



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MELUN VAL DE SEINE**  
Diagnostic, Orientations stratégiques & Programme d'actions

Février 2022

Assistants à Maitre d'Ouvrage :

Mandataire :

Co traitants :





# TABLE DES MATIERES

Table des matières .....	2
<b>I. Préambule : Le contexte de la CA Melun Val de Seine, le cadre réglementaire du PLH et la démarche d'élaboration .....</b>	<b>9</b>
<b>1. La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, sa structuration et sa compétence Habitat.....</b>	<b>9</b>
1. Caractéristique générale du territoire .....	9
2. La politique de l'habitat de la CAMVS .....	10
3. Le contexte d'élaboration du nouveau PLH .....	11
<b>2. Le cadre réglementaire du PLH .....</b>	<b>12</b>
1. Objectifs et contenu du PLH.....	12
2. L'articulation du PLH avec les autres documents de planification et de politiques publiques 14	
3. Les principaux enjeux du Porter à Connaissance de l'Etat.....	17
4. Les derniers textes législatifs à prendre en compte.....	18
5. Les étapes d'élaboration et de validation du PLH.....	27
<b>3. La démarche d'élaboration du PLH dont l'association des acteurs .....</b>	<b>28</b>
<b>II. Diagnostic du PLH .....</b>	<b>28</b>
<b>Synthèse : l'essentiel du diagnostic en une page.....</b>	<b>28</b>
<b>1. Dynamiques socio-démographiques .....</b>	<b>29</b>
1. Cadrage sur la structuration démographique, sociale et urbaine de l'agglomération .....	29
2. Une dynamique démographique globale qui se maintient à un niveau relativement élevé, mais une situation très contrastée entre Melun, ville-centre en fragilité croissante, et le reste du territoire, globalement de plus en plus attractif pour les familles avec enfants.....	30
3. Un profil familial des habitants, logiquement moins dans la ville centre .....	40
4. A l'image de la Seine et Marne, une population relativement jeune, notamment dans le centre urbain .....	40
5. Une taille moyenne des ménages qui se situe entre les moyennes départementales et régionale, mais et à l'inverse des autres territoires, un ralentissement de la dynamique de desserrement compte-tenu des apports de familles avec enfant(s) .....	43
6. Un très net décochage des revenus dans le centre urbain (à mettre notamment en relation avec le taux de logements sociaux). Des niveaux de revenus globalement relativement élevés ailleurs .....	44

<b>2. Dynamiques économiques et mobilités liées au travail .....</b>	<b>47</b>
1. Grâce au centre urbain (70 % des emplois dont 50 % à Melun), un territoire qui est globalement à l'équilibre « emplois/ actifs » .....	47
2. mais une dynamique « fragile » de l'emploi dernièrement.....	47
3. 42% des actifs qui habitent la CAMVS travaillent dans l'EPCI. Par ailleurs, des liens étroits avec la CA Grand Paris Sud SES et la ville de Paris .....	49
4. Les emplois proposés sur la CAMVS attirent principalement des actifs qui résident sur les communes proches du Sud Seine-et-Marne et de l'Essonne qui, à 75 %, se rendent au travail en voiture .....	50
<b>3. La structure du parc de logements .....</b>	<b>52</b>
1. Peu de résidences secondaires. Une vacance en progression, élevée dans la ville centre ..	52
2. Un centre urbain très (trop ?) tourné vers l'offre locative, notamment sociale. Une forte prépondérance de propriétaires occupants ailleurs malgré le développement de l'offre locative sociale .....	53
3. 80 % de logements collectifs dans le centre urbain, une majorité de maisons individuelles ailleurs. Une dynamique de construction qui renforce ce contraste.....	54
4. Près de la moitié des logements ont été construits avant 1975 .....	55
5. Une prédominance de grands logements .....	56
<b>4. Les prix immobiliers et loyers .....</b>	<b>57</b>
1. Des prix de marché « attractifs » pour l'IDF.....	57
2. Entre 2014 et 2020, des prix constatés dans l'ancien autour de 2 300 €/m <sup>2</sup> pour un appartement, 2 600 €/m <sup>2</sup> pour une maison, mais avec une élasticité assez nette selon les villes et leurs quartiers .....	58
3. Une activité de promotion immobilière d'appartements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) concentrée dans le centre urbain et le pôle urbain secondaire, avec des prix très différenciés selon les quartiers du centre urbain .....	60
4. En 2020, selon les secteurs de la CAMVS, des loyers médians autour de 13,5 à 16,5 €/m <sup>2</sup> , en progression, et pouvant aller jusqu'à 21,5 €/m <sup>2</sup> pour un studio dans le centre urbain.....	61
<b>5. La dynamique récente de construction de logements, et les perspectives à court terme .....</b>	<b>62</b>
1. Une forte croissance de la production globale de logements ces dernières années .....	62
2. Une forte croissance également de la production de logements sociaux .....	64
3. En 2019, une très forte accélération du nombre de logements autorisés, qui devrait se traduire par un niveau très élevé de construction à partir de 2020 .....	64
4. Une promotion privée « foisonnante » dans le centre urbain, très (trop ?) tournée vers l'investissement locatif, sans doute à mieux « travailler » en complémentarité avec celle de la CA Grand Paris Sud SES.....	66
<b>6. Focus sur la commercialisation des logements – collectifs – neufs .....</b>	<b>67</b>
1. Des objectifs de commercialisation d'appartements neufs difficiles à atteindre. Pourquoi ?	67
2. Les clés de la progression du marché collectif neuf.....	72

<b>7. Les enjeux fonciers.....</b>	<b>74</b>
1.1. Quelques éléments de référence en prix fonciers .....	75
1.2. Quelques éléments de référence en matière d'évolution de l'urbanisation .....	76
2. La constitution du volet foncier du futur PLH et la prise en compte des enjeux fonciers relevés sur le territoire .....	79
2.1. Une démarche de co-construction avec les communes et la CAMVS .....	79
2.2. La mobilisation d'une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes, en lien avec les 3 phases d'élaboration du PLH.....	80
2.3. La prise en compte des documents d'urbanisme, de la pratique des outils.....	81
2.4. Un volet foncier qui s'appuie sur un travail de relevé de terrain complet, des terrains encore constructibles aux bâtis potentiellement mutables et revalorisables .....	81
2.5. Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.....	82
2.6. Un territoire qui présente des possibilités significatives en redécoupage parcellaire au sein des quartiers résidentiels anciens .....	82
2.7. Une structure parcellaire en lanière, qui dégage des cœurs d'îlot verts, qui laisse entrevoir des possibilités de constructions en fond de parcelle.....	82
2.8. La prise en compte de grands fonciers, grands projets structurants pour le territoire....	83
2.9. De grands projets qui ont un impact sur les quartiers limitrophes, par une accélération des mutations dans le diffus .....	86
2.10. Une démarche de réflexion de projets sur des sites-test engagées en lien avec l'élaboration du PLH.....	87
3. Le volet foncier constitué et son analyse.....	89
3.1. Une base de données foncières constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière précise aux futures potentialités relevées au sein du volet foncier .....	89
3.2. Représentation cartographique du volet foncier.....	89
3.3. Des capacités foncières du PLH qui s'inscrivent pleinement dans les orientations du SDRIF	92
<b>8. Focus sur le parc privé.....</b>	<b>93</b>
1. Le profil des propriétaires occupants : un profil assez familial, quoiqu'un tiers des ménages a « plus de 65 ans ». 38 % des propriétaires occupants sont éligibles à l'Anah. ....	93
2. Le profil des locataires privés : 55 % des locataires du parc privé ont moins de 40 ans, 9% plus de 65 ans. 75% ont des revenus qui s'inscrivent dans les plafonds HLM, 17 % sont sous le seuil de pauvreté.....	97
3. « Réhabilitation du parc privé dégradé » : un enjeu particulier dans le centre ancien de Melun, mais des situations plus diffuses dans la plupart des communes .....	101
4. Une vacance structurelle concentrée dans le centre-ville de Melun (à mettre en relation avec l'état d'entretien du parc et les enjeux d'attractivité du quartier), beaucoup moins ailleurs .....	102
5. Plus de 10 % des ménages de la CAMVS seraient en situation de vulnérabilité énergétique	104
6. Comme partout, compte-tenu du vieillissement de la population, un enjeu d'accompagnement des populations modestes au maintien à domicile.....	105

7.	36 % des logements de la CAMVS sont en copropriété. Au-delà de celles en difficulté déjà accompagnées, un enjeu d'intervention davantage en prévention .....	106
8.	Bilan récent des interventions de la CAMVS en direction du parc privé .....	109
8.1.	Bilan de l'activité Anah/ CAMVS en matière de réhabilitation aidée de logements dégradés .....	109
8.2.	Bilan de l'activité Anah/ CAMVS en matière de réhabilitation énergétique aidée .....	109
8.3.	Bilan des aides à l'« adaptation » depuis 2010 par l'Anah et la CAMVS .....	111
8.3.	Bilan des aides aux copropriétés accordées depuis 2010 par l'Anah et la CAMVS .....	111
<b>9.</b>	<b>Focus sur le parc social .....</b>	<b>112</b>
1.	Une agglomération bien dotée en logements sociaux, avec une offre qui reste concentrée dans les trois communes du centre urbain, mais un net rattrapage récent, à poursuivre, dans les 7 communes en déficit SRU .....	112
2.	Fonctionnement du parc social .....	119
3.	Des occupants du parc social particulièrement précarisés dans le centre urbain, mais pas forcément au sein des QPV .....	121
4.	Une tension de la demande modérée mais qui augmente .....	122
5.	Le NPNRU .....	124
<b>10.</b>	<b>L'accès au logement et la prise en compte des besoins des publics spécifiques .....</b>	<b>130</b>
1.	Le logement des jeunes et des étudiants .....	130
1.1	Une légère diminution du nombre de jeunes sur le territoire .....	130
1.2	Un processus de décohabitation plus rapide dans le centre urbain .....	130
1.3	Une légère progression du nombre d'étudiants sur la CAMVS .....	131
1.4	Structures d'hébergement pour les jeunes .....	131
2.	Le logement des seniors .....	131
2.1	Une légère augmentation des personnes de 75 ans et plus .....	131
2.2	Une entrée en structure tardive .....	132
2.3	Structures d'hébergement pour personnes âgées .....	132
3.	Le logement des personnes en situation de handicap .....	133
3.1	Un nombre d'allocataires AAH et AEEH en augmentation .....	133
3.2	Plusieurs structures d'hébergement sur le territoire et un enjeu d'adaptation des logements .....	134
4.	Le logement des publics en situation de précarité .....	134
4.1	Des allocataires aux minima sociaux plus importants au sein de la CAMVS qu'à l'échelle du Département .....	134
4.2	De nombreuses structures d'hébergement pour adultes précaires .....	136
5.	L'accueil et l'hébergement des gens du voyage .....	137

<b>III. Bilan du précédent PLH (2016-2021) .....</b>	<b>138</b>
<b>1. Préambule : rappels sur le PLH 2016-2021 .....</b>	<b>138</b>
<b>2. Evaluation du Volet 1 : Production et foncier .....</b>	<b>139</b>
<b>3. Evaluation du Volet 2 : intervention sur le parc existant.....</b>	<b>141</b>
<b>4. Volet 3 : Peuplement .....</b>	<b>142</b>
<b>5. Volet 4 : Publics spécifiques .....</b>	<b>143</b>
<b>6. Volet 5 : Animation et gouvernance.....</b>	<b>144</b>
<b>IV. les orientations stratégiques et le scénario de développement retenu .....</b>	<b>145</b>
<b>Les orientations stratégiques .....</b>	<b>145</b>
1. Orientation stratégique n° 1 : Poursuivre l’effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes, mais dans le cadre d’une trajectoire plus soutenable et maîtrisée .....	146
2. Orientation stratégique n° 2. Poser les principes d’un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l’identité du territoire .....	153
3. Orientation stratégique n° 3 - Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage .....	155
4. Orientation stratégique n° 4- Amplifier la réhabilitation et l’adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun.....	157
5. Orientation stratégique n° 5- Pouvoir conseiller et orienter l’ensemble des ménages ayant un projet habitat. Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM et l’amélioration des équilibres sociaux .....	160
6. Orientation stratégique n° 6- Animer et piloter le PLH.....	162
<b>Les scénarios de développement (construction neuve) étudiés et celui retenu. Les objectifs détaillés par commune .....</b>	<b>163</b>
1. Les scénarios de développement (construction neuve) étudiés et celui retenu. Compatibilité de ce scénario avec les objectifs du SRHH et la loi SRU .....	163
2. Impact démographique des scénarios étudiés et de celui retenu.....	165
3. Les objectifs par secteurs de l’agglomération.....	167
4. Les objectifs détaillés par communes .....	168
5. Focus sur les 7 communes en rattrapage SRU .....	171
6. Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux par produits (PLAI (a), PLUS, PLS, Accession sociale), et par typologie (T1, T2, ..) .....	174
6.1. Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux par produits	174
6.2. Précisions concernant le choix de ne pas développer l'offre de logements intermédiaires sur la CAMVS .....	174
6.3. Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux par typologie	175

6.4. Principes concernant la ventilation de la production de logements privés neufs par typologie.....	176
<b>V. Le programme d'actions, et son budget .....</b>	<b>178</b>
<b>Sommaire du programme d'actions .....</b>	<b>179</b>
<b>Orientation stratégique n° 1 : Poursuivre l'effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes, mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maîtrisée</b>	<b>182</b>
Action 1 : Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir (rythme, formes, produits).....	182
Action 2 : Mettre en place des conventions d'objectifs et d'actions entre CAMVS et ses communes et de conventions d'interventions foncières EPFIF – communes .....	184
Action 3 : Renouveler la Délégation des aides à la pierre (DAP).....	186
Action 4 : Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux, et accompagner le développement de l'accession sécurisée à la propriété notamment sous forme de foncier solidaire .....	188
<b>Orientation stratégique n° 2 : Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire .....</b>	<b>190</b>
Action 5 : Mettre en place un référentiel des formes d'habitat intermédiaire, document pédagogique permettant de donner à voir aux acteurs de la construction .....	190
Action 6 : Adapter les documents d'urbanisme afin de mieux prendre en compte les enjeux de diversification de l'habitat tout en intégrant mieux les atouts de l'environnement naturel et paysager du territoire.....	192
Action 7 : Favoriser le développement des démarches de projets à l'échelle d'ilot (PAPA/PAPAG) mais surtout de Plans Guide communaux ou de groupements de communes ayant des intérêts communs.....	194
<b>Orientation stratégique n° 3 : Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage .....</b>	<b>196</b>
Action 8 : Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes.....	196
Action 9 : Dresser un bilan précis des opérations « seniors » récentes et adapter les projets en cours .....	198
Action 10 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles, intégrant l'accompagnement social.....	200
Descriptif synthétique .....	200
Action 11 : Mettre en œuvre les actions prévues par le Schéma d'accueil GDV 2020-2026.....	202
<b>Orientation stratégique n° 4 : Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun .....</b>	<b>204</b>
Action 12 : Amplifier la rénovation du parc privé ancien, notamment se doter des moyens nécessaires à la réhabilitation énergétique des copropriétés .....	204

Action 13 : Créer une « Maison de l’Habitat » .....	206
Action 14 : Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l’habitat indigne .....	208
Action 15 : Mettre en place un dispositif de repérage et d’accompagnement (préventif et curatif) de toutes les copropriétés fragilisées, et continuer d’accompagner les copropriétés en difficulté.....	210
Action 16 : Poursuivre dans la durée la rénovation urbaine du centre historique de Melun, particulièrement fragilisé .....	212
<b>Orientation stratégique n° 5 : Pouvoir conseiller et orienter l’ensemble des ménages ayant un projet habitat. Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM et l’amélioration des équilibres sociaux .....</b>	<b>214</b>
Action 17 : Animer les travaux de la CIL et mettre en œuvre la politique de peuplement .....	214
Action 18 : Finaliser et mettre en œuvre le NPRU de Melun.....	216
<b>Orientation stratégique n° 6 : Animer et piloter le PLH .....</b>	<b>218</b>
Action 19 : Poursuivre et enrichir l’observatoire de l’habitat, et créer un observatoire des fonciers du PLH.....	218
Action 20 : Se doter des instances de pilotage et de suivi pour l’animation du PLH, et des moyens humains ad hoc, en particulier pour anticiper la délégation des aides à la pierre de type 3 .....	220
<b>Le budget du programme d’actions.....</b>	<b>222</b>

# I. PREAMBULE : LE CONTEXTE DE LA CA MELUN VAL DE SEINE, LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PLH ET LA DEMARCHE D'ELABORATION

## 1. La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, sa structuration et sa compétence Habitat

### 1. Caractéristique générale du territoire

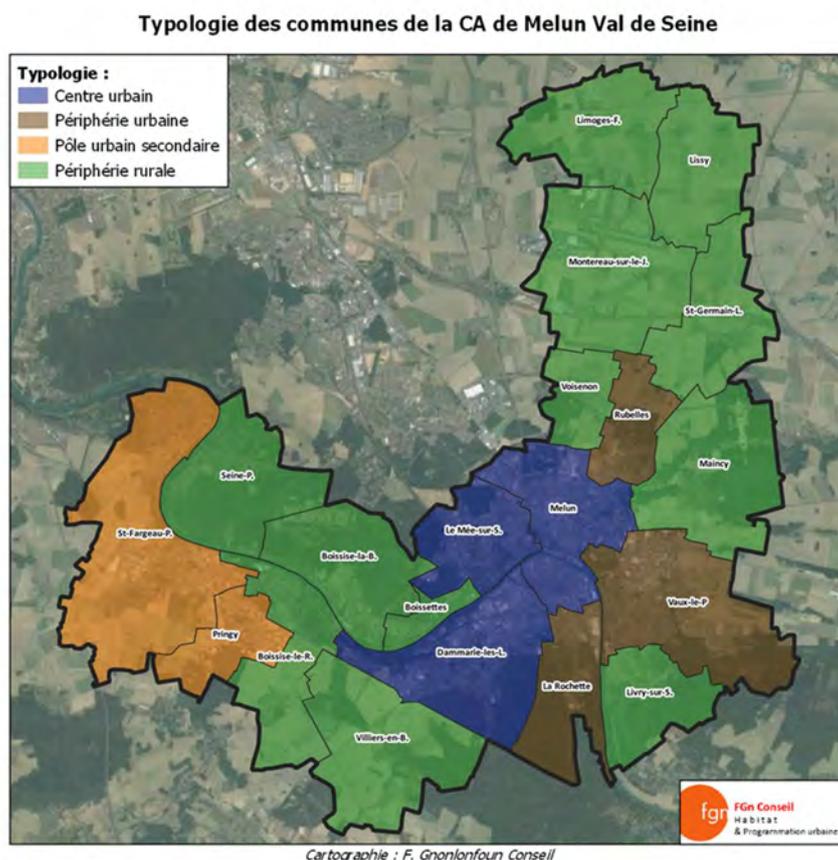
Créée en janvier 2002, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine comptait 131 000 habitants en 2017. Elle regroupe 20 communes, représente 9,4% de la population et 9,6% du parc de logements de la Seine-et-Marne.

Situé à 50km de Paris, en seconde couronne de l'agglomération Parisienne, le territoire bénéficie du dynamisme économique de la région Ile de France et d'une qualité de vie remarquable, par le biais notamment de la proximité de la forêt de Fontainebleau et du passage de la Seine au coeur de l'agglomération.

Les enjeux d'aménagement de l'espace et plus particulièrement de l'habitat se doivent de concilier attractivité et maintien de l'identité et de la diversité des communes.

Cette diversité est notamment caractérisée par :

- 3 communes centrales urbaines : Melun, Dammarie-les-Lys, Le Mée-sur-Seine ;
- 2 communes du pôle urbain secondaire : Saint-Fargeau-Ponthierry et Pringy ;
- 3 communes périphériques périurbaines : La Rochette, Rubelles, Vaux-le-Pénil ;
- 12 communes périphériques rurales : Boissettes, Boissise-la-Bertrand, Boissise-le-Roi, Limoges-Fourches, Lissy, Livry/Seine, Maincy, Montereau/Jard, Saint-Germain-Laxis, Seine Port, Villiers-en-Bière, Voisenon.



Cette typologie communale, établie lors du PLH précédent, a été reprise dans la présente démarche.

## 2. La politique de l'habitat de la CAMVS

La présente démarche vise à la réalisation du 4<sup>ème</sup> PLH de l'agglomération, qui a ainsi une politique de l'habitat ancienne.

On soulignera que la Communauté d'Agglomération dispose de la délégation des aides à la pierre depuis 2007, outil dont seuls 3 territoires se sont dotés sur toute l'Ile-de-France (Ville de Paris et CA de Cergy-Pontoise). Ce dispositif lui permet de gérer, pour le compte de l'État :

- la programmation des logements sociaux et leur financement sur le territoire,
- ainsi que les crédits de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour toutes les actions relatives aux travaux d'amélioration des logements privés (amélioration énergétique, adaptation au vieillissement ou aux handicaps, traitement de l'habitat indigne, aide aux copropriétés, conventionnement des logements des propriétaires bailleurs, etc.).

Le 3<sup>ème</sup> PLH de la CAMVS, qui portait sur la période 2016-2021, avait été adopté par délibération du 26 octobre 2015. En date du 11 décembre 2017, le PLH avait fait l'objet d'une modification afin d'intégrer les communes de Saint-Fargeau-Ponthierry et Pringy ayant rejoint le périmètre de l'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Les principales orientations de ce PLH étaient de :**

### **Axe 1 - Produire plus et mieux**

- Produire 750 logements par an
- Développer et rééquilibrer l'offre locative conventionnée
- Développer une offre adaptée au contexte local

### **Axe 2 - Améliorer la qualité du parc existant**

- Agir sur le centre-ville de Melun
- Poursuivre et accélérer le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées
- Poursuivre le soutien communautaire à l'amélioration de la performance énergétique globale du parc

### **Axe 3 - Prendre en compte les besoins des publics spécifiques**

- La question du vieillissement et plus largement des personnes à mobilité réduite
- Le logement des jeunes
- Les gens du voyage

### **Axe 4 – Se positionner comme intermédiaire dans la relation entre offre et demande de logement**

- Mettre en place le PPGDID pour aboutir à une politique intercommunale d'attribution
- Développer la connaissance
- Repenser les modalités de diffusion de l'information à destination des ménages, des acteurs

### **Axe 5 – Renforcer le rôle de la CAMVS dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat**

- Renforcer le rôle de la CAMVS dans l'élaboration des documents d'urbanisme
- Renforcer le positionnement de la CAMVS sur la question foncière
- Renforcer le rôle de la CAMVS dans l'élaboration des projets
- Interroger le règlement d'attribution des aides en fonds propres

#### **Axe 6 – Renforcer le partenariat et repenser les modes de gouvernance**

- Renforcer le partenariat avec les communes
- Renforcer le partenariat avec les acteurs de la production de logement
- Repenser les modalités d'animation et d'évaluation du PLH

La mise en œuvre de ce 3<sup>ème</sup> PLH a, dans la présente démarche, fait l'objet d'une évaluation présentée plus loin dans le document.

### **3. Le contexte d'élaboration du nouveau PLH**

Une seconde modification du 3<sup>ème</sup> PLH devait être réalisée pour y intégrer les communes entrées dans le périmètre du territoire en 2017.

Cependant, l'attente de la publication du Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement (SRHH) intervenue fin 2017 et des dernières évolutions législatives des obligations SRU n'ont pas permis d'adopter cette modification dans les délais prévus par les textes.

Le PLH de la CAMVS a donc fait l'objet d'un constat de caducité au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce constat n'a pas remis en cause la délégation des aides à la pierre qui reste valide jusqu'à fin 2021. En revanche, celle-ci ne pourra être renouvelée à son échéance en l'absence de PLH exécutoire.

## 2. Le cadre réglementaire du PLH

### 1. Objectifs et contenu du PLH

#### **Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation :**

**Le Programme Local de l'Habitat** est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

*Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.*

**Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

*Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.*

**Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :**

- *Les objectifs d'offre nouvelle ;*
- *Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*
- *Les actions et opérations 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 ;*
- *Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux,*

*la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;*

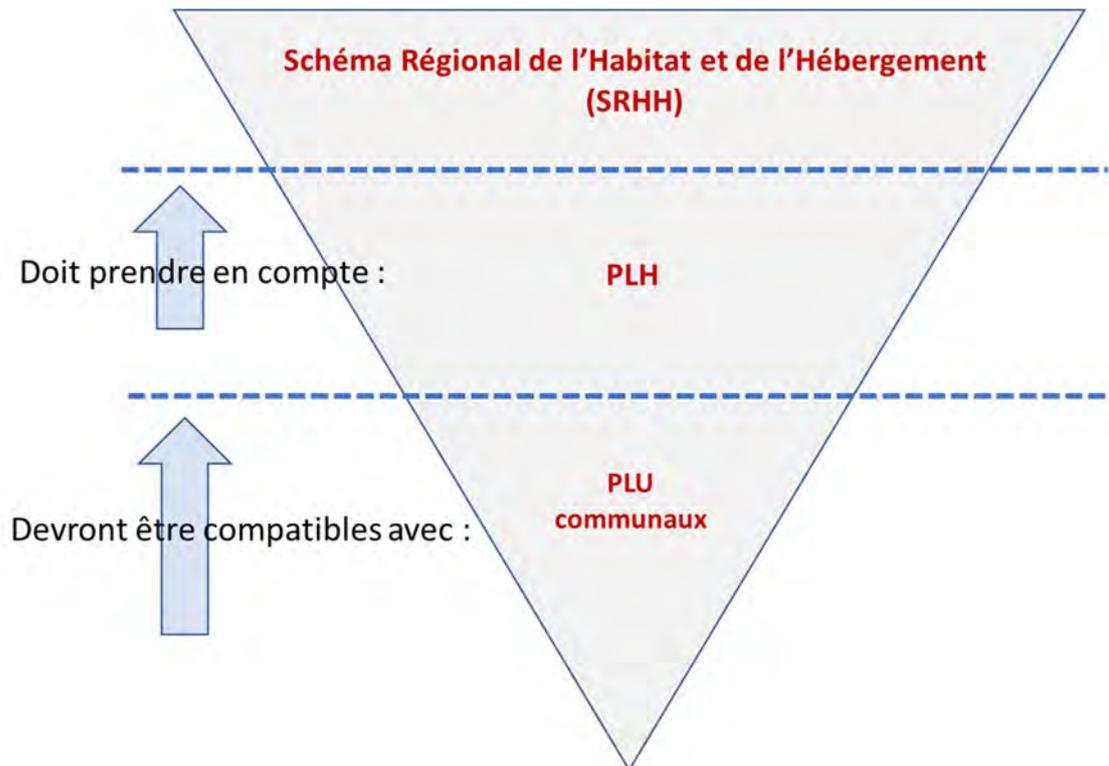
- *Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;*
- *La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;*
- *Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'Age ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.*

**Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique.** Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- *Le nombre et les types de logements à réaliser ;*
- *Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;*
- *Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;*
- *L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;*
- *Les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.*

## 2. L'articulation du PLH avec les autres documents de planification et de politiques publiques

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine s'inscrit dans une hiérarchie de normes ci-dessous, qui organise la comptabilité ou la conformité des documents de planification entre eux :



Si le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers, il doit en revanche :

- **Prendre en compte le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH)**, qui a été arrêté le 19 décembre 2017. Ce schéma définit un cadre de coordination et de convergence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France.

**Pour la CAMVS, le SRHH fixe les objectifs quantitatifs suivants :**

- **La construction de 720 logements en moyenne par an ;**
- **La production de 180 logements sociaux en moyenne par an.**

Au-delà de ces objectifs quantitatifs, le SRHH définit des grands principes de développement de l'offre de logements :

- **Produire une offre de logement contribuant au développement équilibré des territoires :**
  - En définissant des équilibres entre le développement de l'habitat et celui des activités de bureau,
  - En favorisant le développement d'une offre de logements sur les territoires attractifs en termes d'emploi
- **Soutenir une production sociale dynamique adaptée aux besoins en :**
  - favorisant une répartition équilibrée de la production de logements sociaux de manière à garantir la mixité sociale (en identifiant les modalités de rééquilibrage interne)

- intensifiant la construction à proximité des nouveaux quartiers de gare ou des lignes de transport en commun existantes
  - réalisant un effort particulier de construction de logements très sociaux : a minima le maintien des agréments PLAI passés et pour les communes soumises au rattrapage SRU un minimum de 30% de PLAI et de 70% de PLAI-PLUS. Il est souhaité un effort particulier sur la production de T1/T2 Et des T5 dans les EPCI présentant un déséquilibre spécifique en matière d'attributions sur ces typologies.
- **Développer une offre diversifiée et accessible en identifiant des marchés :**
    - privilégiés pour le développement d'une offre locatifs intermédiaire,
    - pour le développement d'opérations d'accession sociale ou à prix encadré,
    - permettant une meilleure mobilisation du parc privé en complément du parc social.
  - **Identifier des besoins locaux pour des publics spécifiques :**
    - notamment à destination des jeunes étudiants (le territoire n'est pas considéré comme prioritaire) ou jeunes actifs
    - renforçant les connaissances des besoins des gens du voyage

**Le SRHH rappelle également les attentes en matière d'hébergement et de logements adaptés** et précise par territoire les efforts de rééquilibrage attendus à l'échelle de chaque EPCI. **Le territoire de la CAMVS est considéré comme plutôt très bien équipé au regard de cette thématique**, avec un taux d'équipement (en hébergements + logement adaptés + logements en intermédiation locative) pour 1000 habitants 2.8 fois supérieur au ratio régional.

**Il rappelle la nécessité de renforcer la mixité sociale des territoires par la diversification de l'habitat et l'accès au logement par le biais du pilotage** à l'échelle des EPCI des stratégies d'attributions et d'équilibre territorial et de la diversification de l'offre dans le nouveau programme national de rénovation urbaine.

Il pose enfin la nécessité de travailler à l'adaptation et à l'amélioration du parc existant en priorisant les interventions en fonction des enjeux locaux et en favorisant la rénovation énergétique des territoires.

Le schéma précise les cibles de réhabilitation énergétique par grandes catégories de logement, à savoir pour la CAMVS :

- entre 500 et 600 logements privés individuels ;
- entre 250 et 300 logements privés collectifs ;
- entre 400 et 500 logements sociaux.

Un travail important doit également être mené pour :

- poursuivre la lutte contre l'habitat indigne ;
- agir sur les copropriétés dégradées et fragiles ;
- accompagner le vieillissement des populations.

- **S'imposer aux Plans Locaux d'Urbanisme** (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme). **Le PLH doit être finement territorialisé pour être traduit par les PLU. Il s'appuie par ailleurs sur les PLU pour être opérationnel** (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité sociale, orientation d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...). **Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans le délai de trois ans.** Ce délai peut toutefois être ramené à un an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

**En outre, le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte :**

- Les objectifs du **Contrat de Ville 2015-2020** établi en faveur des quartiers prioritaires – objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.
- Les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie qui sont définis par le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**.
- Les **schémas départementaux** tels que le **Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** ou encore le **Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage**.

Enfin, il a été tenu compte, pour l'élaboration de ce PLH, des autres documents thématiques suivants :

Au titre de l'évaluation des actions conduites dernièrement en matière d'habitat :

- Le 3ème PLH 2016-2021 (caduc au 1/1/ 2019) et Bilan à mi-parcours du 3ème PLH - 2019
- La convention de délégation des aides à la pierre 2016-2021
- Le bilan à mi-parcours de la DAP

Au titre du calibrage quantitatif et qualitatif des objectifs et des actions du présent PLH :

- Le Contrat d'intérêt national
- Le SCOT en cours d'élaboration
- Le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ;
- La Convention NPNRU en cours d'élaboration
- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- La Convention intercommunale d'attribution
- Le Règlement des aides « Mon plan Rénov' »
- La Convention OPAH-RU du centre-ville de Melun et le règlement des aides de la CAMVS
- La Conventions de Plan de sauvegarde Espace et Plein-Ciel

### 3. Les principaux enjeux du Porter à Connaissance de l'Etat

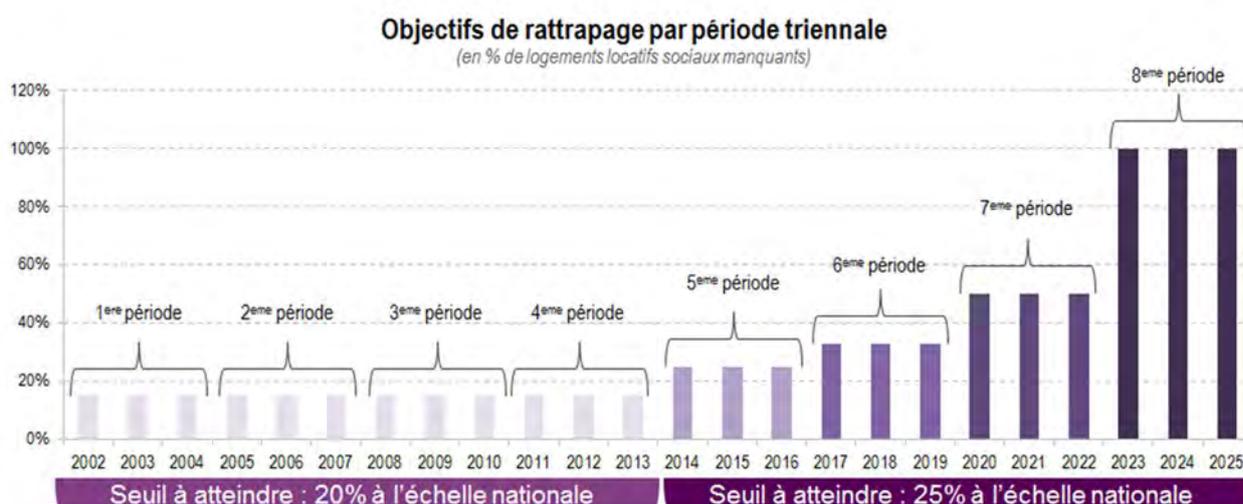
Dès le lancement de la démarche d'élaboration du nouveau PLH, les services de l'Etat de la Seine et Marne ont transmis un Porter à Connaissance (PAC) à la Communauté d'Agglomération.

Au regard des enjeux de l'Etat en matière d'habitat et des éléments mis en exergue par le pré-diagnostic annexé au PAC, les enjeux principaux qui ont pu être identifiés sur le territoire de la CAMVS, à approfondir lors de l'élaboration du présent PLH, étaient les suivants :

- **L'accélération du rythme de construction** pour satisfaire aux besoins endogènes et accueillir de nouveaux habitants. Le PAC rappelait ainsi l'objectif de production annuelle minimum de 720 nouveaux logements du SRHH ;
- **Le renforcement et le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux (LS), locative et en accession sociale**, avec notamment pour objectifs :
  - Pour les communes en déficit SRU, d'atteindre 25 % de LS fin 2025 ;
  - Pour les trois communes satisfaisant déjà à leurs obligations, d'introduire un pourcentage raisonnable de logements sociaux dans leurs opérations ;
  - Pour les autres communes moins dotées en LS, de participer à l'effort de construction de LS pour mettre en œuvre la mixité sociale à l'échelle communale, en réponse aux besoins de l'ensemble des habitants.
- **La réhabilitation et l'adaptation du parc existant**, incluant ;
  - la lutte contre l'habitat indigne et la vacance, avec un effort particulier à poursuivre sur le centre-ville de Melun via notamment l'OPAH RU, l'ORI et l'Action Cœur de Ville ;
  - la lutte contre la précarité énergétique et plus généralement l'amélioration de la performance énergétique. Le PAC rappelle en la matière les orientations quantitatives inscrites dans le SRHH (cf. supra) ;
  - l'adaptation du parc existant aux besoins des personnes âgées ou handicapées.
- **la mise en œuvre d'une stratégie foncière** pour produire au bon endroit au meilleur cout permettant le logement de ménages aux revenus différents.  
Il s'agit d'identifier le potentiel foncier, nu et en renouvellement urbain, et de sélectionner les gisements stratégiques, avec en outre une ambition en densification et recyclage des friches.
- **Accueillir et accompagner les populations fragiles**, via une offre adaptée pour les jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage, ainsi que les publics rencontrant provisoirement des difficultés d'accès au logement du fait de leur situation sociale et financière.

#### 4. Les derniers textes législatifs à prendre en compte

- **La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions renforce le caractère opérationnel du PLH (art 28), avec :**
  - Un diagnostic global qui intègre tous les segments du parc et toutes les dimensions de l'offre et de la demande, notamment la prise en compte de la dimension « hébergement » ;
  - Un programme d'actions détaillant, maintenant par commune, la programmation des constructions et des réhabilitations ;
  - La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
  - La mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.
- **La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 »** rappelle la nécessaire prise en compte des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie).
- **La loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** qui relève le seuil minimal de logements sociaux à 25% des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU



La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine compte **10 communes soumises à l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU** :

- **3 communes remplissent largement leurs objectifs, avec plus de 40 % de logements sociaux** : Melun, Dammarie-les-Lys, Le Mée-sur-Seine.
- **7 sont concernées par la date de 2025 pour atteindre leurs objectifs** : Saint Fargeau-Ponthierry., Vaux-le-Pénil, Boissise-le-Roi, La Rochette, Pringy, Rubelles et Livry-sur-Seine

**2 communes ne sont plus concernées par ces objectifs car hors de l'unité urbaine** : Seine-Port et Maincy

Cette loi prévoit également :

- **La majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence de la commune** : le préfet peut fixer, après avis de la commission départementale constituée à cet effet, une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.
- **A partir de 2013, le montant de prélèvement est versé aux EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre**, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et

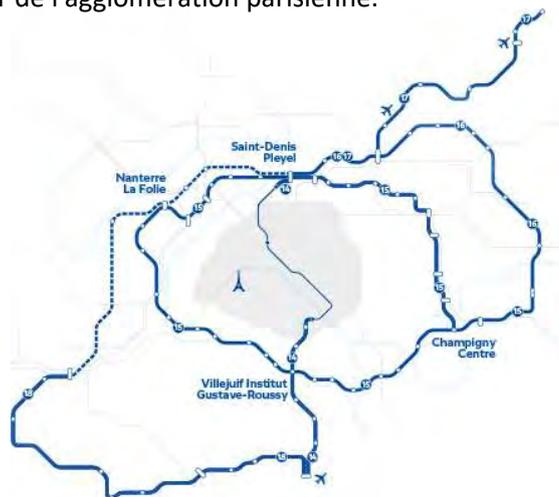
compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux. **A défaut, il est versé à un Etablissement Public Foncier.**

- **Part des « PLAI » et « PLS » dans la production neuve pour les villes comptant moins de 25% de logements sociaux** : la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30%. Ces seuils sont applicables à tout PLH entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2014.

- Concernant l'Ile-de-France, **la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 crée le « Grand Paris »**, projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne.

Ce projet s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs dont le financement des infrastructures est assuré par l'Etat.

Ce réseau est étroitement interconnecté avec celui préexistant en Ile-de-France. Il s'inscrit dans le maillage du réseau ferroviaire, fluvial et routier national afin de réduire les déséquilibres territoriaux. Il prévoit plusieurs nouvelles gares sur les sites desquels une forte programmation en logements est parfois prévue.



Ce réseau s'articule autour de contrats de développement territorial définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements. Ces contrats participent à l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain.

Le projet du Grand Paris favorise également la recherche, l'innovation et la valorisation industrielle au moyen de pôles de compétitivité et du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay dont l'espace agricole est préservé.

La CAMVS est peu impactée par les projets du Grand Paris, dont les infrastructures concernent essentiellement la petite couronne parisienne et le plateau de Paris Saclay. Elle est en revanche concernée par l'objectif régional de 70 000 logements neufs par an, dont la déclinaison pour le territoire, réalisée ultérieurement dans le cadre de la réalisation du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement de 2017, a été fixée à 720 logements neufs par an.

- **La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

Cette loi est organisée en 4 volets. La plupart des mesures qu'elle contient a un impact sur la définition des politiques de l'habitat et sur les outils disponibles pour sa mise en œuvre. La loi prévoit de :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers<sup>1</sup>, limitation des honoraires d'agence), sur la

<sup>1</sup> Qui ne sera mis en place que sur Paris pour le moment.

simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement.

- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
  - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
  - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
  
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux :
  - Favoriser l'accès au logement tout en améliorant la mixité sociale.
  - Améliorer la transparence du processus.
  - Renforcer l'information du demandeur (avec élaboration d'une stratégie spécifique formalisée de manière obligatoire<sup>2</sup> au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).

Les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat approuvé doivent mettre en place une instance chargée de définir les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, notamment en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux et en facilitant le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS dans les PLU, renforcement du Droit de Prémption Urbain, etc.).

#### ➤ **La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014**

Elle revoit en profondeur les instruments de la politique de la ville :

- En redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté).
- En positionnant les intercommunalités comme chefs de file de l'élaboration des nouveaux Contrats de Ville.
- En favorisant la mobilisation du droit commun en faveur des quartiers.
- En inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants.
- En engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

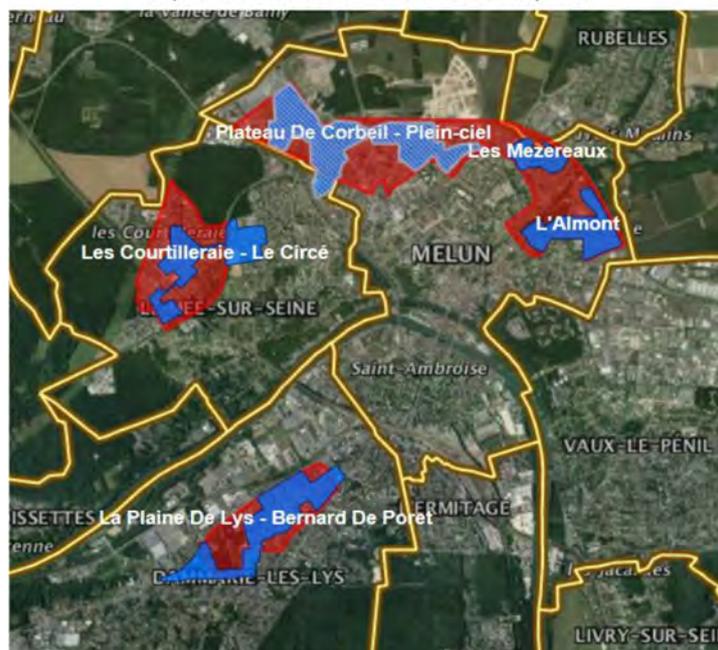
---

<sup>2</sup> Pour les EPCI dotés d'un PLH.

La CAMVS compte 5 Quartier Politique de la Ville (QPV), tous situés dans les 3 communes du centre urbain :

### CAMVS : 5 quartiers prioritaires

Source : Extrait de « Diagnostic Habitat Occupation et fonctionnement du parc social de la CAMVS Mars 2018 » espacité



Ces 5 QPV sont :

- ✓ A Melun :
  - L'Almont, 5 283 habitants en 2013, soit 13 % de la population de la ville ;
  - Les Mezereaux, 2 752 habitants en 2013, soit 7 % de la population de la ville
- ✓ Sur Melun et sur Le Mée-sur-Seine :
  - Plateau De Corbeil - Plein-ciel : 8 590 habitants en 2013, à 93 % à Melun (représentant 20% de la population de la ville) et à 7 % à Le Mée-sur-Seine (représentant 3 % de la population de la ville)
- ✓ A Le Mée-sur-Seine :
  - Les Courtillerai - Le Circé : 6 217 habitants en 2013, soit 30 % de la population de la ville
- ✓ A Dammarie-les-Lys :
  - La Plaine De Lys - Bernard De Poret : 8 064 habitants en 2013, soit 38 % de la population de la ville
- **La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte loi n°2015-992 du 17 août 2015**

Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie.

La France se fixe l'objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017. Parmi ces logements rénovés, au moins la moitié devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020.

Parmi les mesures souhaitées, certaines concernent donc directement l'amélioration de l'habitat et notamment<sup>3</sup> :

- **Les mesures relatives aux travaux de rénovation des bâtiments**
  - La loi réaffirme le rôle des **plates-formes territoriales de la rénovation énergétique** qui ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur, qu'il soit propriétaire ou locataire afin de lui délivrer les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet d'amélioration.
  - La performance énergétique des logements devient un critère de décence du logement (seuil défini par décret à venir).
  - Les logements privés dont les étiquettes appartiennent aux classes F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.
  
- **Les mesures spécifiques à la copropriété**
  - Faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique concernant les parties communes (décidées à la majorité simple).
  - Obligation du syndic de mettre à l'ordre du jour la question de l'individualisation des frais de chauffage.
  
- **Les mesures liées à la construction et l'urbanisme**
  - Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement<sup>4</sup>.
  - Dérogations aux règles d'urbanisme pour l'isolation par l'extérieur.
  - Institution d'obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme.
  - Entrée en vigueur anticipée de la nouvelle réglementation thermique (2018).
  
- **Le financement des travaux de rénovation énergétique**
  - Encadrement et organisation des sociétés de tiers financement<sup>5</sup>.
  - Fonds de garantie pour la rénovation énergétique.
  
- **Les aides en faveur des ménages modestes**
  - Création du chèque énergie mis en place progressivement jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018<sup>6</sup>.
  - Harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique.
  - Mise à disposition des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie de leurs données de consommation.
  
- **D'autres dispositions...**

---

<sup>3</sup> Seules les mesures les plus significatives sont reprises ici.

<sup>4</sup> Il mentionne les informations nécessaires à la bonne utilisation, à l'entretien ainsi qu'à l'amélioration progressive de la performance énergétique de leur logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété (permis déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017).

<sup>5</sup> Le tiers financement est défini comme d'une part « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques », et d'autre part comme « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps ».

<sup>6</sup> Chèque énergie : titre spécial de paiement permettant aux ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un plafond de régler tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement.

- Généralisation de l'exigence de la performance énergétique pour les ventes HLM (fixées par décret).
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) : renforcement du contrôle des fonctionnaires et des agents publics.
- Les collectivités souhaitant s'engager dans ces démarches pourront s'inscrire dans les dispositifs expérimentaux des « Territoires à énergie positive (Tepos) »<sup>7</sup>.

➤ **La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015**

Troisième volet de la réforme des territoires, après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et la loi relative à la délimitation des régions, la loi NOTRe fait évoluer les compétences des régions comme des départements (avec notamment suppression de la clause de compétence générale) tout en renforçant les intercommunalités. La loi NOTRe prévoit que les régions seront en particulier compétentes en matière d'économie et d'aménagement, champs sur lesquels elles doivent élaborer des schémas opposables aux autres collectivités. Elles auront la possibilité d'intervention en matière de soutien à l'accès au logement et à l'habitat, ainsi que dans les domaines de la politique de la ville et de la rénovation urbaine.

Pour le département, il lui revient de mettre en œuvre « *toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes [et] faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge* ». Plus largement, mais sans s'éloigner de ce cœur d'action, il lui revient de « *promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale sur le territoire départemental, dans le respect de l'intégrité, de l'autonomie et des attributions des régions et des communes* ».

À ce titre, il pourra continuer sa mission d'assistance technique aux communes et aux EPCI en matière d'assainissement, de protection de la ressource en eau, de la restauration et de l'entretien des milieux aquatiques auxquelles sont ajoutées par la loi NOTRe l'assistance en matière de voirie, d'aménagement et d'habitat. Son rôle de soutien financier à des programmes menés par des communes ou des intercommunalités demeure également mais il devra s'inscrire spécifiquement dans le cadre de la solidarité territoriale.

➤ **La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015**

Les mesures visant à favoriser le développement du logement intermédiaire<sup>8</sup> sont les suivantes :

- **Suppression du zonage spécifique** : le développement du logement intermédiaire n'est plus soumis à un zonage spécifique, mais ne peut toutefois pas être mis en œuvre dans les communes carencées au titre de la loi SRU. L'outil correspondant, le « bail réel immobilier » (ou BRILO), est « dézonné » dans les mêmes conditions.
- **Zone de majoration de constructibilité** : lorsqu'un programme comporte des logements intermédiaires les droits à construire peuvent être majorés jusqu'à 30%. La zone doit être délimitée dans les PLU ou documents équivalents, sous la forme d'une procédure de

<sup>7</sup> Un Tepos doit favoriser l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement.

<sup>8</sup> Défini par l'ordonnance du 20 février 2014, le logement intermédiaire est un logement occupé à titre de résidence principale (accession ou location), ayant fait l'objet d'une aide financière (Etat, collectivité) directe ou indirecte conditionnée par le respect sur une durée déterminée de conditions de ressources occupants et de prix ou loyers. Il ne s'agit pas des outils fiscaux (« Pinel », Prêt Locatif Intermédiaire, conventionnement ANAH intermédiaire, investisseurs institutionnels) qui sont toujours soumis au zonage ABC.

modification simplifiée. La majoration est limitée à la part des logements intermédiaires dans le programme.

- **Délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre** : les nouvelles conventions portent obligatoirement sur ces nouvelles compétences pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire.
- **Cadre d'intervention des organismes de logement social** : la construction ou l'acquisition de logements intermédiaires (neufs) est limitée à 10% du parc locatif conventionné des organismes. Ceux-ci peuvent créer des filiales dédiées au logement intermédiaire avec la capacité nouvelle d'acquérir ce type de logements ou d'autres biens pour les transformer en logements intermédiaires. Enfin, les organismes peuvent bénéficier jusqu'en 2020 d'une exonération d'impôts sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général<sup>9</sup>.

Outre le logement intermédiaire, les mesures suivantes sont introduites par la loi :

- **Bail réel solidaire** : possibilité pour le gouvernement de prendre toute mesure législative fixant un cadre juridique au bail de longue durée, dit « bail réel solidaire », destiné aux organismes de foncier solidaire<sup>10</sup>.
- **Faciliter le développement des sociétés d'habitat participatif** : la loi précise leur régime juridique. Pour les organismes de logements sociaux, de maîtrise d'ouvrage d'insertion, de gestion locative sociale et les SEM, le droit de jouissance des logements est rendu proportionnel à la participation dans le capital de la société. Pour les sociétés coopératives d'habitants les conditions de convention temporaire d'occupation seront précisées par décret du Conseil d'Etat.
- **Modification de la composition de la Commission nationale de l'aménagement et de l'urbanisme et du foncier** : chargée du suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement créé par la loi du 18 janvier 2013, cette commission est élargie aux représentants des professionnels de l'aménagement

➤ **La LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN**

Cette loi intègre plusieurs objectifs, outils et mesures importants pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, notamment :

**Construire plus et moins chers (titre I) en favorisant :**

- Le développement de Projets partenariaux d'aménagement (PPA) entre l'Etat et les collectivités locales, et de Grandes opération d'urbanisme (GOU) ;
- La vente du foncier de l'Etat et de ses établissements publics (décote pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement intégrant des logements)
- La transformation de bureaux en logements (sauf carence « SRU », bonus de constructibilité de 30 % et dérogation aux objectifs de mixité sociale des PLU)
- Simplification des normes et procédures d'urbanisme, et dématérialisation des demandes de PC ;
- Simplification de la construction, en introduisant par exemple la possibilité de logements évolutifs ou réversibles pour l'accueil des personnes en situation de handicap ;

<sup>9</sup> Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général.

<sup>10</sup> Créés par l'article 97 de la loi ALUR, il s'agit d'organismes sans but lucratif ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements (sous conditions de plafonds de ressources, loyers ou prix de cession) et des équipements collectifs dans le cadre d'un bail emphytéotique.

- L'amélioration du contentieux de l'urbanisme, en renforçant notamment la lutte contre les recours abusifs

#### **Evolution du secteur du logement social (titre II) par :**

- Des regroupements ou des fusions entre organismes HLM, obligatoires pour ceux gérant moins de 12 000 logements sociaux d'ici le 1er janvier 2021 ;
- L'adaptation des conditions d'activité des organismes HLM, notamment en élargissant leurs compétences et en favorisant la vente HLM. Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) contiendront des plans de vente).

#### **Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (titre III) par :**

- L'intégration des logements PSLA (agrés après la loi) pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option dans le décompte SRU, ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
- Soutien à la mobilité, notamment via la création d'un bail mobilité dans le parc privé (meublés avec bail de 10 mois maximum non renouvelable), et l'instauration d'un mécanisme d'examen de l'occupation des logements HLM (élargissement des compétences des Commissions d'Attribution qui deviennent des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Dans les zones tendues, ces commissions réexaminent la situation des locataires (en sur occupation, en sous occupation, lors de la libération d'un logement adapté, lors de la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, lors d'un dépassement du plafond de ressource du logement) tous les 3 ans. Elles font le cas échéant des propositions de relogement à ces ménages ;
- L'instauration d'un dispositif de cohabitation intergénérationnelle solidaire (sous location à des jeunes de moins de 30 ans par des personnes de plus de 60 ans), en donnant un statut à l'habitat inclusif (personnes handicapées ou âgées qui font le choix d'une mode d'habitat regroupé entre elles ou avec d'autres personnes) ;
- Assurant une plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux (notamment un système de cotation de la demande de logement social qui devient obligatoire pour les agglomérations compétentes, à préciser par décret)

#### **Améliorer le cadre de vie (titre IV) par :**

- La revitalisation des centres-villes (notamment via la création des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ;
- La rénovation énergétique, notamment les PLH ont désormais obligatoirement un objectif d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat ;
- La lutte contre l'habitat indigne (amplification des mesures coercitives possibles envers les bailleurs indécents et marchands de sommeil) ;
- L'amélioration du droit des copropriétés.

- **la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021**, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « **Loi Climat et résilience** », **ambitieuse de rénover massivement l'habitat existant pour qu'il atteigne le niveau basse consommation en moyenne d'ici 2050.**

A partir de septembre 2022, un audit énergétique sera imposé avant la vente des logements (maisons individuelles et biens en monopropriétés) dont l'étiquette DPE affiche la lettre F ou G. Ces mêmes logements subiront un gel des loyers à compter du 25 août 2022.

La loi prévoit un calendrier d'interdiction de mise en location des logements considérés comme passoires thermiques :

- le 1er janvier 2023 pour les logements les plus énergivores de l'étiquette G [dont la consommation annuelle dépasse 450 kWh par mètre carré];
- le 1er janvier 2025 pour tous les logements G ;
- le 1er janvier 2028 pour tous les logements F;
- le 1er janvier 2034 pour tous les logements E.

**La loi inscrit en outre a lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).**

- **La Loi 3DS, votée en février 2022 au moment de la rédaction du présent rapport, impacte notamment les modalités de la loi SRU**

**Elle permet de pérenniser l'objectif de 20 ou 25 % de logements sociaux en supprimant l'échéance de 2025.** Elle fixe de nouveaux objectifs de rattrapage triennaux à partir de 2023, en inscrivant un taux de rattrapage de base à 33 % du déficit. Les communes n'atteignant pas leurs objectifs continueront d'être prélevées et, le cas échéant, carencées, tant que le taux cible ne sera pas atteint.

**En outre, la loi crée le contrat de mixité sociale (CMS) qui permettra davantage de différenciation. Signé entre le maire, le président de l'intercommunalité et le préfet, il détermine les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de rattrapage de logements sociaux en fonction de la situation et des difficultés de la commune.** Les objectifs inscrits dans ce contrat se substituent à ceux qui auraient autrement été fixés par la loi. Leur respect conditionnera ainsi l'engagement de la procédure de carence d'une commune.

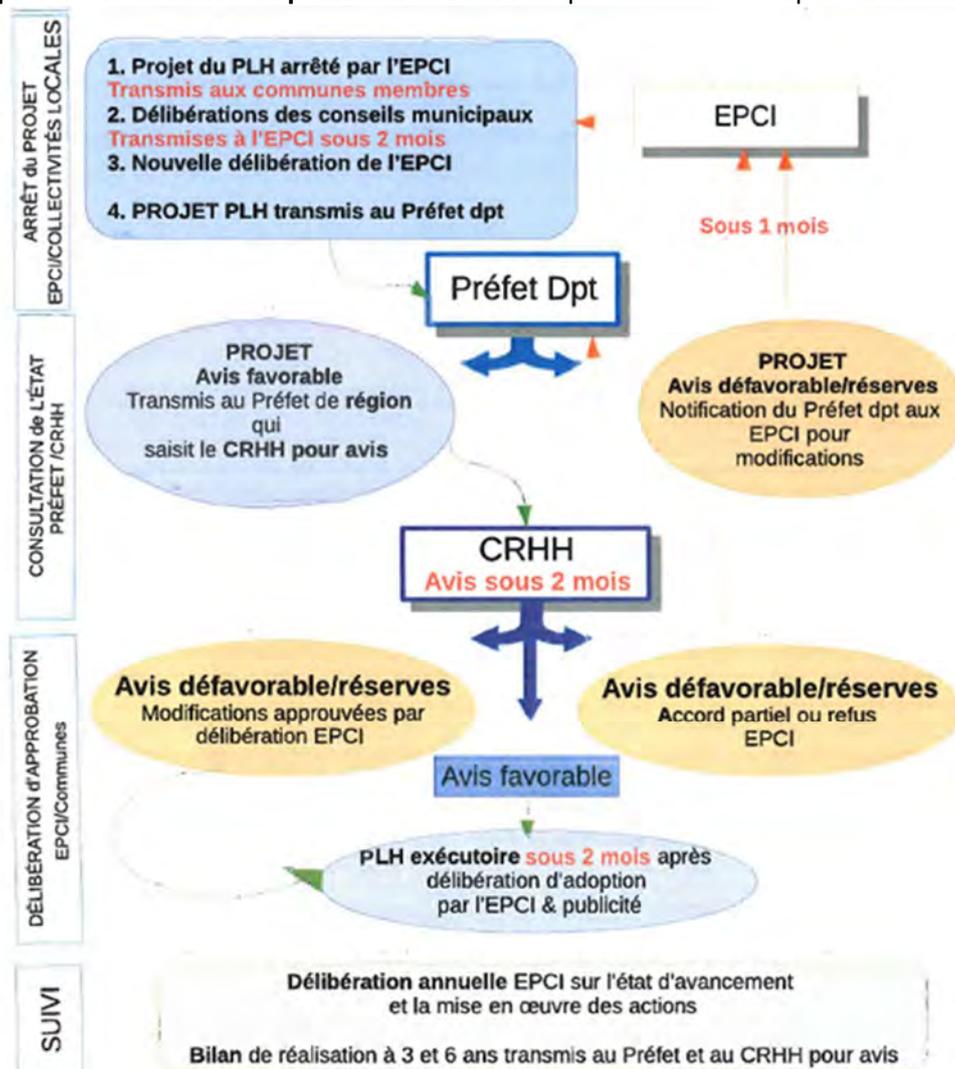
La procédure d'élaboration et d'approbation de ces contrats est déconcentrée. Elle relèvera désormais exclusivement du préfet de département qui appréciera les circonstances locales justifiant d'une adaptation des objectifs. Celles-ci peuvent en effet être de natures très diverses. Elle se substitue à la précédente procédure qui relevait principalement du niveau national, avec une décision de la commission nationale SRU.

## 5. Les étapes d'élaboration et de validation du PLH

Le Programme local de l'habitat se compose de 3 documents principaux :

- **Le diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- **Les orientations générales de la future politique de l'habitat** qui clarifie les choix stratégiques et les scénarios quantitatifs en définissant un projet global à l'aune des choix politiques
- **Le programme d'action** qui rend « opérationnel » le PLH en déclinant :
  - La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
  - Les anticipations foncières nécessaires.
  - Le suivi-évaluation du PLH.
  - Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.

Une fois les différents documents du PLH réalisés, la collectivité entre dans la **phase d'approbation définitive du plan local de l'habitat** qui recouvre les étapes suivantes :



Source :  
PAC de la DDT 77

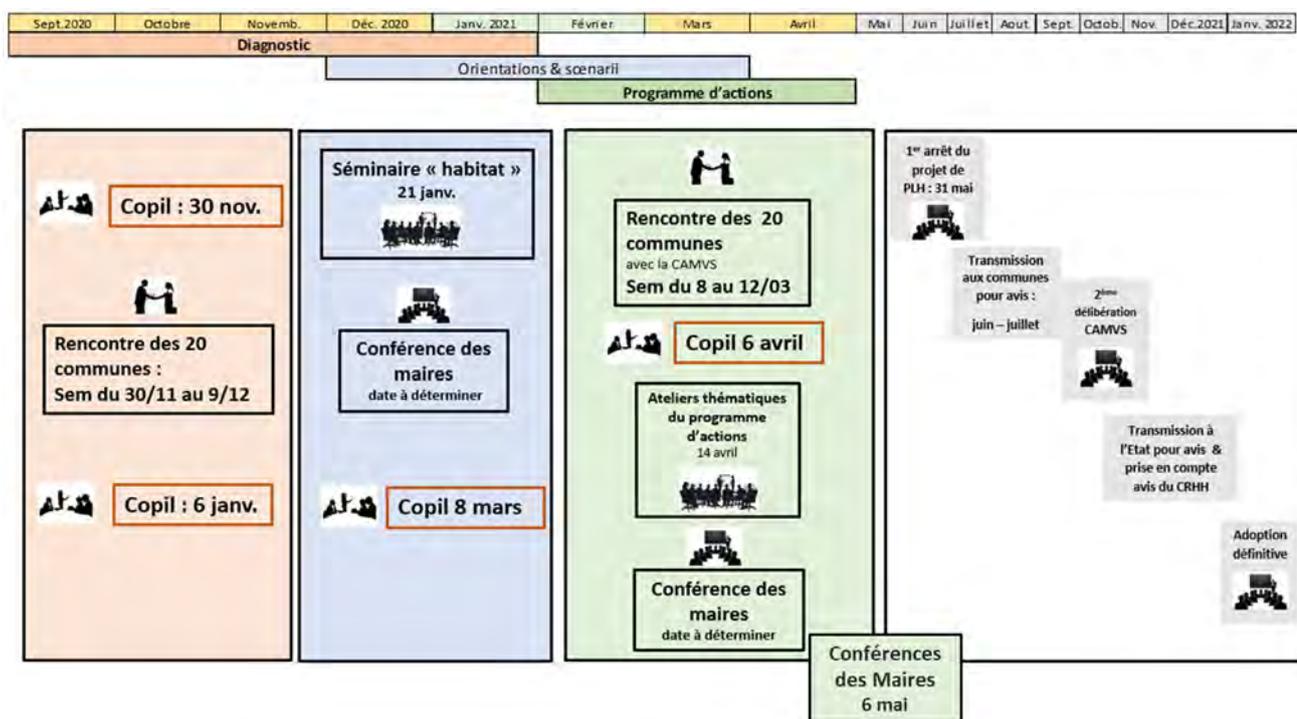
### 3. La démarche d'élaboration du PLH dont l'association des acteurs

La CAMVS a souhaité que ce nouveau PLH, malgré son délai réduit d'élaboration (8 mois), fasse l'objet d'une très large concertation auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat, en particulier auprès :

- **De l'ensemble des élus du territoire**  
Chacune commune a été rencontrée individuellement à au moins 2 reprises.  
Toutes les communes ont été associées aux Comités de pilotage,  
Les orientations stratégiques et programmes d'actions ont fait l'objet de 3 réunions entre élus (Conférence des Maires ou Copil restreint)
- **De l'Etat**, qui a été rencontré individuellement et a par ailleurs été associé aux instances de suivi du PLH ;
- **Des acteurs de la production de logement (bailleurs sociaux, promoteurs, opérateurs parcs privé ...) et de l'ensemble partenaires de projets**, rencontrés individuellement et/ ou associés aux instances de suivi du PLH.

L'ensemble de ces acteurs a en outre été convié à 2 Séminaires du PLH :

- Le 21 janvier 2021 pour une concertation sur le diagnostic
- Le 14 avril 2021 pour une concertation sur le programme d'actions



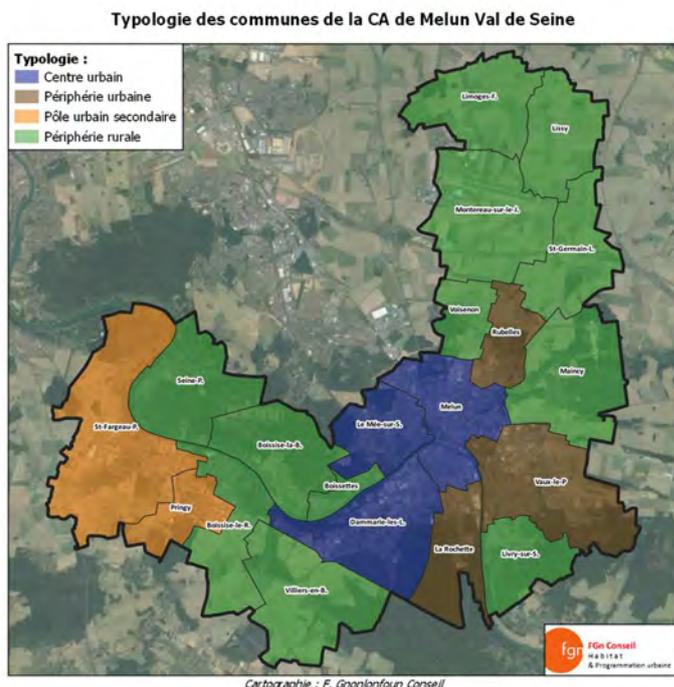
## II. DIAGNOSTIC DU PLH

### *Synthèse : l'essentiel du diagnostic en une page*

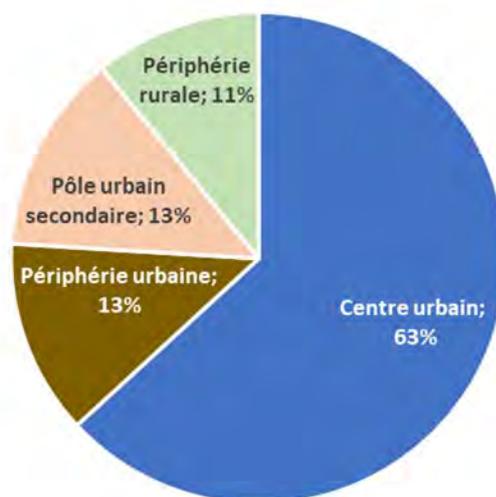
1. **Démographie** : une dynamique globale qui se maintient à un niveau relativement élevé, mais une situation très contrastée entre la ville-centre, Melun, en fragilité croissante, et le reste du territoire de plus en plus attractif pour les familles avec enfants
2. **Dynamiques économiques** : Grâce au centre urbain (70 % des emplois dont 50 % à Melun), un territoire qui reste globalement à l'équilibre « emplois/ actifs », mais en fragilité dans ce domaine, en particulier concernant l'emploi public et non salarié
3. **Le parc des résidences principales** : Un centre urbain très (trop ?) tourné vers l'offre locative, notamment sociale. Une forte prépondérance de propriétaires occupants ailleurs malgré le développement de l'offre locative sociale
4. **Dynamiques de construction et du marché immobilier** : Une forte croissance de la production ces dernières années et une très forte accélération récente (2019). Une promotion privée « foisonnante » dans le centre urbain, très (trop ?) tournée vers l'investissement locatif, sans doute à mieux « travailler » en complémentarité avec celle de Grand Paris Sud SES.
5. **La question foncière** : un volet essentiel du PLH compte-tenu des enjeux de meilleure maîtrise quantitative et qualitative de la production de logements à venir. Le présent PLH a ainsi été l'occasion d'un travail très fin d'identification des terrains encore constructibles, dont potentiellement mutables et revalorisables. L'approche a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, dont l'aménagement des « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.
6. **Parc privé** : un enjeu particulier de traitement de la vacance dans le centre de Melun. Comme partout, des enjeux d'amélioration de l'offre existante, en termes d'énergie, d'habitat dégradé dans certains centres anciens et d'adaptation au vieillissement et au handicap. Une nécessaire montée en puissance de la CAMVS sur l'accompagnement des copropriétés fragiles.
7. **Parc social** : une nette dynamique de production enclenchée dans les communes en déficit SRU. Une offre qui reste néanmoins très concentrée sur 3 communes. Des enjeux forts en termes d'amélioration des équilibres sociaux, et de reconstitution de l'offre NPRU
8. **Besoins spécifiques de certaines populations** : une offre en structures d'hébergement étoffée mais des enjeux persistants en matière de développement d'une offre abordable destinée aux jeunes dont actifs, de réponse plus adaptée à la demande des seniors, et plus généralement en matière d'adaptation du parc à la perte de mobilité.  
Des obligations en matière d'accueil des gens du voyage en passe d'être remplies, mais un enjeu de lutte contre un phénomène de cabanisation.

# 1. Dynamiques socio-démographiques

## 1. Cadrage sur la structuration démographique, sociale et urbaine de l'agglomération



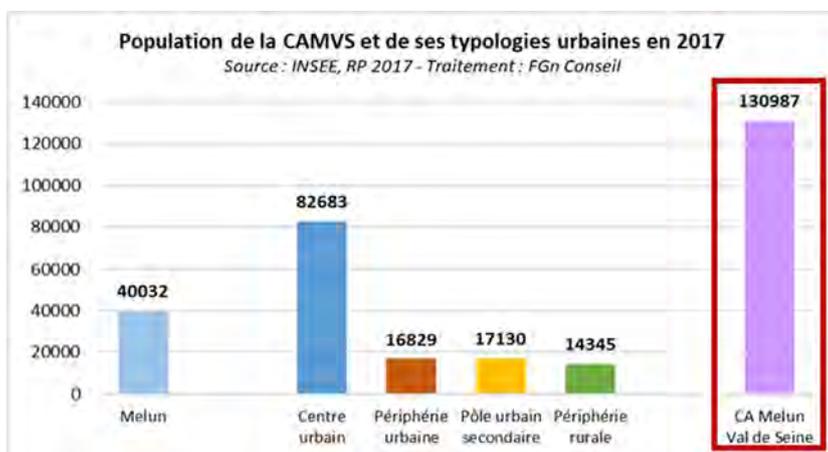
Répartition de la population en 2017 au sein de la CAMVS  
 Source : INSEE, RP



En 2017, selon les données de l'INSEE, la CA de Melun Val de Seine compte environ **131 000 habitants**.

**63 % des habitants de la CA Melun Val de Seine habitaient dans une des trois communes composant le « centre urbain », qui comptait près de 83 000 habitants en 2017.** On soulignera en outre que près d'un tiers (31 %) des habitants résident dans la commune centre Melun (cf. graphique ci-contre).

Le territoire compte par ailleurs **deux communes de plus de 10 000 habitants : Saint-Fargeau-Ponthierry et Vaux le Pénit**.



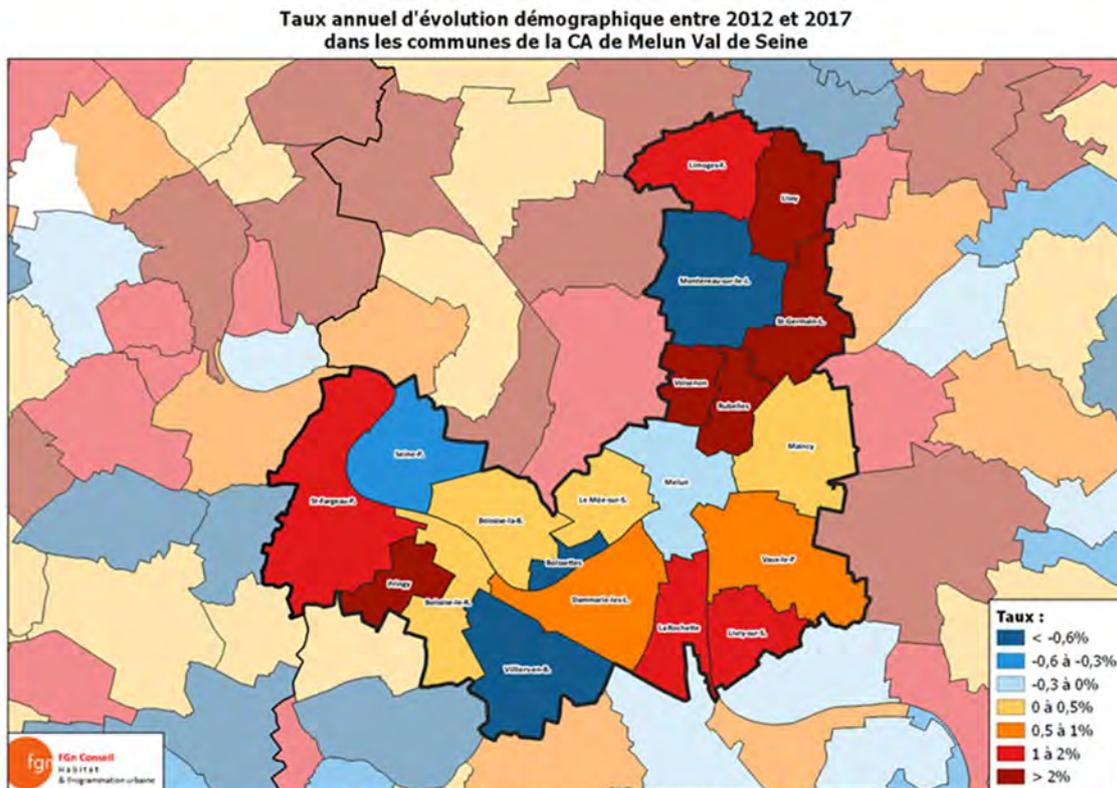
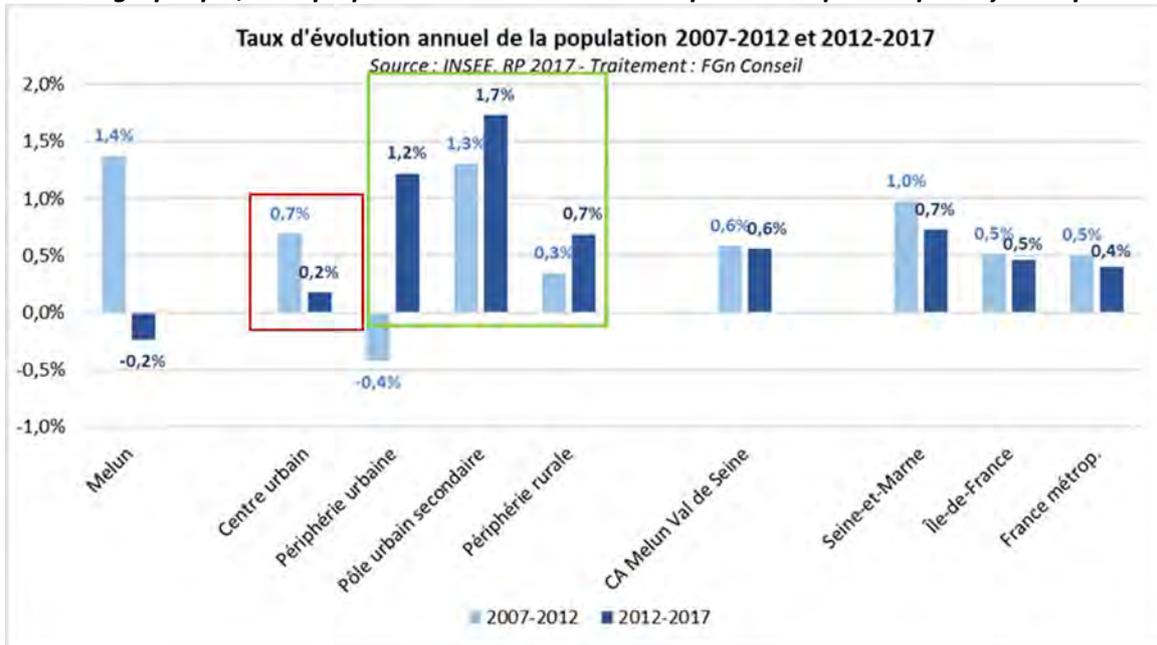
**5 communes comptent entre 2 000 et 4 000 habitants** : concernées par les obligations de construction de logements social SRU<sup>11</sup>, elles sont en fort développements urbain et démographique.

**Toutes les autres communes comptent moins de 2 000 habitants, certaines restant même très villageoises** (avec 500 habitants et moins).

<sup>11</sup> Les seuils démographiques « SRU » sont de 1 500 habitants dans l'aire urbaine, et 3 500 en dehors de l'aire urbaine

2. Une dynamique démographique globale qui se maintient à un niveau relativement élevé, mais une situation très contrastée entre Melun, ville-centre en fragilité croissante, et le reste du territoire, globalement de plus en plus attractif pour les familles avec enfants

2.1. Depuis une dizaine d'années, une croissance démographique qui se maintient à un niveau relativement élevé pour l'Île-de-France, modéré pour la Seine-et-Marne ; mais surtout des dynamiques très hétérogènes, entre une ville-centre (Melun) désormais en fragilité démographique, et la plupart des autres communes qui sont de plus en plus dynamiques.



	Population (INSEE 2017)	Taux d'évolution annuel 2007-2012			Taux d'évolution annuel 2012-2017		
		Croissance naturelle	Croissance migratoire	Croissance globale	Croissance naturelle	Croissance migratoire	Croissance globale
Dammarie-les-Lys	21 835	1,0%	-0,7%	0,4%	1,2%	-0,3%	0,9%
Le Mée-sur-Seine	20 816	1,2%	-1,5%	-0,3%	1,1%	-0,8%	0,2%
Melun	40 032	1,5%	-0,1%	1,4%	1,4%	-1,6%	-0,2%
<b>Centre urbain</b>	<b>82 683</b>	<b>1,3%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,2%</b>
La Rochette	3 412	0,5%	0,5%	1,0%	0,4%	1,4%	1,8%
Rubelles	2 355	0,3%	1,4%	1,7%	0,2%	3,2%	3,4%
Vaux-le-Pénil	11 062	0,5%	-1,6%	-1,2%	0,5%	0,2%	0,6%
<b>Périphérie urbaine</b>	<b>16 829</b>	<b>0,5%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,2%</b>
Pringy	2 924	0,4%	-0,5%	0,0%	0,8%	1,9%	2,8%
Saint-Fargeau-Ponthierry	14 206	0,6%	1,0%	1,6%	0,7%	0,9%	1,5%
<b>Pôle urbain secondaire</b>	<b>17 130</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,7%</b>
Boissettes	401	0,4%	1,7%	2,1%	-0,4%	-2,3%	-2,7%
Boissise-la-Bertrand	1 150	-2,4%	5,6%	3,2%	-2,9%	3,2%	0,4%
Boissise-le-Roi	3 775	0,0%	0,4%	0,4%	-0,1%	0,6%	0,4%
Limoges-Fourches	490	1,2%	-0,2%	1,0%	0,5%	0,7%	1,2%
Lissy	230	-0,3%	1,1%	0,8%	0,3%	2,8%	3,0%
Livry-sur-Seine	2 076	-0,3%	0,6%	0,3%	-0,3%	1,8%	1,5%
Maincy	1 732	0,4%	-0,6%	-0,2%	0,3%	-0,1%	0,2%
Montereau-sur-le-Jard	516	0,2%	-1,4%	-1,2%	0,4%	-1,7%	-1,2%
Saint-Germain-Laxis	743	0,6%	0,7%	1,2%	0,9%	4,5%	5,4%
Seine-Port	1 888	0,0%	0,0%	0,0%	-0,2%	-0,2%	-0,4%
Villiers-en-Bière	211	0,8%	0,0%	0,8%	0,5%	-1,6%	-1,2%
Voisenon	1 133	0,1%	-2,0%	-1,9%	0,5%	1,9%	2,4%
<b>Périphérie rurale</b>	<b>14 345</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,7%</b>
<b>CA Melun Val de Seine</b>	<b>130 987</b>	<b>1,0%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,6%</b>

Durant les périodes 2007-2012 et 2012-2017, l'agglomération a connu une croissance démographique de +0,6% / an. Ce niveau de croissance est légèrement plus élevé que celui observé en Ile-de-France (+0,5% / an) mais également légèrement inférieur à celui de la Seine-et-Marne (+0,7% / an).

Cependant, ce taux de croissance globale cache de forte disparité selon les communes. Ainsi, on remarque qu'il est fortement porté par les communes de la périphérie urbaine et du pôle urbain secondaire. D'ailleurs, la périphérie urbaine, après avoir traversé une période de légèrement décroissance entre 2007 et 2012 (-0,4% / an), a renoué avec une forte croissance entre 2012 et 2017 (+1,2% / an).

Les communes de la périphérie rurale gagnent de plus en plus d'habitants, passant d'une croissance de +0,3% / an entre 2007 et 2012, à +0,7% / an entre 2012 et 2017.

Au sein du centre urbain, les situations sont contrastées entre :

- La ville centre Melun, qui a connu une forte accélération de son déficit migratoire sur 2012-2017 (passant de -0,1% / an entre 2007 et 2012, à -1,6% / an entre 2012 et 2017), et qui est donc en décroissance démographique malgré sa forte croissance naturelle (+1,4% dernièrement) ;
- Le Mee-sur-Seine et plus encore Dammarie-les-Lys, en croissance démographique compte-tenu des excédents naturels mais également d'un déficit migratoire qui s'est nettement réduit ces dernières années.

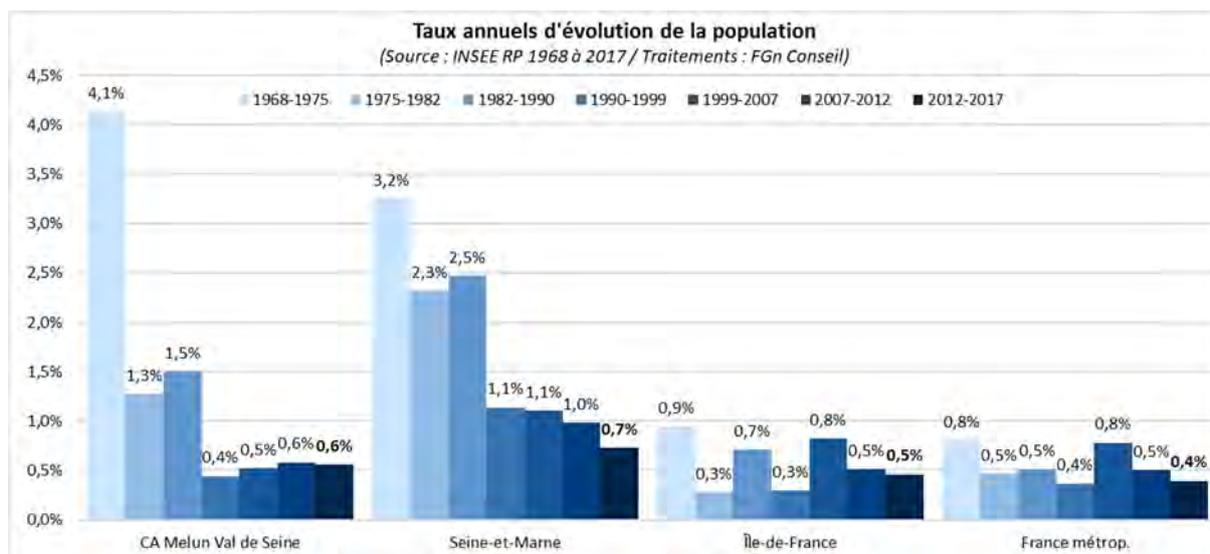
Ainsi, en synthèse :

- ➔ la plupart des secteurs de l'agglomération sont désormais (très) dynamiques démographiquement, grâce à une population jeune (qui occasionne beaucoup de naissances) mais également grâce à des apports migratoires en nette progression sur la période récente, et dont on verra plus loin qu'ils émanent de manière prépondérante des familles avec enfant(s) ;

➔ **le secteur urbain central est plus en difficultés migratoires, mais celles-ci se concentrent sur la Ville-Centre Melun<sup>12</sup>, seule en recul démographique dans cette typologie de communes.**

Si l'on s'intéresse aux évolutions sur des périodes plus longues (1968 à 2017), on note que la croissance démographique de la CAMVS suit les tendances départementales, mais avec une amplitude accentuée :

- l'agglomération a ainsi connu une extrêmement forte croissance démographique entre 1968 et 1975, période durant laquelle le taux de croissance était de +4,1% / an ;
- Mais cette croissance est rapidement descendue à un niveau plus bas que celle départementale. Ce n'est que sur la dernière période que les évolutions se rejoignent.



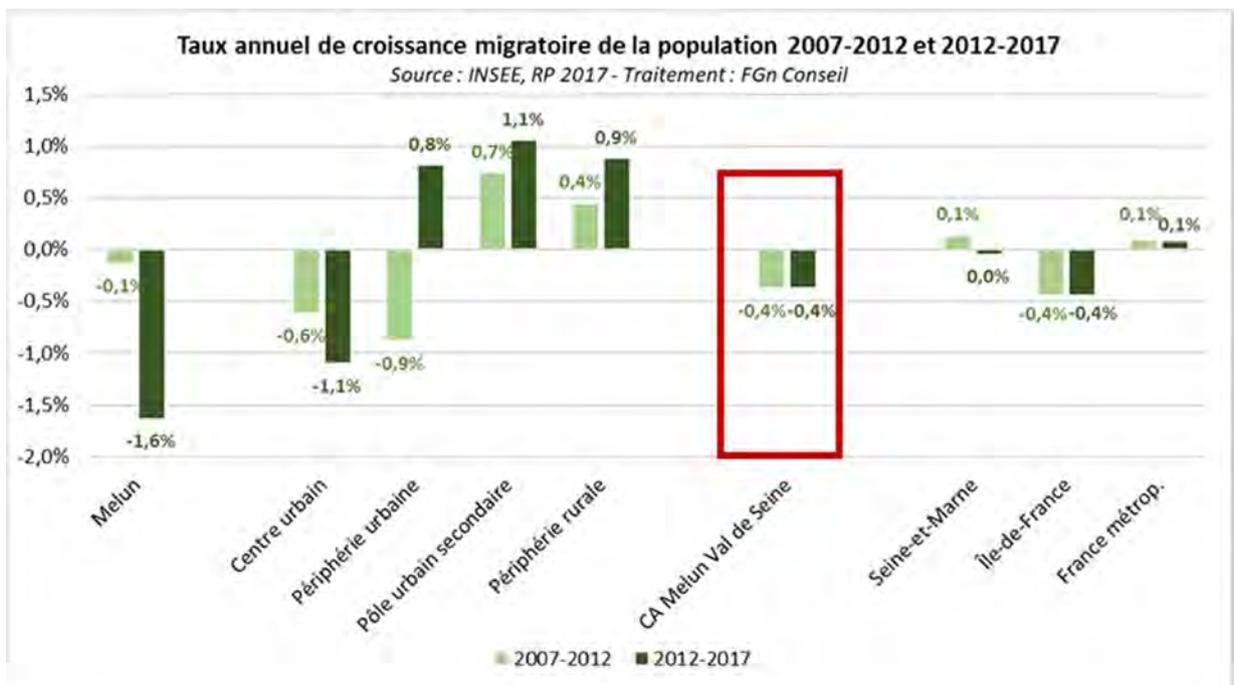
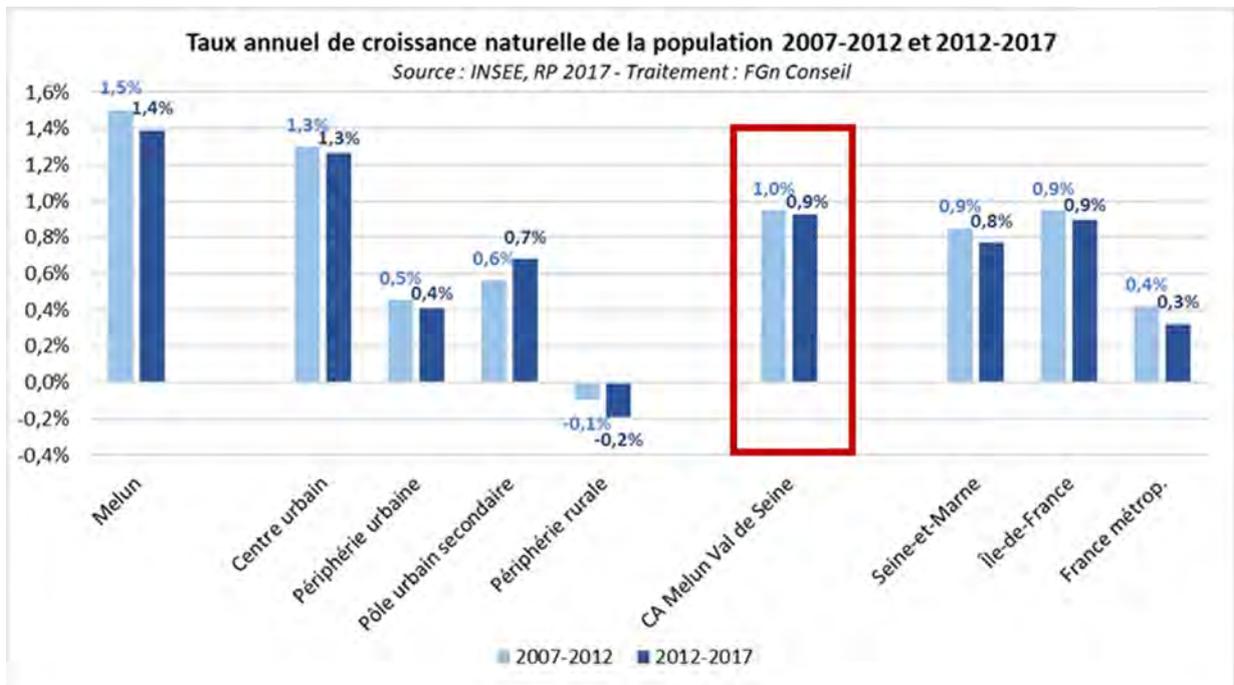
**1.2 Une croissance alimentée par les excédents naturels, à l'image de la dynamique francilienne, mais également par des apports migratoires en forte hausse, sauf à Melun**

A l'image de nombreux territoires franciliens, la croissance démographique de la CAMVS est exclusivement liée à la croissance naturelle (+0,9%/an entre 2012 et 2017), qui compense un solde migratoire déficitaire (-0,4% par an sur la même période).

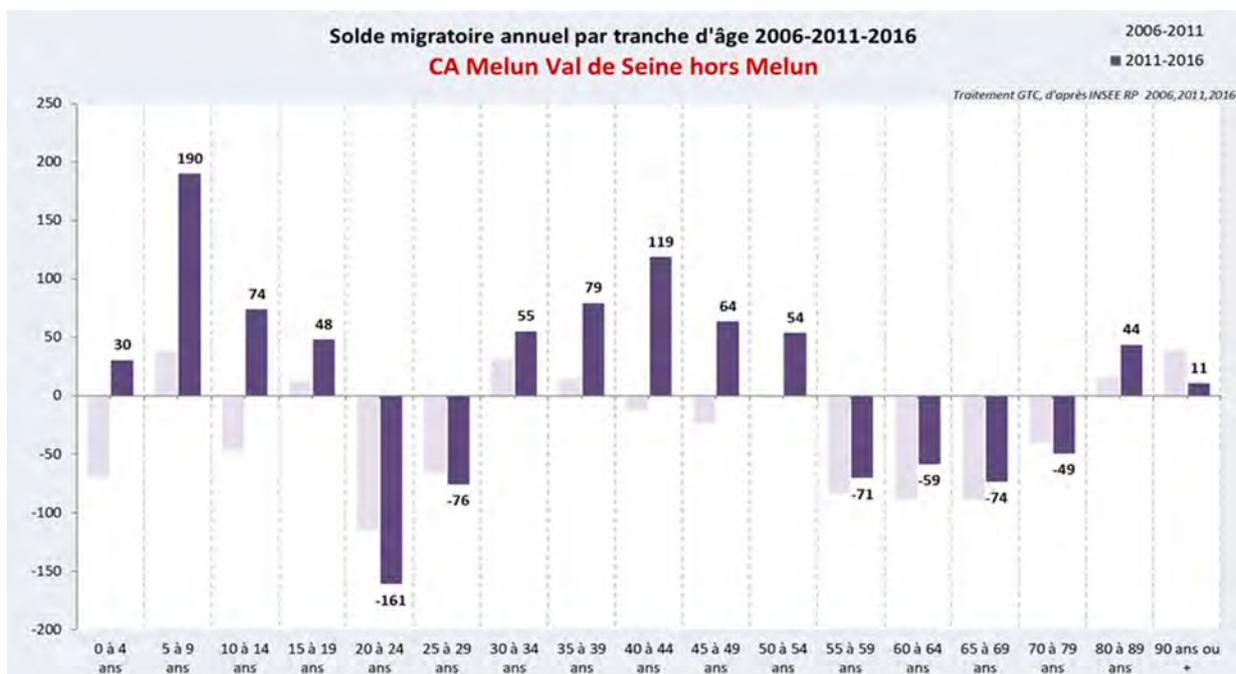
Les différentes typologies de communes connaissent toutefois des situations très variables. Au cours de la période 2012-2017, le centre urbain, à l'inverse des autres territoires a connu un déficit migratoire (-1,1% / an), compensé par un solde naturel élevé (+1,3% / an). Sur la ville de Melun ce phénomène est encore plus accentué avec une croissance naturelle de +1,4% / an, mais surtout, comme cela a déjà été souligné, une perte d'attractivité importante avec un déficit migratoire de -1,6% / an.

Les autres territoires disposent quant à eux d'un solde migratoire positif, combiné à un excédent naturel, hormis pour les communes de la périphérie rurale qui connaissent un vieillissement de la population plus accentué.

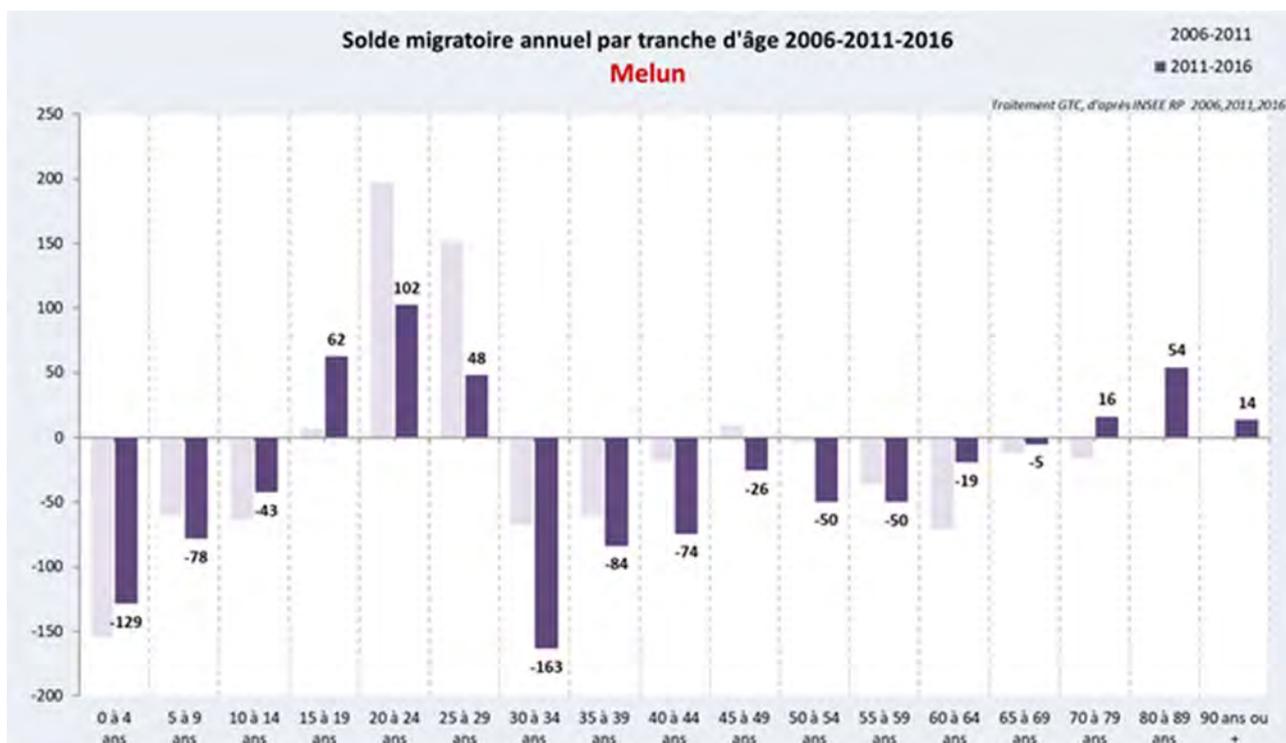
<sup>12</sup> et dans une moindre mesure à Le Mée-sur-Seine



Le détail des soldes migratoires par tranches d'âge montre que, globalement, l'agglomération est très attractive pour les familles, en particulier autour de « 40 ans », qui viennent s'y installer avec leur(s) enfant(s).

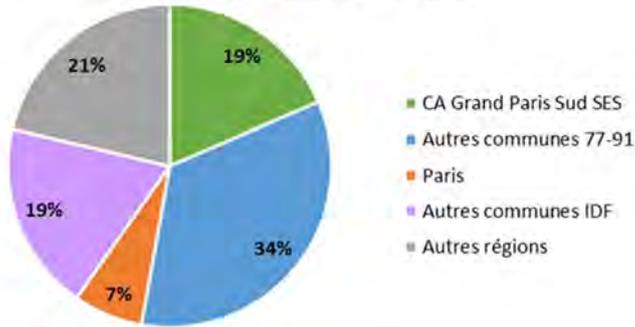


Melun, au contraire, est attractive pour les étudiants et les jeunes actifs (bien que la dynamique était récemment en perte de vitesse), ainsi que pour les « 70 ans et plus » compte-tenu de la présence de services et de maisons de retraite. Le déficit migratoire concernant les familles avec jeunes enfants s'est accentué récemment.



### Répartition des ménages arrivés dans la CAMVS en 2017 selon leur lieu de résidence antérieure

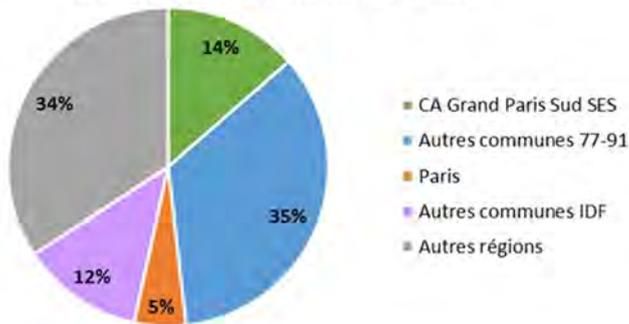
Source : INSEE 2017 - Traitement : FGn Conseil



D'une manière générale, la CAMVS attire des ménages en provenance de la CA du Grand Paris Sud – SES ainsi que de communes franciliennes plus éloignées dont Paris.

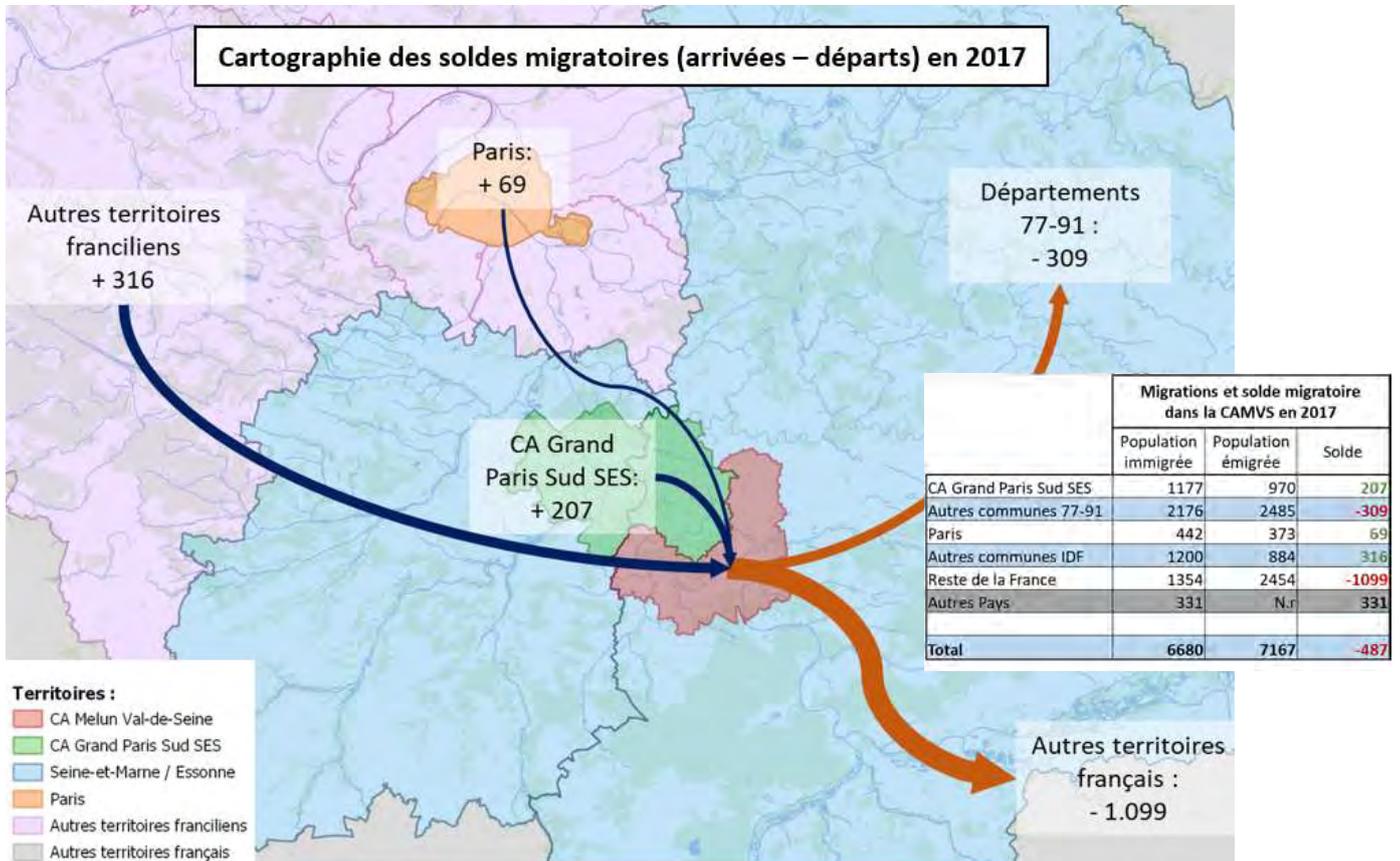
### Répartition des ménages ayant quitté la CAMVS en 2016 selon leur territoire de destination

Source : INSEE 2017 - Traitement : FGn Conseil



Hormis les retraités, difficiles à retenir compte-tenu des « retours au pays » et de l'héliotropisme, les ménages « sortant » partent souvent pour des territoires proches : autres communes de Seine-et-Marne ou de l'Essonne : il y a donc un potentiel pour les conserver sous réserve d'une offre en logements adaptée.

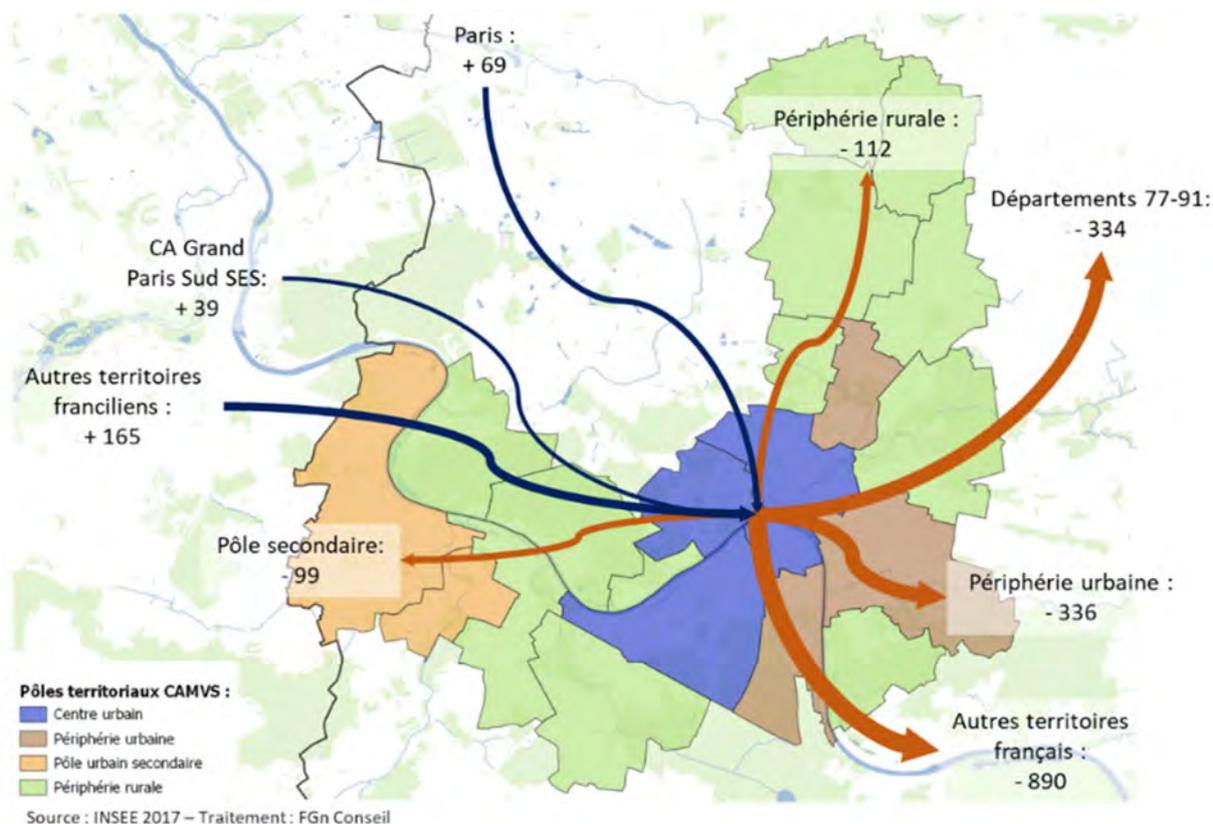
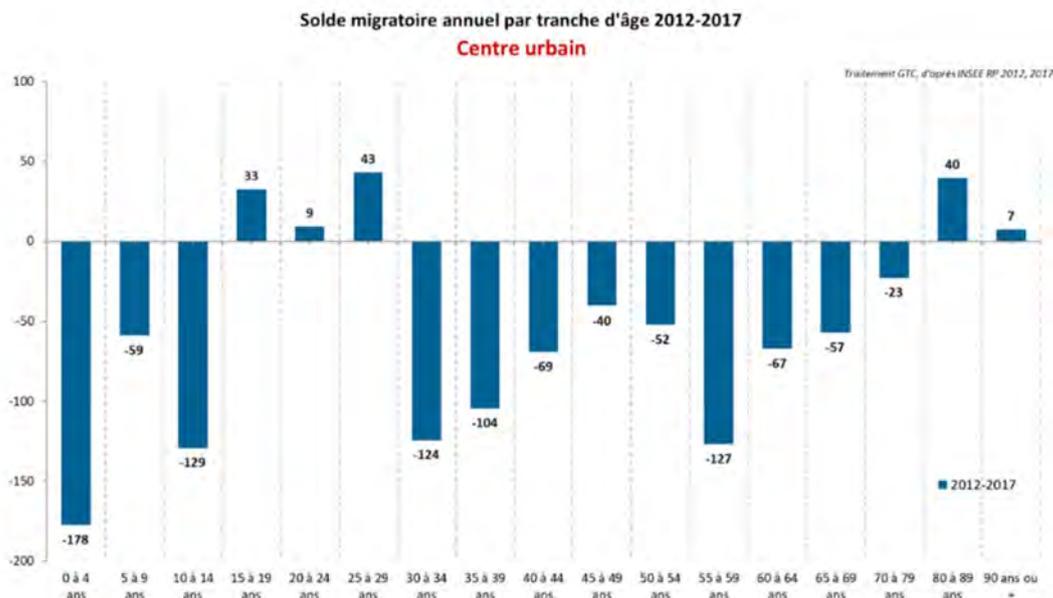
### Cartographie des soldes migratoires (arrivées – départs) en 2017



Source : INSEE 2017 – Traitement : FGn Conseil

## Détail des soldes migratoires par tranches d'âge par secteurs de l'agglomération

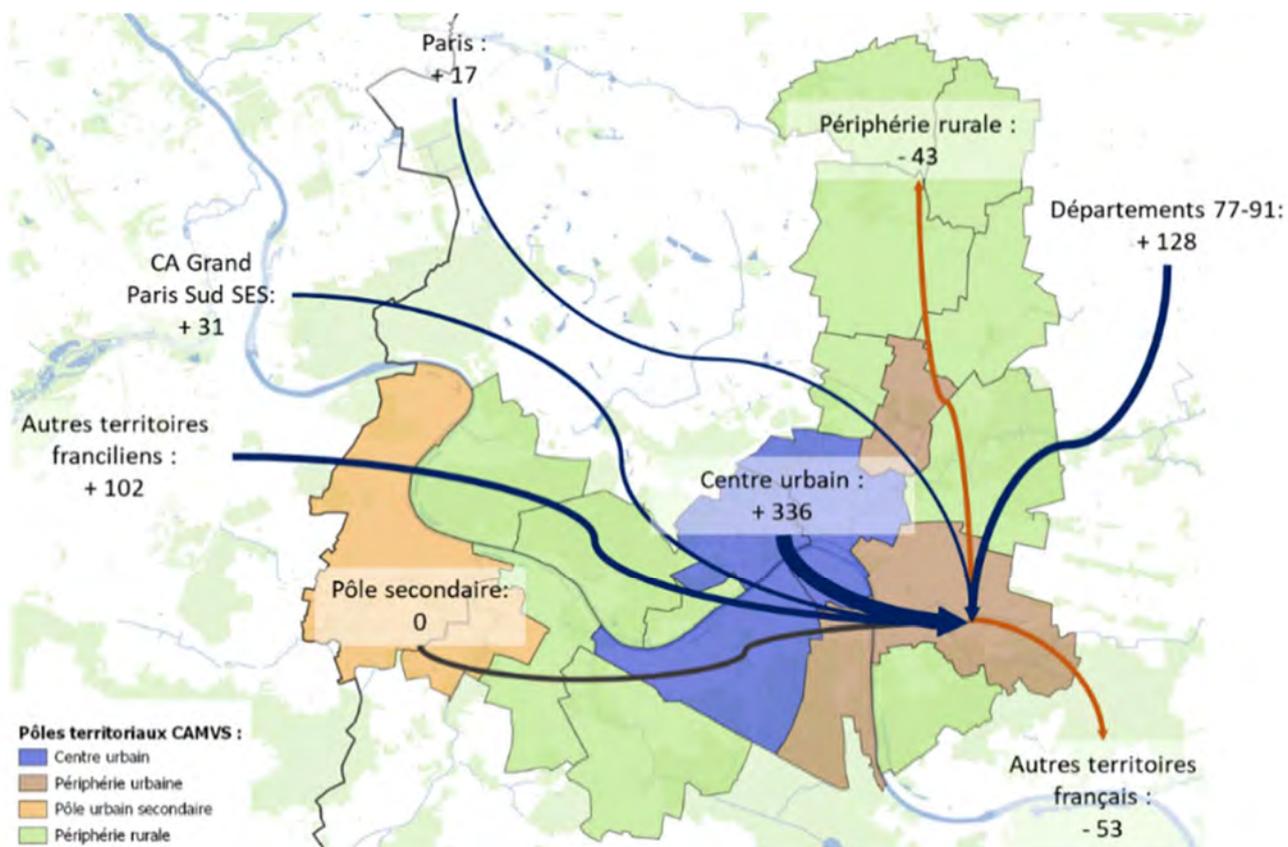
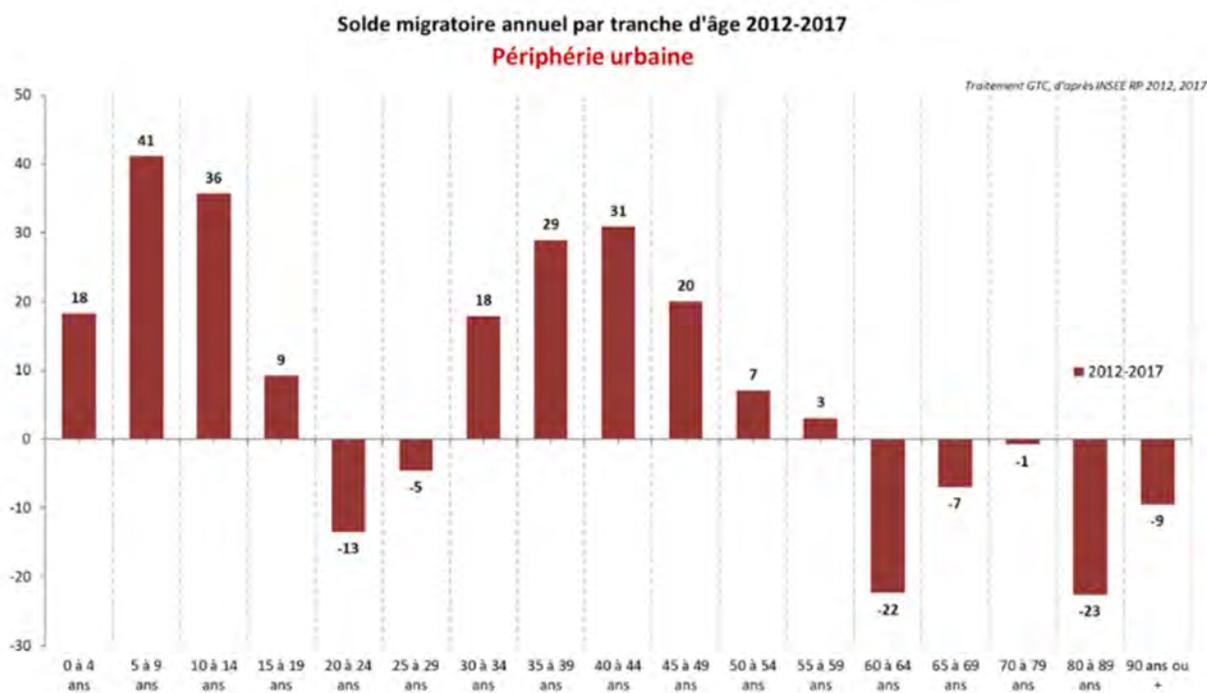
### a) le centre urbain



Le centre urbain est déficitaire sur presque toutes les tranches d'âge excepté celles des jeunes actifs et des personnes très âgées (maisons de retraite). Pourtant, les familles ne partent pas loin car si on exclut les départs en Province, souvent liés à la retraite ou à des mutations professionnelles éloignées, difficiles à retenir comme cela a déjà été précisé, **70 % des ménages qui quittent le centre urbain s'installent dans le reste de la CAMVS.**

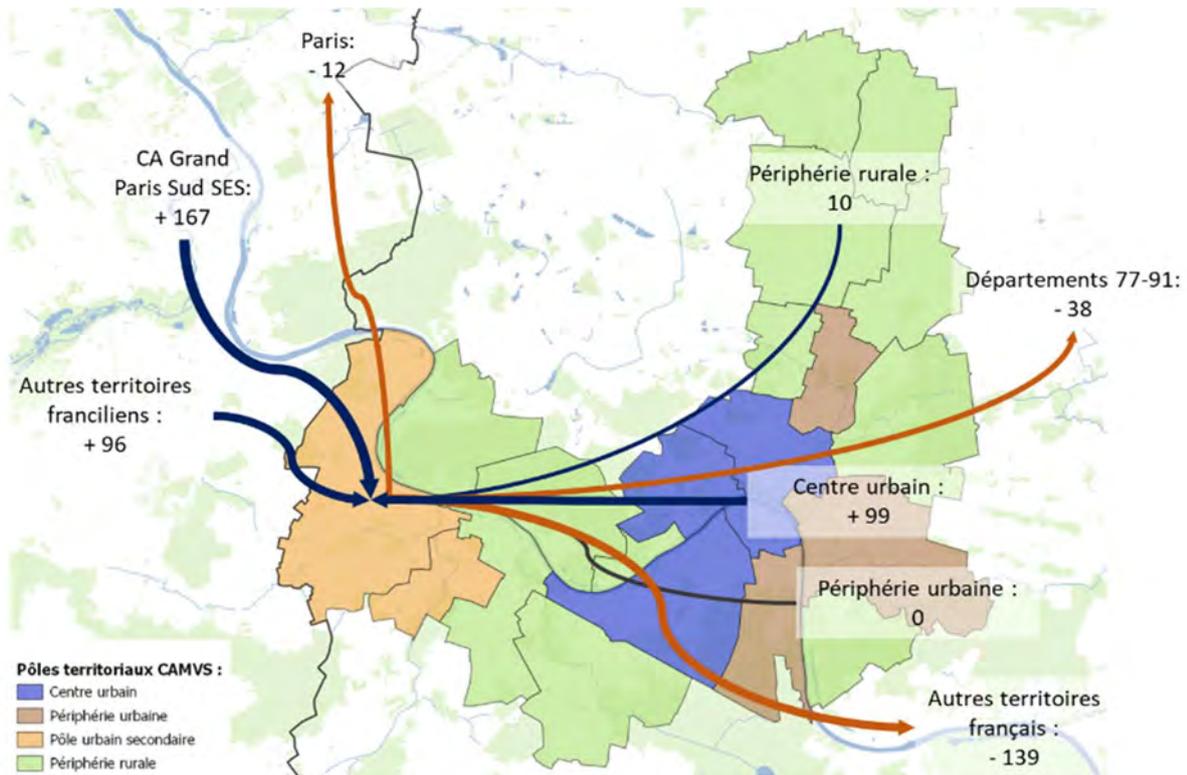
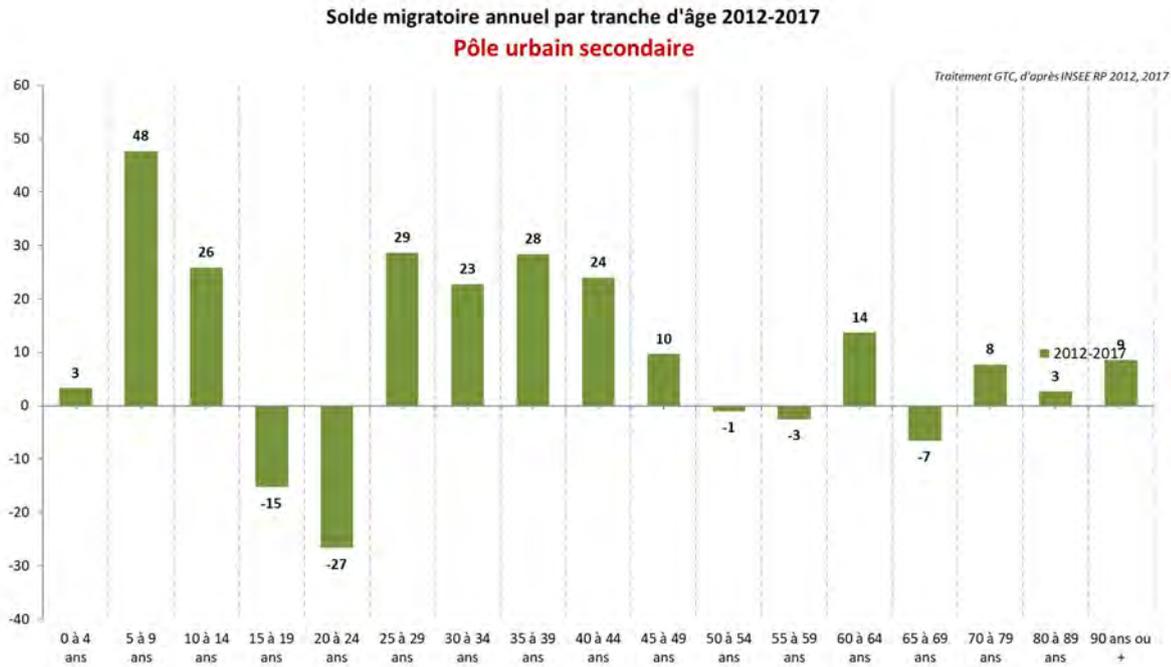
Il y a donc un potentiel de captation sous réserve d'une offre résidentielle (logements, qualité urbaine) adaptée

## b) La périphérie urbaine



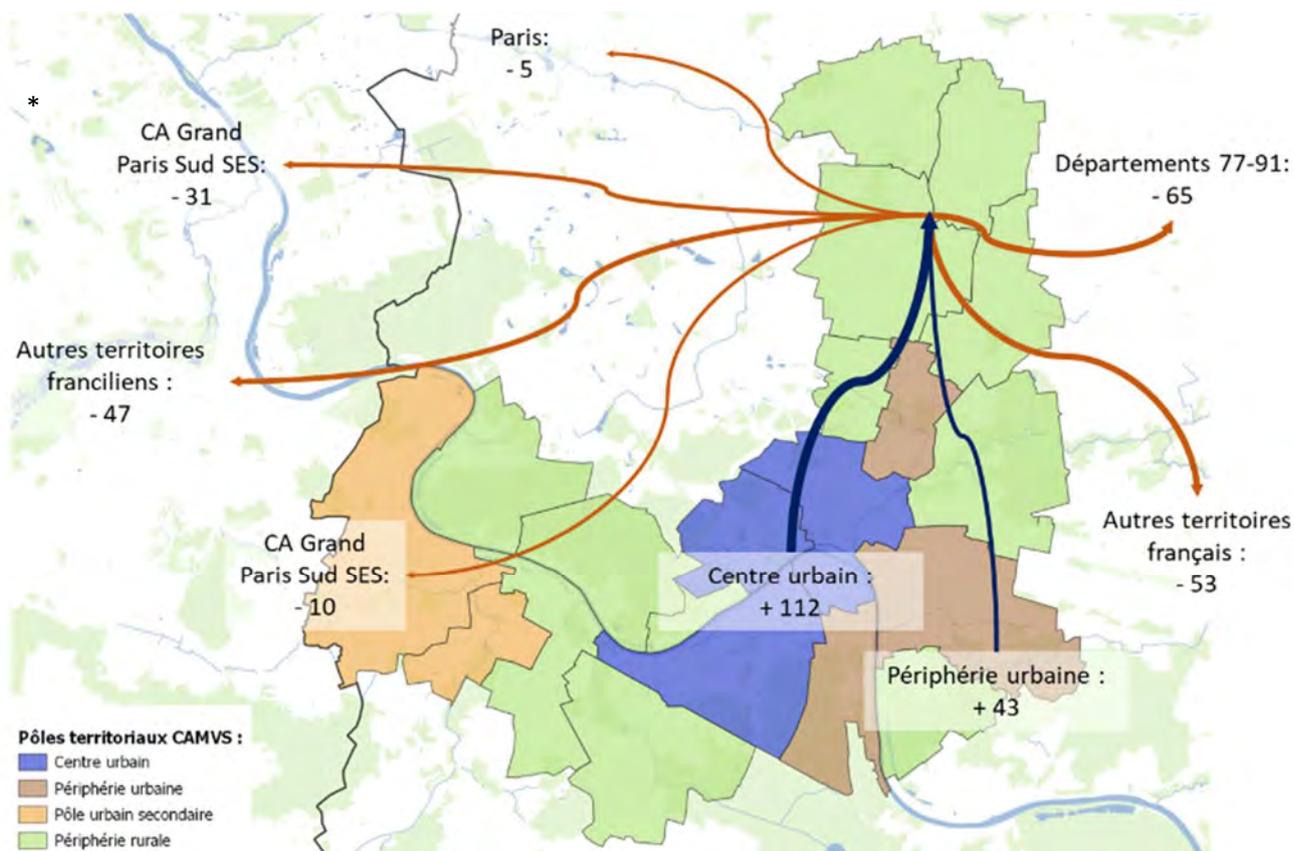
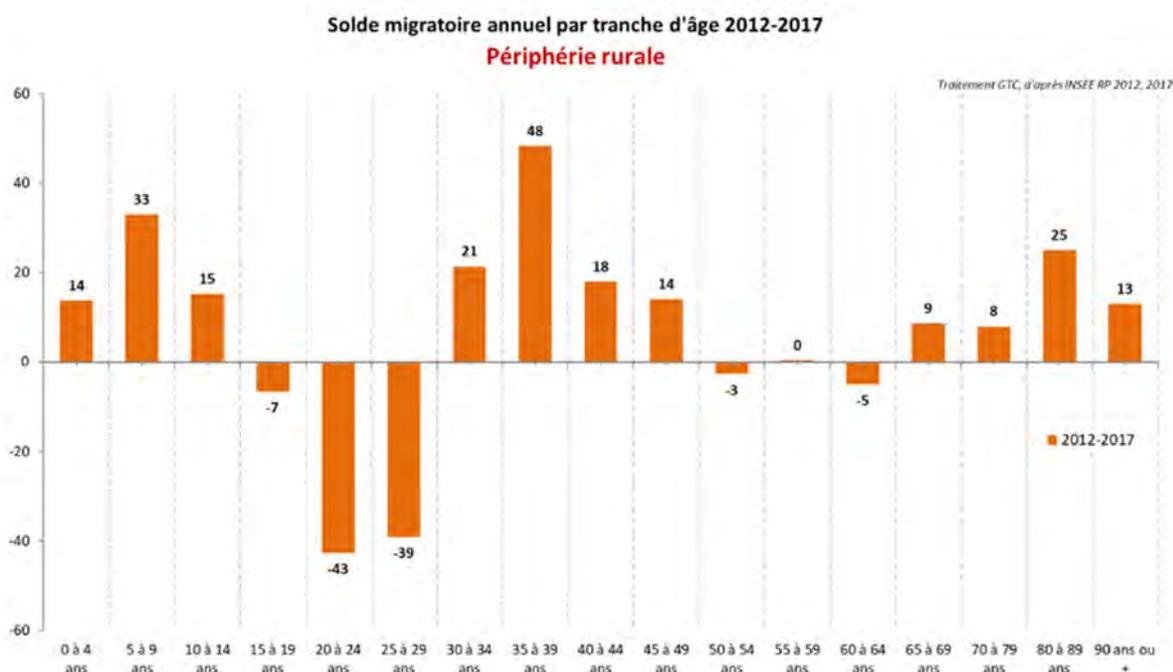
**Une périphérie urbaine est désormais très attractive, pour des familles avec enfants en provenance du centre urbain de la CAMVS, mais également de toute l'Île-de-France.**  
Les déficits migratoires ne concernent réellement que les retraités et les étudiants.

### c) Le pôle urbain secondaire



**Le pôle urbain secondaire a amplifié (cf. graphique infra) son attractivité pour les familles avec enfants en provenance de Grand Paris SES et, à parts égales, du centre urbain de la CAMVS et du Nord/Ouest francilien.**

## d) La périphérie rurale



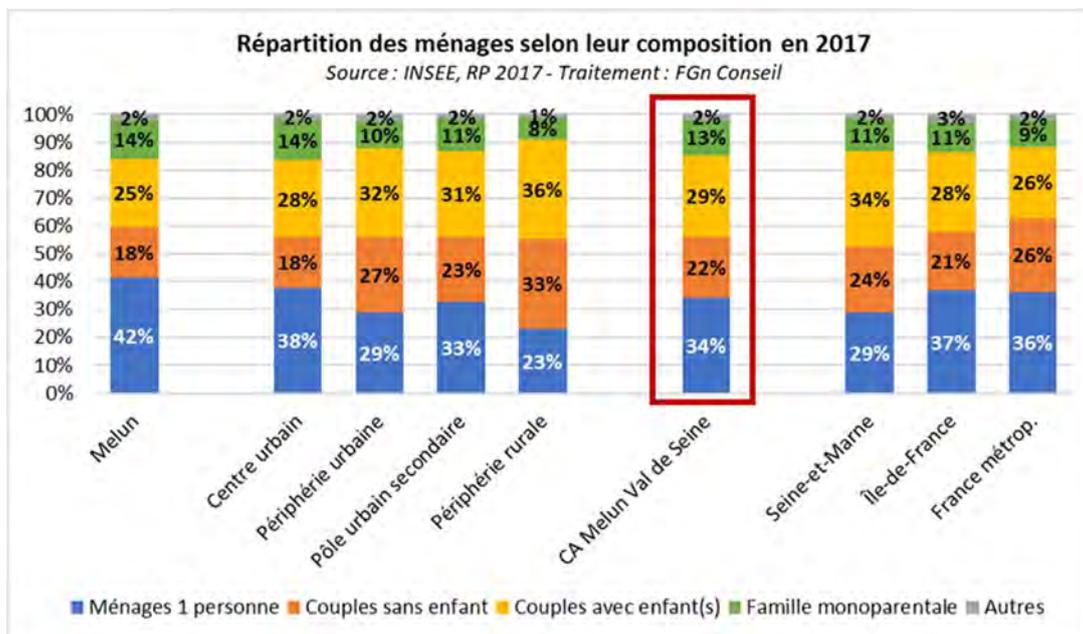
**La périphérie rurale a accru son attractivité, pour les « 30-50 ans avec enfants », quasiment exclusivement en provenance du centre urbain et de la périphérie urbaine de la CAMVS.**

### 3. Un profil familial des habitants, logiquement moins dans la ville centre

On compte 42 % de ménages avec enfant(s) dans la CAMVS, soit un peu moins que dans le département (45%) mais plus que la proportion francilienne (39 %).

Assez logiquement, ce taux est plus bas dans la ville-centre, à plus forte prépondérance de logements collectifs et de petits logements, qui concentre davantage les étudiants et jeunes actifs en début de parcours professionnel.

On note par ailleurs une part légèrement plus élevée (13%) de familles monoparentales dans l'agglomération que dans le reste du département (11%).



### 4. A l'image de la Seine et Marne, une population relativement jeune, notamment dans le centre urbain

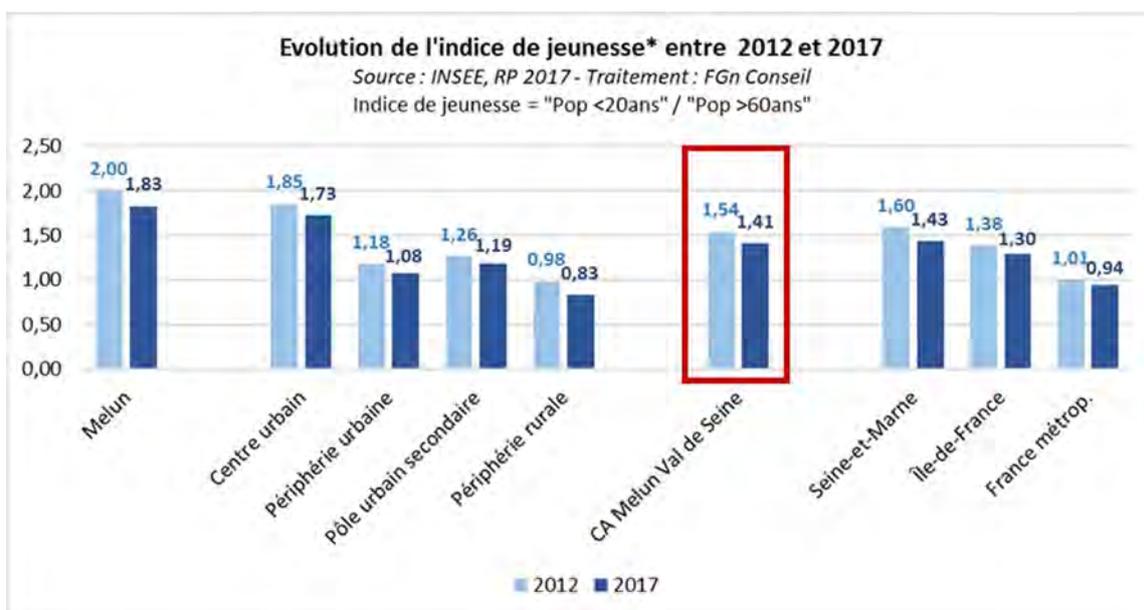
L'indice de jeunesse indique le ratio entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et de plus de 60 ans sur un territoire. Un indice de 1,41 signifie que l'on trouve 141 habitants de moins de 20 ans pour 100 habitants de plus de 60 ans. Cet indice permet de déterminer le niveau « relatif » de jeunesse sur un territoire.

Avec près de 37.000 personnes de moins de 20 ans pour un peu plus de 26.100 habitants de plus de 60 ans, la CAMVS dispose d'un indice de jeunesse dans la moyenne départementale. Le centre urbain et notamment les communes du Mée-sur-Seine et de Melun accueillent une population relativement jeune avec un indice de jeunesse qui s'établit respectivement 1,87 et 1,83 en 2017.

A l'inverse, les communes de la périphérie rurale présentent une sous-représentation des moins de 20 ans, avec un indice de jeunesse inférieur à 1 et en baisse au cours des dernières années.

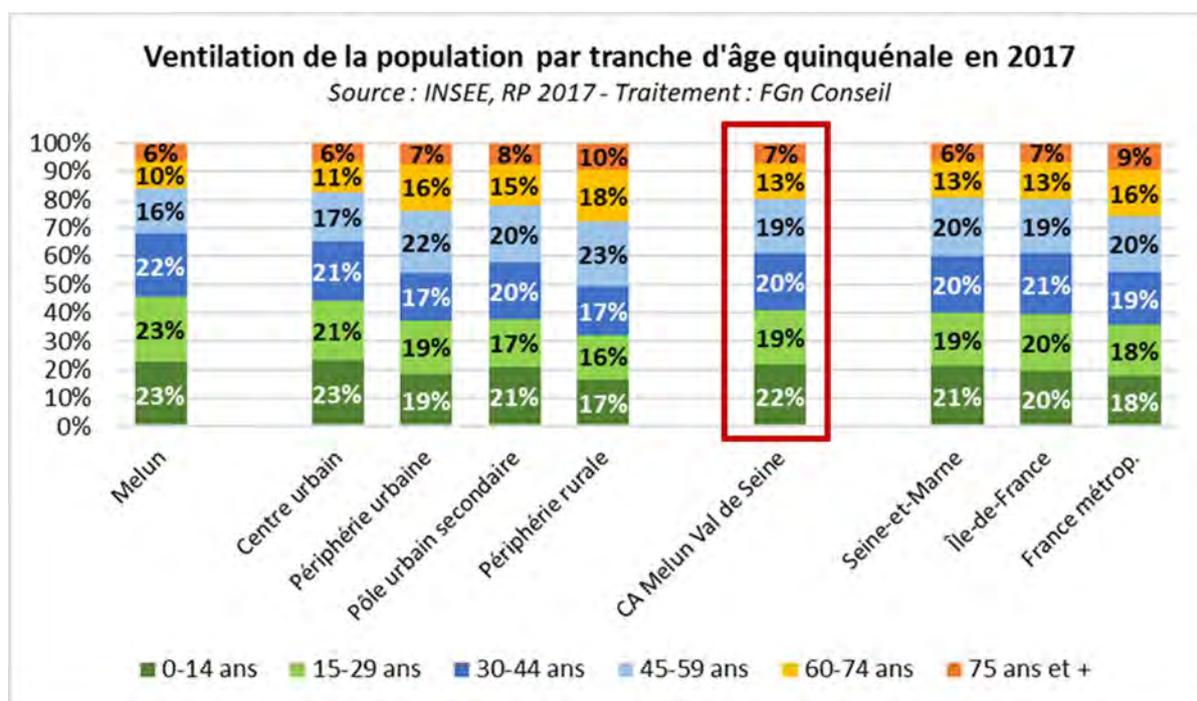
On notera par ailleurs que, compte-tenu du vieillissement de la population qui concerne le territoire comme la France et la plupart des pays européens, l'indice de jeunesse est en diminution sur l'ensemble des territoires de la CAMVS.

A noter : proche voisine de la CAMVS, la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart présente quant à elle un profil encore plus jeune, avec un indice proche de 2, à l'image du centre urbain de la CAMVS.



Plus précisément, on observe une disparité des profils par âge des ménages qui oscillent sur la CAMVS entre :

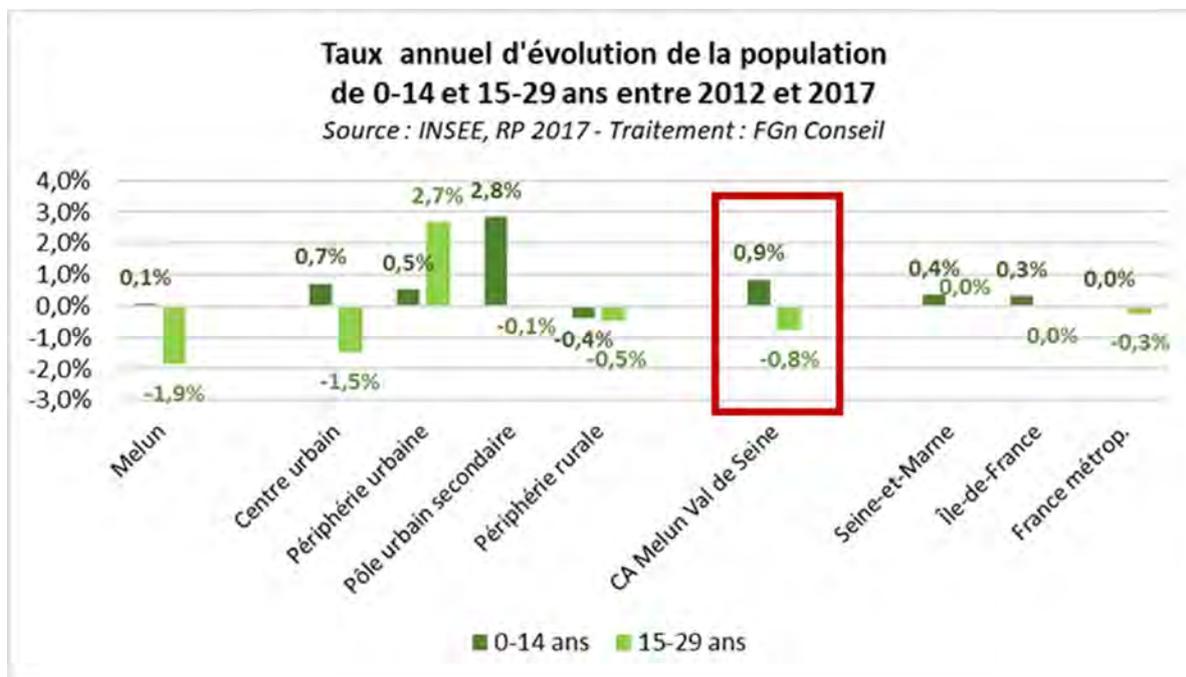
- le centre urbain, qui accueille une plus forte proportion de moins de 30 ans, ces derniers représentant même 46% de la population à Melun ;
- et les communes en périphérie rurale, plus fortement « spécialisées » dans l'accueil des « + de 45 ans », propriétaires de leur logement comme on le verra plus loin.



**Entre 2012 et 2017, une certaine stabilité des moins de 30 ans et une forte augmentation des plus de 60 ans à l'échelle de l'agglomération**

Malgré des situations hétérogènes selon les différentes typologies de communes, la CAMVS a connu un niveau stable (+0,1%/an) pour les moins de 30 ans avec :

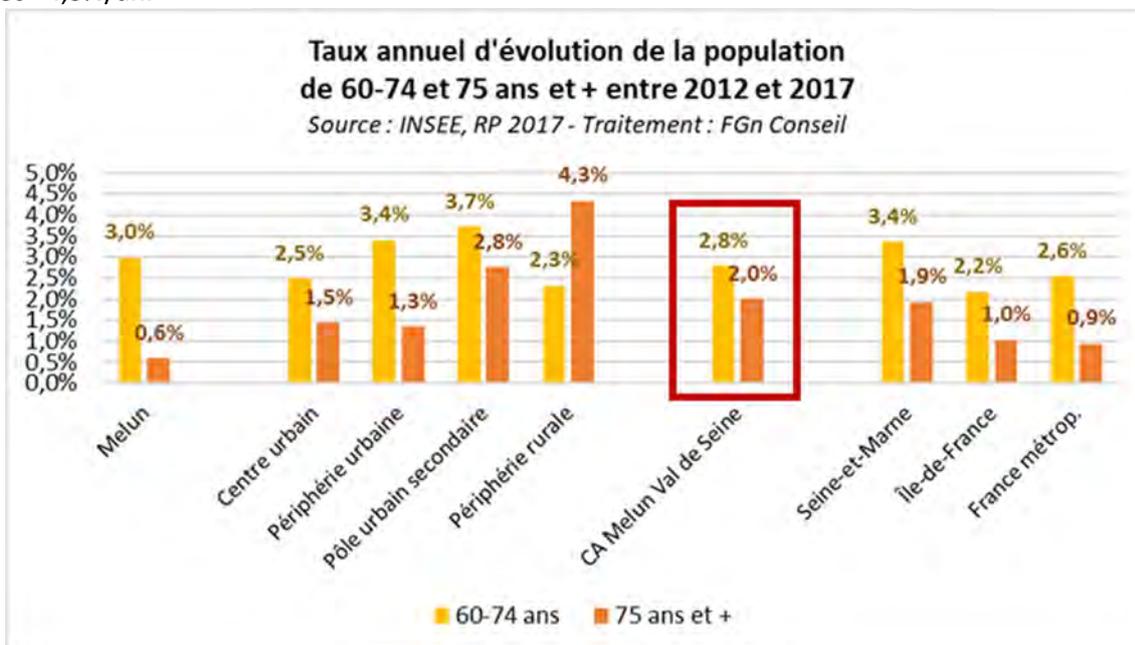
- une augmentation des jeunes et enfants en bas-âge (+0,9%/an des 0-14 ans), principalement portée par le pôle urbain secondaire ;
- un repli marqué des 15-29 ans dans le centre urbain, en particulier à Melun.



A l'inverse la population de plus de 60 ans a fortement progressé sur la même période avec +2,8%/an pour les 60-74 ans et +2%/an pour les 75 ans et plus.

Ce vieillissement de la population est similaire à la dynamique départementale mais reste très élevé par rapport à la moyenne francilienne, notamment sur la tranche des plus de 75 ans.

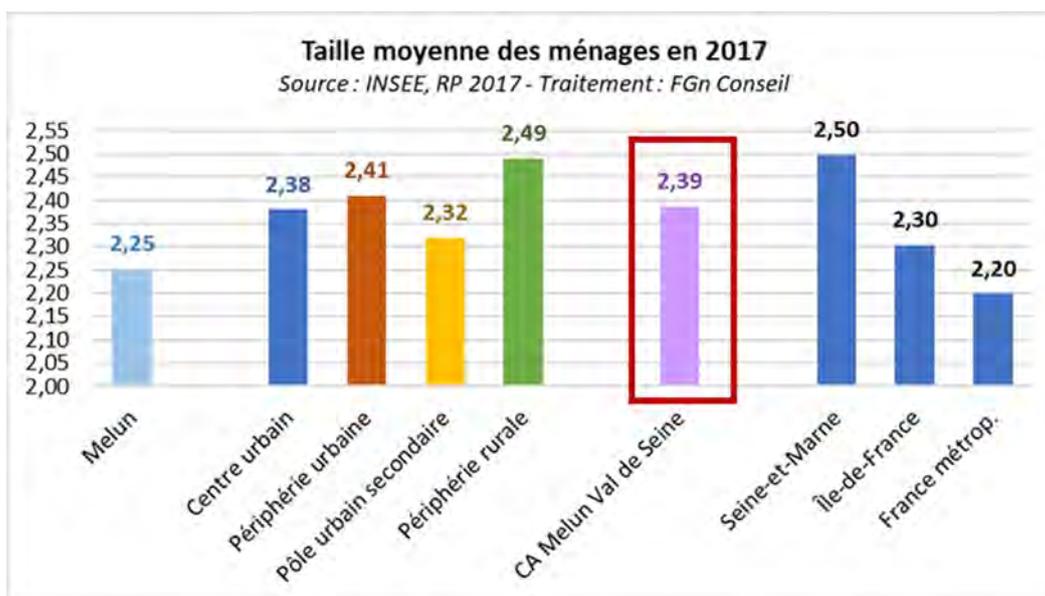
Les communes de la périphérie rurale, qui présentent pour rappel le taux le plus élevé de 75 ans et plus (28%), sont également celles qui affichent l'augmentation la plus forte pour cette classe d'âge avec +4,3%/an.



## 5. Une taille moyenne des ménages qui se situe entre les moyennes départementales et régionale, mais et à l'inverse des autres territoires, un ralentissement de la dynamique de desserrement compte-tenu des apports de familles avec enfant(s)

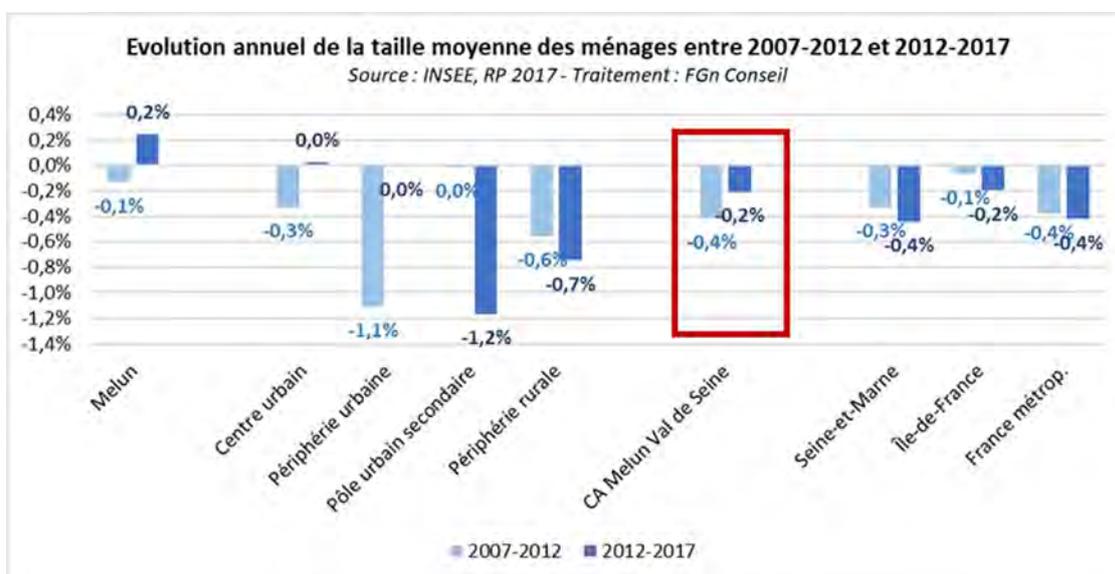
La CAMVS compte en moyenne 2,4 personnes par logement, ce qui la situe entre la moyenne régionale (2,3) et départementale (2,5). Cette taille moyenne des ménages est à mettre en lien avec la composition des ménages, un peu moins familiale qu'à l'échelle départementale, mais plus qu'à l'échelle francilienne.

On constate des écarts relativement importants entre la ville centre Melun (2,3) ou encore La Rochette (2,1) et communes de la périphérie rurale qui disposent pour la plupart d'une taille moyenne des ménages plus élevée compte tenu de leur profil très familial.



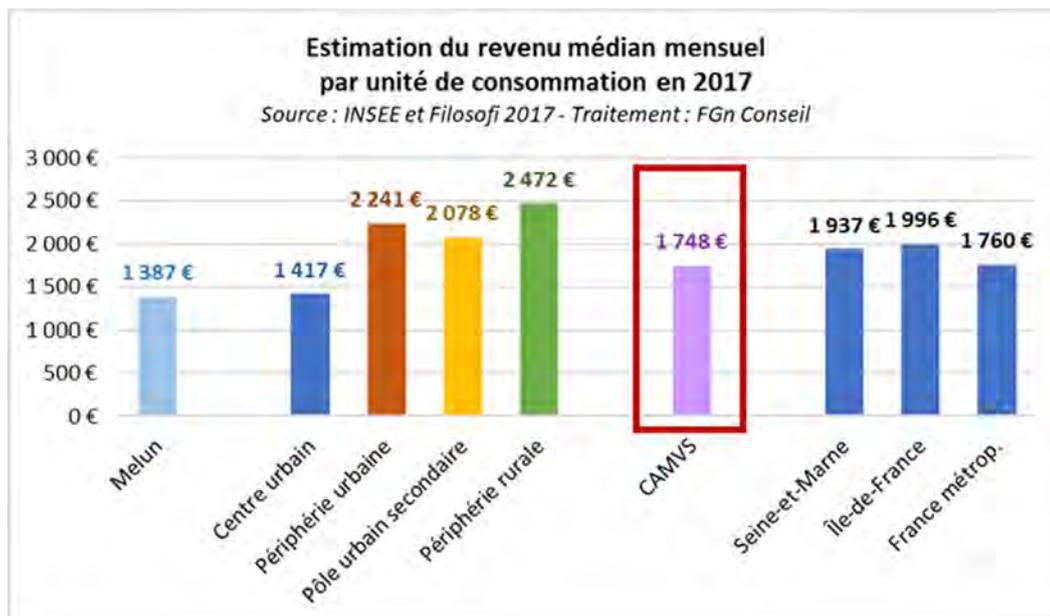
Contrairement à la dynamique départementale, qui tend vers un desserrement accru de la taille moyenne des ménages (-0,4%/an), la CAMVS a connu un ralentissement de sa dynamique de desserrement entre 2012 et 2017.

Cette dynamique singulière est à mettre en rapport avec la vocation prononcée d'accueil des familles du territoire qui, sur certains secteurs, permet de compenser et même d'infléchir les effets du vieillissement de la population (1<sup>er</sup> facteur du desserrement des ménages).



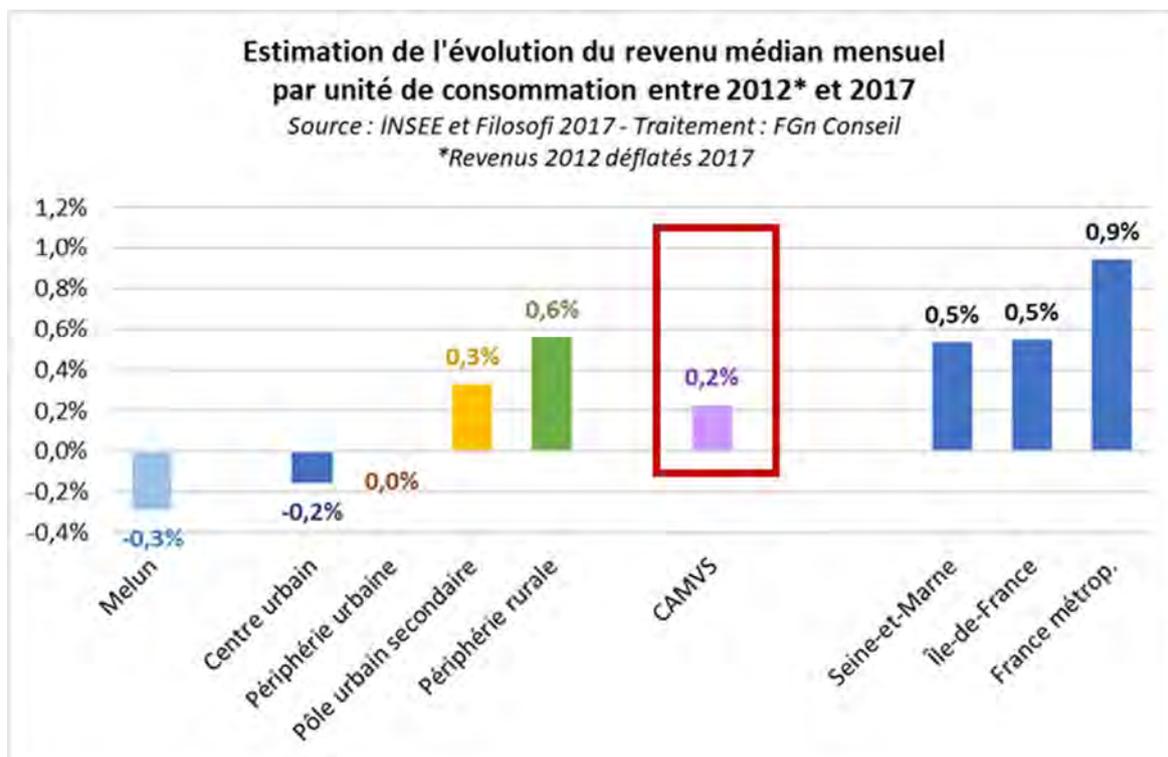
	Nombre de ménages (INSEE 2017)	Indice de jeunesse		Taille moyenne des ménages		Desserrement des ménages 2012-2017
		2012	2017	2012	2017	
Dammarie-les-Lys	8 956	1,5	1,5	2,45	2,40	-0,35%
Le Mée-sur-Seine	7 807	2,1	1,9	2,65	2,64	-0,10%
Melun	17 265	2,0	1,8	2,22	2,25	0,24%
<b>Centre urbain</b>	<b>34 029</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>2,38</b>	<b>2,38</b>	<b>0,03%</b>
La Rochette	1 566	1,0	1,1	2,10	2,11	0,17%
Rubelles	843	0,9	0,9	2,52	2,54	0,17%
Vaux-le-Pénil	4 437	1,3	1,1	2,50	2,49	-0,06%
<b>Périphérie urbaine</b>	<b>6 846</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>2,41</b>	<b>2,41</b>	<b>0,00%</b>
Pringy	1 233	1,0	1,0	2,51	2,36	-1,24%
Saint-Fargeau-Ponthierry	6 042	1,3	1,2	2,45	2,31	-1,15%
<b>Pôle urbain secondaire</b>	<b>7 275</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>2,46</b>	<b>2,32</b>	<b>-1,16%</b>
Boissettes	160	1,1	0,8	2,42	2,17	-2,17%
Boissise-la-Bertrand	384	0,6	0,6	2,64	2,57	-0,51%
Boissise-le-Roi	1 386	0,8	0,7	2,69	2,56	-0,98%
Limoges-Fourches	161	2,5	2,7	3,05	3,04	-0,08%
Lissy	81	1,4	2,4	2,58	2,85	2,05%
Livry-sur-Seine	913	0,7	0,7	2,32	2,24	-0,69%
Maincy	708	1,2	1,0	2,50	2,39	-0,97%
Montereau-sur-le-Jard	202	2,5	1,4	2,84	2,55	-2,12%
Saint-Germain-Laxis	273	2,1	1,7	2,79	2,69	-0,78%
Seine-Port	738	1,0	0,8	2,53	2,44	-0,78%
Villiers-en-Bière	82	1,8	1,1	2,66	2,59	-0,56%
Voisenon	418	1,0	1,1	2,61	2,66	0,36%
<b>Périphérie rurale</b>	<b>5 505</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2,58</b>	<b>2,49</b>	<b>-0,75%</b>
<b>CA Melun Val de Seine</b>	<b>53 654</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>2,41</b>	<b>2,39</b>	<b>-0,21%</b>

6. Un très net décrochage des revenus dans le centre urbain (à mettre notamment en relation avec le taux de logements sociaux). Des niveaux de revenus globalement relativement élevés ailleurs



On constate une forte différence entre les niveaux de revenus des communes du pôle urbain et les autres communes de l'agglomération. Cela tient notamment au fait que le pôle urbain dispose d'un taux de logements locatifs, en particulier sociaux, beaucoup plus important que les autres communes du territoire, qui sont davantage des espaces d'accès à la propriété.

Il est fréquent qu'il y ait un écart de revenu entre ville-centre et espace périurbain d'accès. Cela étant, cet écart est élevé dans la CAMVS, et le graphique sur les dynamiques de revenus montre qu'il tend à se renforcer. Il y a donc un enjeu d'amélioration des équilibres sociaux au sein de l'agglomération, ce qui passe notamment par une meilleure diffusion de l'offre locative sociale.



Nb : L'unité de consommation (UC) est un système de pondération qui permet de comparer le niveau de revenu des ménages de tailles ou compositions différentes. Pour ce faire :

- Le premier adulte équivaut à 1UC
- Les autres personnes de + de 14 ans équivalent à 0,5UC
- Les enfants de - de 14 ans équivalent à 0,3UC

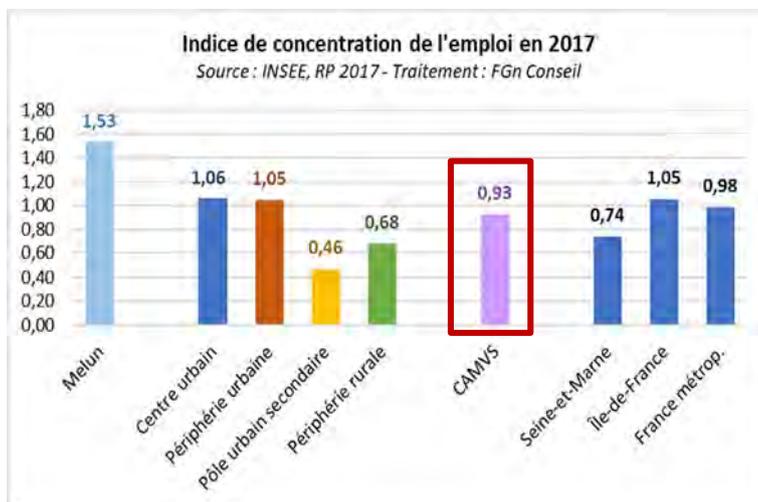
Les revenus mentionnés ici correspondent aux revenus fiscaux des ménages et s'entendent donc hors prestations sociales (allocations familiales, RSA...).

	Nombre de ménages (INSEE 2017)	Revenus médians mensuels déclarés par UC des ménages (Filosofi)		
		2012 déflaté	2017	Taux d'évolution annuel 2012-2017
Dammarie-les-L.	8 956	1 496 €	1 516 €	0,27%
Le Mée-sur-S.	7 807	1 405 €	1 376 €	-0,41%
Melun	17 265	1 407 €	1 387 €	-0,29%
La Rochette	1 566	2 281 €	2 328 €	0,41%
Rubelles	843	2 560 €	2 218 €	-2,83%
Vaux-le-P.	4 437	2 175 €	2 213 €	0,34%
Pringy	1 233	2 110 €	2 244 €	1,24%
St-Fargeau-P.	6 042	2 033 €	2 047 €	0,13%
Boissettes	160	2 702 €	2 765 €	0,46%
Boissise-la-B.	384	2 652 €	2 669 €	0,13%
Boissise-le-R.	1 386	2 384 €	2 431 €	0,39%
Limoges-F.	161	2 063 €	2 278 €	1,99%
Lissy	81	2 261 €	2 298 €	0,33%
Livry-sur-S.	913	2 291 €	2 340 €	0,42%
Maincy	708	2 242 €	2 335 €	0,82%
Montereau-sur-le-J.	202	2 155 €	2 367 €	1,89%
St-Germain-L.	273	2 131 €	2 260 €	1,19%
Seine-P.	738	2 745 €	2 848 €	0,74%
Villiers-en-B.	82	2 465 €	2 687 €	1,74%
Voisenon	418	2 397 €	2 413 €	0,13%
<b>CAMVS</b>	<b>53 654</b>	<b>1 661 €</b>	<b>1 748 €</b>	<b>1,03%</b>

## 2. Dynamiques économiques et mobilités liées au travail

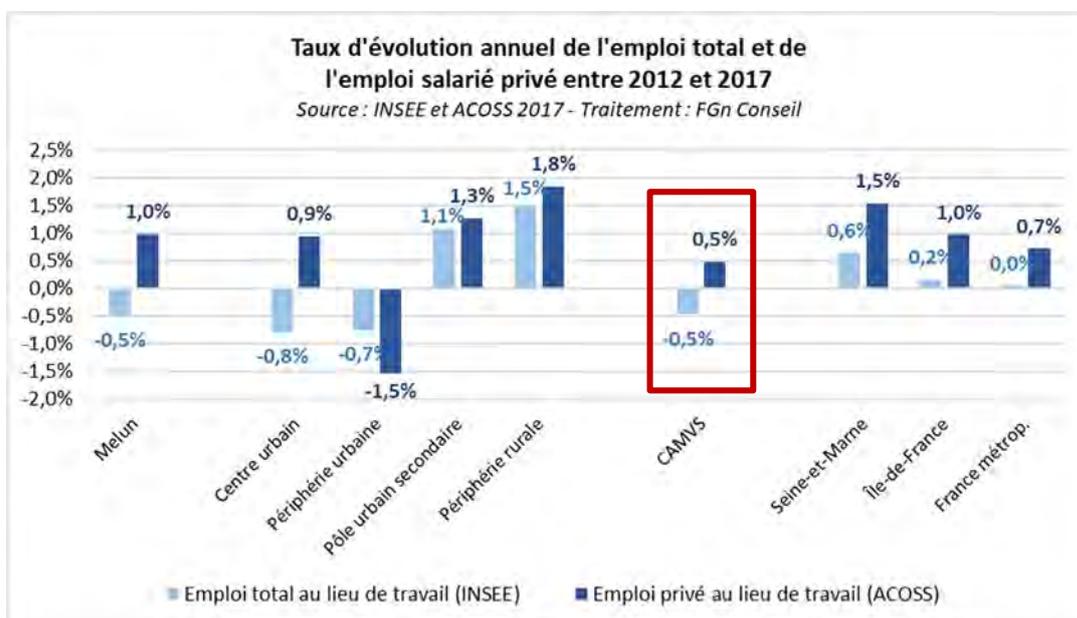
### 1. Grâce au centre urbain (70 % des emplois dont 50 % à Melun), un territoire qui est globalement à l'équilibre « emplois/ actifs »

Commune	Emplois au lieu de travail en 2017	Indice de concentration de l'emploi en 2017
Melun	25038	1,53
Dammarie-les-Lys	6357	0,76
Vaux-le-Pénil	5494	1,08
Saint-Fargeau-Ponthierry	2899	0,45
Le Mée-sur-Seine	2864	0,37
Rubelles	1407	1,58
Villiers-en-Bière	979	8,86
La Rochette	955	0,62
Montereau-sur-le-Jard	854	2,96
Pringy	692	0,52
Boissise-le-Roi	681	0,45
Seine-Port	401	0,44
Voisenon	293	0,56
Maincy	268	0,33
Limoges-Fourches	259	1,03
Boissise-la-Bertrand	218	0,48
Livry-sur-Seine	171	0,20
Saint-Germain-Laxis	132	0,34
Boissettes	73	0,52
Lissy	18	0,16
Centre urbain	34259	1,06
Périphérie urbaine	7857	1,05
Pôle urbain secondaire	3591	0,46
Périphérie rurale	4347	0,68
CA Melun Val de Seine	50054	0,93



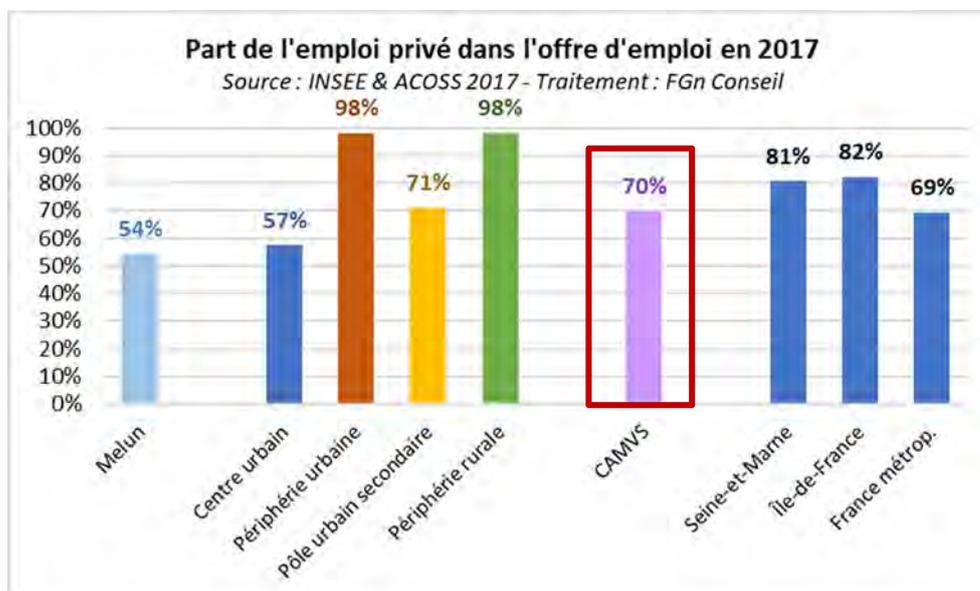
*Définition : L'indice de concentration de l'emploi fait le rapport entre le nombre d'emploi proposés sur un territoire donné et le nombre d'actifs occupés sur ce même territoire. Lorsque l'indice de concentration de l'emploi est supérieur à 1, cela signifie que la commune se définit comme un pôle d'emploi et attire des actifs d'autres territoires. A l'inverse, un indice de concentration de l'emploi faible définit des territoires à vocation résidentielle.*

### 2. mais une dynamique « fragile » de l'emploi dernièrement

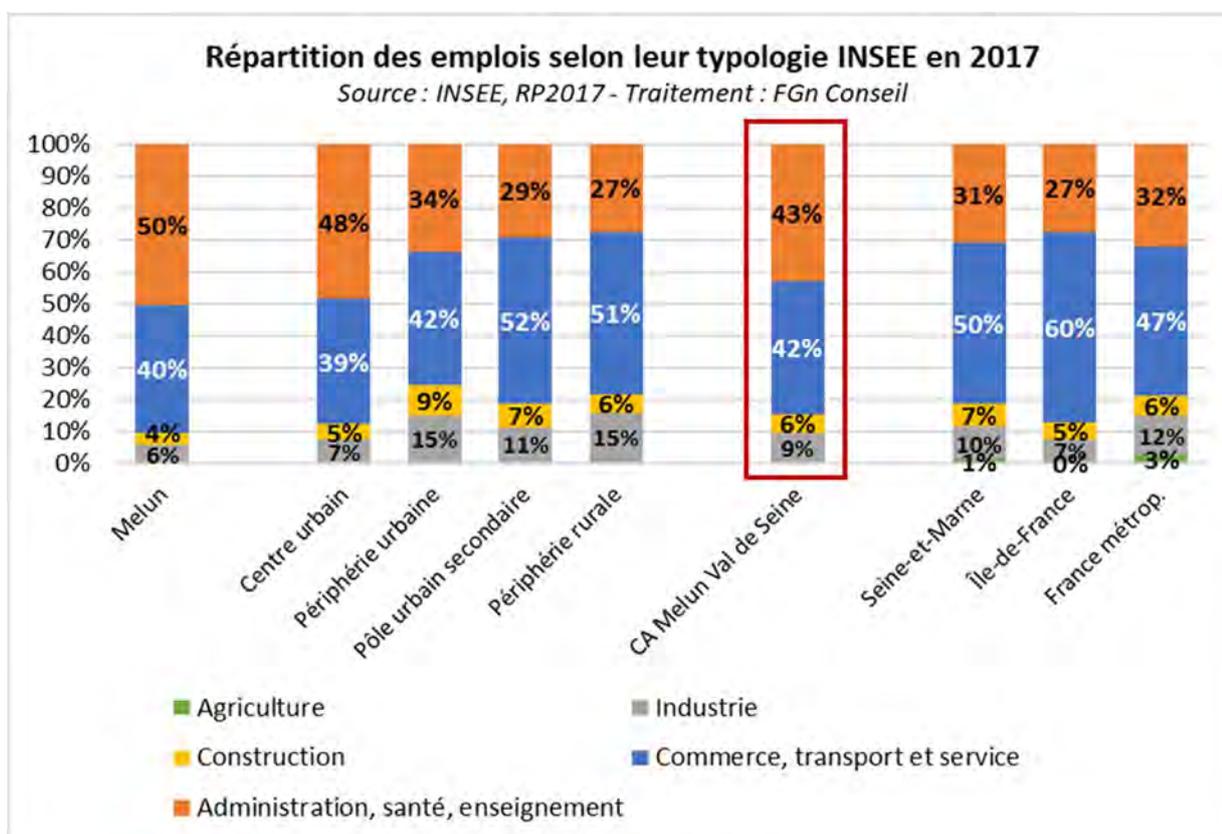


Dernièrement (période 2012 - 2017), on a observé :

- une baisse du nombre total d'emplois proposés sur le territoire,
- mais une hausse légère de l'emploi salarié privé, qui représente 70 % de l'emploi local



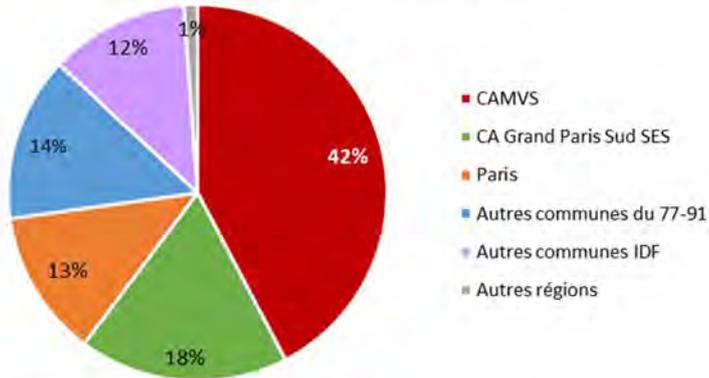
A noter : le poids du secteur de l'administration, de la santé et de l'éducation dans l'emploi local de Melun, ville préfectorale, universitaire, également dotée de plusieurs centres hospitaliers, de l'École des officiers de la Gendarmerie nationale.



**3. 42% des actifs qui habitent la CAMVS travaillent dans l'EPCI.**  
**Par ailleurs, des liens étroits avec la CA Grand Paris Sud SES et la ville de Paris**

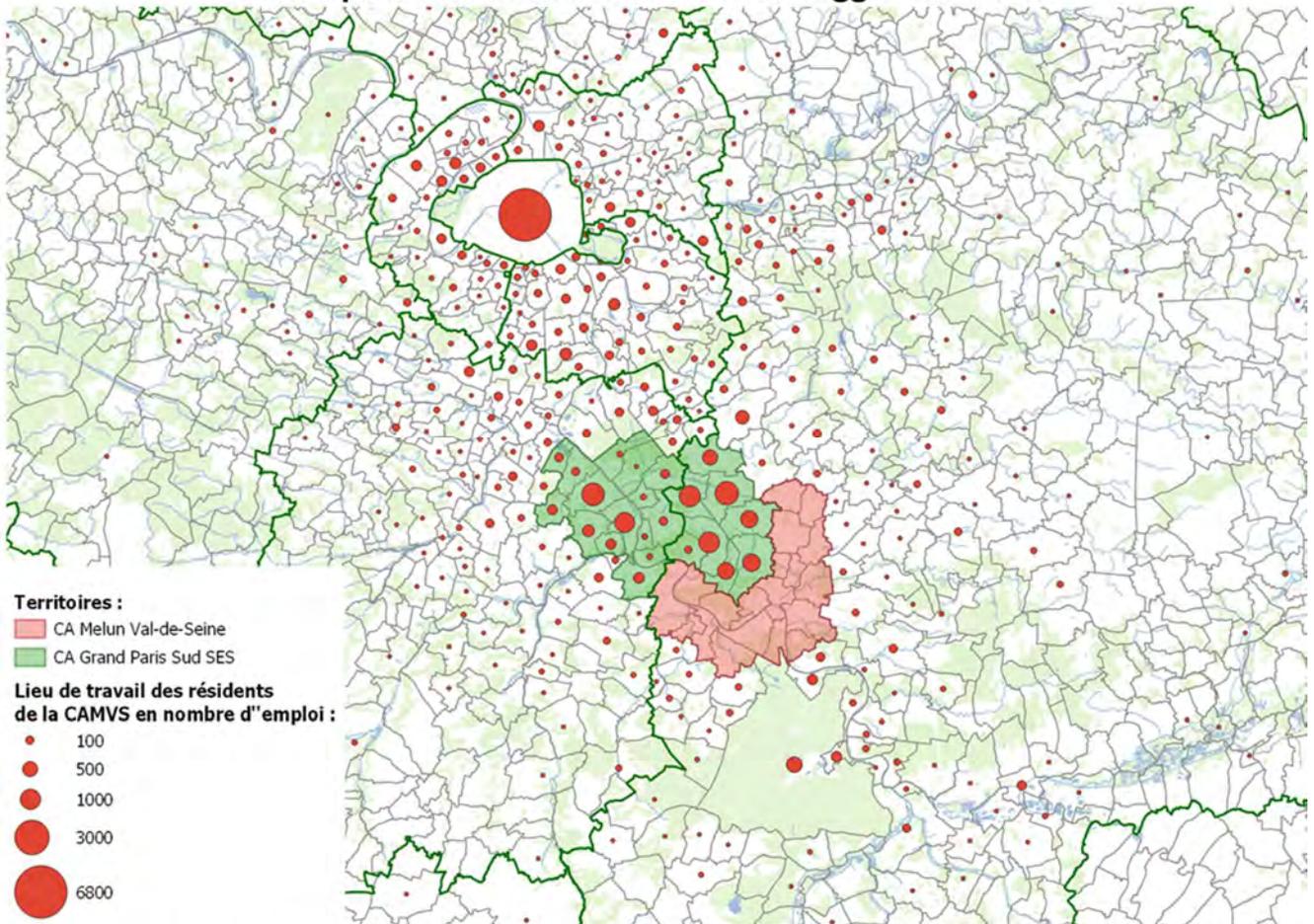
**Lieu de travail des résidents de la CAMVS en 2017**

Source : INSEE 2017 - Traitement : FGn Conseil



Lieu de travail des résidents de la CAMVS	Nombre d'actifs occupés au lieu de travail
CAMVS	22 865
CA Grand Paris Sud SES	9 665
Paris	6 804
Autres communes du 77-91	7 643
Autres communes IDF	6 409
Autres régions	633
<b>Total actifs occupés</b>	<b>54 020</b>

**Lieu de travail des actifs qui habitent la CAMVS lorsqu'ils travaillent en dehors de l'agglomération**

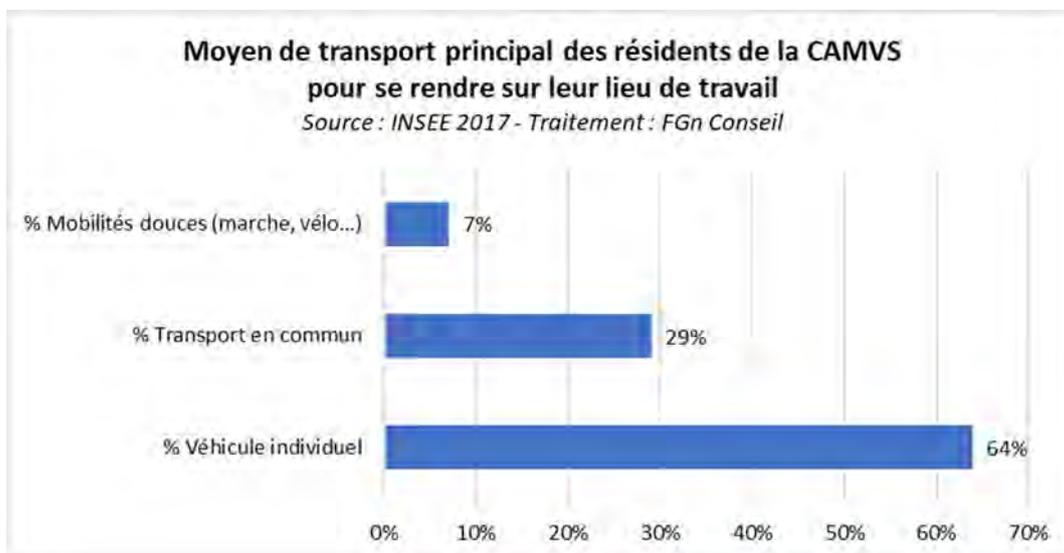


Source : INSEE 2017 – Traitement : FGn Conseil

42% des actifs occupés qui habitent la CAMVS travaillent au sein de l'EPCI.

Les 58 % restant travaillent :

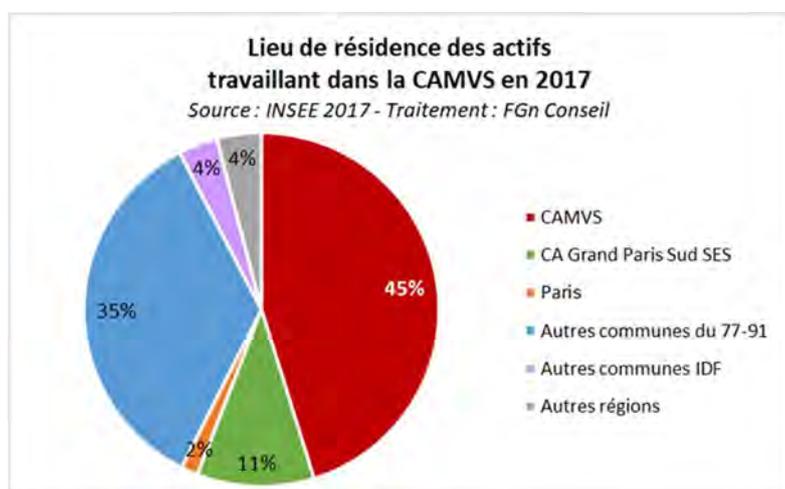
- prioritairement dans la CA voisine de GPS SES (18%) avec laquelle la CAMVS entretient donc des liens économiques et résidentiels étroits ;
- de manière équilibrée à Paris (13%), dans une autre commune proche de Seine-et-Marne et d'Essonne (14%), et dans le reste de l'Île-de-France (12%).



Les déplacements au lieu de travail des actifs qui habitent la CAMVS s'effectuent encore majoritairement en voiture (64 %) et pour 29 % en transport en commun.

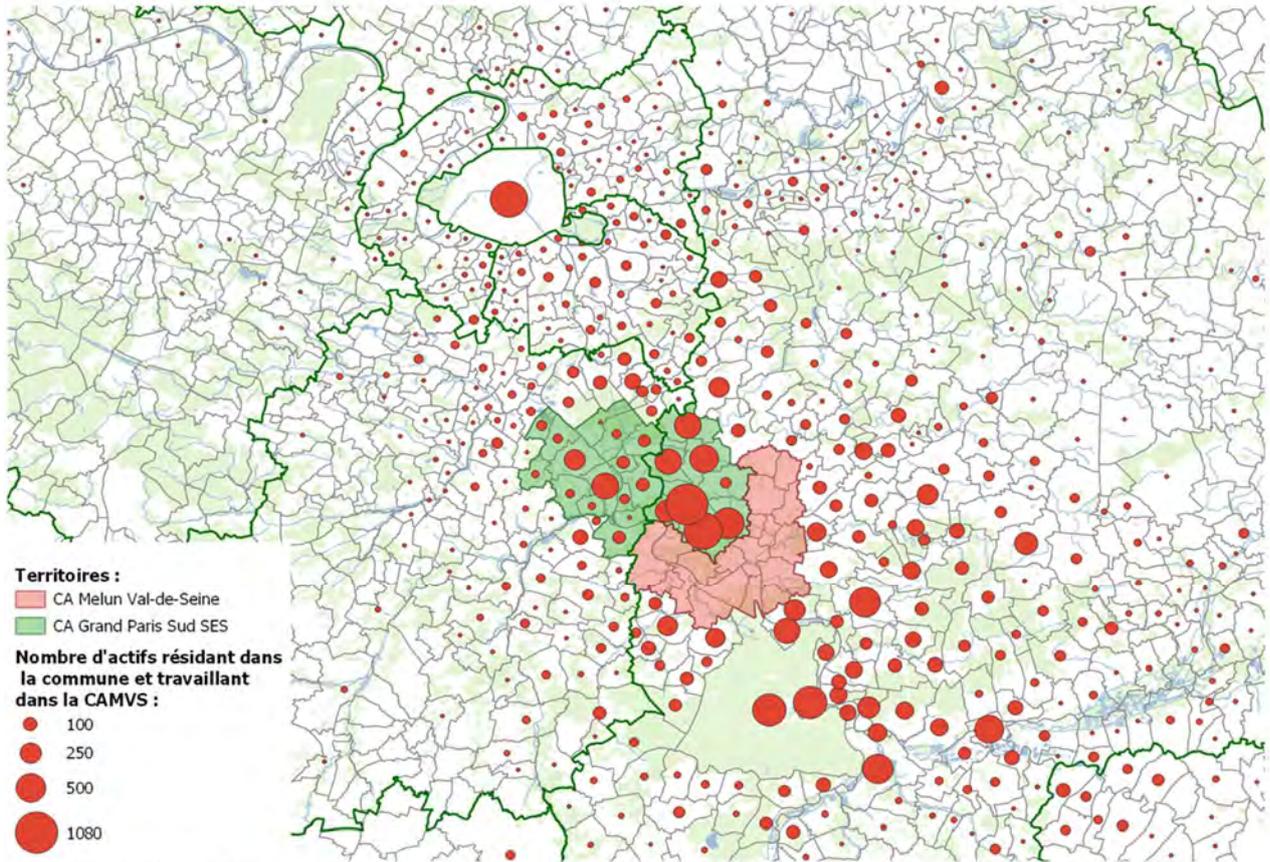
La part des mobilités douces (marche, vélo, ..) ne représentent que 7 % des déplacements au lieu de travail en 2017.

#### 4. Les emplois proposés sur la CAMVS attirent principalement des actifs qui résident sur les communes proches du Sud Seine-et-Marne et de l'Essonne qui, à 75 %, se rendent au travail en voiture

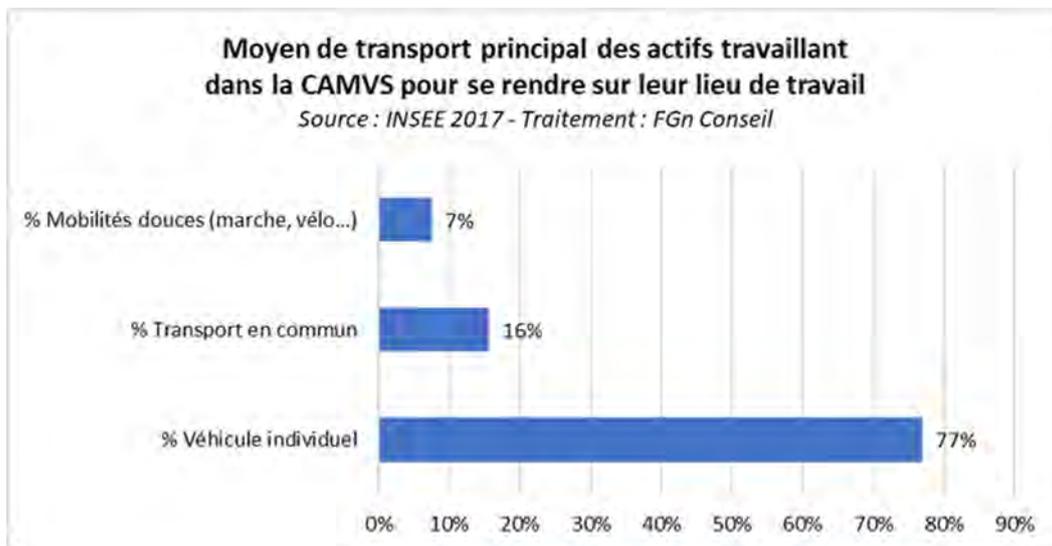


Lieu de résidence des actifs qui travaillent sur la CAMVS	Nombre d'actifs concernés
CAMVS	22 865
CA Grand Paris Sud SES	5 402
Paris	787
Autres communes du 77-91	17 670
Autres communes IDF	1 801
Autres régions	2 050
<b>Total actifs occupés</b>	<b>50 576</b>

## Lieu de résidence (hors CAMVS) des actifs travaillant dans la CAMVS en 2017



Source : INSEE 2017 – Traitement : FGn Conseil

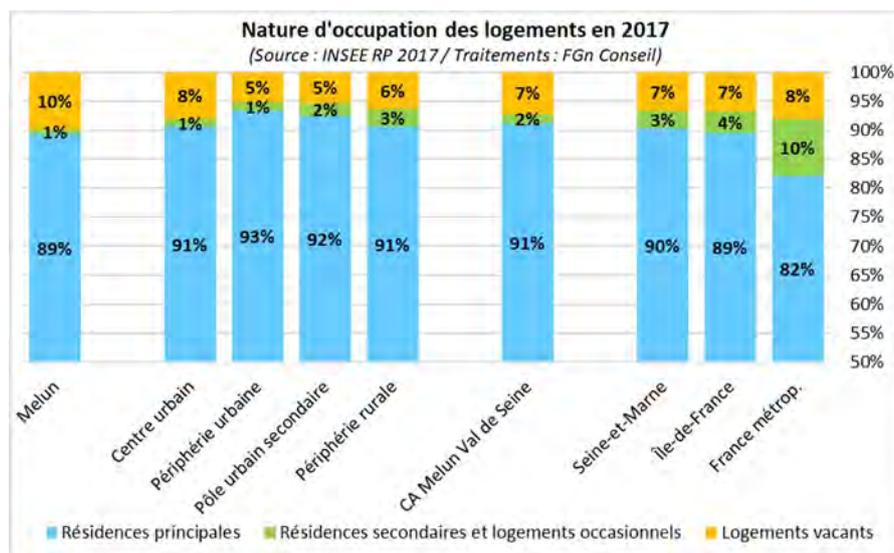


### 3. La structure du parc de logements

#### 1. Peu de résidences secondaires. Une vacance en progression, élevée dans la ville centre

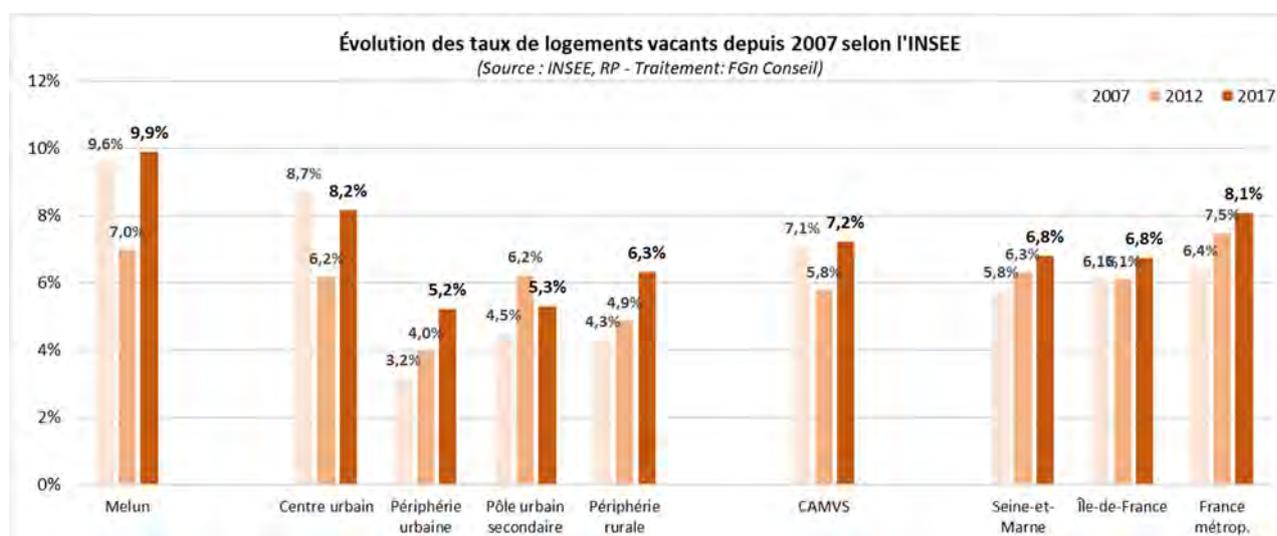
Au sein de la CA Melun Val de Seine, le parc de logements est constitué à 91% de résidences principales, soit un taux légèrement supérieur aux territoires référents.

On retrouve une faible part de résidences secondaire avec seulement 2%. Plus l'on se rapproche du centre urbain et plus ce taux est faible.

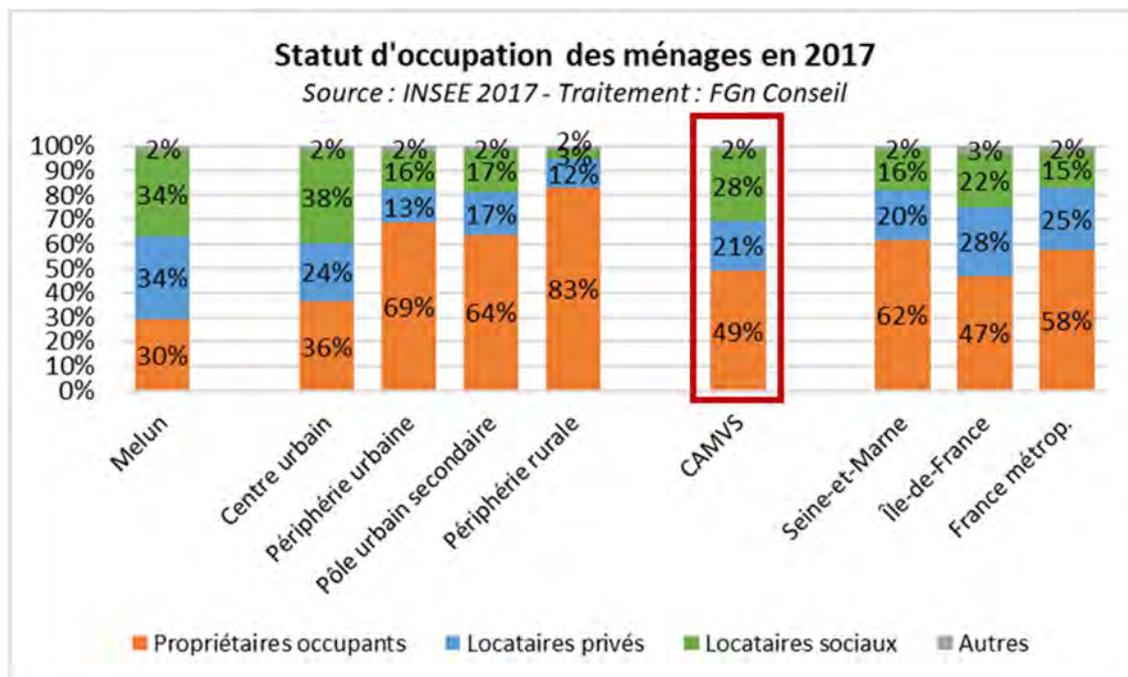


Par ailleurs, avec 7 %, le taux de logements vacants est globalement « moyen », dans la moyenne francilienne. Mais cette moyenne cache de fortes disparités entre :

- La Ville de Melun, où le taux de logement est très élevé et en forte progression
- Le reste du territoire où la vacance reste globalement faible, quoique parfois également en augmentation.



**2. Un centre urbain très (trop ?) tourné vers l'offre locative, notamment sociale. Une forte prépondérance de propriétaires occupants ailleurs malgré le développement de l'offre locative sociale**



*Nb : la source ici utilisée, le recensement de l'INSEE, tend à minorer l'offre locative sociale*

A l'échelle de la CAMVS, un ménage sur deux (49%) est propriétaire occupant. Ce taux est moindre que la moyenne du département de la Seine-et-Marne (62%), et s'approche davantage de celui de la moyenne Ile-de-France (47%).

Il cache une grande disparité entre :

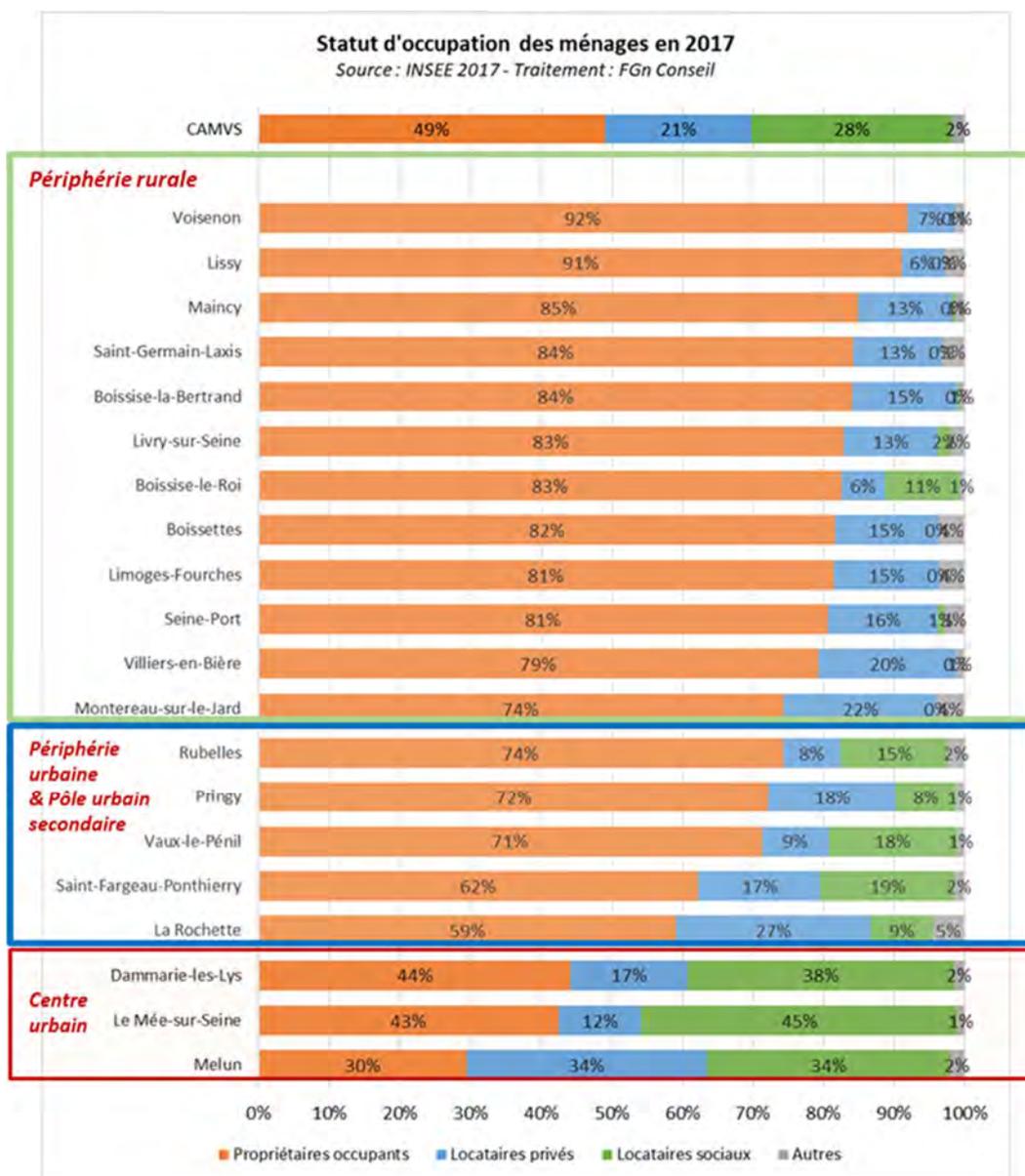
- Le centre urbain, à très forte vocation locative, privée et sociale, le taux de logement HLM dépassant en fait les 40 % (la source ici utilisée, le recensement de l'INSEE, tendant à minorer l'offre locative sociale).

Cette vocation locative est « naturelle » pour les centralités, qui concentrent les services, équipements et l'offre en logements collectifs, notamment de petites typologies. Elle apparaît néanmoins excessive, en particulier pour Melun qui ne compte qu'un tiers (34%) de propriétaires occupants : il y a pour cette ville un enjeu particulier de fixation et « fidélisation » des accédants potentiels à la propriété

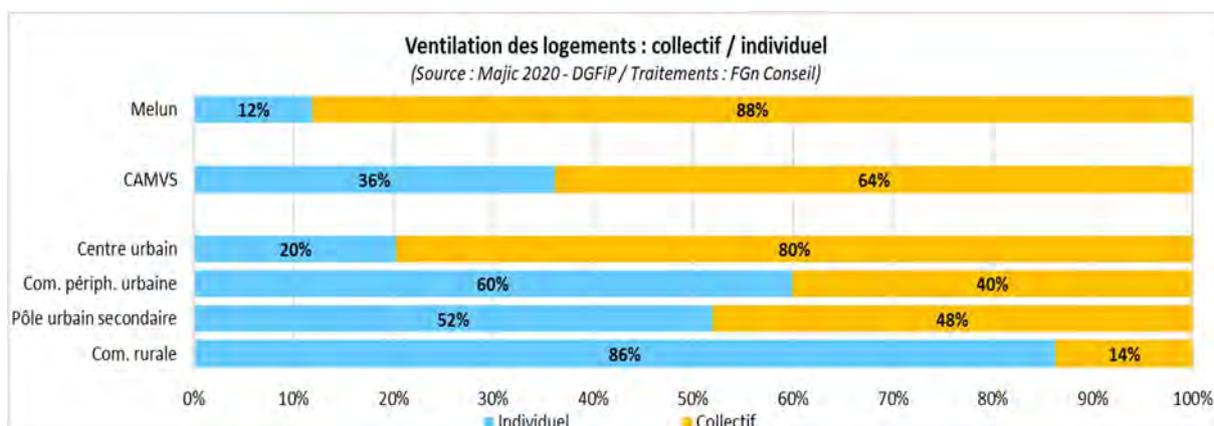
- Les autres secteurs de l'agglomération, qui sont très tournée vers l'accession à la propriété, avec une offre locative à développer pour fluidifier les parcours résidentiels et permettre aux jeunes, en particulier, de rester ou de s'installer dans les communes.

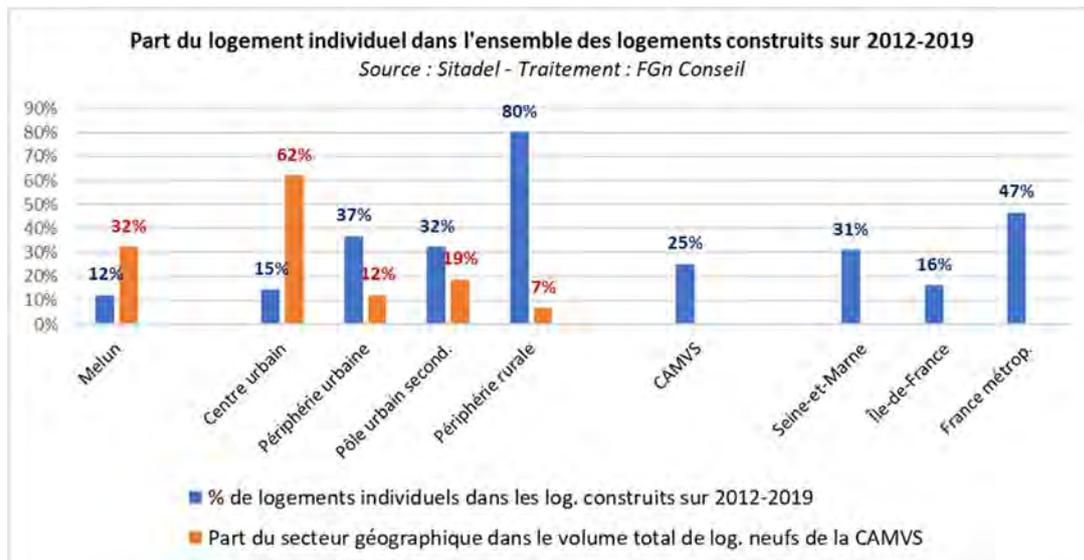
On soulignera toutefois que les dynamiques en cours tendent à un rééquilibrage. Ainsi, sur la période 2012-2017, on notera :

- Une réduction de la part du logement social au profit de l'accession à la propriété dans le centre urbain (de 34 à 36% de PO, mais ce rééquilibrage à peu concerné Melun) ;
- Surtout une forte augmentation de la part du parc social dans le pôle urbain secondaire (de 12 à 17%) et la périphérie urbaine (de 13 à 16%), comme cela sera développé plus loin.



### 3. 80 % de logements collectifs dans le centre urbain, une majorité de maisons individuelles ailleurs. Une dynamique de construction qui renforce ce contraste





Globalement, 64% des logements de la CAMVS sont collectifs, et 75 % de la production récente l'est aussi.

La Ville de Melun se spécialise dans l'offre collective : le logement individuel n'y représente que 12 % de l'offre en logements, existante et neuve. Les deux autres villes du centre urbain proposent une offre individuelle un peu plus développée, y compris dans le neuf.

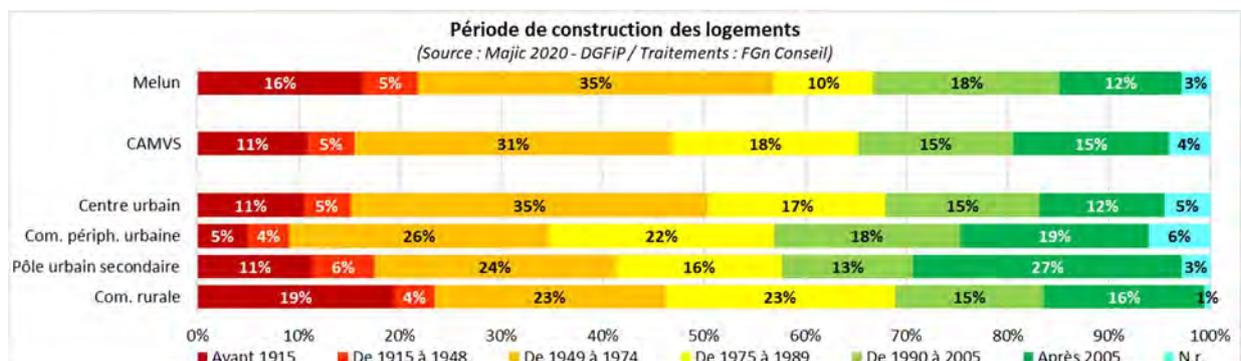
Dans les communes de périphérie urbaine et du pôle urbain secondaire, l'offre en logements collectifs se renforce par la production neuve, mais elles restent à majorité pavillonnaire et maisons de ville. Dans la périphérie rurale, qui représente 11% de la population de la CAMVS, 86 % de l'offre existante est individuelle, et 80 % de l'offre neuve. Cette dernière représente « seulement » 7 % de l'offre neuve développée récemment (période 2012-2019) sur la CAMVS.

#### 4. Près de la moitié des logements ont été construits avant 1975

Au sein de la CAMVS, 47% des logements ont été construits avant 1975. Ce taux est légèrement supérieur dans les communes du centre urbain (51%) et atteint même les 56% à Melun, centralité « historique ».

À l'inverse, les communes de la périphérie urbaine, au développement plus récent, comptent 65 % de logements construits après 1975.

Les communes de la périphérie rurale, plus villageoises, sont celles avec le plus fort taux de logements construits avant 1948 (23%).

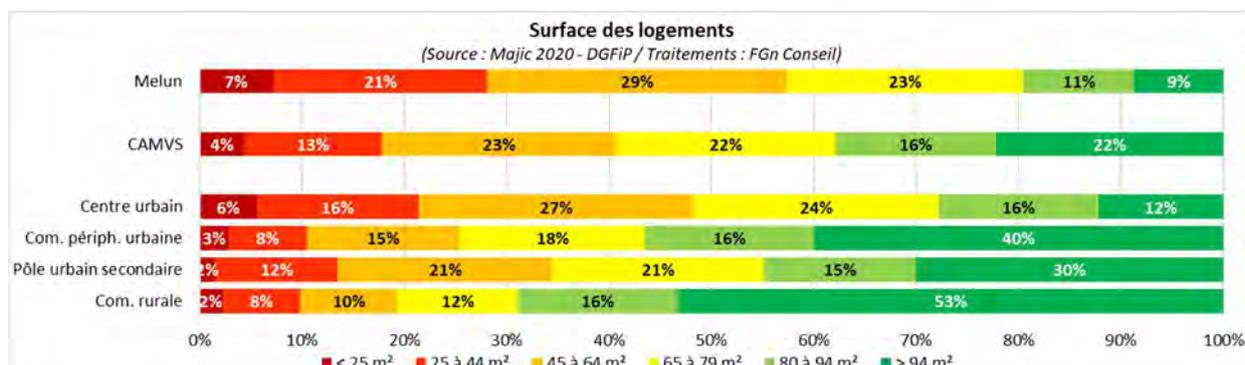


On rappellera que les logements construits avant 1975 et toute réglementation thermique peuvent avoir des enjeux forts en réhabilitation énergétique s'ils n'ont pas fait l'objet de réhabilitation globale.

## 5. Une prédominance de grands logements

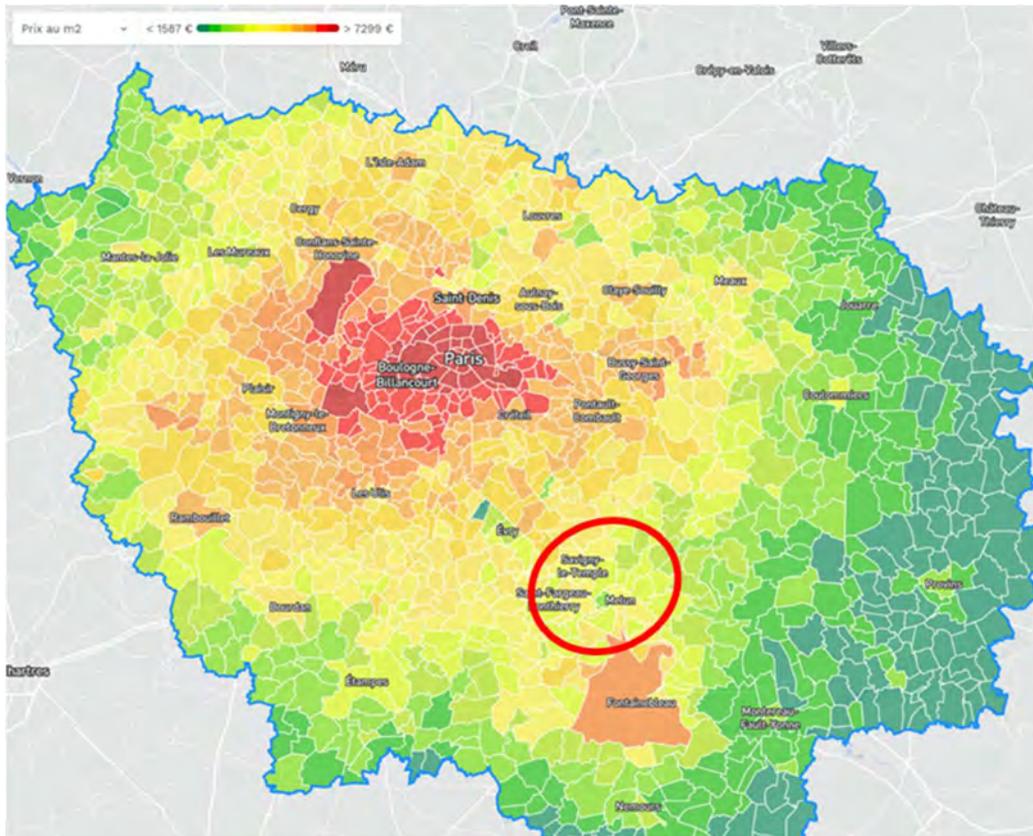
Au sein de la CAMVS, 60% des logements font 65 m<sup>2</sup> et plus. Ces grands logements sont davantage présents dans les communes plus pavillonnaires hors du centre urbain. Dans les communes de la périphérie rurale, ils représentent 81% du parc.

À l’opposé, les petits logements sont naturellement plutôt localisés dans les communes du centre urbain où 22% d’entre eux font moins de 45 m<sup>2</sup>. Ce taux est même de 28% à Melun.



## 4. Les prix immobiliers et loyers

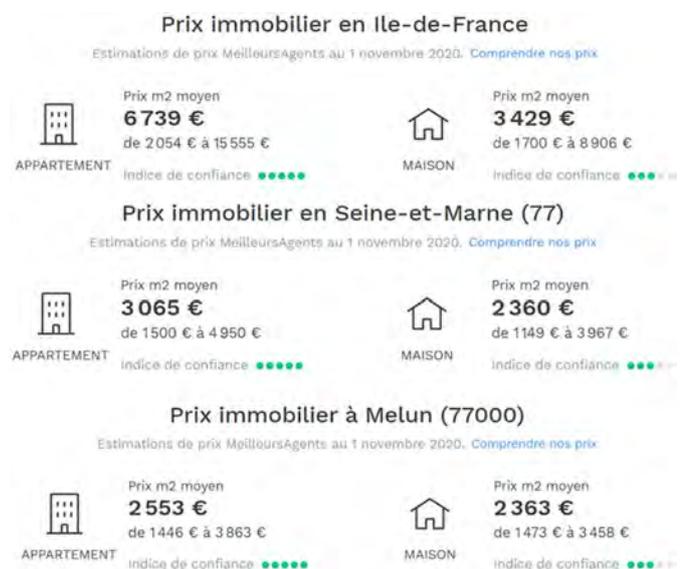
### 1. Des prix de marché « attractifs » pour l'IDF



Source : *meilleursagents.com*  
Nov. 2020

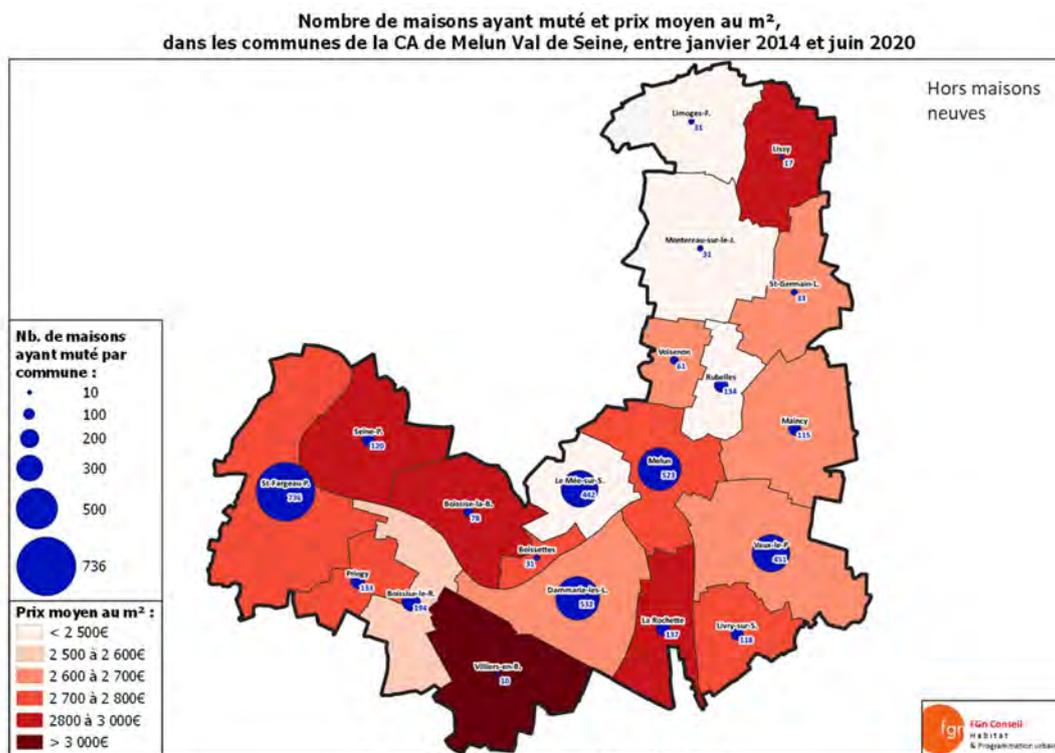
Selon *Meilleursagents.com*, fin 2020, le secteur de Melun se situe dans la moyenne des prix seine-et-marnais pour les maisons anciennes (2360 €/m<sup>2</sup>), et même inférieurs pour les appartements anciens dans la ville de Melun (2 550 €/m<sup>2</sup> vs 3 065 €/m<sup>2</sup> dans le département).

Ces prix sont très compétitifs pour le marché francilien, où les prix sont en moyenne de 3 400 €/m<sup>2</sup> pour une maison, et 6 700 € pour un appartement.

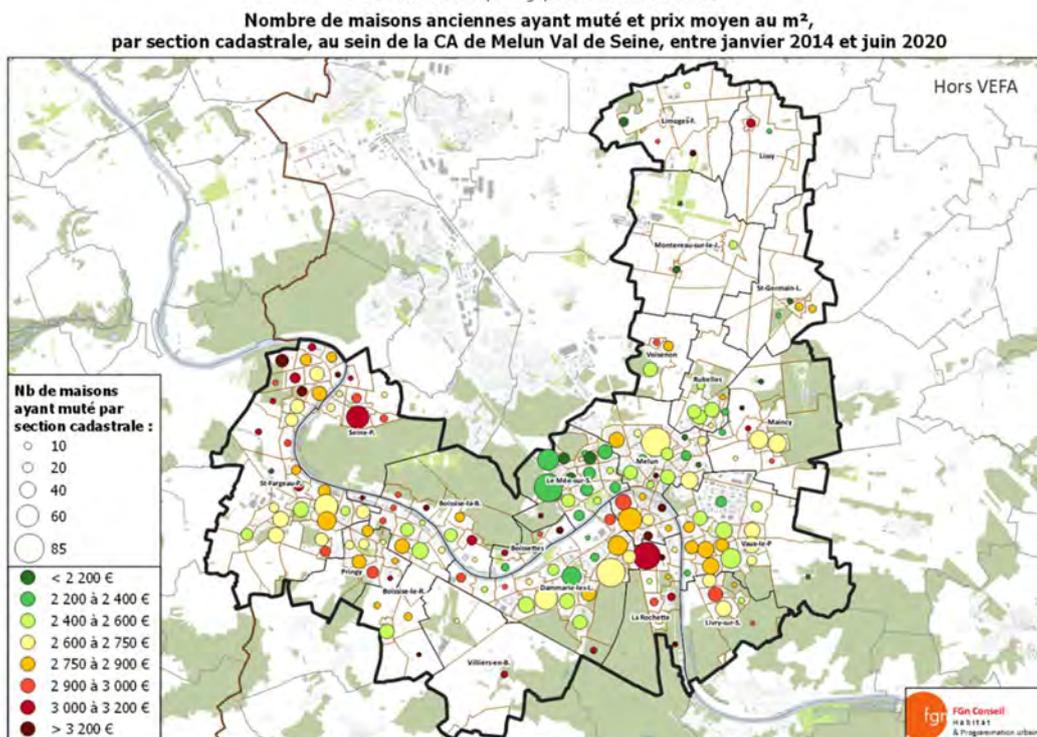


2. Entre 2014 et 2020, des prix constatés dans l'ancien autour de 2 300 €/m<sup>2</sup> pour un appartement, 2 600 €/m<sup>2</sup> pour une maison, mais avec une élasticité assez nette selon les villes et leurs quartiers

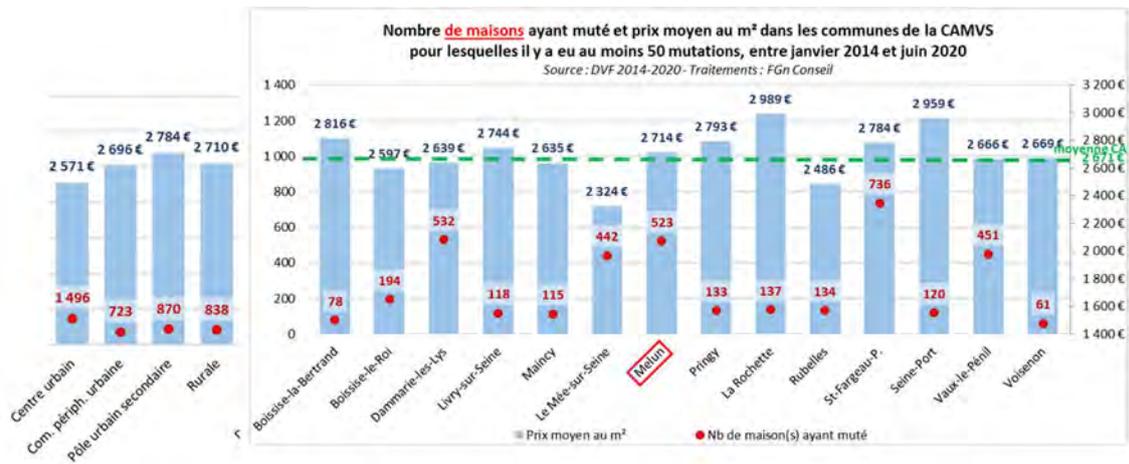
*Prix de vente moyens constatés des MAISONS entre 2014 et 2020 (source Données valeurs foncières (DVF))*



Source : DVF 2014-2020 / Cartographie : F. Gronlonfour Conseil

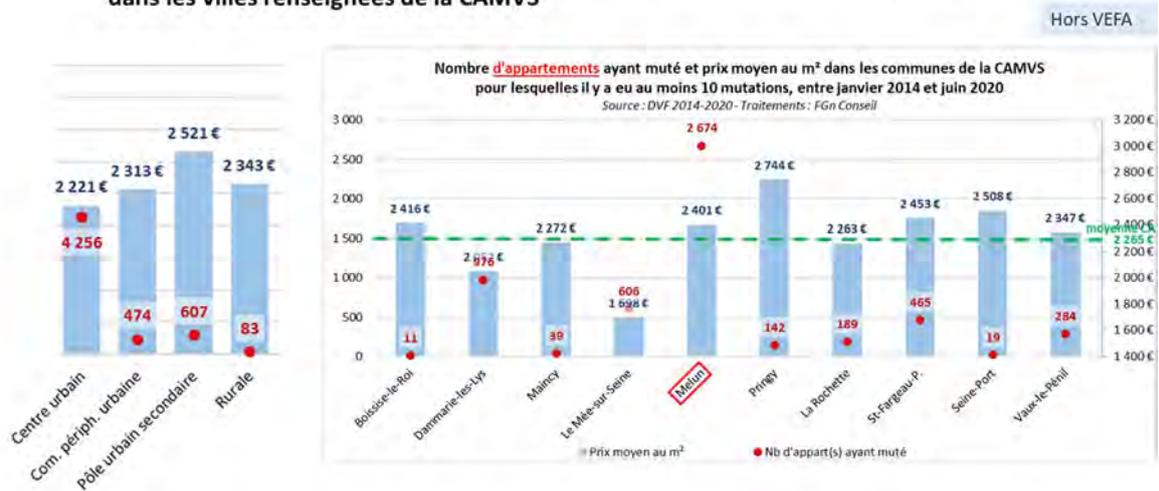


Source : DVF 2014 à 2020 / Cartographie : F. Gronlonfour Conseil

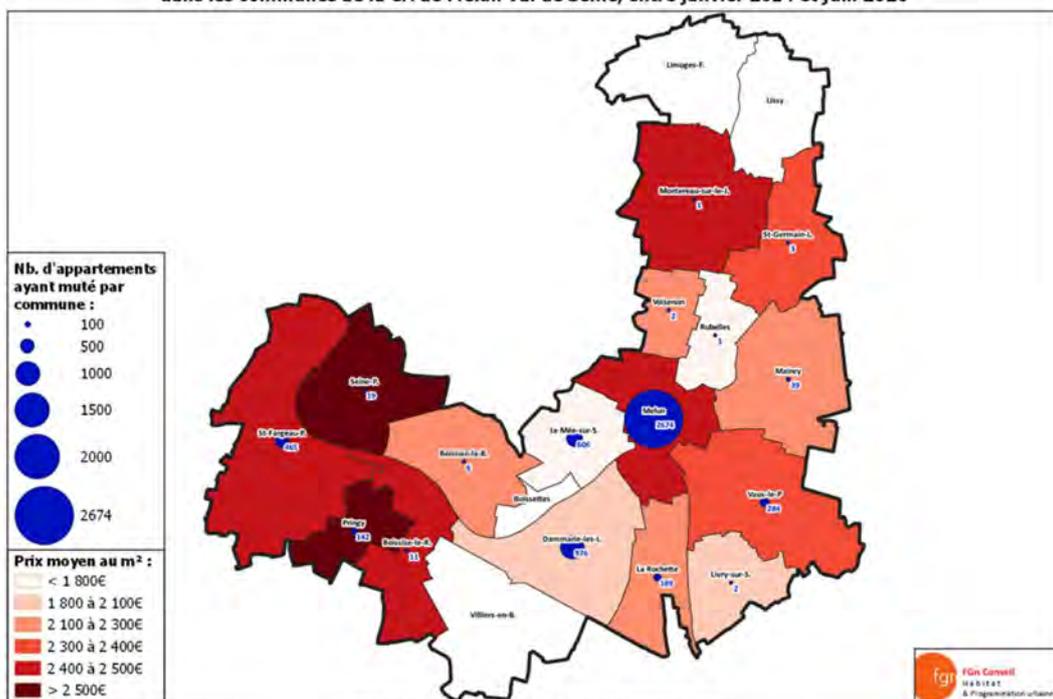


Prix de vente moyens constatés des APPARTEMENTS entre 2014 et 2020 (source DVF)

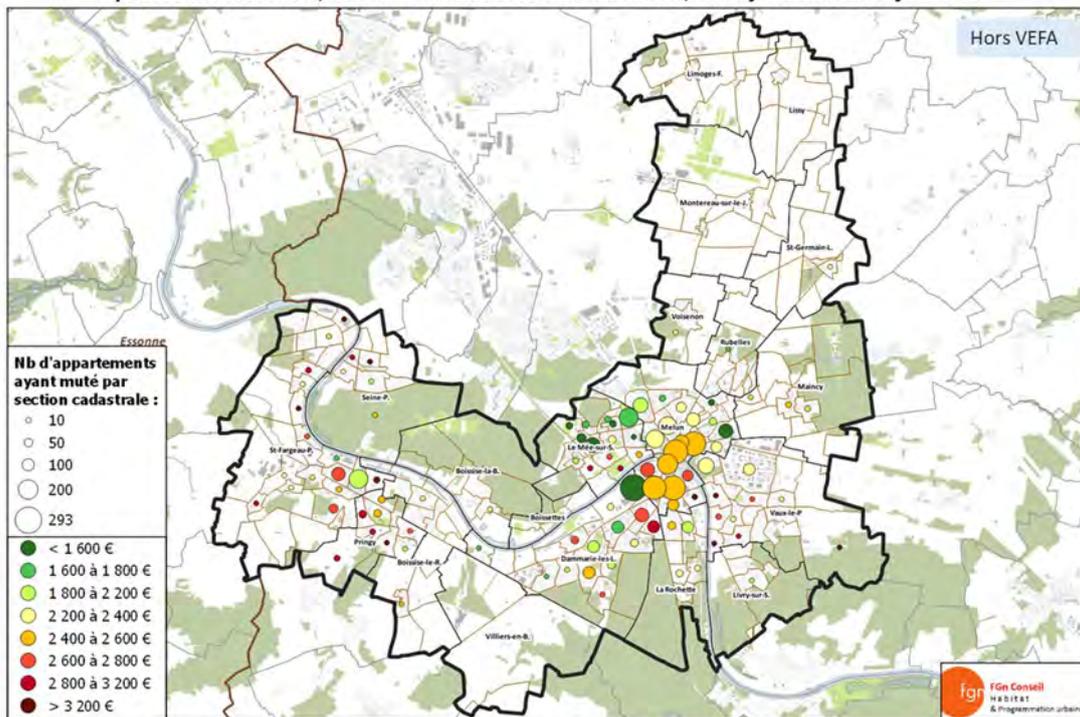
**Prix moyens des appartements ayant muté entre 2014 et 2020 et nombre de mutations, dans les villes renseignées de la CAMVS**



**Nombre d'appartements ayant muté et prix moyen au m<sup>2</sup>, dans les communes de la CA de Melun Val de Seine, entre janvier 2014 et juin 2020**



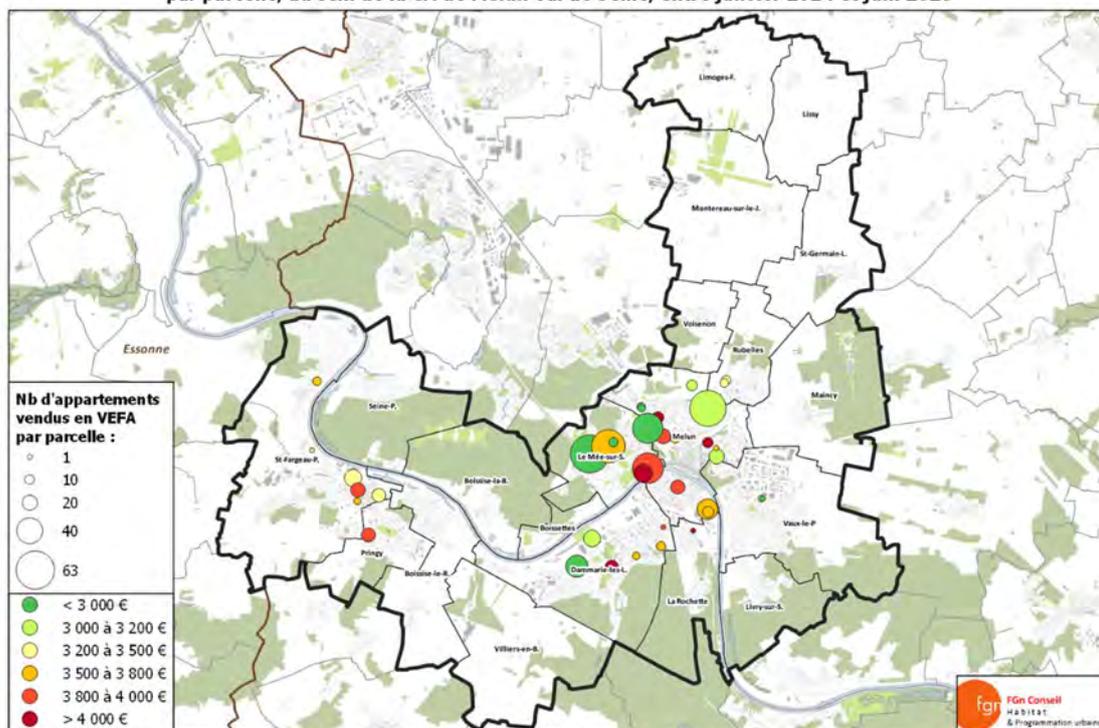
**Nombre d'appartements anciens ayant muté et prix moyen au m<sup>2</sup>,  
par section cadastrale, au sein de la CA de Melun Val de Seine, entre janvier 2014 et juin 2020**



Source : DVF 2014 - 2020 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

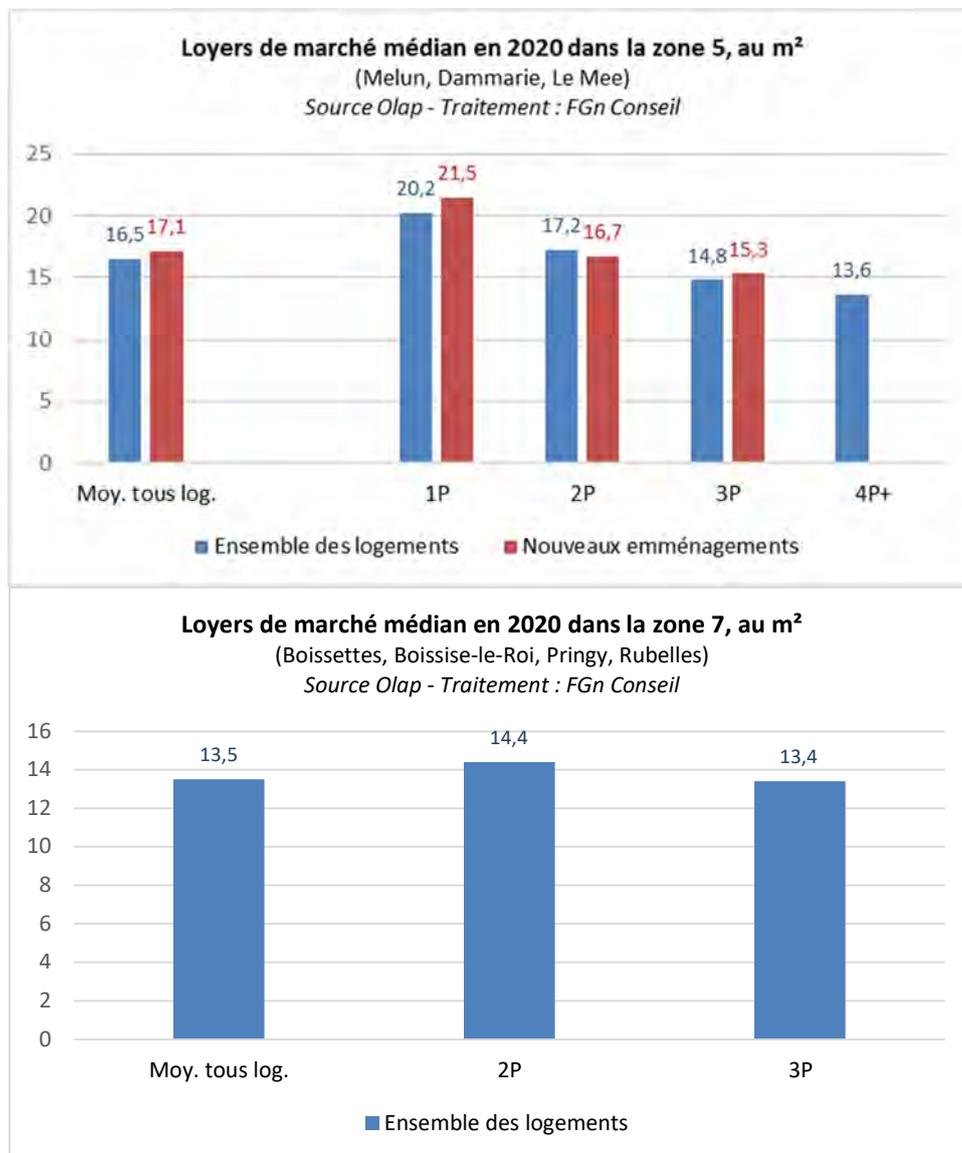
**3. Une activité de promotion immobilière d'appartements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) concentrée dans le centre urbain et le pôle urbain secondaire, avec des prix très différenciés selon les quartiers du centre urbain**

**Nombre d'appartements vendus en VEFA et prix moyen au m<sup>2</sup>,  
par parcelle, au sein de la CA de Melun Val de Seine, entre janvier 2014 et juin 2020**



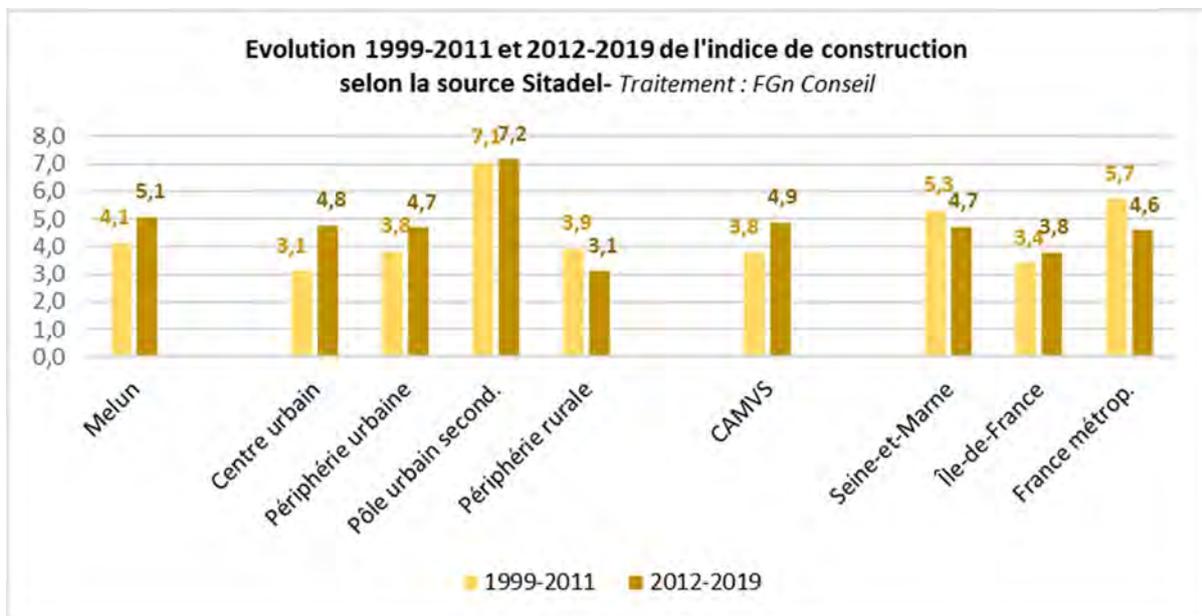
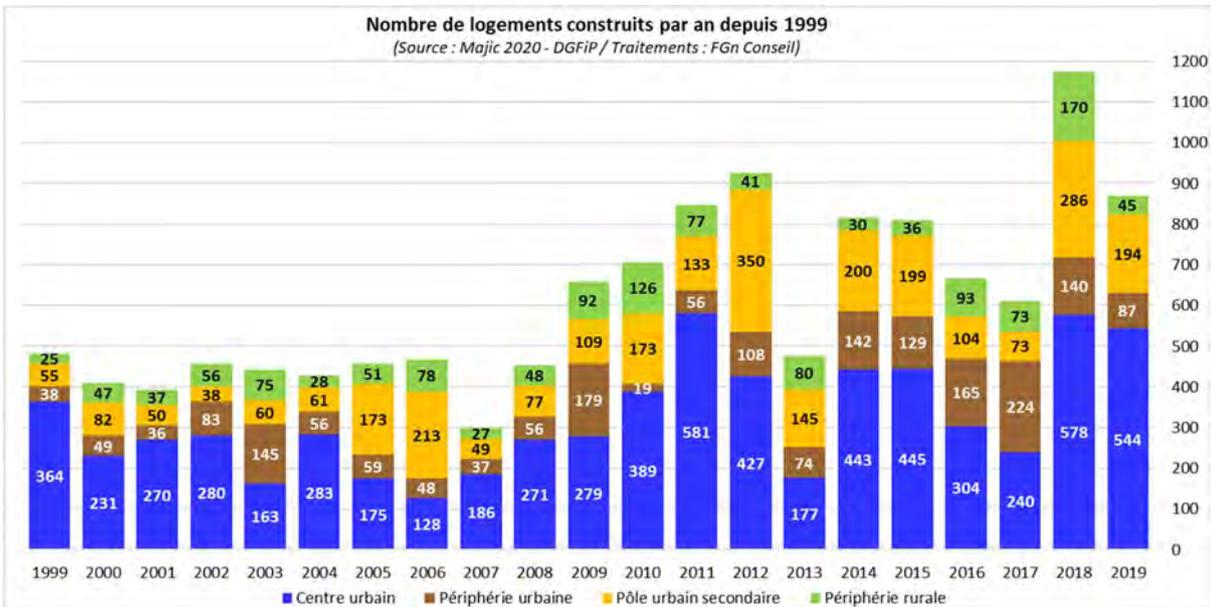
Source : DVF 2014 à 2020 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

4. En 2020, selon les secteurs de la CAMVS, des loyers médians autour de 13,5 à 16,5 €/m<sup>2</sup>, en progression, et pouvant aller jusqu'à 21,5 €/m<sup>2</sup> pour un studio dans le centre urbain



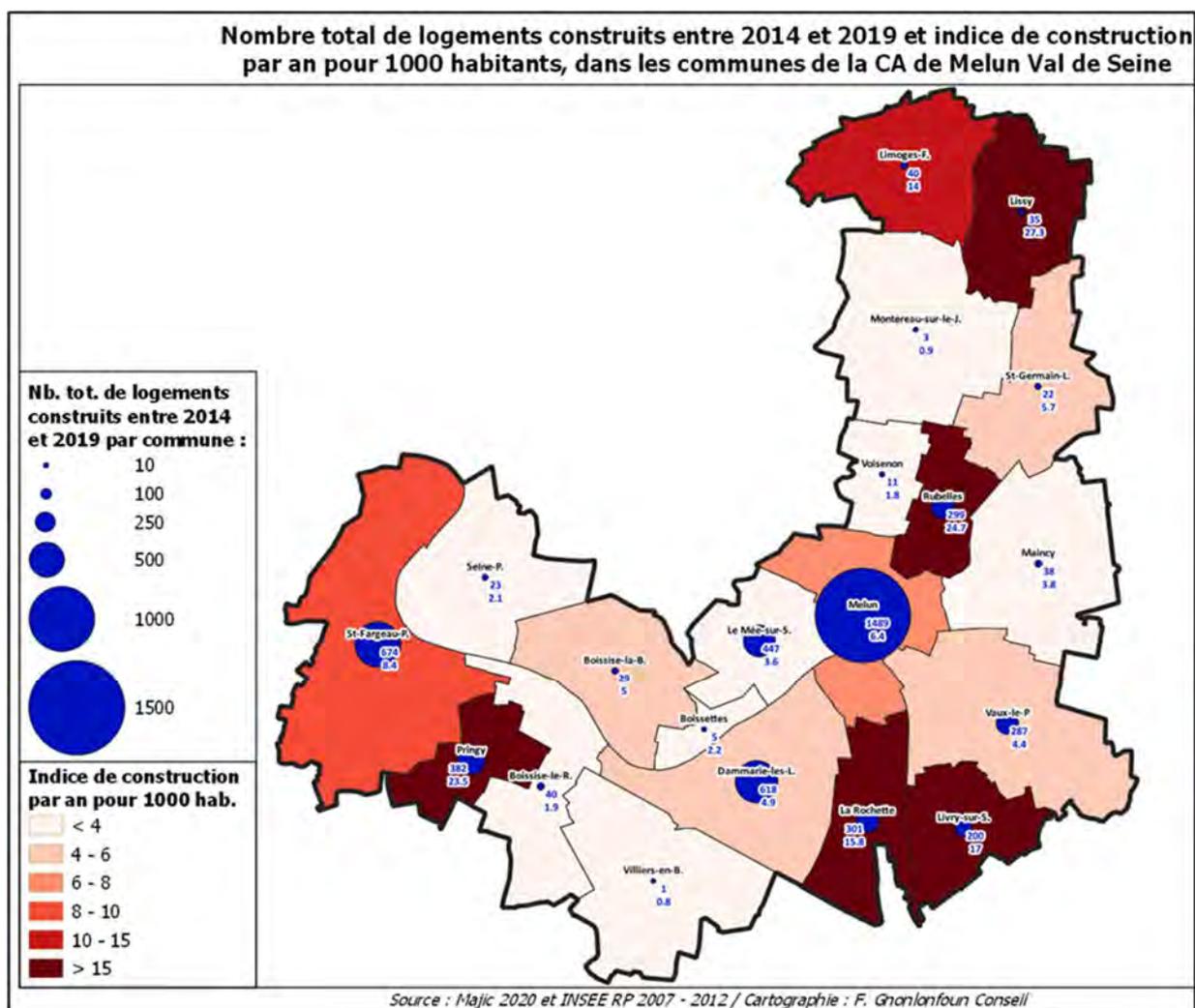
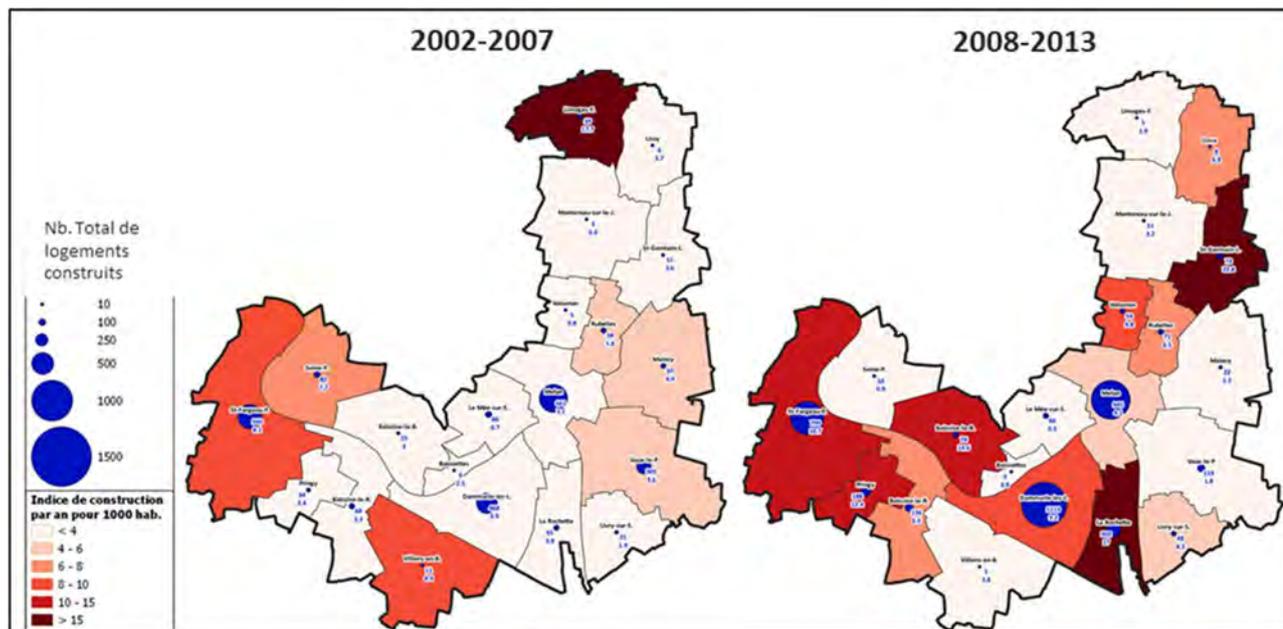
## 5. La dynamique récente de construction de logements, et les perspectives à court terme

### 1. Une forte croissance de la production globale de logements ces dernières années



Alors que dans les années 2000, la CAMVS était un peu en retrait du niveau construction seine et marnais, très dynamique pour l'IDF, **depuis 2012, l'indice de construction est équivalent, voire légèrement supérieure, à celui départemental.**

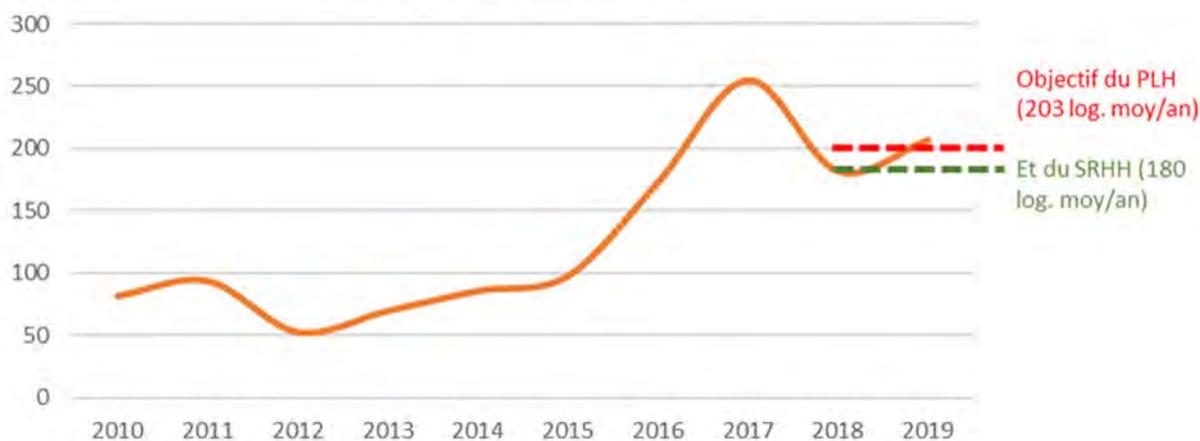
**Cartographie communale de l'évolution du nombre total de logements construits (= livrés)  
et de l'indice de construction (\*) - Périodes 2002-2007 / 2008-2013 et 2014-2019 :**  
(Estimation d'après le nb. de log. commencés selon Sitadel)



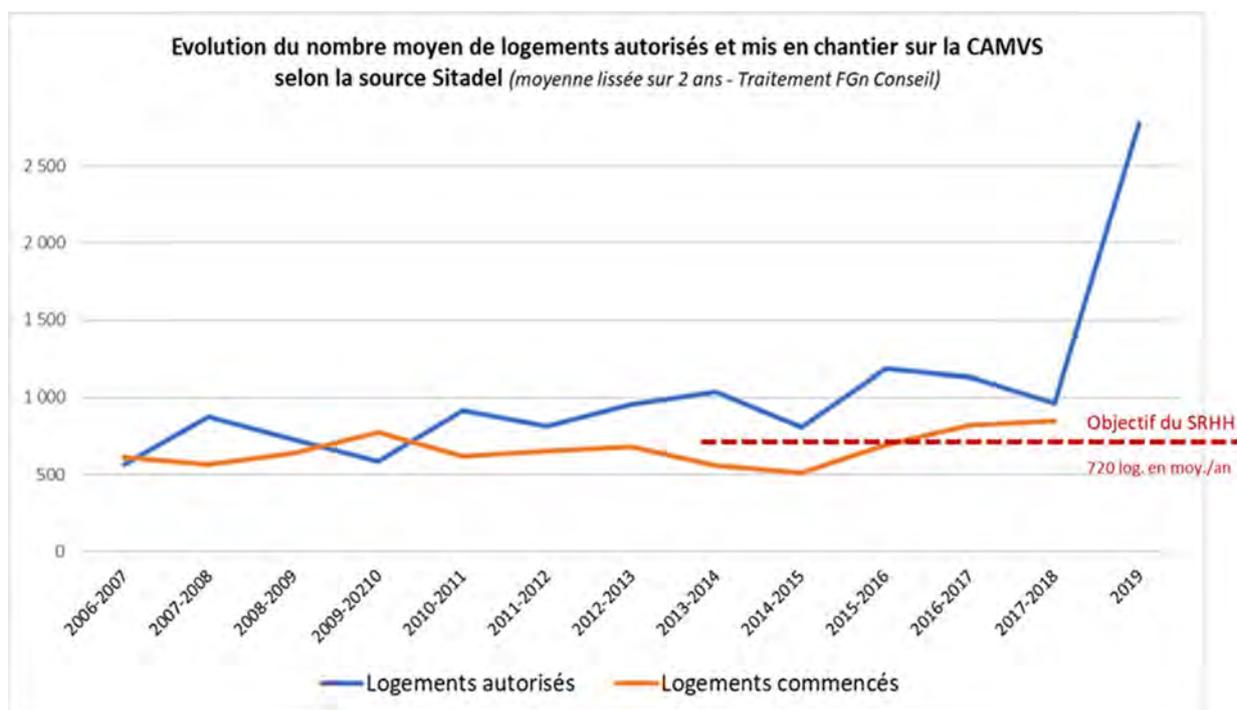
## 2. Une forte croissance également de la production de logements sociaux

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux agréés au sein de la CAMVS

Source : DDT 77, traitement GTC



## 3. En 2019, une très forte accélération du nombre de logements autorisés, qui devrait se traduire par un niveau très élevé de construction à partir de 2020



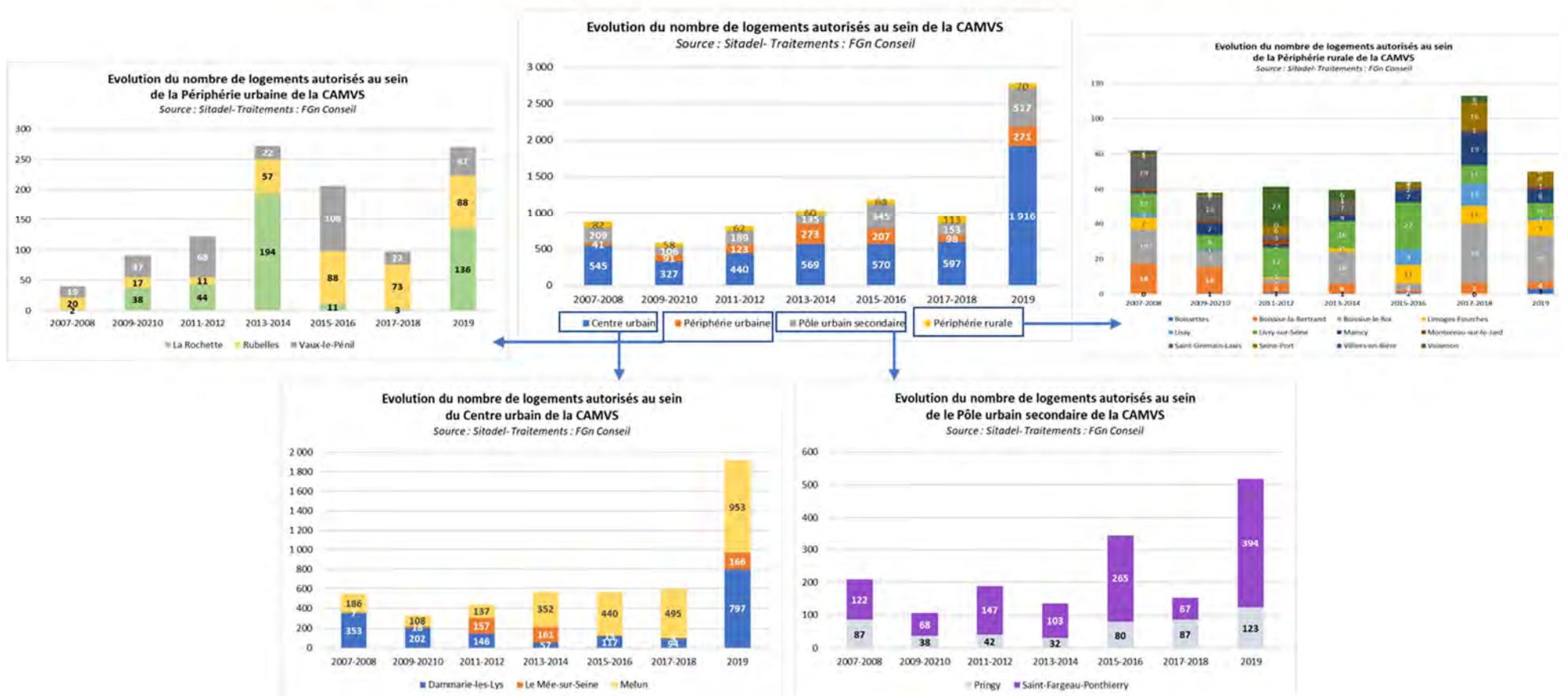
Un dynamisme retrouvé de la construction qui permettra largement d'atteindre l'objectif de 720 log. neufs / an fixé par le SRHH .

... une « explosion » du nombre de logements autorisés en 2019 :

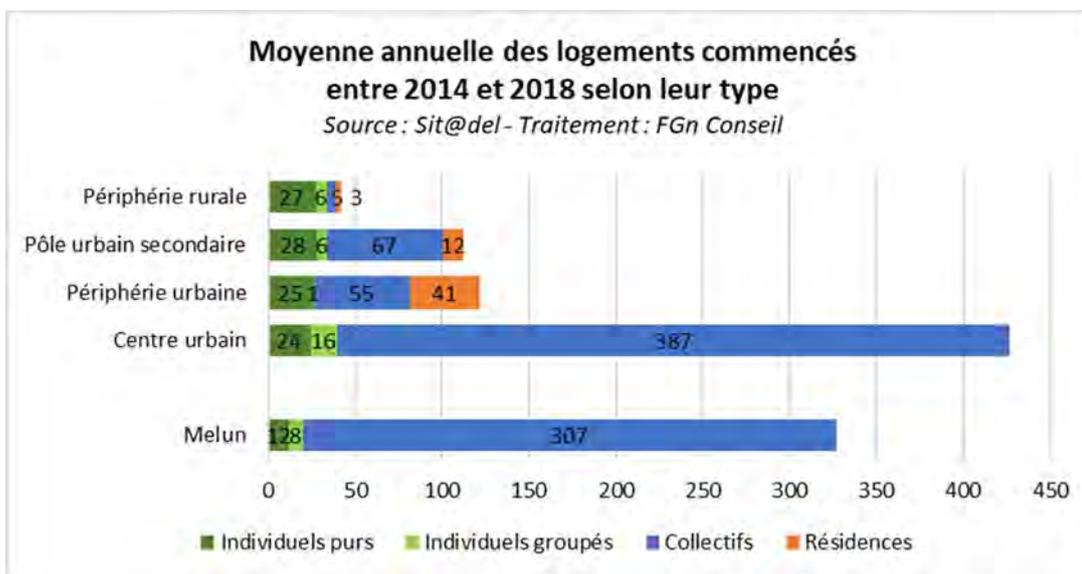
- dans le centre urbain (Dammarie-les-Lys et Melun)
- et, dans une moindre mesure, dans le pôle urbain secondaire (St-Fargeau-Ponthierry)

**Mais quelle capacité du marché à absorber un afflux potentiel aussi massif de logements ? (point qui sera développé dans le chapitre suivant sur la commercialisation des logements neufs)**

## Evolution du nombre annuel moyen de logements autorisés selon Sitadel, dont ampleur de la progression en 2019, au sein de la CAMVS et par secteurs et communes



**4. Une promotion privée « foisonnante » dans le centre urbain, très (trop ?) tournée vers l'investissement locatif, sans doute à mieux « travailler » en complémentarité avec celle de la CA Grand Paris Sud SES.**



Ces dernières années, la production dans le centre urbain, en particulier à Melun, a été quasiment exclusivement tournée vers le logement collectif. Il s'agit d'un point de vigilance pour la Ville centre, qui dispose d'une offre individuelle beaucoup moins développée que les communes voisines, et qui peine par ailleurs à retenir ou attirer les familles. Une offre complémentaire en individuel et/ou en habitat de type intermédiaire pourrait utilement être développée à destination de ces ménages avec enfants.

Plus généralement, selon la dernière étude du Grecom sur les logements collectifs commercialisés, entre septembre 2019 et septembre 2020, au sein de la CAMVS, les mises en vente ont porté à 65 % sur des 2 pièces. De surcroît, suite à des ventes en bloc, des logements ont été retirés de la vente au sein de plusieurs programmes, en particulier des grandes surfaces (3 pièces & plus) : cela contribue à la telle prépondérance des 2 pièces.

## 6. Focus sur la commercialisation des logements – collectifs – neufs

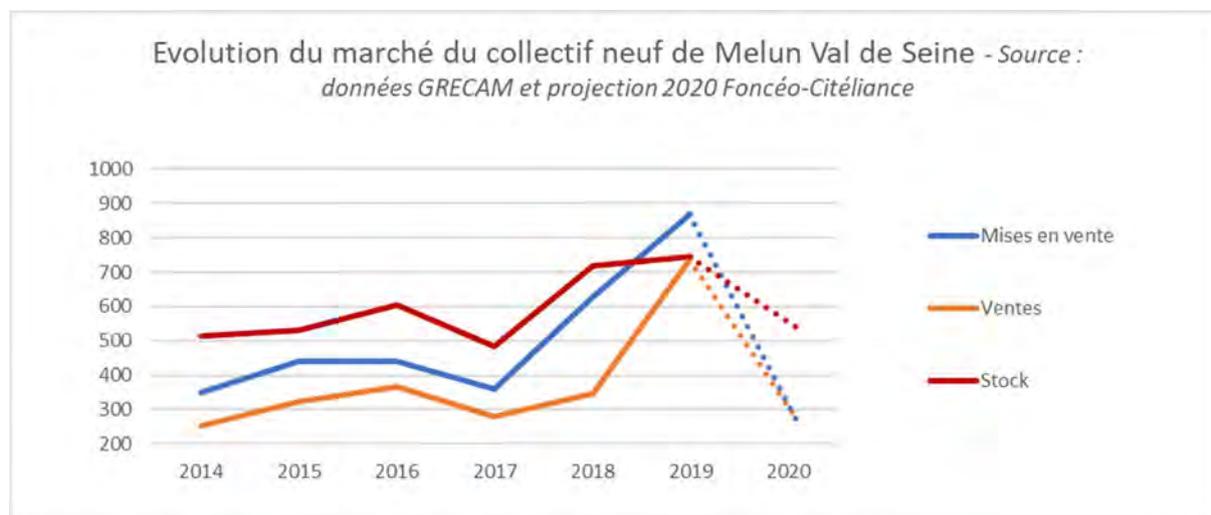
### 1. Des objectifs de commercialisation d'appartements neufs difficiles à atteindre. Pourquoi ?

#### **Le PLH 2016-2021 visait un objectif annuel de l'ordre de 410 appartements neufs en accession**

Le volume de production fixé pour la période 2016-2021 s'établissait à 750 logements par an pour les 16 communes qui composaient l'intercommunalité en 2016 dont 600 logements laissés à la « charge » du marché libre. Compte tenu des dynamiques de production de logements individuels enregistrées entre 2008 et 2013 (environ 190 maisons neuves commencées par an selon Sitadel) cela laissait subsister un objectif de logements collectifs neufs en accession de l'ordre de 410 appartements par an.

#### **Alors que la dynamique de ventes d'appartements neuf plafonnait autour de 350 ventes annuelles**

Entre 2016 et 2019, l'objectif de vente de logements collectifs neufs a été dépassé de quelques dizaines de logements grâce à une année 2019 exceptionnelle au cours de laquelle plus de 700 appartements neufs ont été vendus. En mettant de côté cette année atypique, le territoire réussit plutôt à commercialiser autour de 330 appartements neufs par an « au détail », c'est-à-dire à des acquéreurs particuliers qu'ils soient occupants ou investisseurs (Source : Données GRECAM, moyenne 2015-2018). Dans le contexte sanitaire actuel, qui a fortement impacté les résultats de 2020 et sans doute ceux de 2021 avec la perspective d'une croissance du chômage, on peut néanmoins penser que les objectifs de vente d'appartements neuf ne seront pas tout à fait atteints avec un résultat probablement sous la barre de 400 ventes annuelles.



## Historiquement et encore aujourd'hui, Melun Val de Seine est d'abord un marché du locatif et de la maison

On vient d'abord à Melun Val de Seine pour l'accessibilité et pour la disponibilité du parc locatif (plus de 2500 emménagements annuels selon les données INSEE) ou pour accéder à une maison (42% du marché de l'accession en ancien). Pour l'accession en collectif neuf, la démonstration reste à faire...



### Un marché ségrégué

Le marché neuf de Melun Val de Seine est trop ségrégué : maison en périphérie urbaine, rurale et en pôle urbain secondaire (ces 3 secteurs représentent 70% de la construction de maisons en 2014-2018), collectif accession dans le centre urbain (qui totalise près de 90% des ventes d'appartements neufs), notamment dans les périmètres de tva minorée en frange des quartiers d'habitat social : quelle proposition d'habiter au-delà du prix ?

### Les ventes en neuf dans les périmètres de tva minorée \*



\* Dans les Quartiers Politique de la Ville et 300 m autour

Dans le centre urbain, 1 vente sur 2 a lieu dans et autour des quartiers Politique de la Ville

En 2019, 10 opérations sur 13 ont été lancées dans ces périmètres à Melun et Dammarie-les-Lys

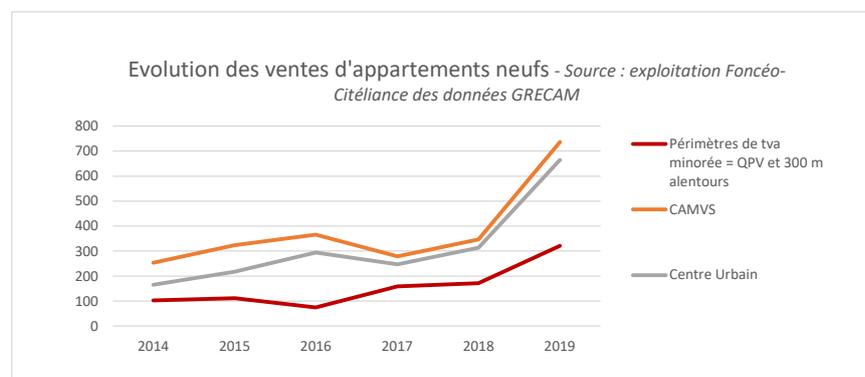
Et dans ces périmètres, 6 ventes sur 10 s'effectuent en tva minorée = sont réalisées par un accédant sous plafonds de ressources

### Des propositions d'habiter concentrées dans et autour des Quartiers Politique de la Ville

La définition des programmes développés dans ces périmètres mérite toute l'attention du territoire. Tout d'abord, les occupants qui acquièrent dans ce type de dispositif nécessitent un accompagnement

dans le temps (gestion de la copropriété).

Ensuite, les données GRECAM montrent que les opérations présentant des volumes importants se traduisent très souvent par la recherche de sorties en bloc et des ventes à investisseurs importantes (par exemple, *L'Hermitage*, au sein du périmètre



« Plateau de Corbeil Plein Ciel », 231 logements en accession libre, dont 68 vendus en bloc et 90% de ventes à investisseurs sur le solde. Autres exemples : *Central Nature* au sein du QPV de l'Almont, 189 logements en accession libre, dont 53 vendus en bloc ou encore *L'Odysée*, 137 logements en accession libre, dont 74 en bloc et 90% de réservations auprès d'investisseurs pour le solde des ventes – Sources : enquête GRECAM 2020).

Enfin, il est intéressant de constater qu'au-delà du prix et du volume, la forme urbaine influe beaucoup sur la capacité des opérations commercialisées dans les périmètres de tva minorée, à capter des occupants, y compris sur des localisations les plus dures. Ainsi le *Nouvo'Cap* vendu au sein même du QPV Plateau de Corbeil –Plein Ciel a réussi à fixer 95% d'accédants grâce à une définition mixte de collectif et produits intermédiaires

## ▼ Illustrations du programme Le Nouvo'Cap à Melun ▼



### Ventes à investisseurs et destination locative, l'impact de la taille des opérations

Les localisations en dehors des périmètre QPV sont souvent travaillées sur un positionnement investisseur, avec des prix sensiblement plus élevés qui ne permettent pas aux accédants de se positionner. Une quote-part de locatif est utile en ce qu'elle aide les opérations à passer la pré-commercialisation. Un mono-positionnement locatif crée des références de prix hautes et interdit ensuite une réorientation vers le marché de l'accession. À ce sujet, nous pouvons citer des extraits de l'étude GRECAM 2019, illustrant les différences de prix des logements entre ventes à occupants et ventes à investisseurs : « En 2007 et 2008, [...] seulement trois programmes ont été lancés, dont deux à Dammarie-Les-Lys, autour de 3 000 €/m<sup>2</sup> hors parking (valeur 2007) et un produit de défiscalisation, à Melun, à 3 900 €/m<sup>2</sup> hors parking » ; « L'offre a été relancée à partir de 2009, principalement à Dammarie-les-Lys, à proximité de La Plaine du Lys et de la gare RER, par BOUYGUES IMMOBILIER, à 2 780 €/m<sup>2</sup>HP (valeur 2009), ainsi que par MDH à 2 900 €/m<sup>2</sup> HP\* [...] Les petites opérations lancées dans le diffus à Melun se positionnaient alors à 4 170 €/m<sup>2</sup>HP (valeur 2009), à destination d'investisseurs Scellier » ; « Cette dynamique s'est poursuivie avec succès, en 2010, avec le lancement de sept nouveaux programmes, [...] positionnés en moyenne à 3 000 €/m<sup>2</sup> HP\* (valeur 2010). Les autres opérations s'affichaient entre 4 000 et 4 400 €/m<sup>2</sup> HP (valeur 2010), dans le diffus, [...] à destination d'investisseurs Scellier. »

Les analyses du GRECAM 2020 corrélient la part des ventes à investisseurs au dimensionnement des opérations : ils observent 20 à 30% de réservations investisseurs au sein des programmes de taille moyenne contre 70 à 90% au sein de opérations de 90 logements et plus, cf encart ci-dessous.

## ▼ Analyse GRECAM sur la destination des ventes d'appartement neufs au sein de la CAMVS ▼

### Profil de la clientèle au sein de l'agglomération de Melun Val de Seine (depuis 2017)

La part d'investisseurs Pinel varie entre 20% et 90%, selon la stratégie des promoteurs, qui dépend, notamment, de la taille de leurs opérations.

#### Opérations de taille moyenne (moins de 90 logements)

En effet, pour les opérations de taille moyenne, allant de 20 à 90 lots, les promoteurs peuvent envisager des rythmes de commercialisation « lents », de 1 à 2,5 réservations par mois, en moyenne. Ces rythmes peuvent être atteints en ciblant la clientèle de primo-accédants locaux, dont une partie bénéficie de l'éligibilité à la TVA réduite. Ces promoteurs n'ont donc pas recours à la vente en réseau, trop coûteuse, et commercialisent leurs programmes via les bulles de vente. Ceci explique la part réduite d'investisseurs Pinel pour ces opérations.

Ainsi, la part d'investisseurs Pinel représente-t-elle 20% des réservations pour l'opération « Edenys » de VINCI IMMOBILIER à Melun, et 30% pour l'opération « Résidence Florea » de MDH PROMOTION (ZAC de La Plaine de Montaigu). Ces deux promoteurs proposent des prix de sortie entre 2 780 €/m<sup>2</sup> HP\* et 3 080 €/m<sup>2</sup> HP\*, et ont opté pour les surfaces compactes (3 pièces inférieurs à 60 m<sup>2</sup>), permettant, ainsi, de proposer des prix unitaires suffisamment attractifs pour la clientèle de primo-accédants locaux, éligibles à la TVA réduite (moins de 200 000 € PI\* en TVA 20%).

#### Opérations de grande envergure (plus de 90 logements)

Concernant les opérations de plus de 90 logements, l'objectif pour les promoteurs est de maintenir un rythme de vente de 4 à 6 réservations par mois, en moyenne. Or, pour obtenir de tels résultats, les promoteurs ont recours à différents canaux de commercialisation (bureau de vente, vente en réseau...). Cette stratégie cible une clientèle davantage caractérisée par la présence d'investisseurs Pinel.

Ainsi, ALTAREA COGEDIM et PICHET IMMOBILIER captent une majorité d'investisseurs Pinel (respectivement 70% et 90%).

« Embellys » d'ALTAREA COGEDIM propose des prix de sortie relativement élevés, autour de 3 470 €/m<sup>2</sup> HP\*, contre 2 800 €/m<sup>2</sup> HP à 3 100 €/m<sup>2</sup> HP pour la plupart des programmes concurrents.

PICHET IMMOBILIER explique peiner à écouler ses logements en accession libre, du fait de la solvabilité limitée des ménages. La clientèle se compose donc une grande majorité (90%) d'investisseurs Pinel. Ceci tient, également, à des niveaux de prix élevés (autour de 3 500 €/m<sup>2</sup> HP\* pour « L'Odyssee », à Dammarie-les-Lys) ou à des surfaces standards ne permettant pas de proposer des prix unitaires adaptés aux budgets de la clientèle locale (3 pièces affichés à plus de 200 000 € PI\*).



**Ventes en bloc, la « sanction » d'une anticipation trop forte du marché**

Dans le territoire de Melun Val de Seine comme dans les autres villes nouvelles, le réflexe vente bloc est courant. Il peut être nécessaire comme certaines Communes de l'Agglomération l'ont fait, de clarifier les règles du jeu et d'affirmer qu'il n'y aura pas de recours au logement social pour sauver des opérations mal positionnées et valider des prix trop élevés, d'autant plus par ces temps de crise sanitaire (désolubilisation des clientèles et potentiellement moins d'acquéreurs).

Le seuil « fatidique » des 90 logements identifié par le GRECAM comme s'associant fréquemment à une vente en bloc pour réduire le volume de ventes à la découpe, tend à s'abaisser dans les périmètres Quartiers politiques de la ville (blocs repérés dès 60 logements : « Perspectiv », 76 logements en accession libre, dont 28 vendus en bloc en 2015-2019 ; L' Edenys » en cours de commercialisation, 86 logements en accession libre, dont 29 vendus en bloc ; L' Embellys », 57 logements en accession libre, dont 28 vendus en bloc et Flore & Lys », 59 logements en accession libre, dont 50 vendus en bloc).



**Un manque de diversité territoriale**

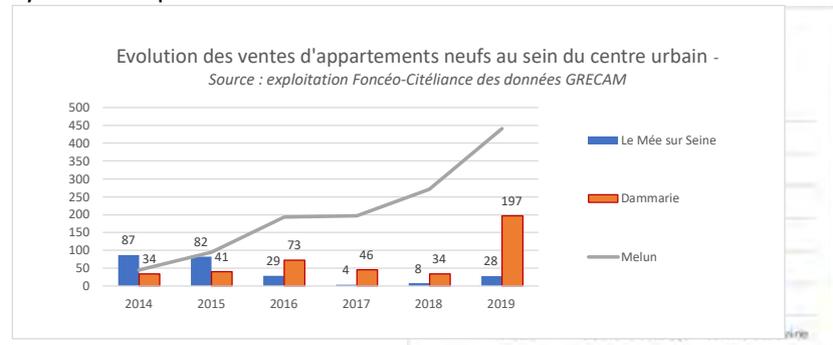
On parlait du frein constitué par le manque de diversité des produits, il y a aussi le manque de diversité territoriale. La promotion immobilière est grégaire, certaines localisations sont sur-travaillées (comme à Dammarie-lès-Lys à proximité de la gare de Melun, cf carte ci-dessous) avec un risque de saturation des Communes qui ne sont pas préparées (équipements) à gérer un tel afflux.

▼▼ Carte des opérations de promotion en commercialisation en novembre 2020 ▼▼





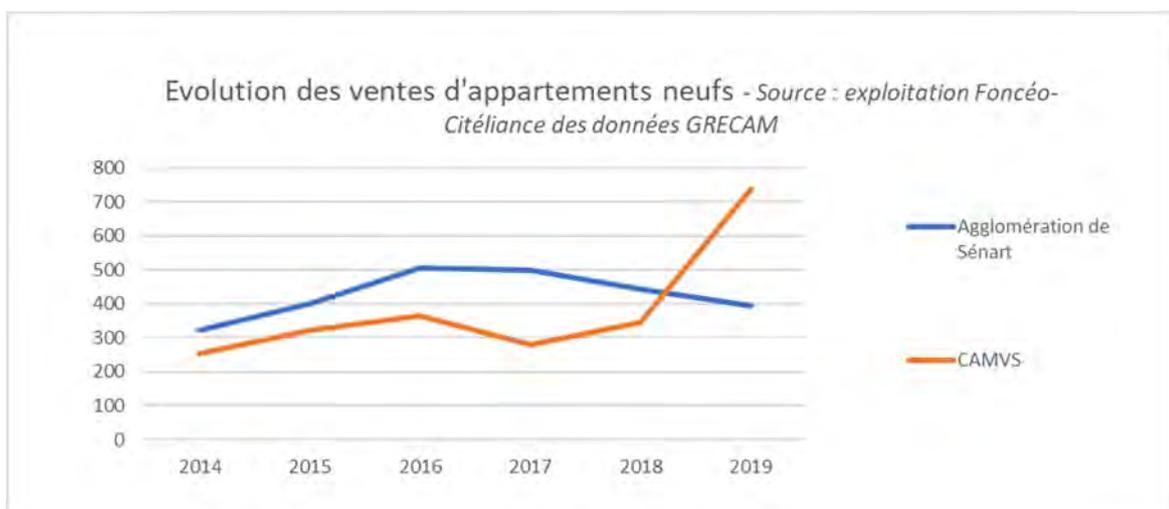
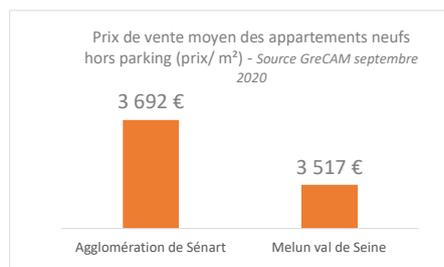
Dans le PLH 2016-2021, on attendait beaucoup de Melun (45% de l'objectif de production libre). Il faut penser le centre dans sa totalité soit Melun / Dammarie les Lys / Le Mée sur Seine. La rétrospective des ventes en collectif neuf montre que le Mée sur Seine et Dammarie les Lys sont capables de porter plus de logements collectifs neufs mais sans doute le rythme actuel de Dammarie-les-Lys est-il trop élevé.



Melun doit faire une démonstration de qualité d'habiter avant une démonstration de quantité, les nouvelles opérations doivent permettre d'amener une image plus résidentielle, de convaincre ceux qui ont mis un pied dans la place d'y rester plutôt que d'acheter à Sénart...

### Melun Val de Seine et Sénart, une communauté de destins

Entre Melun Val de Seine et Sénart, il y a un passé commun de ville nouvelle mais il y a surtout l'inscription dans un même mouvement de report, dans un même axe d'emploi, les deux sont souvent liés. Aujourd'hui ce report de clientèles est essentiellement vécu sur le segment de la maison, pas tellement en collectif neuf qui s'adresse surtout à des ménages locaux. Il ne faut pas oublier qu'y compris à Sénart, l'émergence du collectif neuf est récente (Cf graph ci-dessous) ; et que les opérations d'aménagement public ont fortement contribué à sa structuration.



Que signifie une communauté de destins ? Si Sénart produit beaucoup et à des prix proches de ceux proposés par Melun Val de Seine, elle fait barrière à l'expansion des volumes de CAMVS : pourquoi aller plus loin ? Pour qu'un marché de report trouve son positionnement, il faut au moins 400 à 500 €/m<sup>2</sup> d'écart sur le prix, en l'occurrence, cette condition n'est pas vérifiée, cf graph ci-contre...

Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	Meun Val de Seine
350.000 habitants en zone A	130.000 habitants - 7 Communes s/ 20 en zone B
430 ventes d'appart. neufs/ an depuis 6 ans *	Un précédent objectif PLH quasi équivalent à GPSSSES

Cela interroge les objectifs fixés et à redéterminer en matière de promotion immobilière : Melun Val de Seine et l'Agglomération de Sénart n'ont pas le même poids urbain, le même zonage fiscal (Pinel), ne sont pas dans la même couronne... Et pourtant l'objectif de production en promotion immobilière fixé par le PLH 2016-2021 à Melun Val de Seine était très proche de l'activité de promotion immobilière en collectif au sein de Grand Paris Sud Seine Essonne, telle que constatée ces 6 dernières années (Selon la source GRECAM). Vu le « handicap » de Melun Val de Seine en collectif, il lui faudrait donc produire beaucoup de logements individuels pour compenser, ce qui ne semble pas être dans l'air du temps.

Ce tempo de progression rapide, explique beaucoup ce que sont devenues les villes nouvelles, il s'agirait de pas reproduire la même mécanique. Il conviendrait d'être confiant dans la progression du marché mais d'accepter le rythme de cette progression. Melun Val de Seine a consolidé ces dernières années en collectif neuf ce que faisait l'Agglomération de Sénart 6 ans plus tôt. Le marché est en progression. On peut extrapoler qu'au **terme** du prochain PLH, Melun Val de Seine sera installé sur le rythme actuel de l'Agglomération de Sénart. Redisons-le, la problématique de Melun Val de Seine est de structurer son marché de l'accession en collectif, de convaincre les accédants, au travers des plus-values apportées par chacune des opérations, de s'ancre dans le territoire plutôt que de se recentrer.

## 2. Les clés de la progression du marché collectif neuf

### **Se positionner à la bonne distance prix de l'agglomération de Sénart**

Pour conforter ses volumes de vente d'appartements neufs, Melun Val de Seine devra se mettre à la bonne distance prix de l'Agglomération de Sénart. Si ce territoire propose un prix moyen de vente 3700 €/m<sup>2</sup> hors parking, le prix moyen de Melun Val de Seine devrait s'établir à 3200 €/m<sup>2</sup>. Sans quoi le marché du collectif neuf continuera à s'adresser à des accédants locaux à la solvabilité très contrainte et les mouvements de report continueront de se fixer dans l'agglomération de Sénart. Cet objectif est à rechercher via l'introduction de prix abordables en dehors des périmètres Politique de la Ville, mais aussi en proposant de nouvelles localisations aux accédants. Au sein des périmètres Politique de la Ville, il convient d'être particulièrement attentifs au gabarit des opérations développées et à la diversification des formes urbaines proposées. L'enjeu est de garantir une attractivité durable des offres développées une fois l'incitation fiscale de la tva minorée passée.

### **Conforter l'action d'aménagement**



En parallèle, il convient de conforter la production issue des opérations d'aménagement. Le GRECAM a évalué que depuis 2014 seuls 10% des ventes étaient issues de l'aménagement alors qu'en 2013, 28% des ventes s'étaient concentrées au sein de l'opération d'aménagement de la Plaine de Montagu.

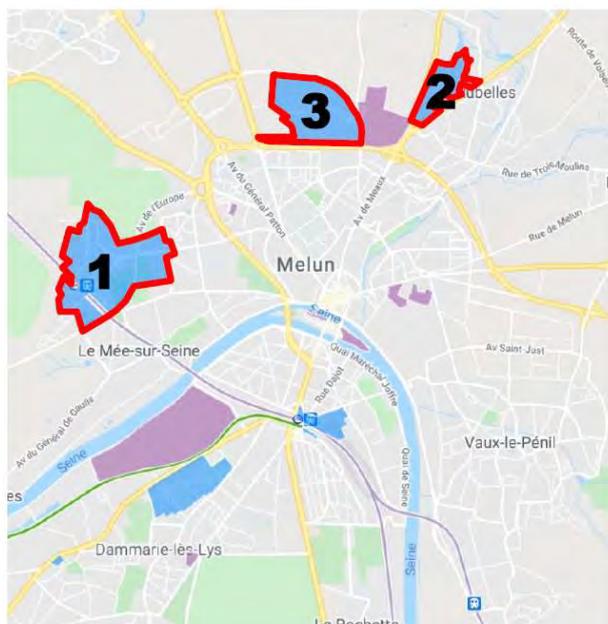


▼▼ **Les opérations d'Aménagement dans le territoire de Melun Val de Seine – Source Grecam** ▼▼

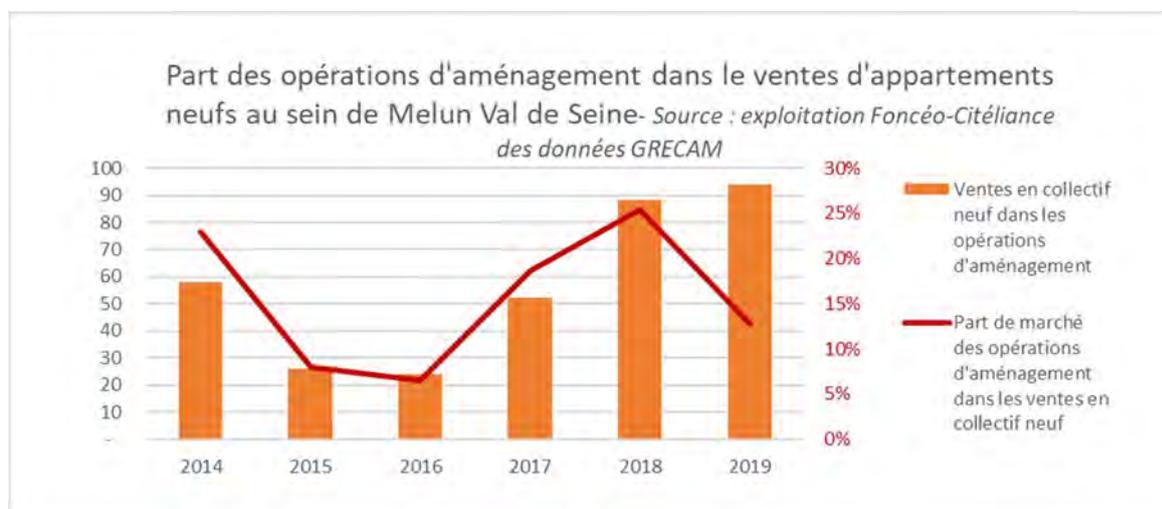
Secteurs d'aménagement comportant des programmes en accession libre, commercialisés entre 2014 et 2020 :

1. PRU « Les Courtilleaires »
2. ZAC « Les Trois Noyers »
3. ZAC de « La Plaine Montaigu »

 Secteurs d'aménagement en cours  
 Secteurs d'aménagement à l'étude



Il est intéressant de référer aux observations du GRECAM concernant le poids des opérations d'aménagement dans l'activité de promotion immobilière du territoire de Sénart : « À partir de 2010, l'offre s'était accrue, avec 567 appartements mis en vente, essentiellement à Lieusaint (ZAC de la Pyramide) et Saint-Pierre-du-Perray (ZAC du Trou Grillon et de la Clef Saint-Pierre) affichés autour de 3 260 €/m<sup>2</sup> HP. L'accroissement des mises en ventes avait fortement stimulé les ventes [...], le marché de Sénart devenant même l'un des plus actifs du Sud Essonne et Sud Seine-et-Marne » ; « En 2012, le marché de Sénart avait enregistré un rebond spectaculaire de ses mises en vente (723 logements lancés), toujours localisées dans les marchés de Lieusaint (ZAC de la Pyramide), Saint-Pierre-du-Perray (ZAC de la Clef Saint-Pierre), mais aussi à Tigery (ZAC du Plessis Saucourt) et Moissy-Cramayel (ZAC de Chanteloup), autour de 3 400 €/m<sup>2</sup> HP (valeur 2012). À ce niveau de prix, la plupart des opérations ont peiné à trouver preneur » ; « En 2017, 9 programmes ont été lancés (soit 443 mises en vente), dont seulement 3 situés en ZAC » mais qui ont représenté plus du tiers des mises en ventes ; « Enfin, depuis 2018, l'offre a continué de se renouveler, activement, avec 557 nouvelles mises en vente, concentrées au sein de 13 programmes, dont 5 (soit 219 logements) situés au sein de la ZAC de Chanteloup ». Ces propos illustrent l'importance du rôle de l'aménagement dans la structuration de marché mais souligne aussi la vigilance à porter sur les prix de vente de ces opérations compte tenu de l'importance des volumes à écouler.



Ces opérations d'aménagement devraient jouer un rôle de lissage des volumes de marché, focaliser l'attention des opérateurs sur des localisations adaptées en équipements, fléchées plutôt que de les laisser se concurrencer pour trouver du foncier en diffus. Elles doivent aussi porter des objectifs de produits logements attractifs par la diversification de formes urbaines (pas que du collectif urbain) et de modes d'habiter proposés, participant à la construction d'une nouvelle identité de ville nouvelle.

### **Élargir la carte de la production collective neuve**



Un autre prérequis pour développer l'activité est d'élargir la carte des localisations proposées aux accédants. Il s'agit d'exploiter tous les atouts de la ville nouvelle, d'aller chercher les adresses les plus qualitatives, les anciens noyaux villageois, des adresses qui vont créer un écart de prix positif avec des localisations plus dures qu'elles vont ainsi légitimer. Bien sûr élargir la carte, en collectif pose des questions de mobilité, de structuration des commerces et équipements, parfois l'essentiel des actions pour favoriser le

développement de l'habitat se trouve hors du champ de la politique de l'habitat...

### **Proposer des offres de logements qualitatives et différenciantes**

Enfin, il s'agit d'adresser aux accédants des propositions d'habiter qualitatives qui les convainquent de s'ancrer, de rester. Des produits moins urbains, plus diversifiés, moins compacts avec plus d'espace extérieur, sur des emprises plus généreuses, moins coincées. Le but est de constituer les références qui vont donner l'envie d'habiter la ville nouvelle...



## **7. Les enjeux fonciers**

### **1. Les éléments de contexte de marchés, de consommation foncière**

L'approche des potentialités foncières ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs.

En effet, les contextes de marchés peuvent avoir des influences sur :

- les rythmes de mutations foncières en cours ou à venir d'un territoire, lorsqu'il est sous pression, par exemple concernant les terrains à bâtir disponibles ;
- les faisabilités de revalorisation de certains espaces, par l'évolution des prix de sortie des programmes en logements libres neufs escomptés et envisageables à terme, le renforcement des ventes par l'apport d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire, qui existe sur le territoire.

Par ailleurs, la présence d'une diversité ou non d'acteurs (promoteur, aménageur, constructeur, bailleur, ...) souligne une spécialisation ou non du territoire en matière de développement de nouveaux logements en accession à la propriété.

Il ressort des analyses et des relevés d'offres sur le territoire une situation paradoxale, à savoir :

- une inscription du territoire au sein de l'Île de France, mais un marché jusque-là plutôt délaissé par les grands acteurs (de la promotion immobilière) bien qu'il fasse l'objet d'une spécialisation jusqu'à présent vers plutôt les programmes de défiscalisation, en lien avec des prix très attractifs ;
- la présence d'une Gare majeure pour l'Île de France, laissant entrevoir un intérêt et une valorisation patrimoniale forte à terme ;

Il s'agira de l'un des enjeux du futur PLH, et du territoire, d'amener les acteurs locaux, régionaux et nationaux, privés et publics, à s'inscrire dans les nouvelles perspectives de plus grande diversification et de valorisation envisagée pour l'habitat.

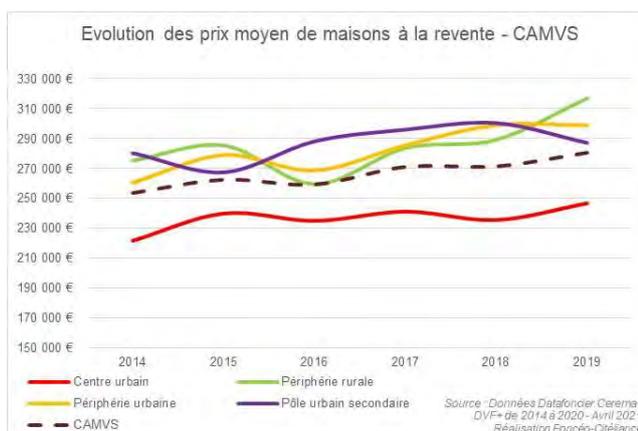
## 1.1. Quelques éléments de référence en prix fonciers

Nous avons mobilisé les données DVF+ mis à disposition via la plateforme internet (DataFoncier) après pré-traitement par le CEREMA.

Ci-contre le graphique matérialisant les évolutions des **prix moyens des maisons** à la vente selon la typologie des communes retenues.

Il ressort à l'échelle de la CAMVS, une progression des prix moyens de 250 à un peu plus de 280 K€ de 2014 à 2019, soit une progression de +11%.

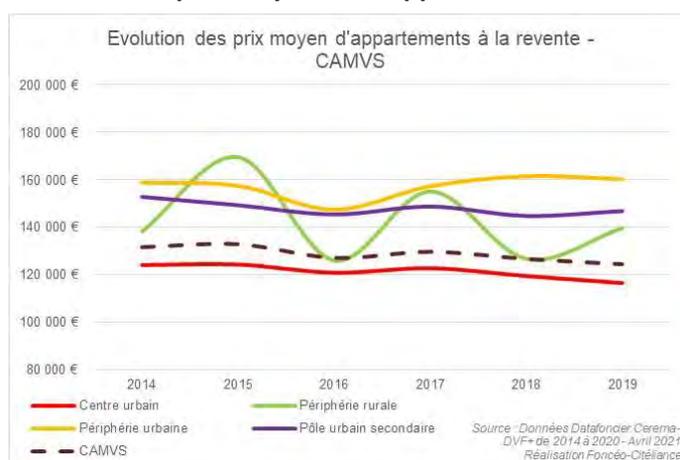
Le centre urbain suit cette dynamique de progression (+11% également) mais à un niveau de prix moyen nettement inférieur (passant de 220 à plus de 245 K€ entre 2014 et 2019)



Les communes de périphérie rurale et urbaine enregistrent des dynamiques plus importantes, avec des progressions de prix de + 15% entre 2014 et 2019, et surtout sur une base de prix moyens supérieure. D'ailleurs, ce sont les communes en périphérie rurale qui présente en 2019 les prix moyens à la vente en maison les plus élevées (plus de 315 K€).

Ci-contre le graphique matérialisant les évolutions des **prix moyens des appartements** à la vente selon la typologie des communes retenues.

Les ventes en centre urbain représentent 75 à 80% des mutations en appartement sur le territoire. Elles présentent une évolution à la baisse de -6% entre 2014 et 2019. De plus, elles s'établissent à un niveau de prix moyen inférieur (116 K€ pour une moyenne de 126 K€ sur la CAMVS), soulignant la particularité de son parc composé principalement de petits logements (moins de 60 m<sup>2</sup> par mutation contre plus de 70 m<sup>2</sup> pour les communes en périphérie urbaine).



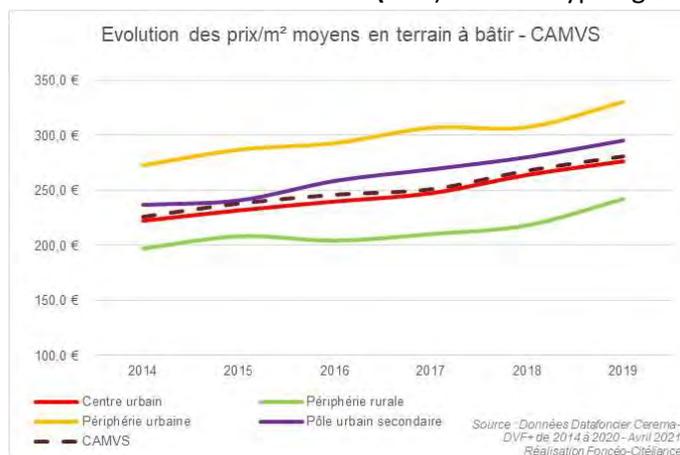
Les communes de pôle urbain secondaire présentent également une baisse du prix moyen sur la période (- 4%). Par contre, les communes de périphérie urbaine présentent quant à elles les prix moyens les plus élevés (+ de 160 K€), affichant une légère progression sur la période.

Ci-contre le graphique matérialisant les évolutions des **Terrains à bâtir (TAB)** selon la typologie des communes retenues.

Entre 2014 et 2019, les prix/m<sup>2</sup> moyen en terrain à bâtir à progresser de +25% sur le territoire (!).

Contrairement aux valeurs observées pour l'immobilier à la vente, cette progression se retrouve de manière quasi identique au sein des différents types de commune (sans distinction).

En 2019, le territoire affichait une valeur moyenne supérieure à 280 €/m<sup>2</sup>, avec une périphérie urbaine et un pôle urbain



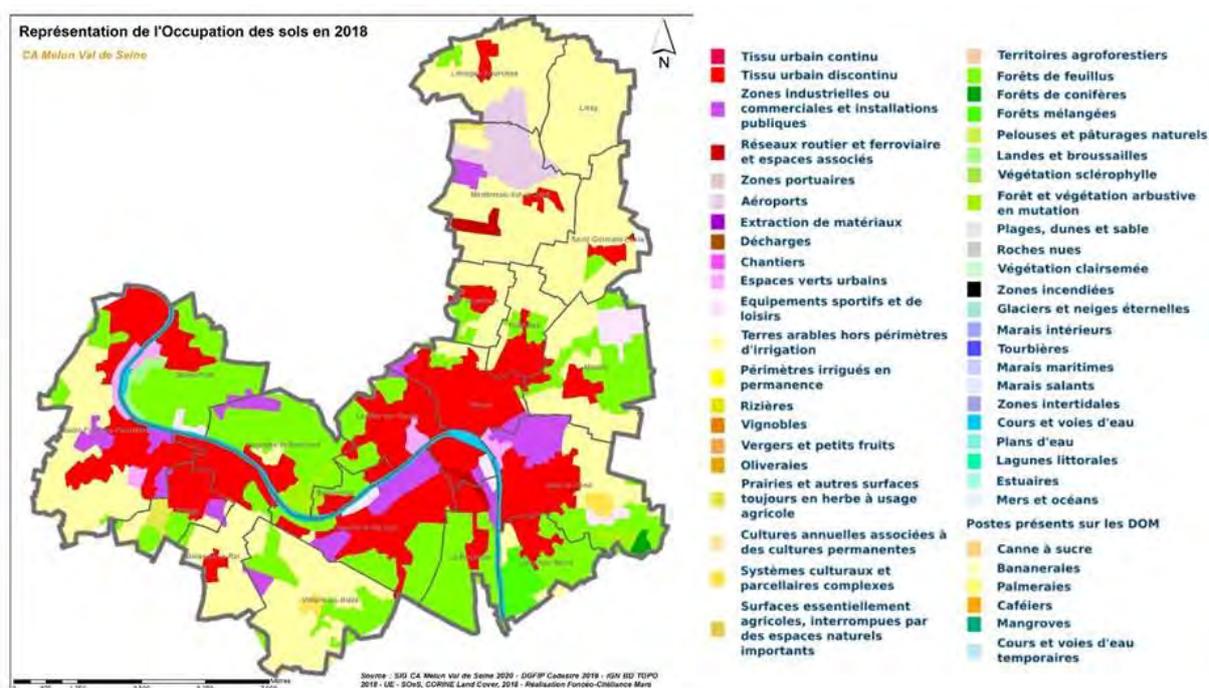
secondaire où elle dépassait déjà les 300 €/m<sup>2</sup> moyen.

Actuellement, selon les données des Notaires, les valeurs sont plus proches des 350 €/m<sup>2</sup> sur le territoire de la CAMVS (contre 360 €/m<sup>2</sup> sur le territoire de CA GPSSSES).

## 1.2. Quelques éléments de référence en matière d'évolution de l'urbanisation

Afin d'établir quelques éléments de référence d'évolution de la surface « artificialisée globale dans le tissu urbain » sur le territoire, nous avons mobilisé les données issues du programme européen « CORINE » intitulé « CORINE Land Cover » (CLC) qui porte sur un inventaire biophysique de l'occupation des terres pour l'ensemble des états européens.

Cette donnée est intéressante car elle est produite selon une méthodologie commune, pour garantir la comparabilité et l'homogénéité des informations entre les territoires au sein d'un même pays, entre les pays européens. Son seuil d'interprétation permet d'établir une observation fiable à l'échelle d'un territoire ou d'un ensemble de territoires (pour rappel : la surface de la plus petite unité cartographiée - seuil de description du code d'occupation des sols - est de 25 hectares pour les bases complètes et de 5 hectares pour les bases de changements) mais plus difficilement à l'échelle infra-communale (qui nécessitera la mobiliser d'autres sources de données). C'est pourquoi nous la comparerons et la compléterons par les données du CEREMA établies pour l'observatoire des flux d'artificialisation.



Pour rappel : L'élaboration de cette nomenclature de représentation de l'occupation du sol à partir de la base CORINE Land Cover (CLC) a été conduite en fonction d'objectifs précis :

- permettre la cartographie de l'ensemble du territoire de l'Union Européenne,
- permettre de connaître l'état de l'environnement et ne pas comporter de postes ambigus.

Elle a par conséquent été orientée sur l'occupation biophysique du sol et non sur son utilisation. Elle privilégie donc la nature des objets (forêts, cultures, surfaces en eau, roches affleurantes,...) plutôt que leur fonction socio-économique.

Méthodologie : La base de données CLC repose sur une nomenclature standard hiérarchisée en 3 niveaux, qui comprend 44 postes répartis selon 5 grands types d'occupation du territoire (territoires artificialisés, territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides et surfaces en eau).

Nous sommes partis des bases de données CORINE Land Cover constituées en niveau 1 en 5 grands postes pour les approches globales d'occupation des sols et d'évolution de l'artificialisation (tout confondu, au-delà de l'habitat) à l'échelle du grand territoire et de la base de niveau 3 en 44 postes pour les approches plus ciblées (zoomant sur les postes 111 - Tissu urbain continu et 112- Tissu urbain discontinu portant plus particulièrement sur les espaces urbanisés dont sur l'habitat, hors zones industrielles et commerciales, installations publiques, réseaux routiers et ferroviaires, zones portuaires et aéroportuaires).

Sur la base de la nomenclature de 1<sup>er</sup> niveau de la base CORINE Land Cover (CLC), répartie en 5 postes d'occupation des sols, il ressort que le territoire de la CAMVS dans son ensemble, se compose pour :

- 39 % d'espaces agricoles,
- 26 % de forêts et milieux semi-naturels,
- 2 % de surfaces en eau et de zones humides,
- et de 34 % d'espaces artificialisés.

Un territoire où malgré les apparences, l'occupation principale n'est pas celle des espaces artificialisés mais ceux en espaces agricoles qui représentent 39% de la surface totale.

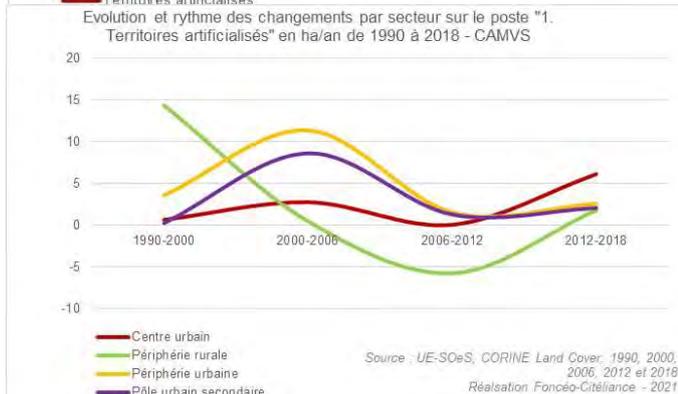
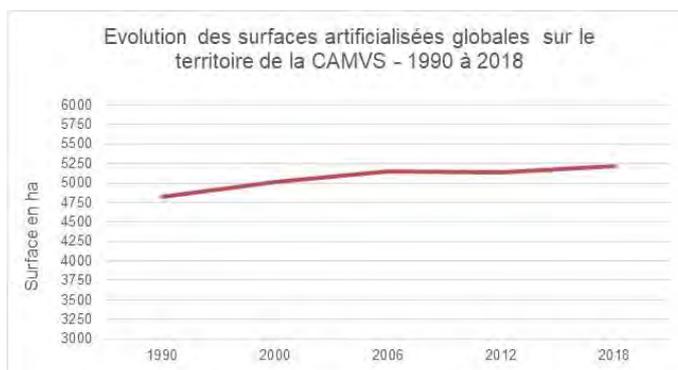
Si l'on ajoute les espaces de forêts et de milieux semi naturels, nous arrivons au 2/3 de la surface du territoire. Cela vient conforter l'identification du territoire pour ses qualités environnementales et ses espaces paysagers préservés, d'un territoire « provincial » aux portes de Paris.

L'artificialisation des sols a progressé de +4% entre 2000 et 2018 (cf. + 196 ha, soit + 10 ha artificialisés/an)

Un territoire qui a connu la progression la plus significatives des surfaces artificialisées sur les périodes 1990-2000 et 2000-2006 (cf. 19 et 23 ha/an respectivement). Cette progression s'est faite essentiellement au détriment des surfaces agricoles. Les surfaces en Forêts et milieux semi naturels ont quant à elles progressées.

En effet, la période 2006-2012 marque une rupture avec visiblement des espaces artificialisés rendus. Ces espaces rendus l'ont été visiblement sur la périphérie rurale

La dernière période affiche une reprise de l'artificialisation, se plaçant à 13 ha/an, principalement sous l'impulsion du centre urbain avec l'engagement des projets de nouveau quartier « Woodi », du nouveau centre hospitalier, ...



Sur la base des données de niveau 3 réparties en 44 postes, et en cohérence avec les approches précédentes, il est opportun de pouvoir distinguer les différentes parts / périodes d'artificialisation portées par les différentes formes d'urbanisation :

1990-2000 : une artificialisation plutôt portée par le développement d'infrastructure et des projets d'habitat en extension, à rythmes quasi équivalents (8 à 9 ha/an) ;

2000-2006 : une artificialisation cumulée, portée plus particulièrement (un peu plus de 19 ha/an) par le développement de zones économiques, commerciales et installations publiques, et dans une mesure moindre (9 ha/an) mais significative, par le développement de projets d'habitat en extension ;

2006-2012 : une période où l'artificialisation sur le territoire marque une certaine pause, que ce soit pour le développement de l'habitat comme de nouvelles zones économiques en extension ;

2012-2018 : une reprise de l'artificialisation sur un rythme proche de celui de 2000-2006 pour l'habitat en extension (un peu moins de 9 ha/an), et nettement moindre pour les zones économiques, commerciales et autres installations publiques (moins de 4 ha/an).

Pour information, rappel des définitions des 2 premiers postes selon la nomenclature à 44 postes de la base de données CLC: **111 Tissu urbain continu** - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissu urbain « dense continu ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol. La végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels.

**112 Tissu urbain discontinu** - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissus urbain « lâche et en extension ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.

On obtient une moyenne depuis 1990 d'un rythme d'artificialisation pour l'habitat en extension de 7 ha/an, avec une dernière période se repositionnant plutôt autour des 9 ha/an.

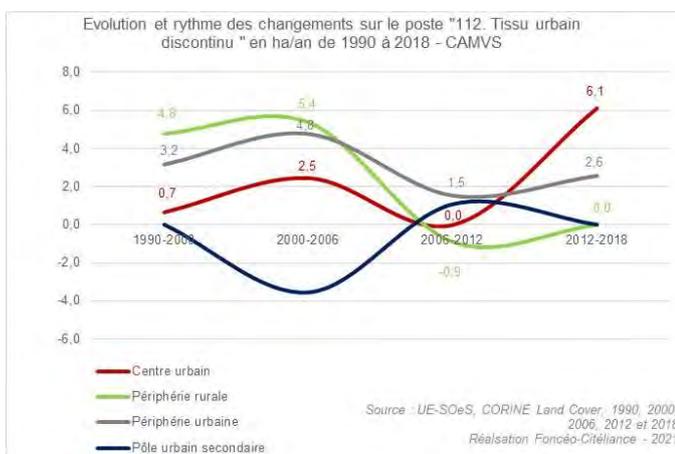
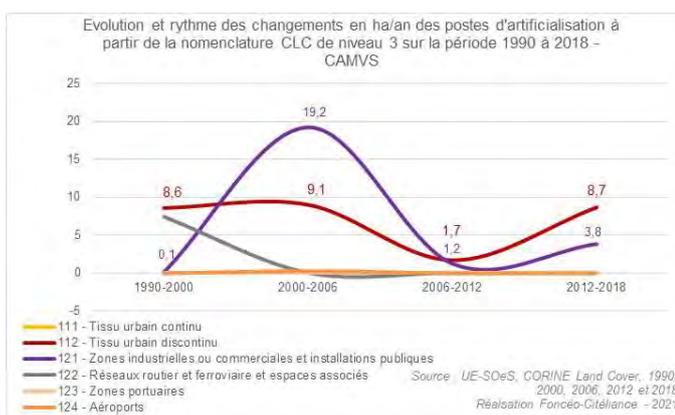
Ce rythme d'artificialisation a été animé de manière différente dans le temps, selon les secteurs du territoire :

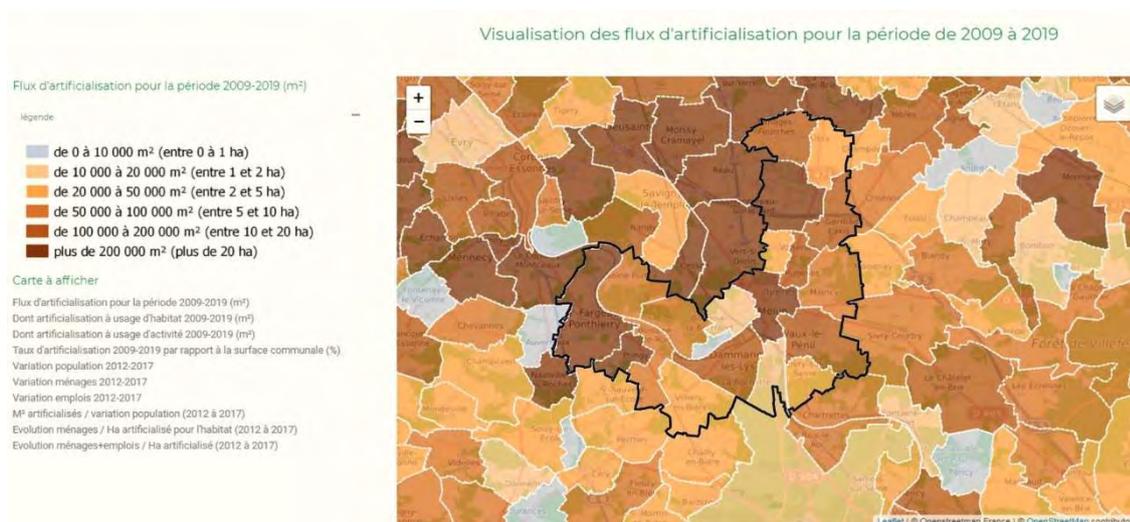
- une artificialisation pour l'habitat plus prononcée la période 1990 à 2006 pour la périphérie rurale et urbaine ;
- un pôle urbain secondaire marqué par une période plutôt à la déconstruction et au retour vers le naturel de certaines zones sur la période 2000 à 2006 ;
- un centre urbain où le développement de projet en extension, comme Woodi, le place dans une dynamique plus forte que sur le reste du territoire.

Pour comparaison, nous avons traité les données mises à disposition via la plateforme internet accessible au public de l'observatoire de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/cartographie-artificialisation>).

En parallèle nous avons utilisés les indicateurs et leurs descriptifs développés par le CEREMA. Il s'agit de l'artificialisation calculée à partir des fichiers fonciers, sachant que les Fichiers fonciers ne disposent pas, en propre, d'une donnée sur l'artificialisation. Un traitement spécifique de la donnée brute est réalisé selon un processus de création des indicateurs d'artificialisation décrite dans un rapport du CEREMA (rapport disponible en ligne). Les flux sont également séparés en fonction de la destination des constructions : « activité », « habitat », « mixte » et « inconnu ».

La carte ci-dessous décrit la dynamique d'artificialisation observé entre 2009 et 2019 au sein des communes de la CAMVS.





Il est intéressant, pour comparaison, d'observer que selon ces données d'artificialisation (établies à la commune), plus complètes et plus précises (prenant en compte les espaces nouvellement aménagés au sein des enveloppes urbaines) le territoire de la CAMVS laisse apparaître une évolution de l'artificialisation pour l'habitat plutôt de 200 ha sur la période 2009 à 2019, soit environ 20 ha/an (contre 9 ha/an en extension au regard de la base CLC 2018).

## 2. La constitution du volet foncier du futur PLH et la prise en compte des enjeux fonciers relevés sur le territoire

### 2.1. Une démarche de co-construction avec les communes et la CAMVS

La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH a répondu à plusieurs attentes :

1. Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, ...) sur l'ensemble des communes y compris sur celles plus rurales qui représentent un enjeu pour ce nouveau PLH ;



Source : Photo Satellite de Melun - Wikipédia

2. Initier une démarche d'échanges et de co-réflexion avec les communes et leurs élus, dans l'identification des projets et fonciers potentiels pour le futur PLH, mais également dans la mobilisation des outils.

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les communes a été ponctué par plusieurs temps de :

- rencontres en Mairie au sein de chaque commune : les communes ont été rencontrées à au moins 2 reprises, à partir de cartes de notre repérage propre, permettant un enrichissement des possibilités foncières ;
- co-réflexion / confrontation des regards : re-questionner les enjeux pour la commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;
- échanges sur des approches de projets structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU, modes opératoires.

De notre 1<sup>ère</sup> vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) lors du diagnostic (état des lieux), un travail complémentaire de mise en lien avec les démarches de grands projets a été opéré.

Ces temps successifs d'échanges et de travail avec l'ensemble des communes et partenaires a permis de cibler les projets et fonciers potentiels pouvant accompagner et animer le futur PLH.

## 2.2. La mobilisation d'une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes, en lien avec les 3 phases d'élaboration du PLH

### 1<sup>ère</sup> étape : constitution des 1ers traitements et support sous SIG

- Prise en compte des « zonages » des PLU en vigueur mais également des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, ...)
- Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (OAP, ER pour logements, de servitudes de mixités sociales) mais également de périmètres (OPAH / PIG, QPV, NPRU, ...) et de conventions avec l'EPIFIF ;
- Prise en compte des contraintes, des risques existants et en matière de glissements de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRI), des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, ...) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, ...), des bords de Seine.

Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

### 2<sup>ème</sup> étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain.

Objectif : Constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les communes.

### 3<sup>ème</sup> étape : rencontre avec les 20 communes du territoire, sous forme d'entretiens individuels

- Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés ;
- Echange sur les hypothèses de volonté des propriétaires, de la commune pour la mise sur le marché de ces fonciers, de développement de projets ;
- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale.

Objectif : Consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la Commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH.



### 2.3. La prise en compte des documents d'urbanisme, de la pratique des outils

Nous avons engagé notre travail d'identification des potentialités foncières à partir de septembre 2020.

Les premières communes ont été rencontrées à partir de Novembre/Décembre 2020. Certaines communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU ; d'autres en cours d'approbation.

Les rencontres engagées ont ainsi permis que le travail de recensement des potentialités foncières vienne :

1. alimenter la réflexion des communes concernant leur projet à venir, leur programmation ;
2. les questionner quant à la réalisation des objectifs, l'inscription de mixité suffisante ;
3. Les amener à regarder les potentialités existantes dans le tissu existant, et plus particulièrement sur les centres anciens.

Il ressort de ces premières rencontres un regard tout particulier sur l'utilisation et la mobilisation des outils de programmation et d'anticipation foncière (OAP, PAPA/PAPAG, Périmètre d'étude, ...).

Si globalement, les outils de réflexions OAP et de mixité sociale sont présents, ils ne sont pas forcément utilisés en nombre et aux différentes échelles (en espace de nouvelles urbanisations et en espace urbain déjà constitué). En effet, pour les communes de polarité, il ressort une mobilisation insuffisante des outils de programmation et d'anticipation foncière, et plus particulièrement dans les espaces résidentiels constitués, en périphérie des cœurs historiques.

Ce sont là où les tensions et mutations se sont accélérées ces 2 dernières années, et se sont sur ces espaces où les communes sont les plus démunies. Un groupe d'échange a été constitué tout particulièrement sur les outils d'urbanisme, qui a permis de rebalayer des outils de type PAPA/PAPAG mais également de type Emplacement réservé pour programme de logements, de servitude de mixité, y compris pour taille de logement

Sur de grands projets, elles mobilisent des partenaires, aménageur et/ou EPFIF pour les accompagner sur la maîtrise foncière, le phasage.

L'échange avec les Communes n'a pas consisté à la prise d'une « liste de courses » mais à la confrontation des regards et au croisement des potentialités relevées.

En mettant en exergue une réelle expertise qui touche à l'identification des fonciers potentiels mais également à l'opérationnalité et à l'intégration de certains facteurs impactant (comme les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire, ...), l'échange a été constructif et a permis à certaines communes de revoir leurs approches et orientations.

### 2.4. Un volet foncier qui s'appuie sur un travail de relevé de terrain complet, des terrains encore constructibles aux bâtis potentiellement mutables et revalorisables

Un travail préparatoire sous SIG a consisté à identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupées » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, ...).

Ce travail a été consolidé par des relevés terrain (visites) afin de confirmer les gisements encore constructibles et les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de densification ou de mutation.

Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels :

- de type « terrains nus pour la construction de logements neufs » ;
- et de type « revalorisation foncière », constitués de bâtis sur de grande parcelle, d'habitats anciens



mutables, voire de bâtiments en friches dont anciennes activités), pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux d'anciennes activités industrielles, d'entrées de ville, ceux d'anciens équipements et commerces de quartiers ou encore d'anciennes demeures bourgeoises disposant de grand domaine.

## **2.5. Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.**

Le travail de repérage foncier a porté sur les espaces de centralité, intégrant les projets de gare et de confortement des centres villes, ainsi que les nouveaux quartiers contenus au sein de grands projets urbains, en renouvellement urbain et/ou en extension.

Les échanges avec les communes ont porté sur l'importance du potentiel résiduel restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en redécoupage parcellaire. Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes et en frange des bourgs.



Ainsi, l'approche foncière apportée par la démarche de

constitution du volet foncier du PLH a permis d'alimenter la réflexion des communes sur :

- les possibilités et les modes de faire permettant le développement d'opérations à terme au sein des espaces centraux anciens comme aux franges dans les tissus pavillonnaires ;
- la nécessaire maîtrise de ces espaces et de leur anticipation dès à présent.

## **2.6. Un territoire qui présente des possibilités significatives en redécoupage parcellaire au sein des quartiers résidentiels anciens**

L'une des particularités des ilots anciens est sa composition foncière en lanière avec des parcelles profondes, découlant d'une activité agricole et d'une organisation rurale anciennes.

Cette structure parcellaire se retrouve au sein des différentes communes du territoire et a généré un modèle d'implantation et d'organisation de l'habitat résidentiel proche des bourgs dégageant des ilots verts significatifs



A l'inverse, les espaces pavillonnaires plus récents et se plaçant en périphérie, limite communale, s'inscrivent dans une

composition plus serrée et plus étroite, au parcellaire plus dense et limité en possibilité nouvelle.

Un parcellaire ancien qui peut accueillir de nouvelles possibilités de valorisation foncière à proximité des cœurs de bourg

## **2.7. Une structure parcellaire en lanière, qui dégage des cœurs d'îlot verts, qui laisse entrevoir des possibilités de constructions en fond de parcelle**

Les fonds de parcelles représentent un enjeu pour les communes, à fois en termes de qualité résidentielle mais également de maintien de « poumon vert et d'espace de respiration » pour ces quartiers.

Leurs mutations ou évolution posent la question du maintien de l'équilibre entre « une optimisation » par les capacités qu'ils peuvent représenter, et « une préservation » du caractère paysager et qualitatif qu'ils dégagent, leur participation aux enjeux bioclimatiques.

De ce fait, il a été mesuré auprès des communes si :

- une pression foncière plus grande et des mutations plus rapides s'établissent sur les parcelles de cœur d'îlot ;
- un travail de remembrement foncier est effectué par les acteurs privés de la promotion immobilière, regroupant plusieurs parcelles individuelles, en vue de la réalisation de programmes de logements.



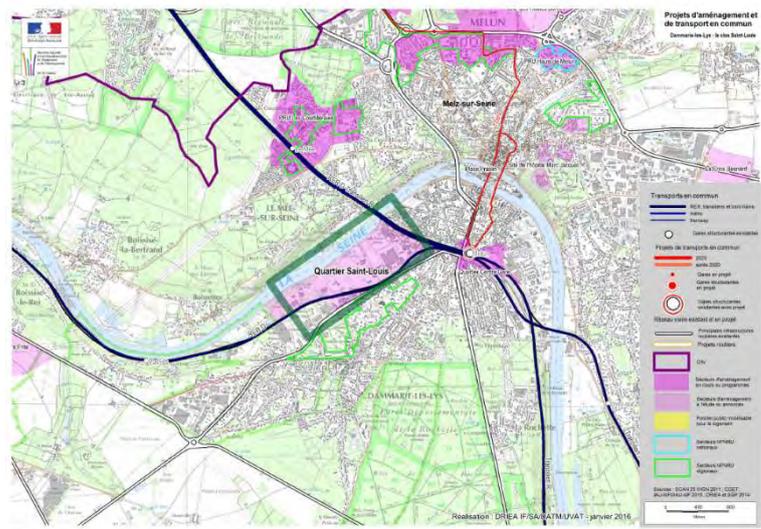
## 2.8. La prise en compte de grands fonciers, grands projets structurants pour le territoire

### Le projet de traitement de la zone du Clos St Louis

Il s'agit d'une zone de 130 ha qui comprend la friche de l'ancien site Saint Gobain – Pechiney, mais également une zone économique ancienne en activité ainsi que des espaces en bords de seine.

Il fait l'objet d'une convention entre l'Etat, la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, la commune de Dammarie et l'Etablissement public d'aménagement (EPA) de Sénart .

Ce site à fort enjeu pour le territoire (nouvelle desserte sur la seine, quartier proche gare, ...), mais également fortement contraint (pollution importante à l'amiante, sous risque PPRI, ...) représente également la création d'un nouveau quartier aux portes de la ville, avec la programmation de plus de 2.500 logements à terme sur une partie de la friche (40 ha)



Source :  
Le Parisien

## Le projet Gare

La gare de Melun représente un pôle structurant du Sud francilien avec plus de 47.000 voyageurs par jour. Elle bénéficie d'une desserte ferroviaire assurée par le RER « D », la ligne « R » du Transilien, le TER Bourgogne, d'un pôle fret, mais également d'une gare routière qui regroupe plusieurs réseaux de bus.

Source : Site internet – Melun - 2021

Ce pôle majeur a fait l'objet d'une réflexion concertée, entre les communes, la CAMVS, et ses partenaires (Île-de-France Mobilités (IDFM), le Département, la Région et l'Etat) afin de définir un programme et l'organisation des différentes composantes d'un futur Pôle d'échanges multimodal (PEM). Le scénario retenu, se compose, au-delà des aménagements du parvis, d'une nouvelle gare routière (au nord et au Sud), et d'un nouveau partage de l'espace public entre les usagers (taxis, bus, piétons, cyclistes, livraisons, etc) avec le principe d'aménager un nouveau tunnel, assurant un lien urbain entre le Nord et le Sud de la gare pour les piétons et permettant aux usagers d'accéder directement aux quais, notamment par des ascenseurs.

Ce schéma de principe a été soumis à enquête publique (2020). Le projet doit entrer en phase opérationnelle (études techniques et travaux) par les différents maîtres d'ouvrage en charge de de l'aménagement du pôle gare (SNCF, CAMVS, Villes).



## Projet d'une nouvelle ligne de transport – Tzen2

Le Bus Tzen 2 circulera sur une voie dédiée entre le centre de commerces et loisirs Carré Sénart, à Lieusaint (77), et la gare de Melun (77).

Il deviendra l'axe principal de transport de proximité de Sénart et Melun, en complément des réseaux de bus locaux, et assurera une liaison de qualité entre les lieux d'habitat, d'emploi, d'enseignement et de commerces.

Il sera ainsi un moyen de transport contribuant également à la mise en liaison entre la gare de Melun et son centre-ville, en lien avec les nouveaux quartiers (Hôpital, Woodi, ...)

Source : [www.iledefrance-mobilites.fr](http://www.iledefrance-mobilites.fr) - 2021



## Le nouveau Quartier « Woodi »

Cette opération d'aménagement se place parmi les plus importantes menées en France par un opérateur privé (deux aménageurs, Crédit Agricole Immobilier et Loticis).

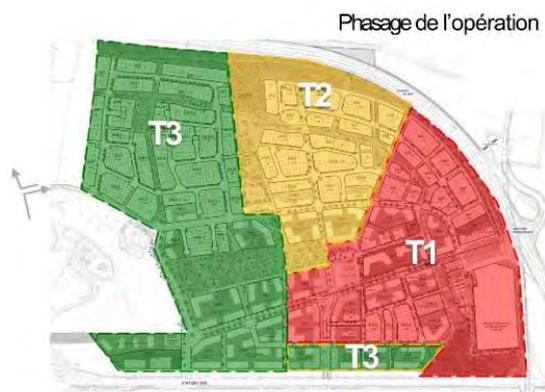
Le projet initial prévoyait environ 2.700 logements sur 6 hectares, en 3 phases, et quelques 7.000 nouveaux habitants.

La première phase (2017 - 2021) en cours de réalisation, et quasi commercialisée dans son ensemble, se compose d'environ 900 logements, 4.000 m<sup>2</sup> de commerces et activités, la « Maison Woodi » (espace culturel polyvalent), la « conciergerie de quartier » ainsi qu'une plaine des sports de 16.000 m<sup>2</sup>.



La seconde phase (2022 - 2023) a été ajustée et devrait s'engager. Elle devrait porter sur environ 500 logements collectifs et 200 pavillons, un groupe scolaire d'envergure, une crèche conséquente, un gymnase ainsi que 2.000 m<sup>2</sup> supplémentaires de commerces.

La dernière phase qui devrait se composer d'environ 800 appartements et 300 terrains à bâtir, et 5 000 m<sup>2</sup> de commerces, sera réalisée au-delà du PLH.



### **Le Projet de ré-aménagement et de re-végétalisation des Berges de Seine**

Il s'inscrit en lien avec le projet de revalorisation urbaine de friches industrielles historiques (Henkel & Leroy) présentes sur les berges de la Seine, dont les 1<sup>ères</sup> bases de programmation en logements ont été pré-établies en 2019 (environ 805 logements)

La nouvelle municipalité a souhaité une mise en œuvre du projet plus phasée dans le temps, avec une partie ciblée au sein du futur PLH, et une évolution du projet vers une contribution plus qualitative, paysagère et environnementale, et une pratique plus large des lieux en lien avec les Berges de Seine. L'objectif est en effet de combiner le réaménagement des berges, la reconversion de friches industrielles, la désartificialisation nette des sols et les mobilités douces de ce quartier de gare proche de la ligne RER D.

Les réflexions en cours de la municipalité va en effet vers un remaniement du projet afin de permettre des possibilités réelles de réappropriation des berges de Seine par les habitants (piétonisation, aménagement de voies cyclables sécurisées, désartificialisation des sols et végétalisation...), et l'accueil de nouveaux services publics de proximité (école, médiathèque, conservatoire...), un grand Pôle culturel (autour des 26 Couleurs) et un pôle productif dédié aux entreprises locales.

Ce projet ainsi remanié est soutenu par l'Etat : une aide de l'État à hauteur de 3 millions d'euros a été annoncée lors de la visite du 1<sup>er</sup> Ministre, M. Castex, au mois de Mai 2021.

La commune souhaite que le projet soit partagé et finalisé en concertation avec la population. Une 1<sup>ère</sup> réunion publique a eu lieu en octobre 2021.

Le plan du nouveau projet d'aménagement des bords de Seine :



Compte-rendu de la réunion publique du 18.10.21

5



Réaménagement des bords de Seine\_Saint-Fargeau-Ponthierry



## 2.9. De grands projets qui ont un impact sur les quartiers limitrophes, par une accélération des mutations dans le diffus

En effet, le territoire enregistre un processus de mutation « progressif et naturel » dans le tissu existant, sur la base de fonciers libérés de leur ancien usage (artisanat, garage, grands jardins, ...) mais également de bâtis anciens et délaissés qui ne trouvent plus leur place sur le marché classique de la revente.

Par les possibilités de revalorisation désormais plus fortes, en lien avec la rareté foncière et la limitation des possibilités d'ouverture nouvelles à l'urbanisation, ces espaces sous-occupés et bénéficiant d'une emprise foncière significative (bien souvent plus de 1.500 m<sup>2</sup>) connaissent une « nouvelle vie » à travers le développement d'ensembles neufs en logements collectifs et intermédiaires.



Avant



Après



Les nouvelles conditions de marché rendent ainsi désormais possibles ces mutations dans l'existant, y compris sur des fonciers complexes.

La composition pavillonnaire ancienne et lâche, mais également la présence d'un bâti « économique » dans les cœurs de quartiers anciens, à l'attrait patrimonial moindre, devrait continuer à faire l'objet d'intérêts grandissants pour l'accueil de programmes neufs en logement, et ainsi alimenter le processus de mutation du territoire dans la décennie à venir.

Le processus de densification qui pourrait s'opérer dans ces espaces résidentiels anciens, périphériques ou proches des équipements, représente un enjeu pour le territoire en matière de diversification de l'offre et d'apport de qualité résidentielle nouvelle.

Le passage d'un existant « maison » à un « immeuble » peut s'opérer dans des espaces déjà bien équipés et structurés. Il ne peut pas s'inscrire dans tous les secteurs, communes, de la même manière. C'est pourquoi la question du développement d'opération nouvelle en « intermédiaire », participant à la diversification de l'offre, reste un axe à développer sur le territoire.

L'un des enjeux également passe par la gestion dans le temps des « valorisations foncières » générées par ces mutations, beaucoup plus importantes (changement de dimension) et de la capacité des communes à programmer / réguler ces changements, parfois trop rapide / ou au coup par coup.

## 2.10. Une démarche de réflexion de projets sur des sites-test engagées en lien avec l'élaboration du PLH

L'élaboration de l'approche foncière nécessaire à la constitution du volet foncier du futur PLH a été réalisée à partir de plusieurs investigations, sur la base d'une mission complémentaire au PLH portée par la CA Melun Val de Seine (CAMVS) en partenariat de l'EPF Ile de France :

1. Un travail propre à l'identification et la qualification foncière sur le territoire
  - Un état des lieux des potentialités foncières présentes sur l'ensemble du territoire (constitué sous SIG à la parcelle)
  - Un travail d'identification et de qualification avec les communes des projets potentiels pouvant s'inscrire sur la temporalité du PLH, voire au-delà

Ces éléments ayant permis d'établir le « volet foncier du futur PLH »

2. Un accompagnement et une animation sur les outils et les évolutions nécessaires au renforcement de la programmation des projets, de la maîtrise foncière publique en amont
  - La réalisation de temps d'échange et de travail avec les communes sur les outils d'urbanisme et de programmation (OAP, PAPA/PAPAG, ER pour programme de logements, ER pour taille de logement, SMS/PMS, ...) permettant d'encadrer et de flécher des objectifs en matière d'opération nouvelles en logement

Cela a permis de poser la question de nouveaux objectifs en matière d'accession sociale

- L'apport des possibilités offertes par les nouveaux modes opératoires fonciers, telle que ceux portés par l'EPF Ile de France, mais également suite au développement des nouveaux Organismes Fonciers Solidaires (OFS).
3. La réalisation d'une dizaine d'approche de projets fonciers à partir de site-test retenus en lien avec les communes, l'EPFIF et la CAMVS
    - Parmi les potentiels fonciers relevés lors de l'élaboration du volet foncier du futur PLH, ont été identifiés et proposés plusieurs sites potentiellement « mutables » dans les 6 ans représentant un enjeu pour les communes :
      - \* mutation au sein d'un tissu pavillonnaire ancien ;
      - \* mutation faisant liaison entre un centre historique et un quartier résidentiel périphérique ;
      - \* mutation le long de grands axes ;
      - \* ...
    - A partir de ces site-test, la mise en exergue de l'apport d'une maîtrise foncière publique en amont, et des possibilités qu'elle permet dans une meilleure maîtrise de la programmation, et d'impulsion dans le développement d'une offre plus diversifiée en habitat.

Au sein de cet enjeu de diversification, se retrouve celui de l'identité et du développement sur le territoire d'un habitat plus qualitatif et intégré à son environnement résidentiel et naturel, atouts forts du territoire, recherché par les nouveaux arrivants, s'inscrivant dans une recherche d'opération plus structurante et optimisée (dont foncier) mais restant à taille humaine.

Dans cet enjeu d'un habitat plus intégré se retrouve également les questions de l'évolution des normes de construction à venir (RE2022) et de l'initiation d'un habitat bio-climatique utilisant de manière plus prononcée les atouts naturels (ilots de fraîcheur, espace paysager, ...) du territoire.

C'est dans ce cadre que la réflexion d'un habitat intermédiaire propre au territoire a été initiée, et inscrite dans les objectifs du futur PLH

Les sites-test s'inscrivent dans cet objectif d'initier un habitat « intermédiaire » à plus forte identité, plus structurant et intégré à son environnement au sein du territoire, et servir ainsi de base à la constitution d'un référentiel en la matière, qui pourra être utilisé, voire intégré, aux futurs documents d'urbanisme, mais également au sein de démarche d'élaboration de projet comme via les appels à projet et autres consultations d'opérateurs

### Principe ciblé



### Exemple de démarche initiée sur d'autres territoires

Exemple de définition et de caractérisation d'un habitat intermédiaire

**QU'EST-CE QUE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?**

Le français apprécie de disposer dans la maison individuelle d'un espace extérieur, d'une entrée privative et d'une intimité de vie. L'habitat intermédiaire constitue une solution alternative qui propose et réunit :

- un espace privatif extérieur (il possède tout au quart de la surface en logement un accès individuel extérieur par logement)
- une hauteur limitée (il évase, correspond à l'échelle d'un arbre)
- des logements superposés verticalement
- des vis-à-vis limités, sans la traversée du passage
- des espaces collectifs de qualité

**QUELLES SONT SES QUALITÉS ?**

- IL S'INTÈGRE AUX DIFFÉRENTS CONTEXTES** : Ce type d'habitat ne peut être mis en milieu urbain que rural et en limite bourg campagne, en répondant à la problématique des gentils de bourgs avec l'intégration de surfaces et passages piétons.
- IL EST CONVIVAL** : Le caractère physique des logements liés à la conception architecturale compacte permet des relations cordiales entre les voisins tout en conservant leur intimité individuelle par rapport à certains types d'habitat individuel. En effet, le cadre de vie des habitants est hiérarchisé, de l'espace public à l'espace privé, par des espaces collectifs de transition.
- IL PERMET LA DIVERSITÉ** : Il permet un mixage architectural et un mixage social, fonctionnelle (logements, commerces, professions libérales), et typologique. L'architecture architecturale de l'habitat intermédiaire permet d'être différent de la perception que l'habitat des populations aisées et modestes.
- IL ÉCONOMISE LA CHARGE FONCIÈRE** : Des gains de coûts significatifs sont obtenus sur les coûts et dépenses (hors VTC) et la charge foncière par rapport à la maison individuelle.
- IL PRÉSERVE LES PAYSAGES** : Il préserve et met en valeur les paysages de montagne : conception économe des surfaces (plat) à la plus grande compatibilité que le logement individuel, à son adaptation à la pente (sans des formes en grandissement).
- IL EST DURABLE** : Il constitue un type d'habitat durable car il favorise :
  - la gestion économe de l'espace (il limite l'étalement urbain)
  - les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique grâce à ses formes plus compactes que l'habitat individuel traditionnel.

Exemple de fiches établies en Savoie au sein d'un référentiel d'habitat intermédiaire

**HABITAT INTERMÉDIAIRE**  
Jardins du Belvédère : 25 logements

**MOTIF D'OUVRAGE** : CDE Promotion  
**MOTIF D'OPÉRATION** : Mise en œuvre de LIGES et d'ESPACES  
**PROGRAMME** : 25 logements, 14 logements dans 8 bâtiments, 11 logements dans 11 bâtiments, 11 logements dans 11 bâtiments

**CHANGEMENT DE PROJET** : Programmation de logements  
**DESTINÉ** : Logement social, accessibilité universelle  
**COUTS** : 1000 €/m² (hors taxes et hors VTC)  
**COÛT** : 1000 €/m² (hors taxes et hors VTC)

**INSERTION DANS LE SITE** : VOLUMÉTRIE  
- Soins, commune de la commune de Chambéry (1257 habitants en 2006, plus de 85% d'habitat individuel) est située autour de quatre hameaux à l'écart de la route d'Ala. Localités dans le Nord-est de la Savoie, les trois hameaux composent l'habitat les Jardins du Belvédère bénéficient d'une belle vue panoramique sur le Fléron, le Visocet, le Grand et la chaîne de l'Épine.  
- Limitation de la hauteur des bâtiments à 10-11 étages (notamment en rapport avec les constructions proches)  
- Niveau du terrain naturel suivi par les bâtiments  
- Espaces verts et rationalisés conciliés sur l'arrière des bâtiments côté versé à l'est  
- Nœuds de relation pour la gestion des sous-projets de l'ensemble de l'opération

**ARCHITECTURE**  
- Encaissement : accès de séjour orientés au sud et à l'ouest bénéficiant de larges baies  
- Accès individuels, distributions individuelles ou semi-collectives (lits, logements), escaliers privés extérieurs  
- Espaces privés extérieurs, prolongement extérieur conséquent (jardin ou terrasse) avec vis-à-vis limités (collectifs et individuels de terrasses)

**AVANTAGES**  
- Une vue dégagée par logement sur les montagnes

**ON PEUT REGRETTER**  
- Exception notable de deux bâtiments groupés par le forme de la parcelle

**FICHE PRATIQUE : COMMENT FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?**

**QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ?**

Le SCoT et le PLH peuvent identifier certaines zones à développer et promouvoir la forme d'habitat intermédiaire.

**QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES PLU ?**

Cela peut passer par des actions de soutien à l'habitat intermédiaire, par exemple :

- une stratégie d'intégration de constructions dans des zones d'habitat intermédiaire
- un Plan de Développement et de Développement Qualité (PDQ) pour des projets de construction de logements sociaux et de logements sociaux
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration d'un règlement d'urbanisme
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration d'un règlement d'urbanisme
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration d'un règlement d'urbanisme
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration d'un règlement d'urbanisme

**RÈGLES D'URBANISME**

Règles d'urbanisme	Propositions de contenu	
Article 1	Condition de densité des constructions par site	Favoriser la densité par les sites publics tout en limitant les sites privés favorisant le maintien de la vocation agricole.
Article 2	Logement individuel et collectif	Non règlementé.
Article 3	Indication des constructions qui peuvent être réalisées en zone publique	Favoriser des règles qui permettent la densification dans la possibilité d'étalement de la zone à développer.
Article 4	Indication des constructions qui peuvent être réalisées en zone privée	Favoriser des règles qui permettent la densification dans la possibilité d'étalement de la zone à développer.
Article 5	Logement individuel et collectif	Non règlementé.
Article 6	Logement individuel et collectif	Non règlementé.
Article 7	Logement individuel et collectif	Favoriser une densité maximale des constructions sur les sites de l'habitat intermédiaire, à l'exception de l'habitat individuel.
Article 8	Logement individuel et collectif	Favoriser l'habitat intermédiaire en respectant la vocation agricole de la zone dans le paysage et en favorisant les constructions.
Article 9	Logement individuel et collectif	Mettre en œuvre des règles de densité, limiter les formes constructives et favoriser la réalisation de constructions de qualité.
Article 10	Logement individuel et collectif	Limiter le nombre de plans de construction par logement.
Article 11	Logement individuel et collectif	Non règlementé.
Article 12	Logement individuel et collectif	Non règlementé.
Article 13	Logement individuel et collectif	Non règlementé.
Article 14	Logement individuel et collectif	Non règlementé.

Source : L'Habitat Intermédiaire en pays de Savoie « Une alternative à l'étalement urbain conservant des qualités de la maison individuelle » - DDT Savoie

### 3. Le volet foncier constitué et son analyse

#### 3.1. Une base de données foncières constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière précise aux futures potentialités relevées au sein du volet foncier

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie ». Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier composant le territoire

*Par exemple, lorsque l'on définit au territoire des objectifs de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.*

*De même, il est important de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé) ;*

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

*Par exemple, la mise en œuvre d'une opération dans une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents*

*De même, une potentialité en plein de cœur de bourg de plus de 3.000 m<sup>2</sup> révèle une opérationnalité plus facile et économiquement intéressante qu'une parcelle de moins de 1.000 m<sup>2</sup>.*

3. D'anticiper sur les logiques à venir

*Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire au sein des PLU, en lien avec l'évolution des pratiques au sein des marchés (réduction des tailles de terrains à bâtir)*

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (*dont équipement mais également économique et habitat*).

#### 3.2. Représentation cartographique du volet foncier

Les rencontres réalisées (communes, professionnels, EPFIF, ...) tout au long de la démarche de constitution du volet foncier du futur PLH, en phase diagnostic, ont ainsi permis d'établir une base foncière regroupant :

- les projets potentiels (fonciers et immobiliers) pré-ciblés, encadrés et/ou organisés par les collectivités via les outils (ZAC, EPFIF, ER, SMS, ...), les orientations des documents d'urbanisme (OAP, PAPA/PAPAG, ...), et pouvant s'inscrire dans la temporalité du futur PLH (sur 6 ans) ;
- les projets potentiels qui par leur complexité ou leur anticipation très en amont, s'inscriront plutôt au-delà du futur PLH (à 10 ans) ;
- les potentialités foncières constructibles en diffus, d'initiatives privées, pouvant s'inscrire en complément des projets pré-ciblés par les collectivités (au regard de leur disponibilité, leur constructibilité ou leur mutabilité à court, moyen terme).

Le volet foncier ainsi réalisé sur le territoire de la CAMVS allie à la fois :

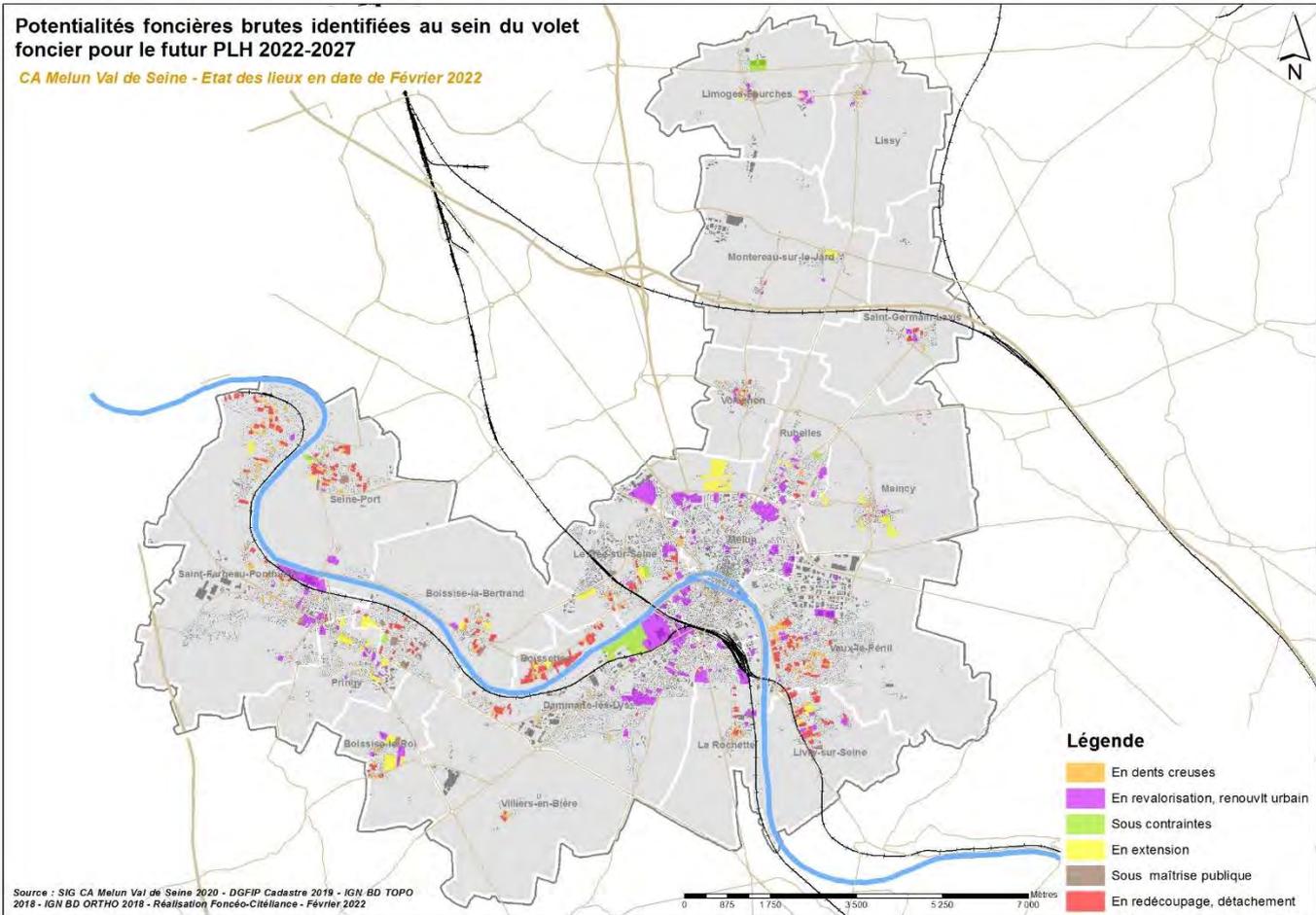
- une approche prospective des possibilités de mutations à l'échelle du PLH, voire au-delà ;
- un relevé de l'ensemble des projets, intentions identifiées lors de son élaboration.

Ainsi, le travail réalisé a permis de qualifier les potentialités et projets sur l'ensemble des communes de la CAMVS, soit une capacité à venir de près de 14.000 logements à 10 ans, l'équivalent à l'échelle du PLH de plus de 8.000 logements à l'échelle du futur PLH.

*Cartographie illustrant l'ensemble des potentialités relevées dans le volet foncier du PLH*

**Potentialités foncières brutes identifiées au sein du volet foncier pour le futur PLH 2022-2027**

CA Melun Val de Seine - Etat des lieux en date de Février 2022

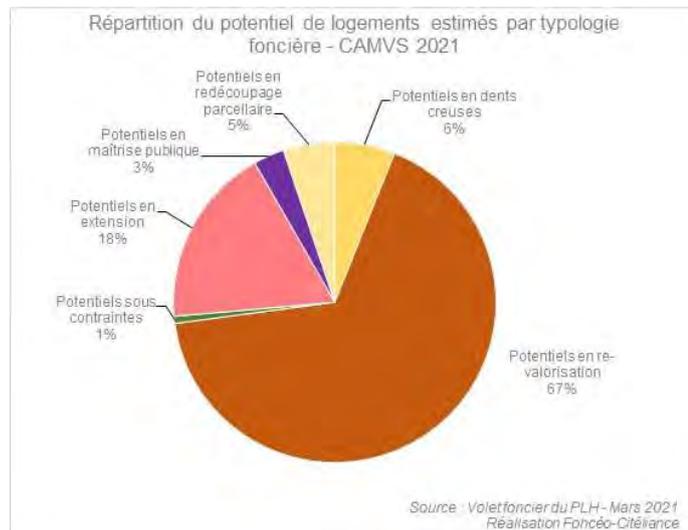


Des résultats qui laissent entrevoir des capacités importantes en projet issus de foncier en revalorisation / reconversion au sein du tissu urbain déjà existant

En effet, si l'on prend en compte la typologie de ces fonciers potentiels de projet du futur PLH, on observe que :

➔ En raisonnant à partir du potentiel total des logements à l'échelle du PLH,

- 67% s'inscrivent sur des fonciers en renouvellement urbain, des sites en revalorisation (ancien site industriel, d'habitats anciens délaissés, voire dégradés, faisant l'objet d'un changement de destination/vocation à partir d'ancienne activités, commerciales, équipements, ...)
- 6% de dents creuses
- 5% issus de détachement, de redécoupage parcellaire ;
- 3% sont en maîtrise publique ;
- 18% découlent de fonciers en extension urbaine.



**En résumé :**

- 80% du potentiel de logements du futur PLH seront issus de fonciers déjà urbanisés, au sein du tissu urbain déjà constitué, et s'inscrivant dans un processus de densification (pour tout ou partie) ;
- 20% du potentiel de logements du futur PLH sont issus de nouvelles possibilités en extension.

→ En raisonnant à partir du potentiel en surface foncière (estimée sous SIG à partir des surfaces cadastrales), on observe dès lors que les plus de 200 ha qualifiés à l'échelle du PLH se répartissent pour :

- 39% des surfaces globales sur des fonciers en renouvellement urbain, des sites en revalorisation (ancien site industriel, îlots d'habitat dégradés, espace commercial, équipements, ...)  
Ils représentent 67% du potentiel en logement !

- 30% des surfaces globales découlent de dents creuses et issus de détachement, redécoupage parcellaire ;  
Ils ne représentent que 11% du potentiel en logement

- 3% des surfaces globales sont en maîtrise publique (*hors site Clos St Louis à Dammarie les Lys*) ;

Ils représentent 3% du potentiel en logement

- 17% des surfaces globales sont portées par des fonciers en extension urbaine (soit environ 35 à 40 ha sur la durée du PLH, soit une mobilisation potentielle de 6 à 7 ha/an).

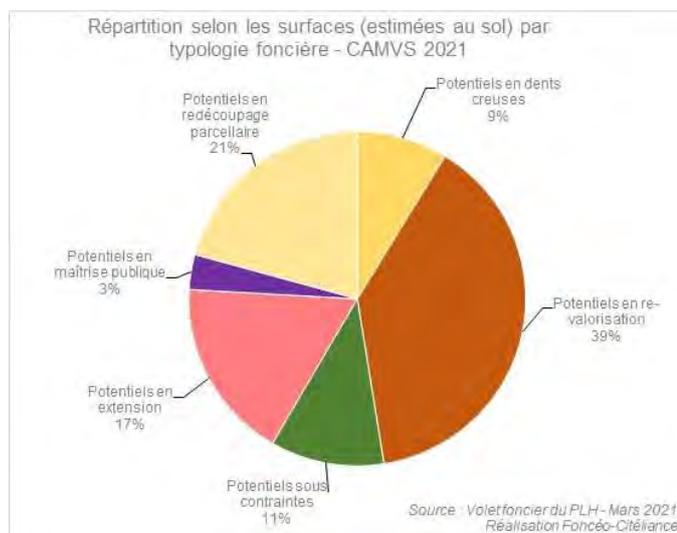
Ils représentent 18% du potentiel en logement

*En résumé :*

- 69% du potentiel foncier du futur PLH s'inscrit au sein de sites déjà urbanisés, au sein du tissu urbain déjà constitué, et s'inscrivant dans un processus de densification (pour tout ou partie) ;

- 17% du potentiel foncier portent sur de nouvelles possibilités en extension, selon un rythme nettement moindre que celui observé sur la période 2009-2019 (de plus de moitié) et inférieur à celui estimé en « extension d'habitat pure » (plutôt de 8-9 ha/an sur la dernière période 2012-2018).

**Le PLH dans sa composition de projets ciblés en priorité, s'inscrit bien dans la perspective d'une sobriété de consommation foncière renforcée.**



### 3.3. Des capacités foncières du PLH qui s'inscrivent pleinement dans les orientations du SDRIF

Il est porté ici plusieurs compléments à la présentation du volet foncier :

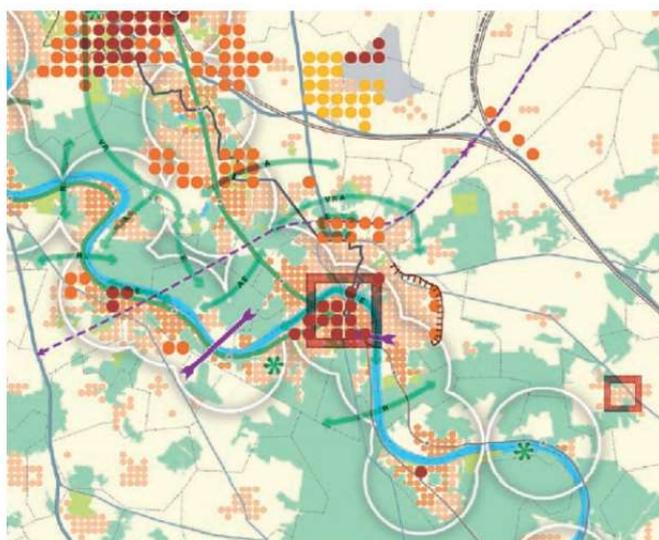
- Tout d'abord, les capacités foncières relevées, ainsi que les projets ciblés pour le futur PLH s'inscrivent dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur.

Il n'a pas été intégré de capacités en nouvelles extensions non inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur, ou d'extension futurs non encore validées au sein de ces documents. Les capacités correspondent aux projets validés au sein des documents d'urbanisme.

- Ensuite, les potentialités retenues en extension au sein des capacités du volet foncier du PLH, sont celles validées dans les documents d'urbanisme, et s'inscrivant dans l'enveloppe autorisée par les objectifs de consommation foncière du SDRIF.

En effet, lors des rencontres avec les communes, les projets et potentialités foncières du futur PLH ont fait l'objet d'une « vérification » avec les élus, et la question du respect des capacités d'extension offertes par le SDRIF à horizon 2030 posée.

Les projets et les capacités retenues pour le futur PLH s'inscrivent bien dans les limites de l'enveloppe et des extensions limitées des bourgs, villages et hameaux prévues par le SDRIF (de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal de référence).



Extrait de la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT)

Il s'agit ainsi de projets engagés ou en cours de réalisation (en plusieurs tranches par exemple, comme le projet de Woodi) déjà actés et validés, y compris par le SDRIF.

- Enfin, un regard tout particulier a été porté sur les capacités de densification et de revalorisation de fonciers déjà urbanisés, voire bâtis, en milieu urbain.

Les capacités en projet et potentialités foncières relevées pour le futur PLH s'inscrivent également bien dans l'objectif d'optimisation foncière et de confortement des possibilités en tissu déjà constitué. L'examen de ces potentialités a été réalisé lors de l'élaboration du volet foncier du PLH, avec l'appui des services et des élus des collectivités.

Un travail sur les outils de programmation et d'anticipation foncière a été apporté tout particulièrement lors d'un atelier, en relais des rencontres propres aux communes, mettant également en exergue l'intérêt fort pour le territoire, dans l'objectif d'une meilleure maîtrise de sa production de logements neufs à venir, les outils de portage, d'actions et de gestions foncières dans le temps comme l'EPPFIF et/ou la mobilisation d'un OFS.

Il est en outre rappelé que dans ce cadre, il a été retenu la réalisation en partenariat avec l'EPPFIF et la Communauté de Melun Val de Seine, d'une dizaine d'approches en site test.

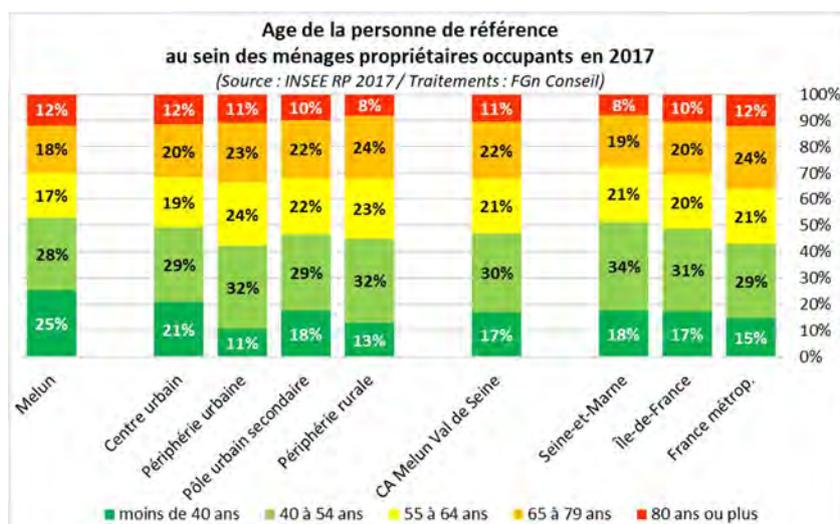
## 8. Focus sur le parc privé

1. Le profil des propriétaires occupants : un profil assez familial, quoiqu'un tiers des ménages a « plus de 65 ans ». 38 % des propriétaires occupants sont éligibles à l'Anah.

### 1.1 Des ménages propriétaires occupants légèrement plus âgés que la moyenne départementale et régionale

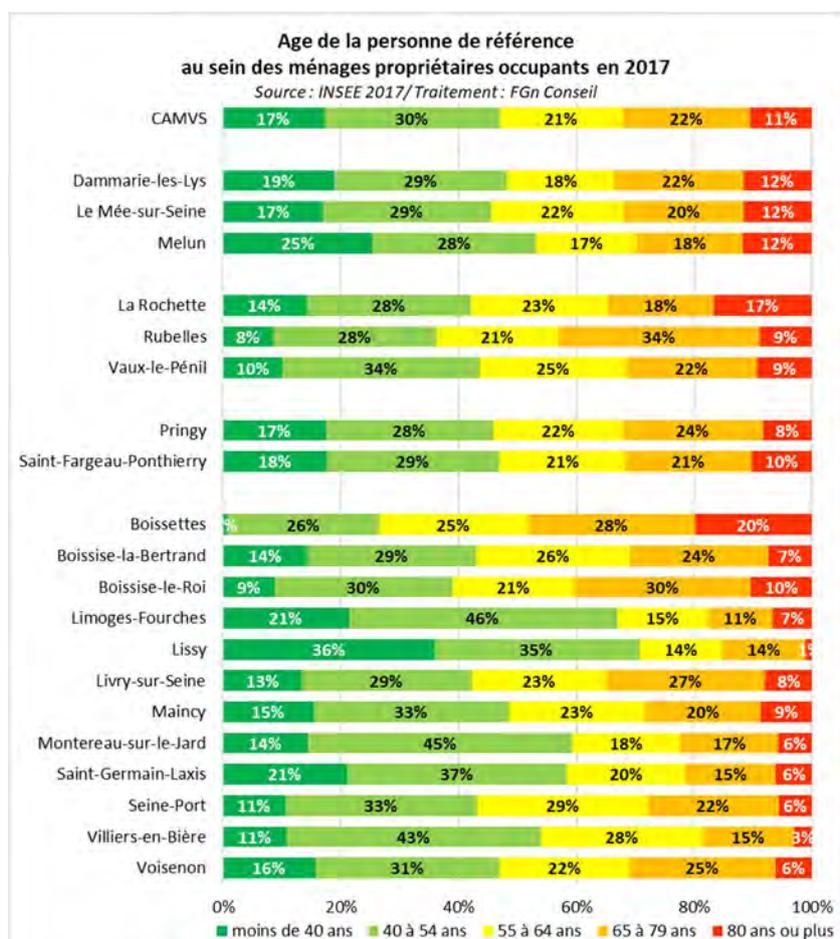
Les ménages propriétaires occupants sont légèrement plus âgés que dans les territoires de référence. Ainsi, 11% ont une personne de référence qui a 80 ans ou plus, contre 8% en Seine-et-Marne et 10% en Ile-de-France. Ce taux est encore plus élevé dans les communes du centre urbain où il est de 12%.

À l'échelle des typologies de communes, c'est dans celles de la périphérie urbaine que l'on retrouve la plus grande proportion de ménages âgés, avec 34% qui ont au moins 65 ans. À l'opposé, c'est dans les communes du centre urbain, territoire plus privilégié de la primo accession, que l'on trouve les propriétaires occupants les plus jeunes, avec un ménage sur deux qui a moins 55 ans.



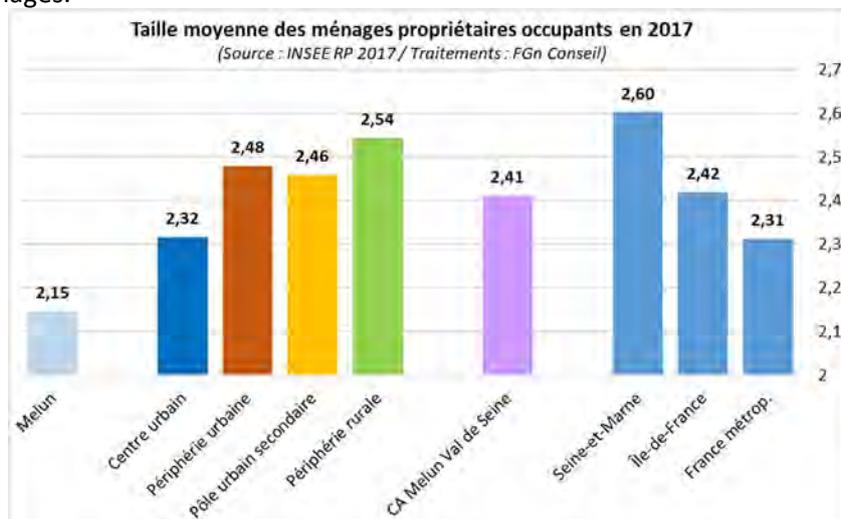
A l'échelle des communes, Rubelles, Boissettes et Boissise-le-Roi ont le plus fort taux (> 40 %) de propriétaires occupants âgés, avec une personne de référence âgée de 65 ou plus.

À contrario, dans les communes de Limoges-Fourches et de Lissy, 2/3 de ces ménages sont âgés de moins de 55 ans.

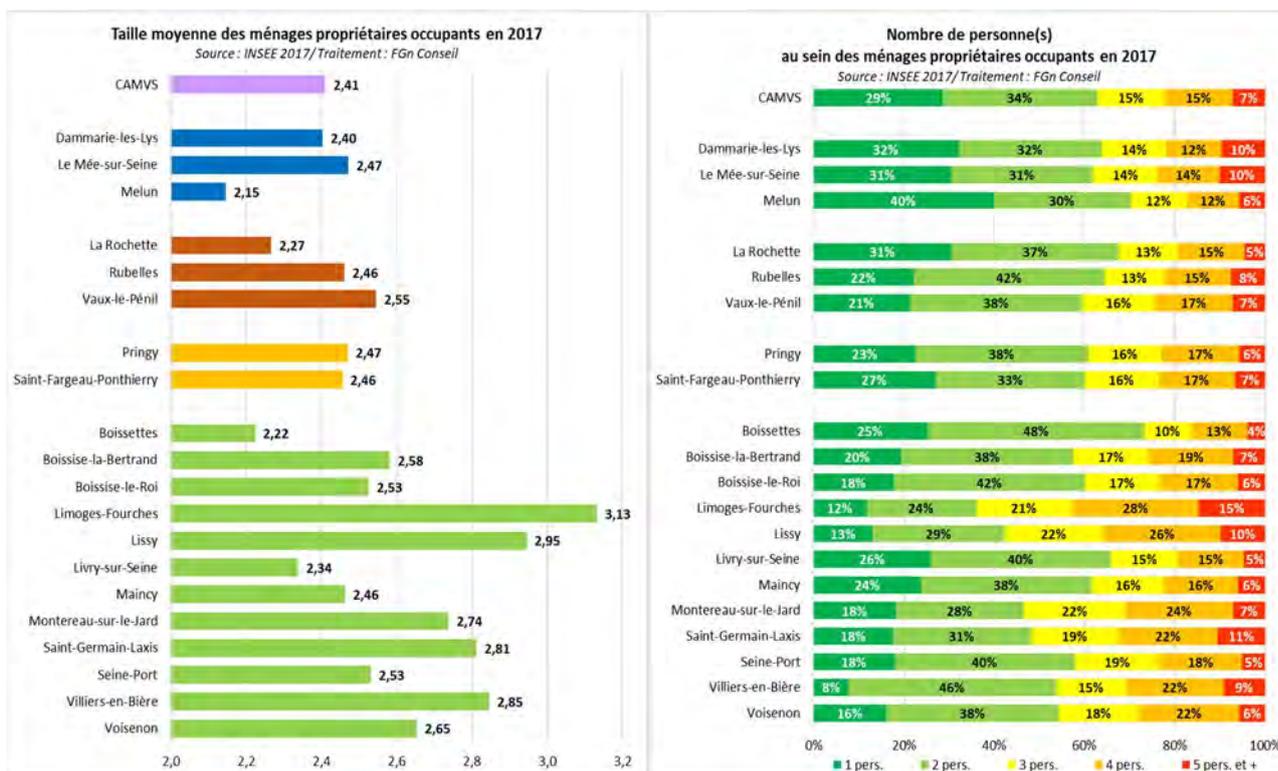


## 1.2 Avec une taille moyenne des ménages de 2,4, un profil de propriétaires occupants assez familial, à l'image de l'Île-de-France

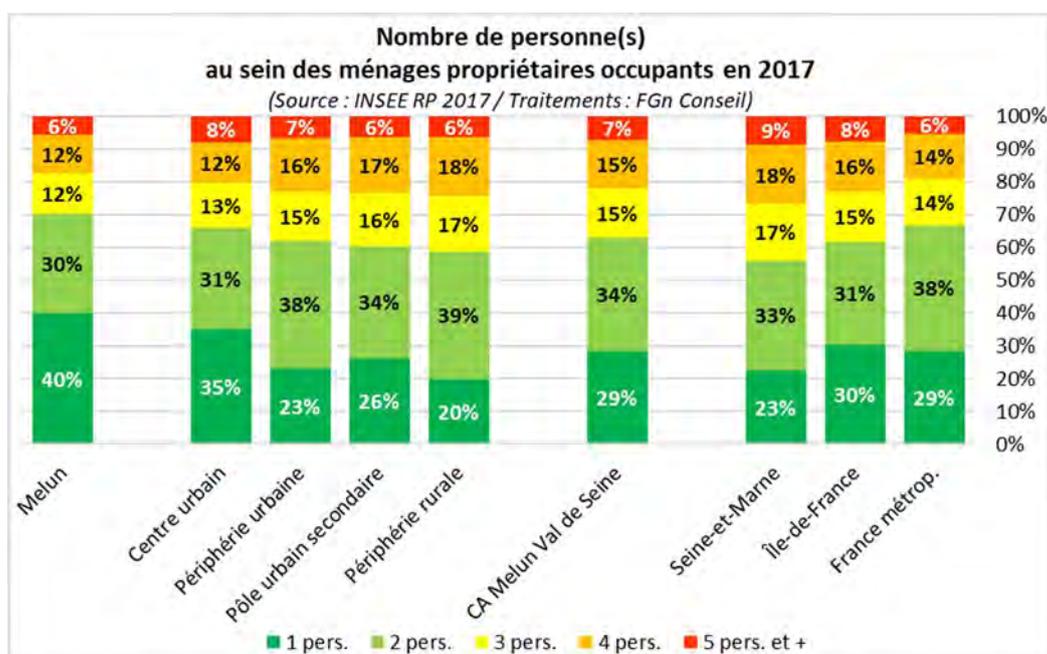
Avec une taille moyenne de 2,41 personnes/ménages, les ménages propriétaires occupants de la CAMVS sont de taille plus réduite que ceux de la Seine-et-Marne (2,6). En revanche, leur taille est équivalente à celle observée dans la région Ile-de-France et plus élevée que la référence métropolitaine. Cette taille descend à 2,32 dans les communes du centre urbain et même à 2,15 à Melun. On remarque que les communes de la périphérie rurale ont davantage un profil familial, avec une moyenne de 2,54 personnes/ménages.



À l'échelle des communes, mis à part Melun, c'est dans celles de La Rochette (2,37 pers./mén.) et de Boissettes (2,34 pers./mén.) que la taille des ménages propriétaires occupants est la plus petite. À l'inverse, celles de Limoges-Fourches et Lissy se démarquent avec les ménages les plus grands avec environ 3 personnes.



Dans le détail, on note que dans la CAMVS, 63% des ménages propriétaires occupants sont composés d'une à deux personnes. Ce taux atteint les 66% dans les communes du centre urbain. À l'opposé, on remarque que près du quart des ménages propriétaires occupants dans les communes rurales sont composés d'au moins 4 personnes.



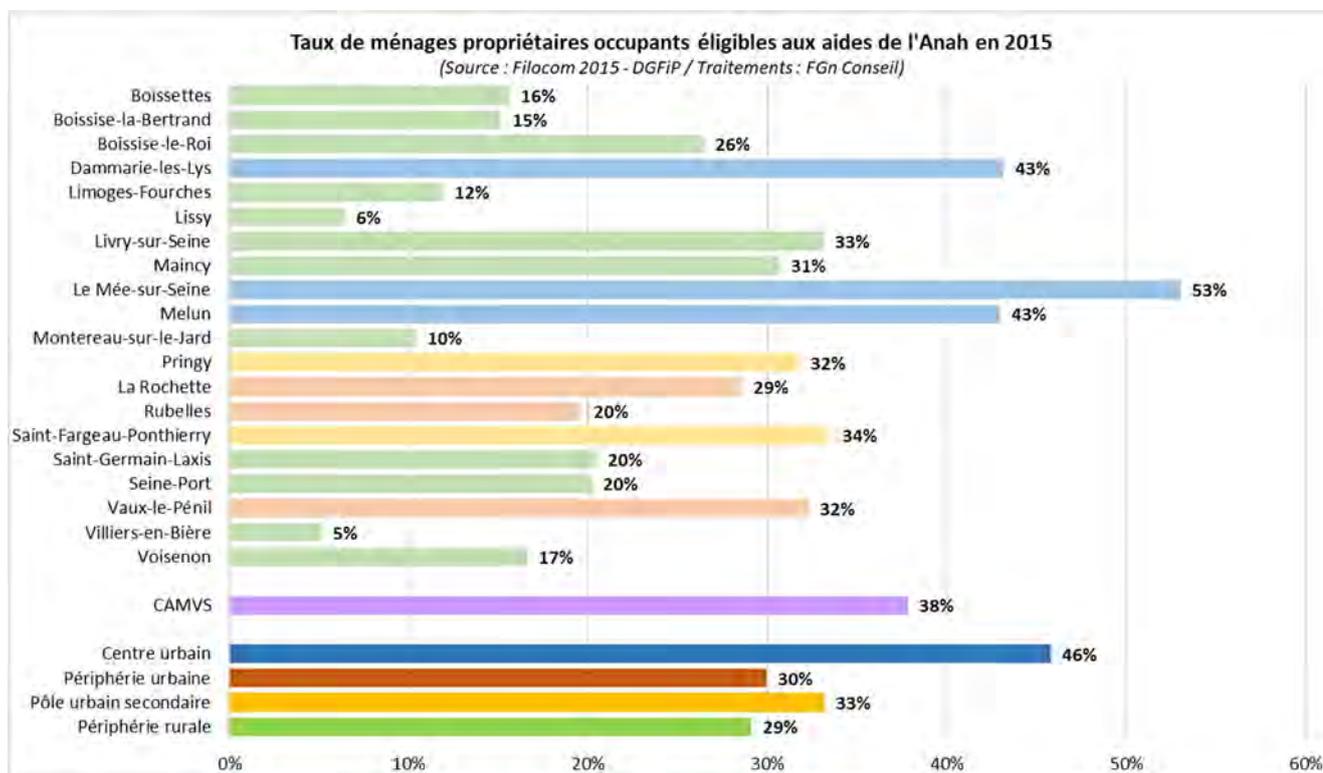
### 1.3 38% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah

Les propriétaires occupants (PO) peuvent être éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sous certaines conditions notamment d'ancienneté des logements (+ de 15 ans) et de revenus (cf. tableau ci-dessous, en revenus mensuels).

	Plafond de ressources pour l'éligibilité aux aides de l'Anah	
	Très modestes	Modestes
<b>Célibataire</b>	1 716 €	2 089 €
<b>Coupe avec 1 enfant</b>	3 025 €	3 682 €

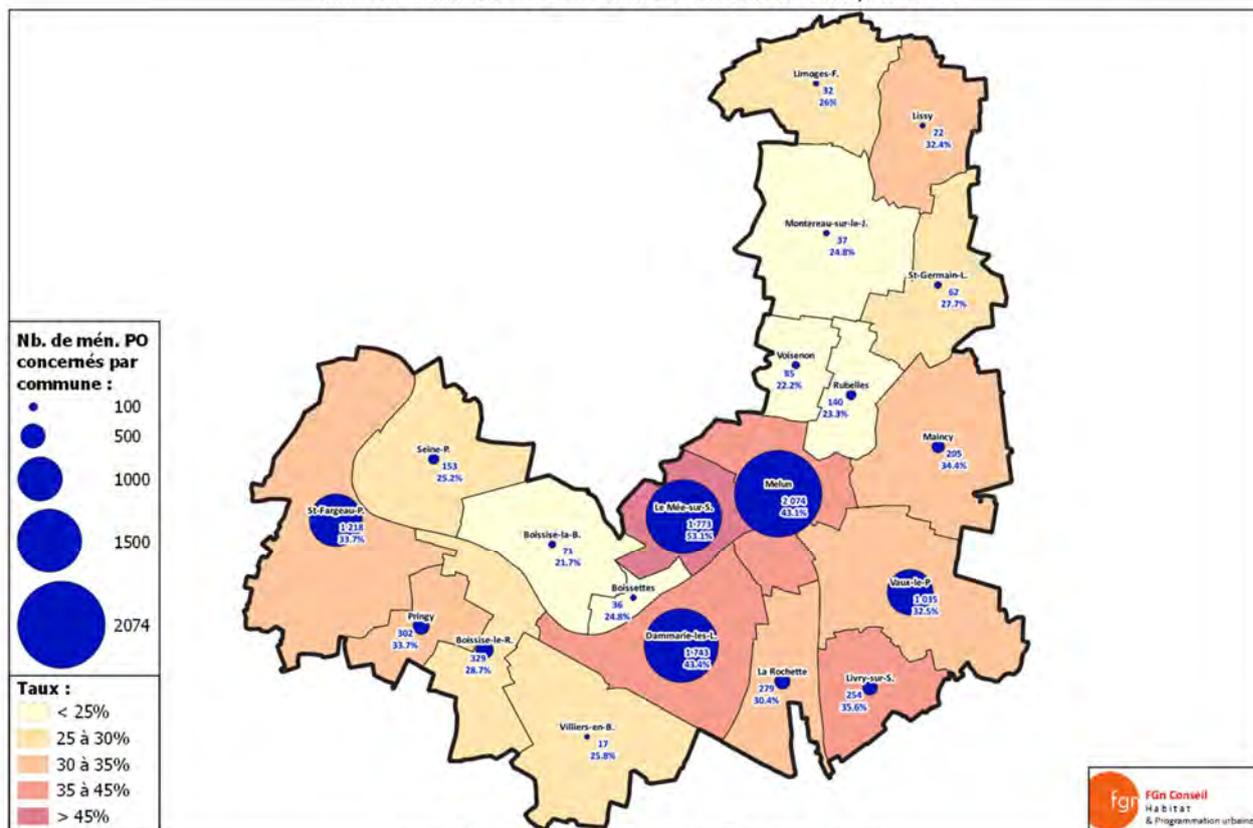
Source : Anah 2019

Au sein de la CA de Melun Val de Seine, 38% des ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah. Ce taux est plus important dans les communes du centre urbain où il est de 46%. Dans les 3 autres typologies du territoire, il avoisine plutôt les 30%. Si l'on se concentre sur l'échelle communale, on s'aperçoit que les 3 communes du centre urbain se démarquent avec des taux d'au moins 43% et même 53% pour Le Mée-sur-Seine.



*Avertissement : Compte tenu du secret statistique présent dans les données Filocom, ces chiffres constituent des approximations.*

**Nombre et taux de ménages propriétaires occupants (PO) éligibles aux aides de l'Anah, dans les communes de la CA de Melun Val de Seine, en 2015**



Source : Filocom 2015 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfour Conseil

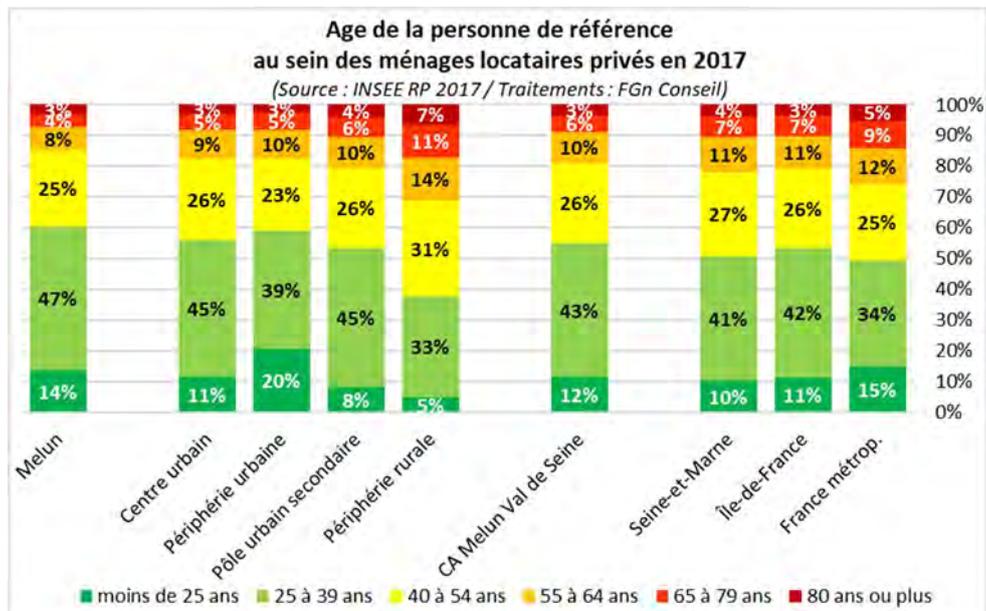
- Le profil des locataires privés : 55 % des locataires du parc privé ont moins de 40 ans, 9% plus de 65 ans. 75% ont des revenus qui s'inscrivent dans les plafonds HLM, 17 % sont sous le seuil de pauvreté**

### 2.1 Une large majorité de jeunes ménages

Au sein de la CAMVS, 55% des ménages locataires privés ont une personne de référence âgée de moins de 40 ans. Ce taux est plus élevé que celui de la Seine-et-Marne (51%) et même de l'Île-de-France (53%).

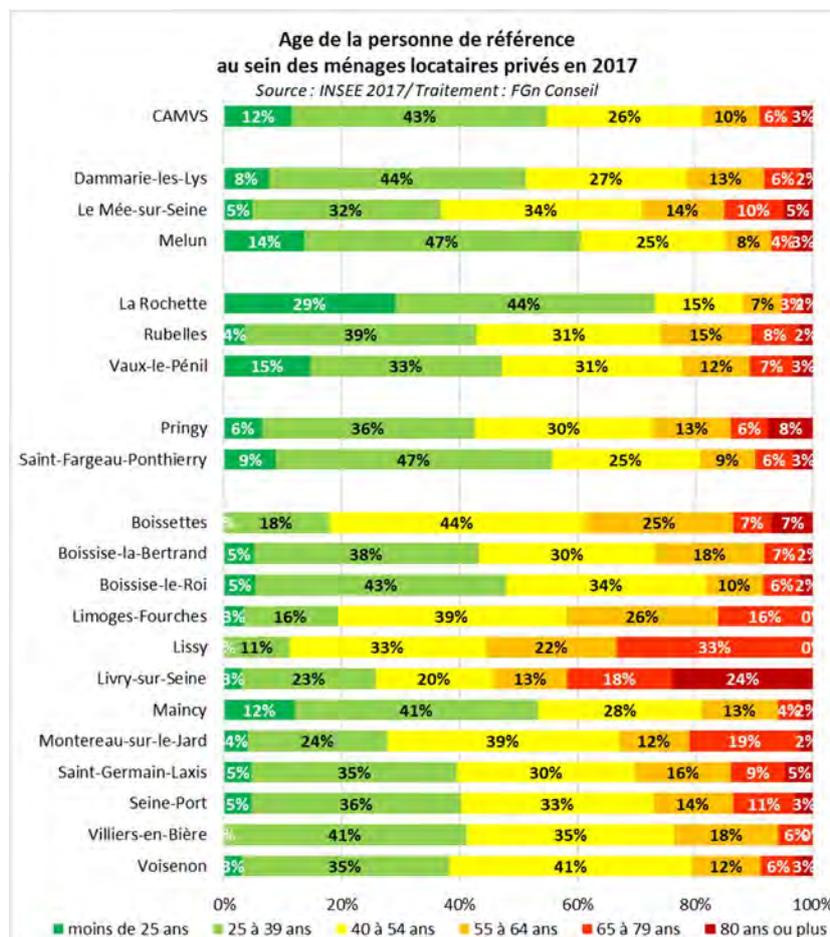
Ceux sont les communes de la périphérie urbaine qui ont la plus grande proportion de jeunes ménages locataires privés d'ailleurs 20% d'entre eux a moins de 25 ans.

On retrouve également 9% de ménages ayant plus de 64 ans à l'échelle de l'agglomération. Sur ce point, les locataires privés résidant dans les communes de la périphérie rurale sont les plus âgés avec 32% de ménages ayant au moins 55 ans.



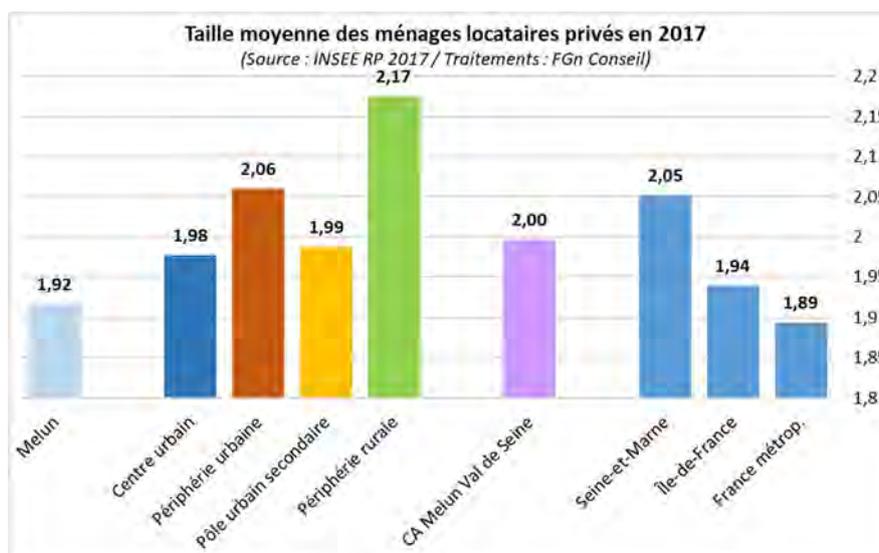
À l'échelle des communes, on peut noter le fait que les locataires privés résidant à la Rochette sont particulièrement jeunes car 73% d'entre eux ont moins de 39 ans.

À l'opposé, les communes de Lissy et Livry-sur-Seine accueillent des ménages locataires privés relativement âgés car ils sont plus d'un tiers au moins âgé de 65 ans. Cependant, les effectifs en ménages locataires privés sont assez restreints dans les communes de la périphérie rurale.



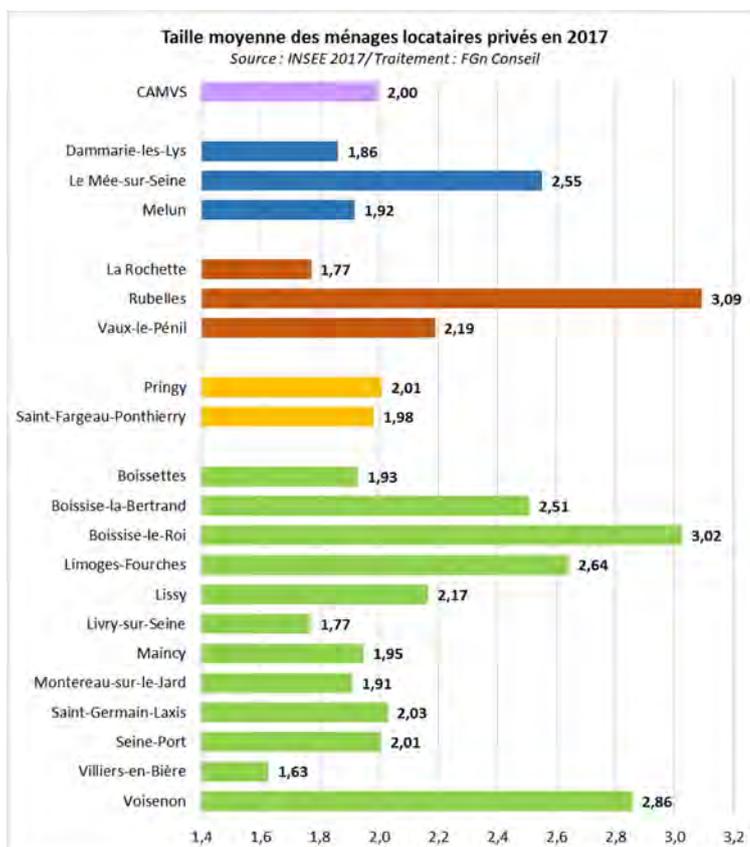
## 2.2 Compte-tenu de la jeunesse des locataires privés, des tailles moyennes de ménages plus réduite

Avec en moyenne 2 personnes par ménages, les ménages locataires privés de la CAMVS sont de taille légèrement plus réduite que ceux de la Seine-et-Marne (2,05 pers./mén.), mais également légèrement plus grands que ceux de l’Île-de-France (1,94 pers./mén.). Ceux résidant dans les communes du centre urbain et du pôle urbain secondaire sont les plus petits, avec en moyenne 1,98 personnes par ménage. Bien que les effectifs soient limités dans les communes de la périphérie rurale, leurs ménages locataires privés comptent davantage de personnes avec 2,17 pers./mén.).



À l'échelle des communes, dans le centre urbain, Le Mée-sur-Seine se démarque de Melun et Dammarie-les-Lys avec un profil plus familial des ménages locataires privés, qui comptent en moyenne 2,55 personnes contre environ 1,9 pour les deux autres communes.

Rubelles se démarque également avec une taille moyenne de ces ménages de 3,09 personnes. Cependant le nombre de ménages locataires privés dans cette commune est relativement faible, avec un peu moins d'une centaine.

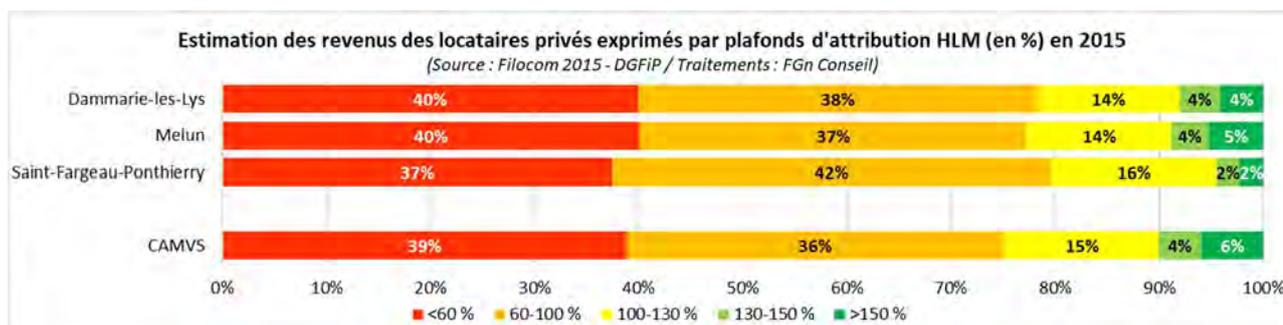


## 2.3 Le parc locatif privé héberge une part importante de ménages à faibles revenus

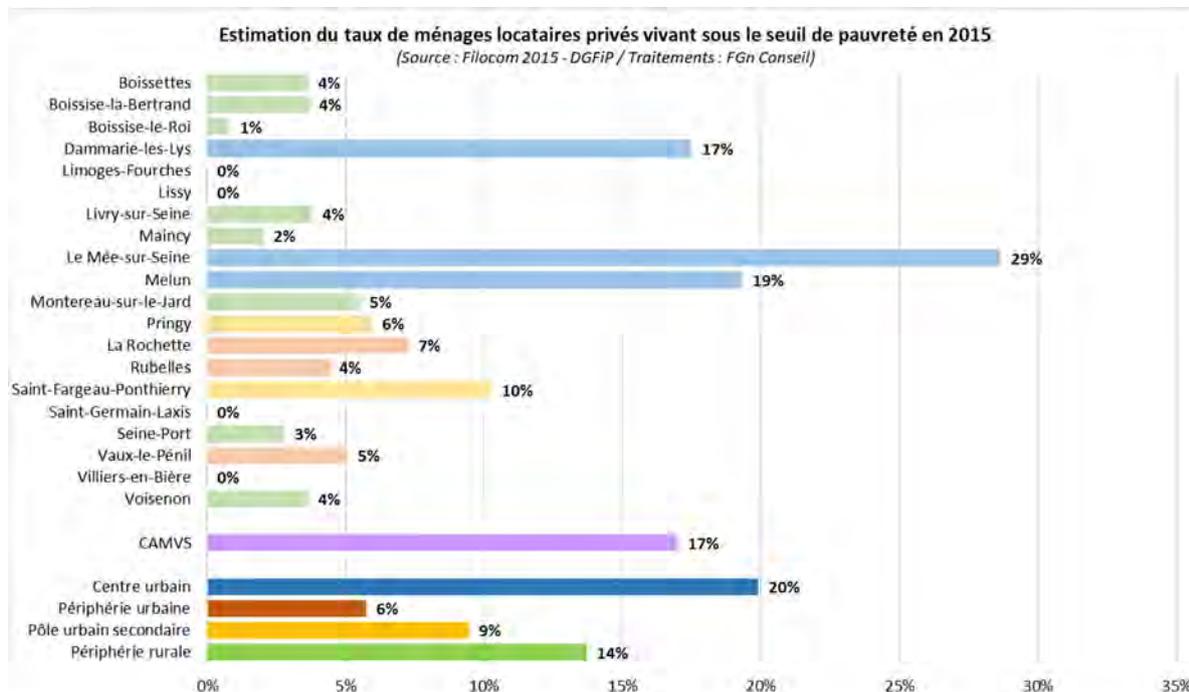
Au sein de la CAMVS, 75% des ménages locataires privés sont financièrement éligibles à un logement social de type PLUS. En 2020, cela signifie que ces ménages disposent des ressources suivantes :

- 2 000€ / mois pour une personne seule,
- 3 594€ / mois pour un couple avec un enfant.

S'agissant d'un indicateur sur lequel le secret statistique fiscal est très marqué, il n'est pas possible de présenter les résultats qui suivent à l'échelle des typologies de communes. Seuls les résultats pour les communes possédant au moins 1 000 ménages locataires sont significatifs.



Dans l'agglomération, au moins 17% des ménages locataires privés vivaient sous le seuil de pauvreté. Ce chiffre est probablement largement minimisé compte tenu du secret statistique présent dans les données Filocom.



### 3. « Réhabilitation du parc privé dégradé » : un enjeu particulier dans le centre ancien de Melun, mais des situations plus diffuses dans la plupart des communes

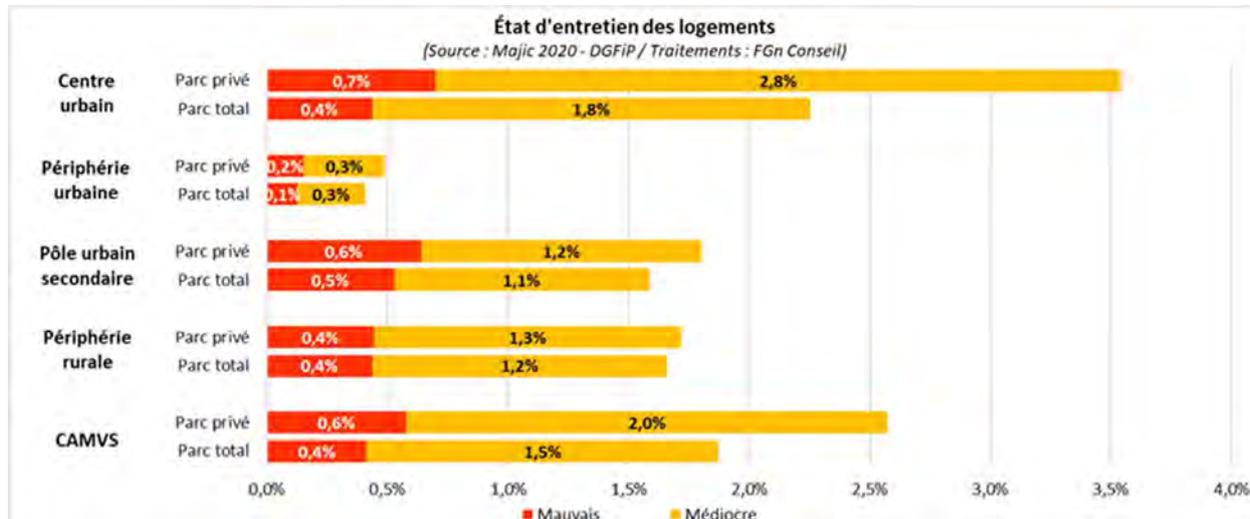
Pour approcher statistiquement les enjeux en termes de réhabilitation du parc existant, l'indicateur « niveau d'entretien des logements » de la source fiscale (fichiers fonciers Majic) a été utilisé. Il est issu d'une analyse exhaustive ancienne de tous les logements, actualisée des travaux déclarés depuis par les propriétaires et les contrôles/ajustements qui peuvent être effectués dans le cadre de la Commission communale des impôts directs.

L'ensemble des logements sont ainsi répertoriés selon le classement suivant :

- Bon = Aucun besoin de travaux
- Assez Bon = Petites réparations nécessaires
- Passable = Défauts d'entretien dus à la vétusté mais ne compromettant pas les conditions d'habitabilités
- Médiocre = Travaux importants nécessaires, mais localisés
- Mauvais = Travaux importants et généralisés nécessaires

Tout comme le classement cadastral, cet indicateur souffre de retard d'actualisation, mais permet néanmoins de localiser précisément les secteurs où se concentrent les logements potentiellement dégradés.

Il en ressort qu'à l'échelle de la CAMVS, 2,6% des logements privés seraient en état médiocre ou mauvais. On compte également 29% de logements en état passable. Au niveau des typologies de communes, c'est dans le centre urbain que l'on retrouve la plus forte représentation avec 3,5% de logements potentiellement dégradés.

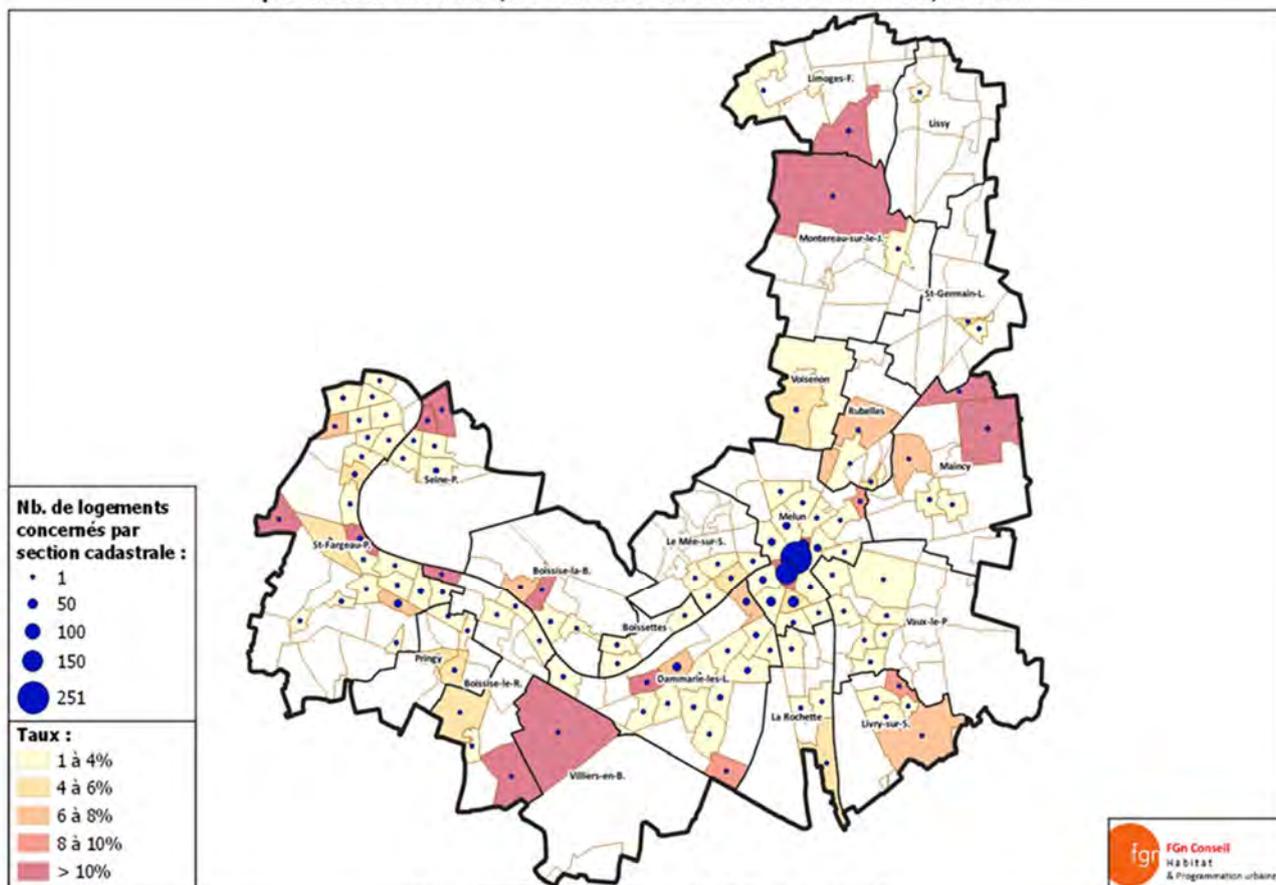


En termes de volume, on dénombre ainsi 1 162 logements privés en état « médiocre » ou « mauvais » à l'échelle de l'agglomération.

La carte suivante permet de préciser la géographie des dégradations potentielles :

- Très fortement concentrées dans le centre ancien de Melun, du reste en opération programmée d'amélioration de l'habitat « renouvellement urbain » (OPAH RU)
- Mais qui, à des degrés certes moindres, sont présents potentiellement dans la plupart des communes, de manière plus diffuse.

**Nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais",  
par section cadastrale, au sein de la CA de Melun Val de Seine, en 2020**



*Source : Majic 2020 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil*

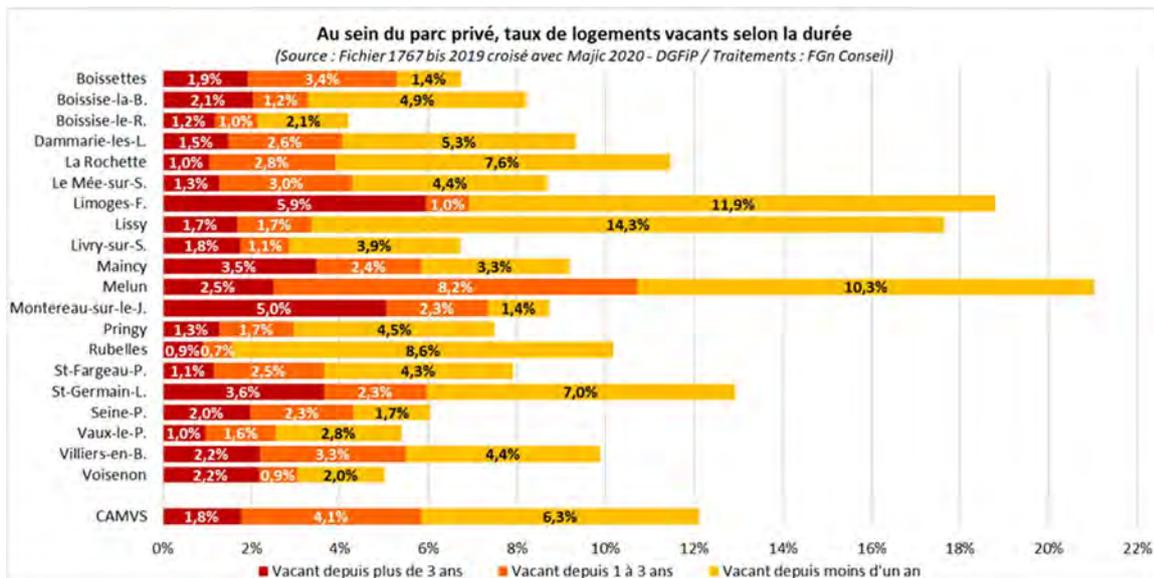
On soulignera que la CAF reçoit des signalements de la part des locataires pour situation d'indécence potentielle sur les principales communes de la CAMVS. Ces Informations sont remontées aux communes lorsqu'un nombre de dossiers commencent à s'accumuler, même si la pratique mériterait d'être systématisée.

Par ailleurs, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne souligne la nécessité d'un référent à l'échelle de la CAMVS et pour les grandes communes, pour un meilleur suivi des situations.

**4. Une vacance structurelle concentrée dans le centre-ville de Melun (à mettre en relation avec l'état d'entretien du parc et les enjeux d'attractivité du quartier), beaucoup moins ailleurs**

L'analyse de la vacance dans le parc de logement nécessite de faire la distinction entre :

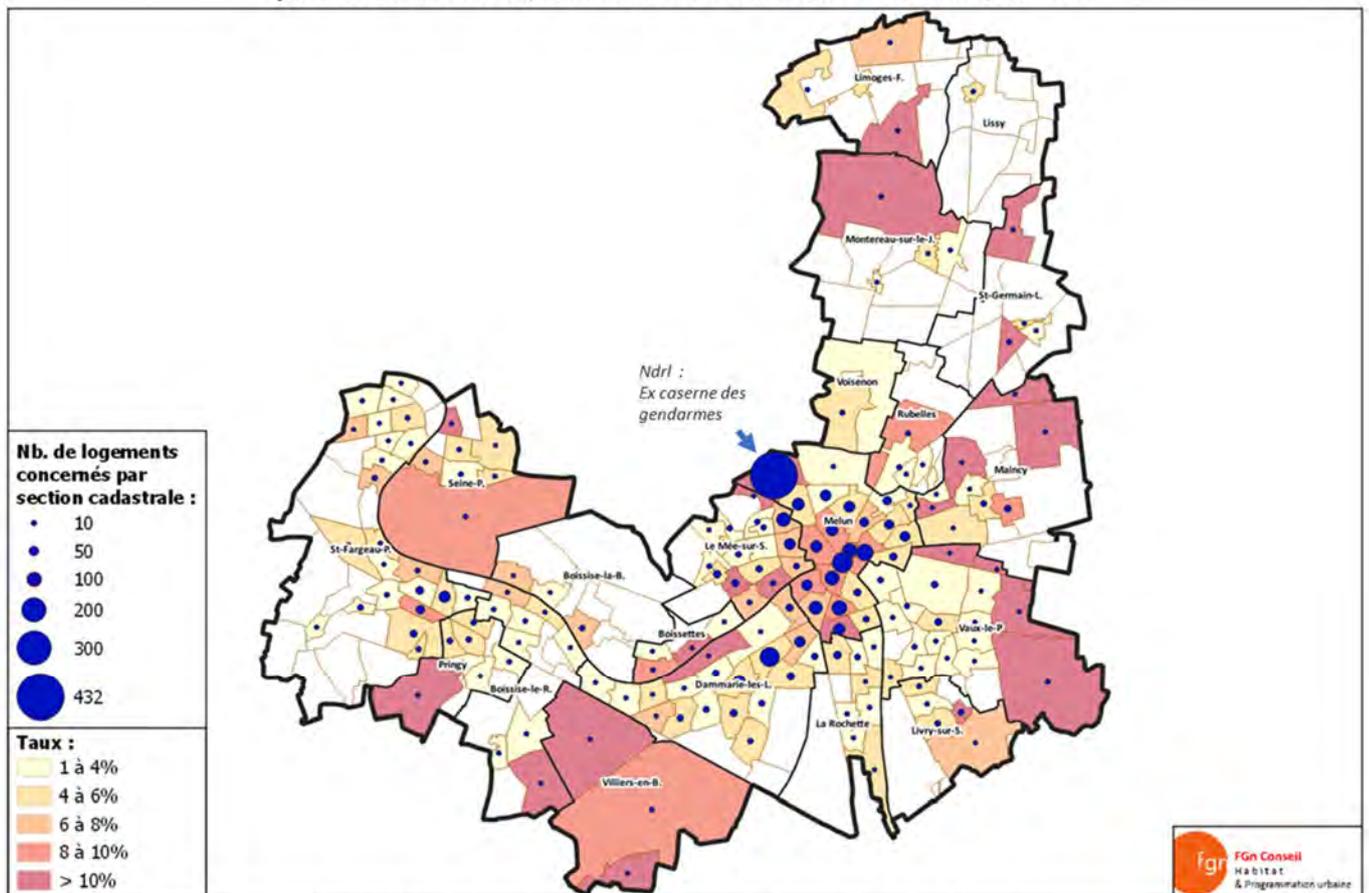
- la vacance conjoncturelle, « de rotation », nécessaire à la fluidité du marché (ici approchée à travers l'indicateur inférieure à 1 an) ;
- et la vacance structurelle, qui constitue davantage un enjeu des politiques publiques (ici analysée à travers le parc vacant depuis plus d'un an).



Au sein de la CAMVS, le taux de vacance structurelle est de 4,8%, mais il fortement « tiré » vers le haut par le taux constaté à Melun.

La carte précise la géographie en mettant en évidence la prégnance du centre ancien dans ce chiffre. À l’opposé, on note que les communes de la périphérie urbaine semblent beaucoup moins concernées par ce problème de vacance de longue durée.

**Nombre et taux de logements vacants depuis plus d'un an (fichier 1767 bis), par section cadastrale, au sein de la CA de Melun Val de Seine, en 2019**



Au sein du centre ancien de Melun, l’étude pré opérationnelle d’OPAH RU avait mis en évidence une vacance forte mais majoritairement diffuse : dans la majorité des cas, elle ne concernait pas plus de 25 % des logements présents dans l’immeuble.

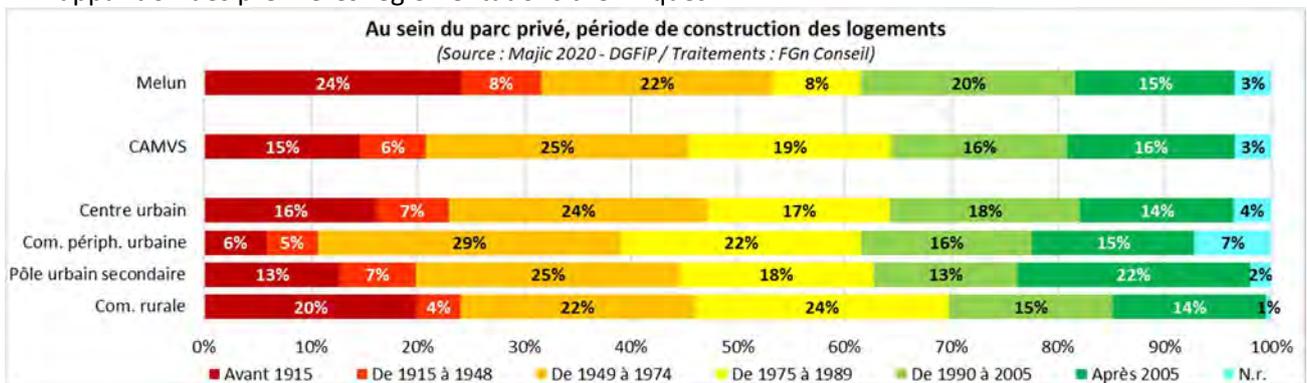
Une partie de cette vacance s'expliquait également par un manque d'accès indépendant aux étages. Effectivement, 78 immeubles n'avaient pas d'accès indépendant aux étages et certains présentaient également un local vacant au rez-de-chaussée. Cette situation limite l'installation de ménages aux étages.

Néanmoins, on observait des îlots plus fortement touchés dans le centre historique et l'île Saint-Etienne, qui intègrent des immeubles dégradés généralement vacants depuis plusieurs années (notamment rue St Aspais et îlot Presbytère/ Boissettes).

Le traitement de ces immeubles dégradés et plus généralement la lutte contre la vacance constituent un enjeu fort de l'OPAH RU en cours.

## 5. Plus de 10 % des ménages de la CAMVS seraient en situation de vulnérabilité énergétique

À l'échelle de l'agglomération, 46% des logements privés ont été construits avant 1975 et donc avant l'apparition des premières réglementations thermiques.

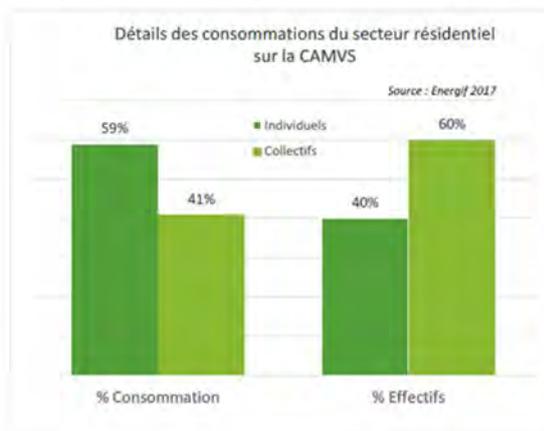
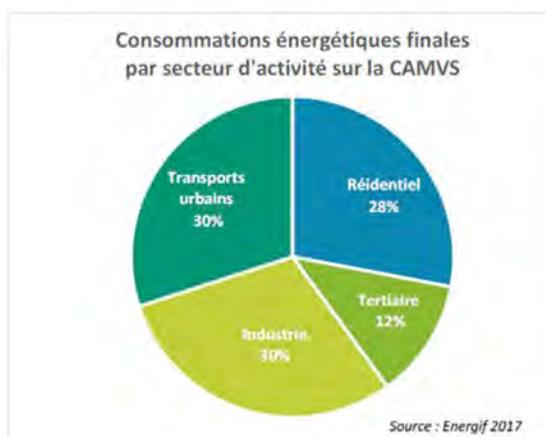


Une étude conduite dans le cadre de l'Observatoire 2020 de l'habitat de la CAMVS mettait en évidence :

- La prégnance du secteur résidentiel dans la consommation énergétique :

Le secteur résidentiel est le troisième pôle de consommation énergétique sur la CAMVS, après les transports et l'industrie.

La consommation d'énergie est plus importante pour les maisons (59%) alors que ces dernières ne représentent que 40% du parc global



On soulignera à ce sujet que sur l'ensemble de la consommation en énergie du secteur résidentiel, plus de la moitié est consacrée au chauffage (54%).

- Qu'entre 10 et 20% des ménages de la CAMVS seraient en situation de vulnérabilité énergétique<sup>13</sup>, soit jusqu'à 16 600 ménages.

<sup>13</sup> ménages qui dépensent plus de 10% de leurs revenus en énergie, notamment pour le chauffage

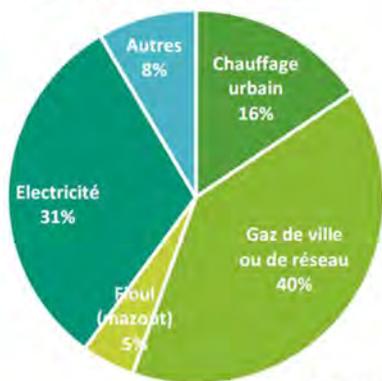
Au total, la facture moyenne pour le chauffage de l'ensemble des ménages du territoire est évalué à 1 427 € annuels.

La précarité toucherait beaucoup plus fortement les locataires du parc privé (jusqu'à 30% des ménages locataires, soit 4 685 ménages).

A l'inverse, chez les propriétaires occupants, « seuls » les 10% d'entre eux dépenseraient plus de 10% de leurs revenus pour le chauffage, soit près de 4 300 ménages.

Dans le parc social, la part dédiée au chauffage dans la facture des ménages apparaît moins élevée, témoignant de la plus grande performance énergétique des sources d'énergie utilisées pour le chauffage dans ces logements

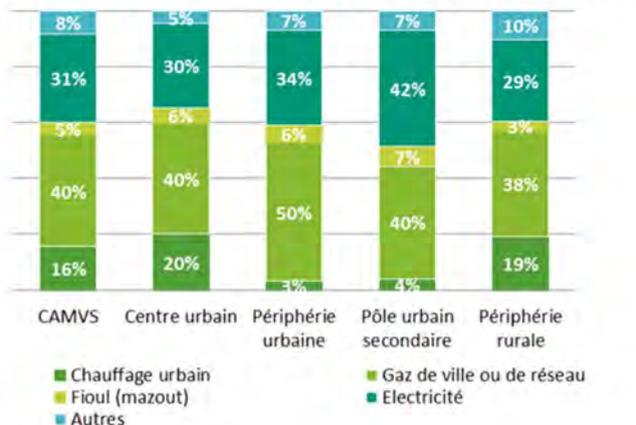
Mode de chauffage principal des résidences principales sur la CAMVS



Source : INSEE 2016

Source : Observatoire 2020 de l'habitat de la CAMVS

Répartition des résidences principales par mode de chauffage

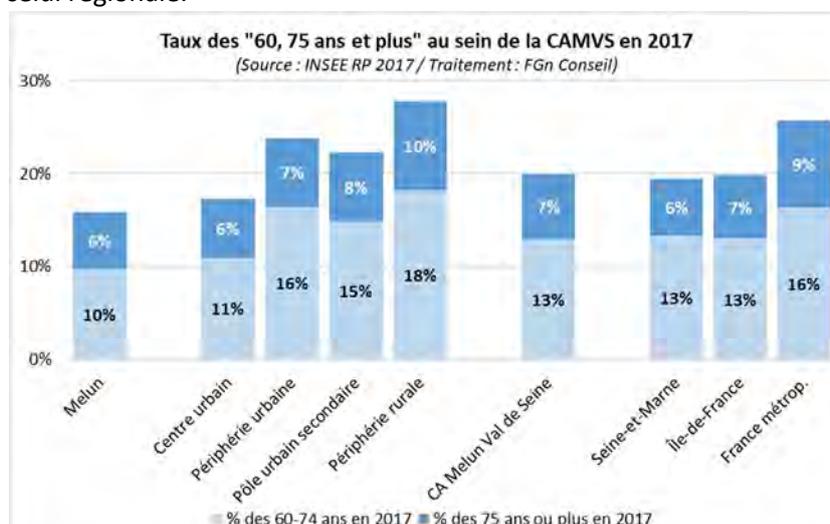


INSEE : 2016 - Traitements Eohs

Comme sur la plupart des territoires métropolitains, on compte ainsi un enjeu fort d'action publique visant à favoriser la réhabilitation énergétique du parc existant.

## 6. Comme partout, compte-tenu du vieillissement de la population, un enjeu d'accompagnement des populations modestes au maintien à domicile

La CA de Melun Val de Seine compte 20% de personnes ayant 60 ans et plus dont 7% ayant 75 ans et plus. Le taux de 75 ans ou plus se situe très légèrement au-dessus de la moyenne départementale mais est identique à celui régionale.

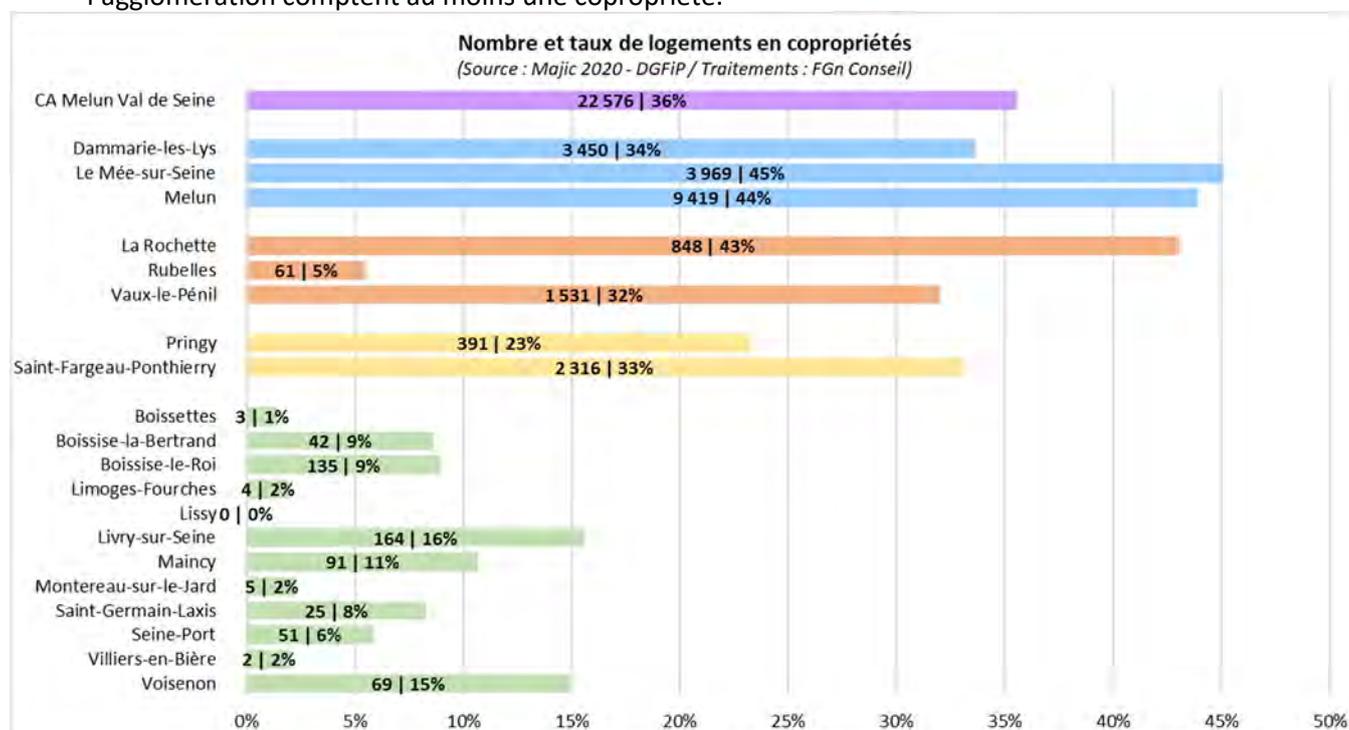


Compte-tenu du vieillissement de la population, il y a sur la CAMVS comme ailleurs un enjeu d'accompagnement au maintien à domicile des populations modestes, à savoir d'aide à l'adaptation de leur logement.

## 7. 36 % des logements de la CAMVS sont en copropriété. Au-delà de celles en difficulté déjà accompagnées, un enjeu d'intervention davantage en prévention

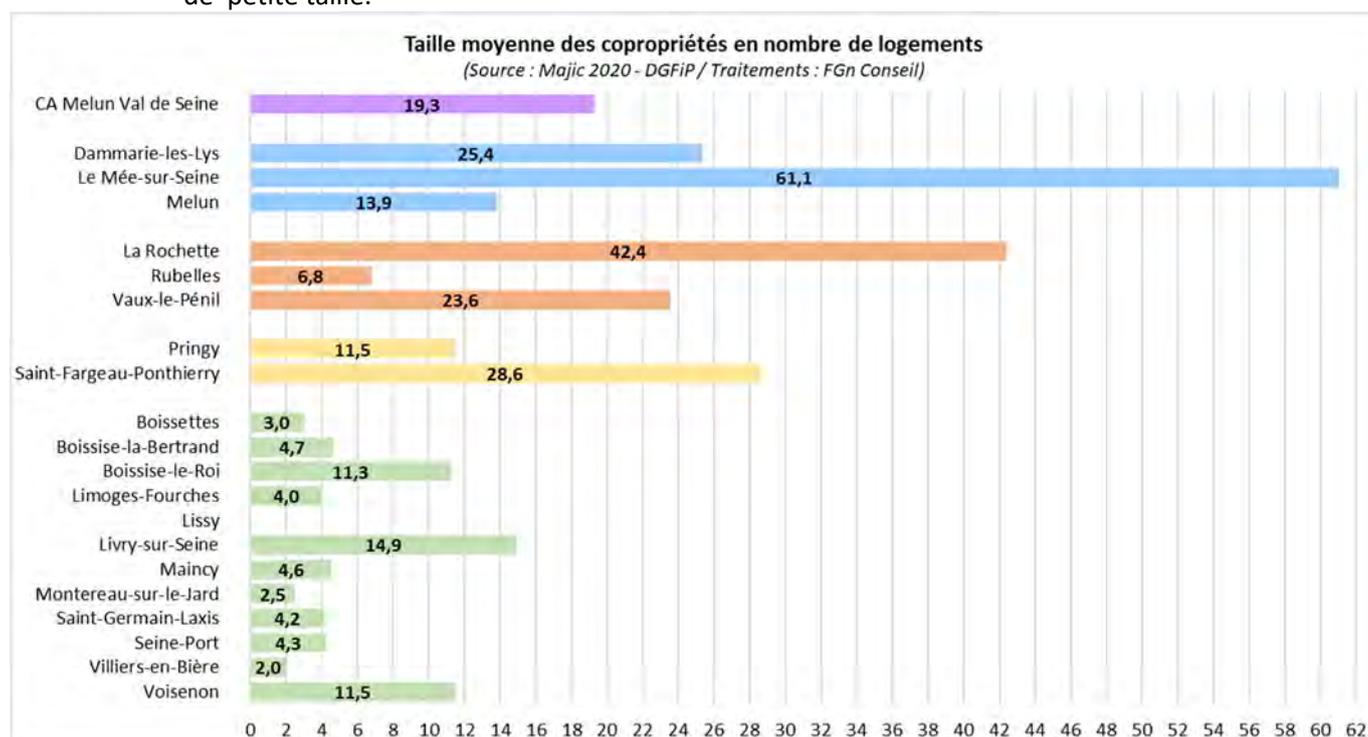
### 7.1 Au sein de la CAMVS, 36% des logements sont en en copropriété.

On dénombre un peu moins de 1 200 copropriétés sur l'ensemble du territoire de la CAMVS, ce qui représentent environ 22 500 logements. Les ¾ d'entre elles et de ces logements sont situés dans une des 3 communes du centre urbain. Mis à part la commune de Lissy, toutes les communes de l'agglomération comptent au moins une copropriété.



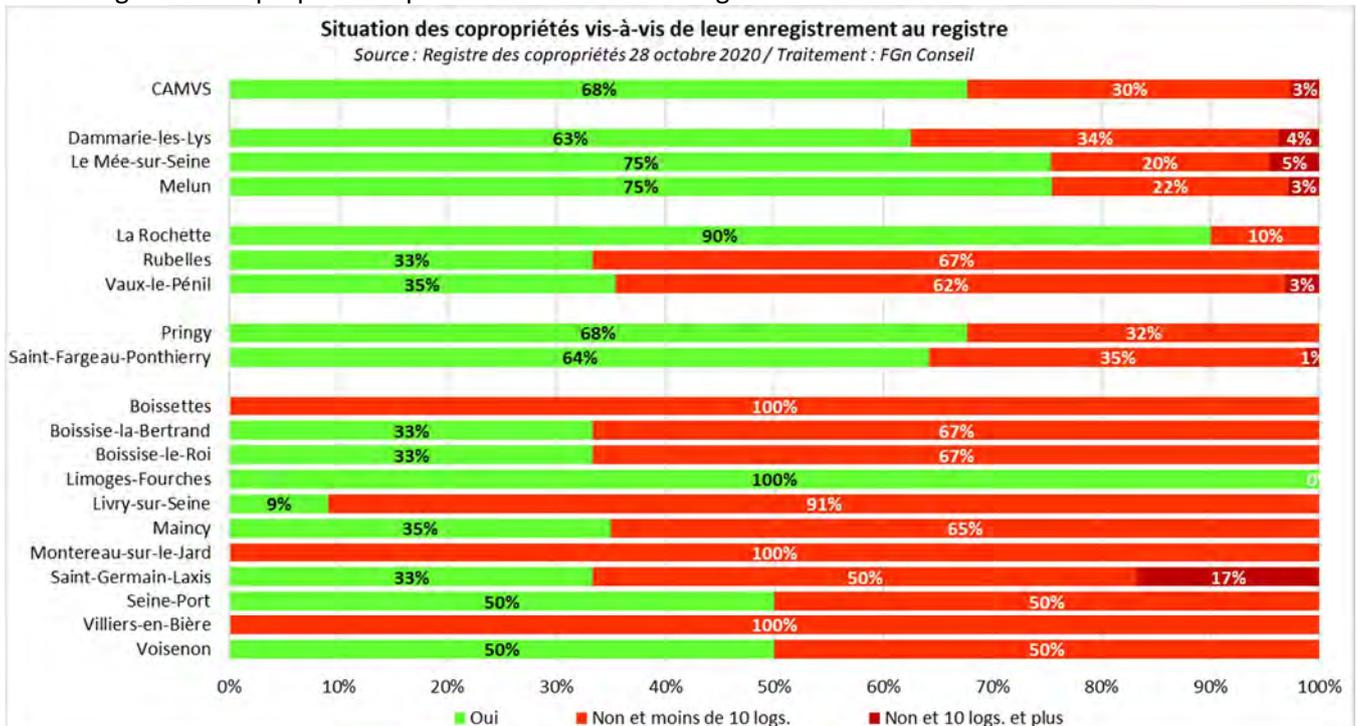
La taille moyenne des copropriétés est de 19 logements dans la CAMVS. Cela étant, on observe de fortes disparités entre les communes avec :

- notamment à Le Mée-sur-Seine qui compte la présence de grandes copropriétés puisque ces dernières comptent en moyenne 61 logements ;
- à l'inverse, les copropriétés présentes dans les communes de la périphérie rurale sont plutôt de petite taille.

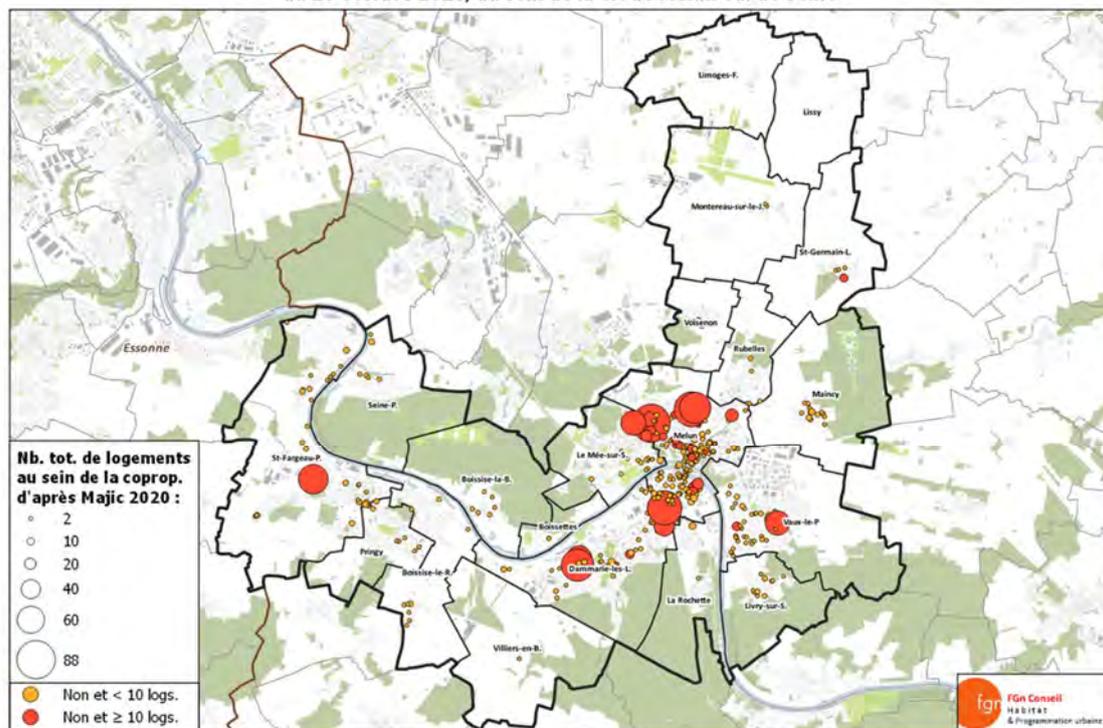


## 7.2 Des signes de fragilité observés y compris en dehors des communes du centre urbain

Depuis le 1er janvier 2019, toutes les copropriétés sont tenues d'être enregistrées au registre des copropriétés mis en place par l'Anah. Dans les faits, de nombreuses copropriétés ne le sont toujours actuellement. Dans la CAMVS, en octobre 2020, 68% des copropriétés identifiées étaient enregistrées. Pour celles qui ne le sont pas, cela traduit un signe de potentielle fragilité potentielle, a fortiori s'il s'agit d'une copropriété importante en nombre de logements.



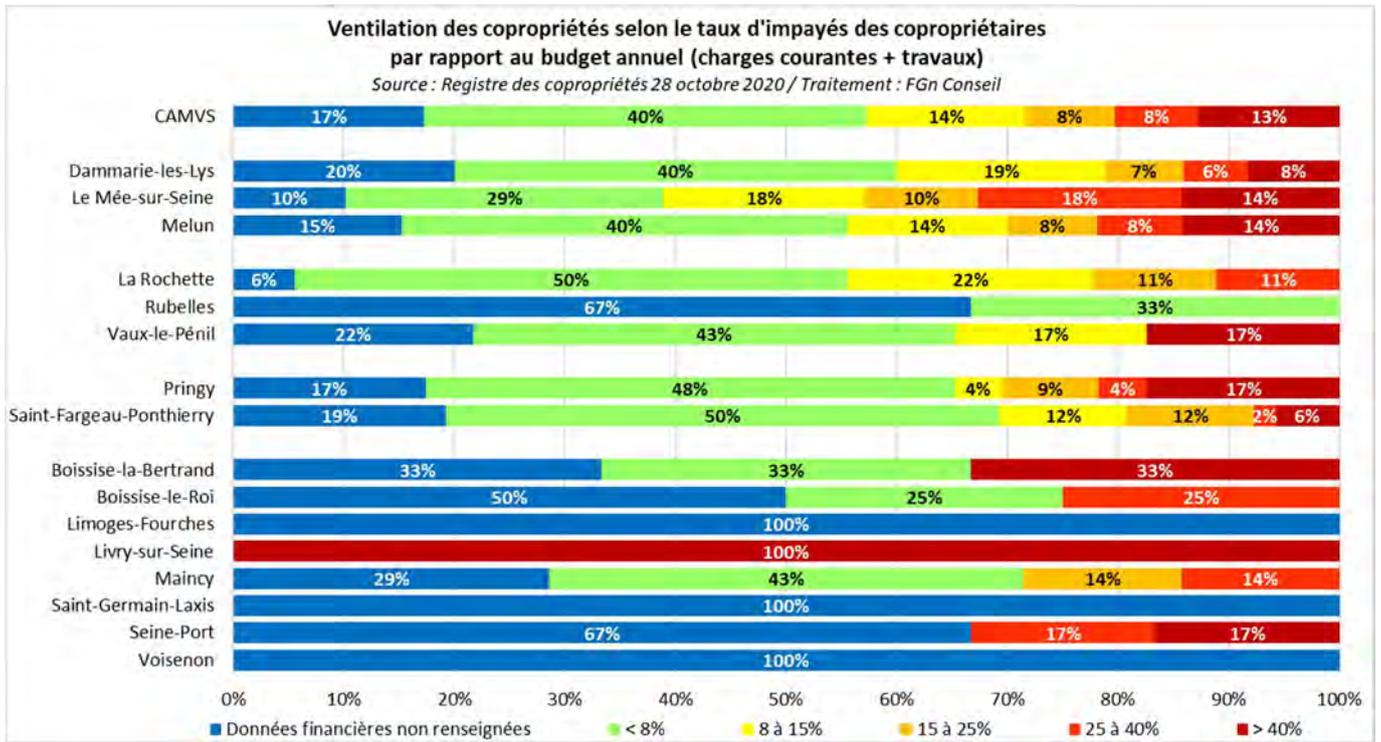
**Localisation des copropriétés non enregistrées au registre, au 28 octobre 2020, au sein de la CA de Melun Val de Seine**



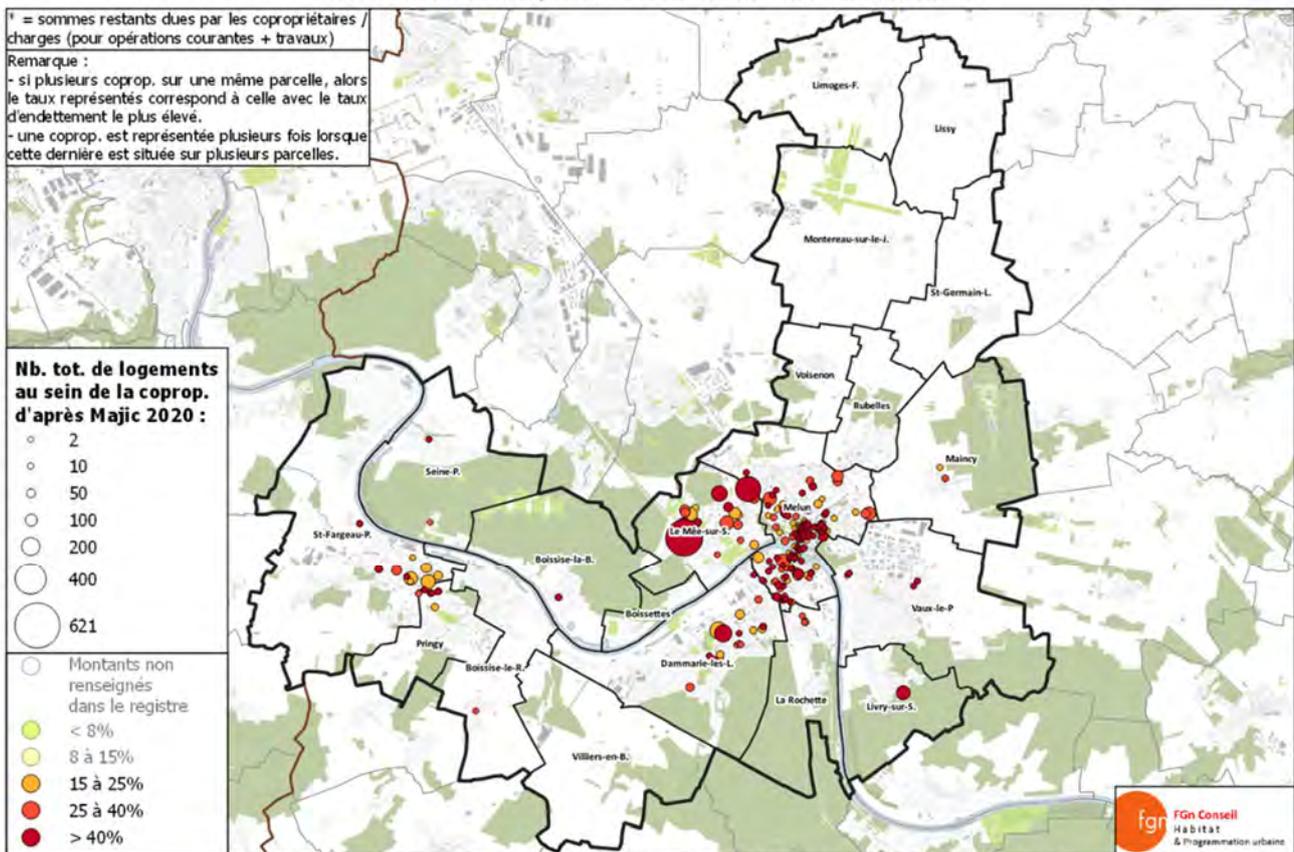
Le registre des copropriétés permet, lorsque les données financières sont renseignées, de dresser à un instant T la situation financière d'une copropriété.

Sur la CAMVS, on observe que 29% des copropriétés enregistrées au registre ont des taux d'impayés supérieurs à 15%, seuil de déclenchement potentiel des aides « habiter mieux copropriétés fragile » de l'Anah.

21% des copropriétés enregistrées au registre présentent même des taux d'impayés supérieurs à 25%, et 13 % supérieurs à 40 %

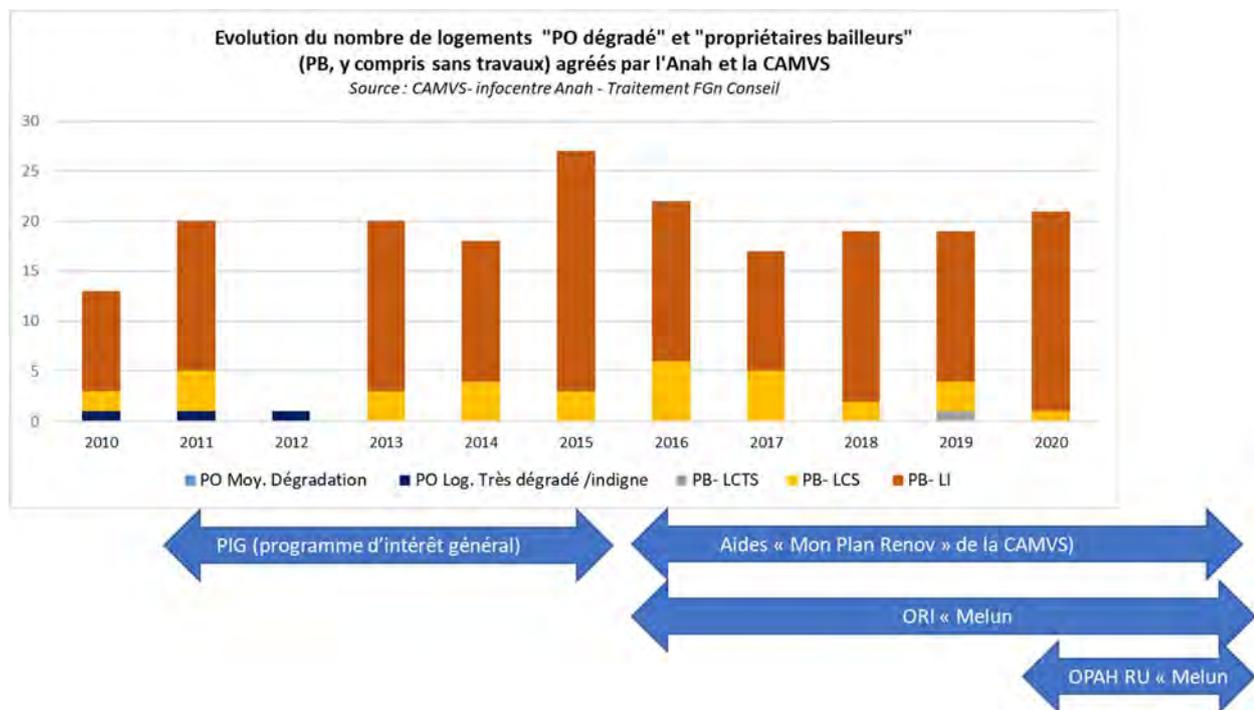


### Taux d'impayés\* au sein des copropriétés enregistrées au registre, au 28 octobre 2020, au sein de la CA de Melun Val de Seine



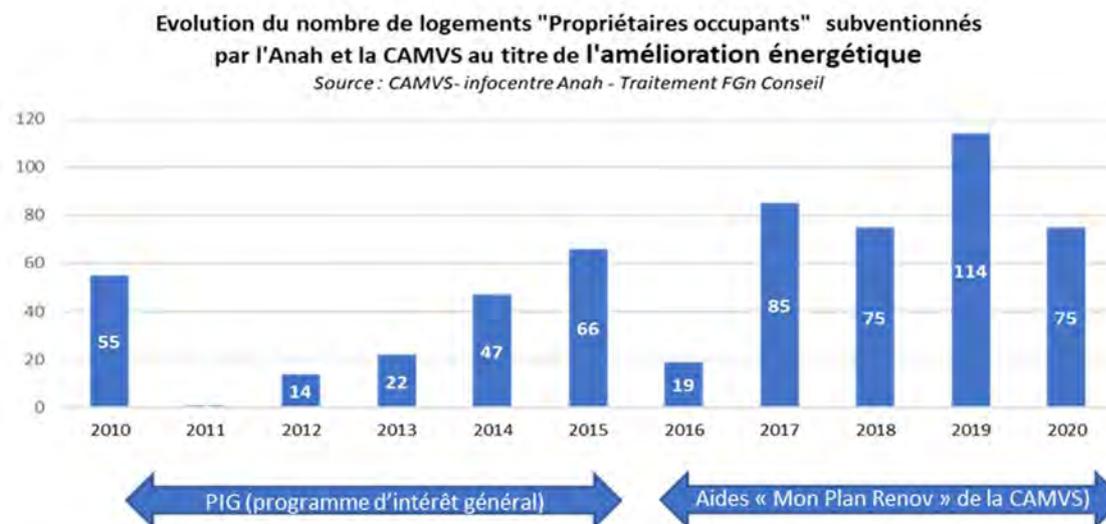
## 8. Bilan récent des interventions de la CAMVS en direction du parc privé

### 8.1. Bilan de l'activité Anah/ CAMVS en matière de réhabilitation aidée de logements dégradés



- Depuis 2013, une moyenne de 20 logements propriétaires bailleurs conventionnés par an, majoritairement en intermédiaire, mais une difficulté à ce stade à distinguer les dossiers conventionnés « avec ou sans travaux »
- Par ailleurs, on observe très peu de dossiers propriétaires occupants avec travaux pour dégradation (3 entre 2010 et 2012)

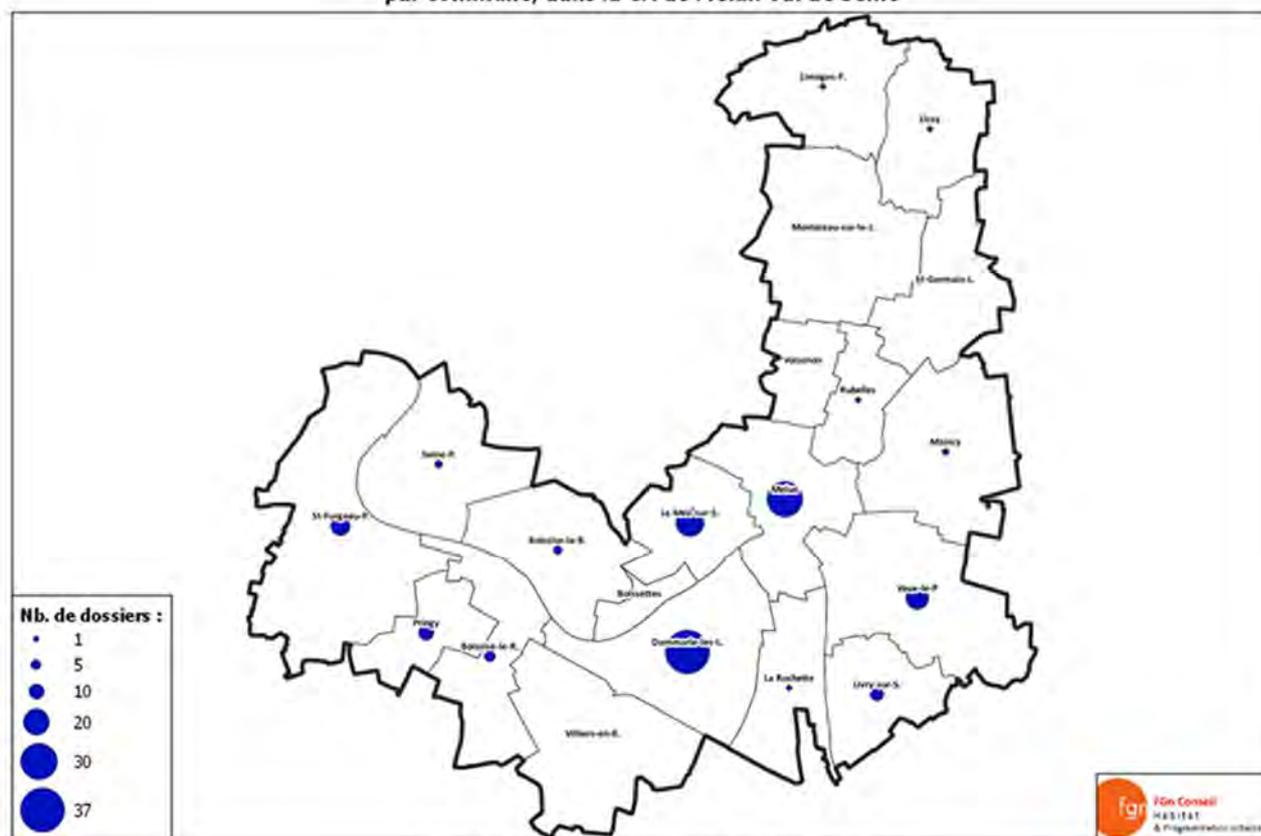
### 8.2. Bilan de l'activité Anah/ CAMVS en matière de réhabilitation énergétique aidée



- Depuis 2017, une moyenne de 88 ménages « propriétaires occupants » ont bénéficié d'une aide de l'Anah et/ou de la CAMVS.  
A cela s'ajoute une vingtaine de logements bailleurs conventionnés mais avec ou sans travaux.

- Il n'y a plus de programme d'intérêt général (PIG) depuis 2016, mais une activité « en diffus », avec des subventions (dont AMO) sur fonds propres de la « CAMVS », dispositif « Mon Plan rénov' » qui vise un public plus large que l'Anah (jusqu'à 130% des plafonds Anah), avec des résultats quantitativement limités sur ce public cible.
- La rénovation énergétique constitue une priorité « absolue » de l'Anah depuis 2011. On soulignera que les aides de l'Anah ont beaucoup évolué au grès des années, en ciblant des publics plus ou moins larges, et des travaux plus ou moins « globaux » (importants et durables).
- Dernièrement, le déploiement de « Ma prime rénov' » de l'Anah vise un public large et des travaux qui peuvent être partiels.
- Par ailleurs, le projet « Maison de l'habitat », prévus dans l'ancien PLH, ne s'est pas concrétisé pour le moment, de même que le projet de « Plate forme territoriale de rénovation énergétique » en réflexion en fin du précédent PLH.

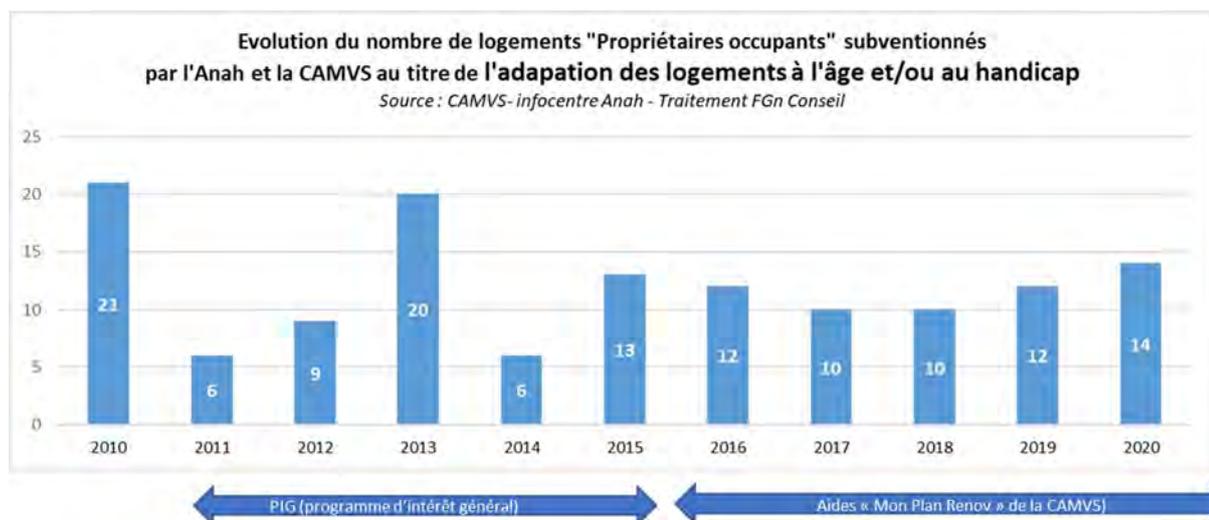
**Nombre de dossiers PO énergie entre 2017 et 2020, par commune, dans la CA de Melun Val de Seine**



Source : Anah - janvier 2021 / Cartographie : F. Gronlonfour Conseil

### 8.3. Bilan des aides à l'« adaptation » depuis 2010 par l'Anah et la CAMVS

- Une dizaine de ménages propriétaires occupants « PO » sont accompagnés chaque année dans leurs travaux d'adaptation par l'Anah et la CAMVS. Ce bilan peut être amplifié, d'autant que la CAMVS n'échappe pas au vieillissement de la population.
- Pour rappel :
  - les « 65 ans & + » représentaient 33 % des Propriétaires Occupants, soit 8 444 ménages en 2017. Globalement, 38 % des PO sont éligibles à l'Anah sur la CAMVS
- Les « 65 ans & + » représentaient 9 % des ménages locataires privés, soit 1 087 ménages en 2017



### 8.3. Bilan des aides aux copropriétés accordées depuis 2010 par l'Anah et la CAMVS

	Nombre de copropriétés aidées	Nb de log. concernés	Précisions
2015	2	119	OPAH ESPACE (Le Mee sur Seine ) & copropriété rue du four (Melun -dossier insalubrité)
2016	0		
2017			
2018	2	167	PDS - ESPACE & APPOLONIA ST FARGEAU (péril)
2019	1	98	Copropriété fragile – AMO
2020	1	313	PDS « Plein Ciel » (Le Mée) – Travaux d'Urgence
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>697</b>	

Depuis 2018, l'ANAH et la CAMVS sont intervenus ou interviennent toujours :

- via 2 plans de sauvegarde, « ESPACE» à Le-Mée-sur-Seine, et « Plein Ciel » à Le Mée-sur-Seine : on soulignera que ces opérations lourdes sont très consommatrices de crédits ;
- ponctuellement dans le cadre du dispositif « Mon Plan Renov », mais via des aides par logement de propriétaires éligibles. Il y a un enjeu à développer la rénovation énergétique des copropriétés, ce qui passe sans doute par des aides simplifiées, notamment directement au syndicat des copropriétaires.

## 9. Focus sur le parc social

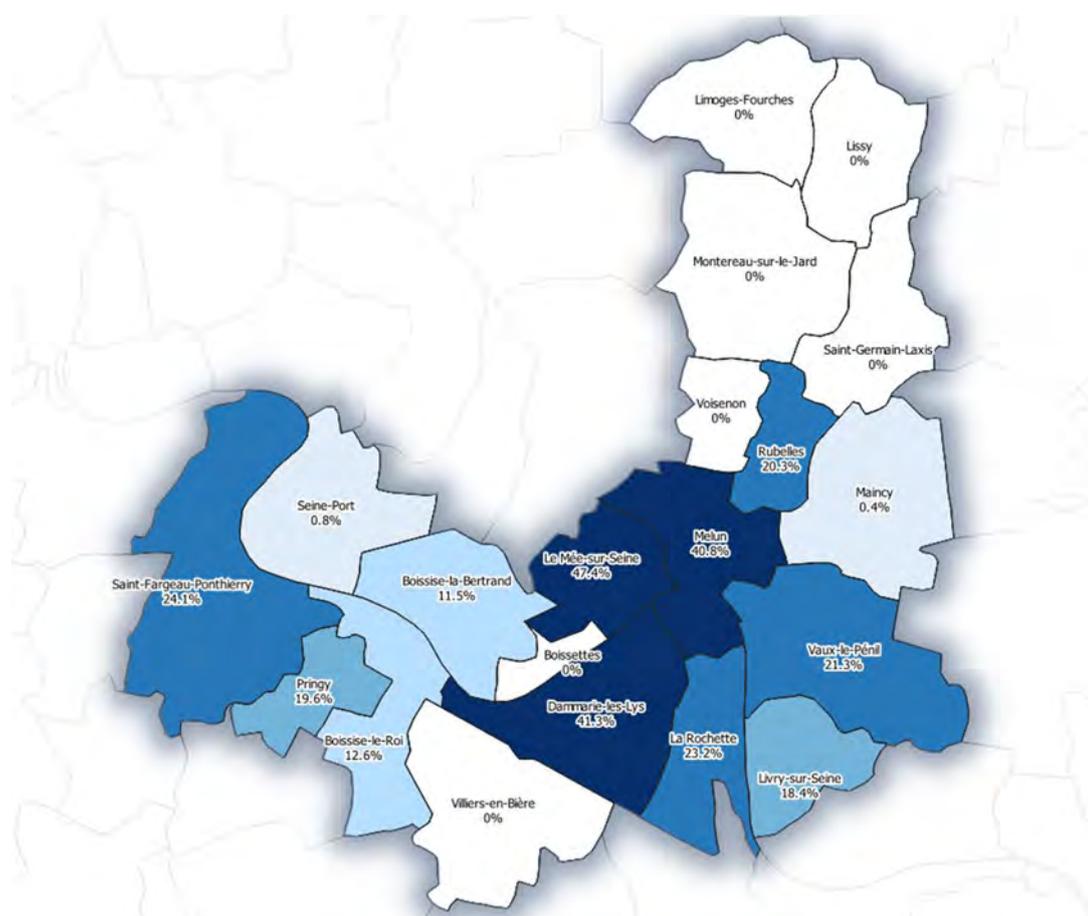
### 1. Une agglomération bien dotée en logements sociaux, avec une offre qui reste concentrée dans les trois communes du centre urbain, mais un net rattrapage récent, à poursuivre, dans les 7 communes en déficit SRU

#### 1.1. Une offre concentrée sur le centre urbain mais, dans les communes en déficit SRU, un fort rattrapage récent, à poursuivre durant le prochain PLH

En 2021, selon les sources SRU (pour les 11 communes concernées) et RPLS (pour les autres communes), la CAMVS comptait un total de 18 108 logements sociaux. Le parc de logement social représentait ainsi 33,5 % des résidences principales.

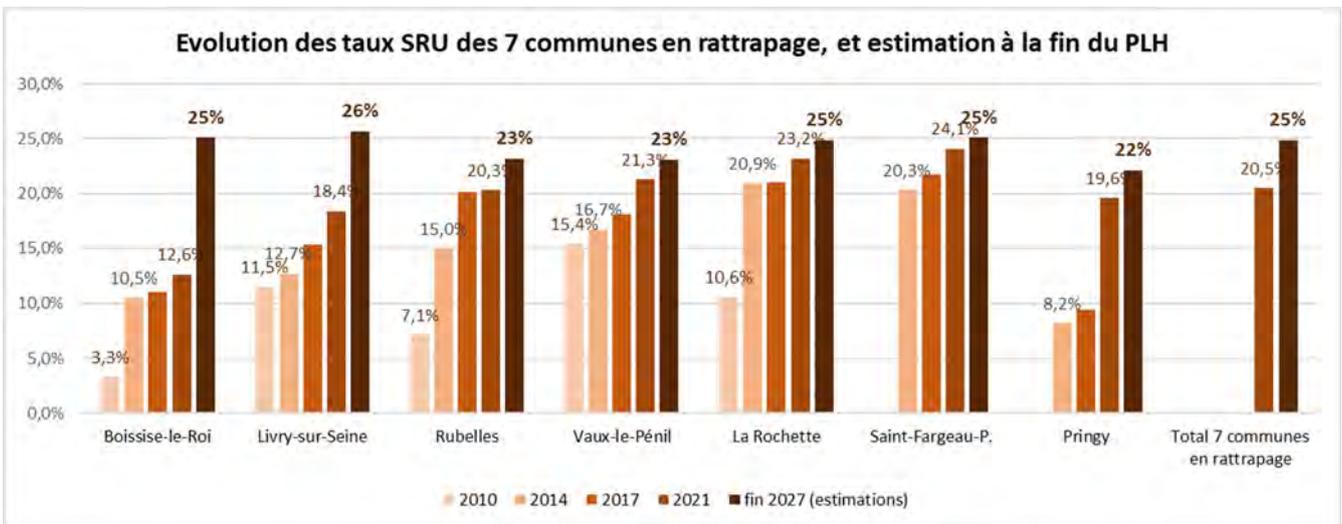
#### Taux de logements sociaux des communes de la CA Melun Val de Seine (SRU 2021 – RPLS 2020)

Source : SRU 2021 – RPLS 2020, traitements GTC



L'offre était encore il y a peu très fortement concentrée dans les trois communes du centre urbain, qui disposent d'un taux de logements locatifs sociaux (LLS) supérieur à 40% (Melun, Dammarie-les-Lys et Le Mée-sur-Seine).

Néanmoins, le graphique suivant témoigne de l'effort considérable réalisée dans les 7 communes en rattrapage SRU :



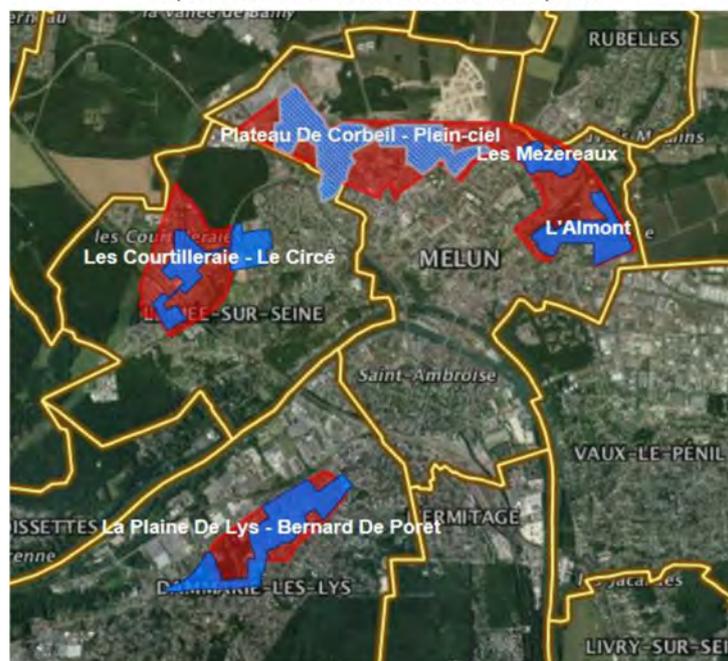
Les autres communes, non concernées par l'article 55 de loi SRU, disposent d'un taux inférieur à 10%.

### 1.2 Plus de la moitié du parc social concentré en Quartier Politique de la Ville

La CAMVS compte 5 Quartier Politique de la Ville (QPV) qui concentrent 9 565 logements en 2019, soit 57% du parc total. Les QPV se situent dans les communes du centre-urbain. Parmi elles, Melun et Dammarie-les-Lys ont une offre de logements locatifs sociaux particulièrement concentrée en QPV, avec respectivement 76% et 71% de son parc.

#### CAMVS : 5 quartiers prioritaires

Source : Extrait de « Diagnostic Habitat Occupation et fonctionnement du parc social de la CAMVS Mars 2018 » espacé



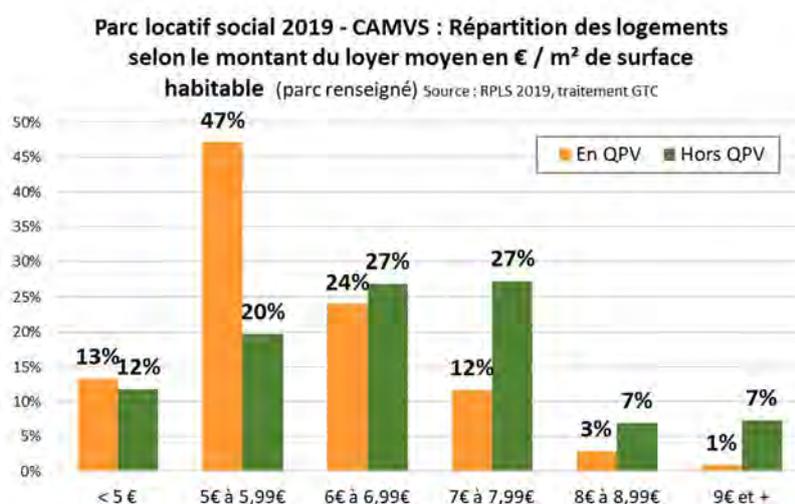
	Nb de LLS hors QPV	Nb de LLS en QPV	Part de LLS en QPV
Melun	1623	5246	76%
Dammarie-les-Lys	970	2433	71%
Le Mée-sur-Seine	1768	1886	52%
<b>CAMVS</b>	<b>7357</b>	<b>9565</b>	<b>57%</b>

Source : RPLS 2019, traitement GTC

Le taux de mobilité est plus élevé en QPV que hors QPV. Ce chiffre s'explique par un taux de mobilité très élevée en QPV au sein de la commune de Dammarie-les-Lys puisque celui-ci est de 19% alors qu'il est de 8% à Melun et Le Mée-sur-Seine. En revanche, le taux de vacance est plus faible au sein des QPV qu'en-dehors. Les niveaux de loyers sont bien plus bas au sein des QPV puisque 60% de l'offre est à moins de 6€/m<sup>2</sup>. Le segment de ce parc joue donc probablement son rôle d'accueil des plus modestes (pour rappel, les demandeurs sous les plafonds PLAI représentent 81% de la demande).

	Total logements proposés à la location	Taux mobilité	Taux de vacance
QPV	9139	10,7%	2,2%
Hors QPV	6871	8,5%	3,2%
<b>CAMVS</b>	<b>16010</b>	<b>9,8%</b>	<b>2,7%</b>

Source : RPLS 2019, Traitement GTC



La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 comporte un volet consacré à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat. Les instances intercommunales compétentes en matière d'habitat sont désormais les chefs de file des politiques d'attribution des logements sociaux et ont l'obligation de mettre en place des Conférences Intercommunales du Logement.

L'objectif est de favoriser une meilleure mixité sociale et territoriale en agissant sur les politiques d'attributions de logements sociaux. Pour y parvenir, la loi instaure un principe de rééquilibrage qui tient compte :

- Des ressources des ménages avec une demande de logement social active,
- De la localisation des logements sociaux, qu'ils soient situés dans les Quartiers Prioritaires Politiques de la Ville (QPV) ou bien en dehors de ces quartiers.

Le principe posé est d'améliorer l'accès au logement des ménages fragiles en les accueillant en particulier en dehors des quartiers dits prioritaires. Parallèlement, l'objectif souhaité est de rendre ces quartiers fragiles plus attractifs auprès des ménages ayant des revenus plus élevés.

La Conférence Intercommunale du Logement de la CAMVS a adopté son document cadre d'orientations le 27 mars 2019 et sa convention intercommunale d'attributions le 16 décembre 2019.

La CAMVS s'est fixée un certain nombre d'objectifs et d'orientations en matière d'attributions, notamment :

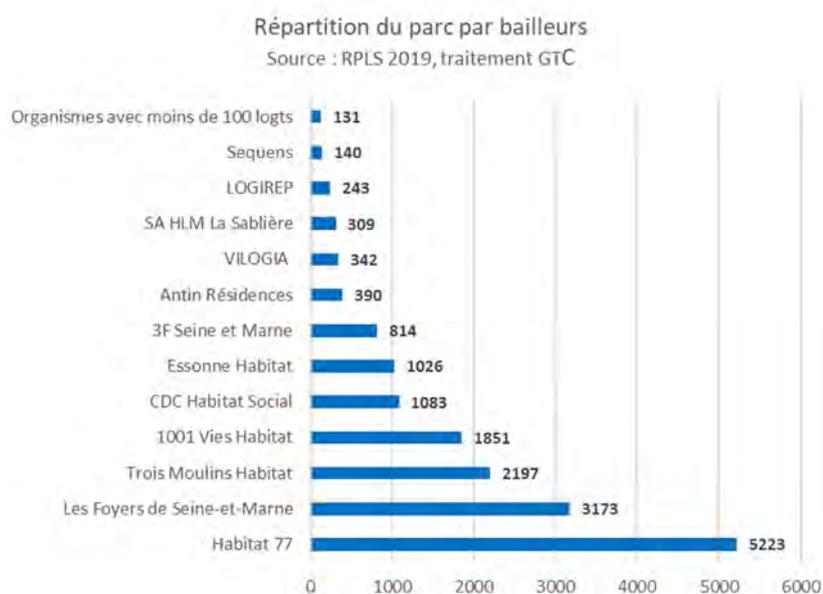
- Atteindre un taux d'attributions en-dehors des QPV de 25% en faveur des ménages relevant du 1er quartile de la demande et des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

- Maintenir un taux de 70% des attributions de logements sociaux situés en quartier prioritaire aux demandeurs autres que ceux du premier quartile de revenus.
- Consacrer 25% des attributions de chaque réservataire de logements sociaux sur le territoire (hors contingent préfectoral « mal-logés ») et de chaque bailleur à des ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, d'autres ménages prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH, dans la même proportion que les objectifs fixés par bailleur au titre de l'ACD.
- Articuler le travail de définition d'objectifs d'attributions avec celui de la programmation de logements neufs dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, à l'échelle de l'intercommunalité, en particulier en termes de typologies.
- Poursuivre, via le PLH, une programmation qui permette aux nouveaux logements sociaux d'être localisés le plus à proximité possible des équipements et services afin de favoriser le lien emploi/logement notamment.

En 2019, hors QPV, 14,8% d'attributions ont été réalisées au profit des ménages du 1<sup>er</sup> quartile au sein de l'agglomération<sup>14</sup>. A noter que cette part est inférieure à celle constatée au moment de l'adoption du document d'orientations de la CIL. En effet, en 2017, 19,5% des attributions suivies de baux signés en-dehors des quartiers prioritaires ont été consacrées aux demandeurs du premier quartile<sup>15</sup>.

### 1.3 Un parc majoritairement conventionné et un bailleur qui détient un tiers du parc

19 bailleurs interviennent sur le territoire de la CAMVS. Il existe un bailleur principal, Habitat 77 qui compte 5 223 logements, soit 30% du parc social total. Le parc public est constitué à 97% de logements conventionnés.



### 1.4 Les obligations de la CAMVS en matière de production de logement social

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) inscrit un objectif de production pour la CAMVS de 180 logements locatifs sociaux par an. Cet objectif inclut la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre du NPNRU dès lors que la reconstitution se fait sur des communes SRU déficitaires. Par ailleurs, le Schéma Directeur de la Région Ile de France préconise un objectif de 30 % de logement sociaux au sein du parc total d'ici 2030, ce qui correspond pour l'agglomération à une production de 317 logements sociaux par an.

<sup>14</sup> Source : Données socle DRIHL, 8 septembre 2020

<sup>15</sup> Source : Document d'orientations de la CIL adopté le 27 mars 2019 par les membres de la CIL et approuvé par délibération n° 2019.2.8.53 du 1er avril 2019

## Les communes soumises à la loi SRU

Depuis la loi ELAN<sup>16</sup>, onze communes sont désormais soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, trois communes remplissent les objectifs : Melun (40,8%), Dammarie-les-Lys (41,3%), Le Mée-sur-Seine (47,4%). Pour les 7 autres communes déficitaires, l'objectif est d'atteindre 25% de logements sociaux en 2025. Pour répondre aux objectifs du Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement (SRHH) et du précédent PLH de la CAMVS, les communes non assujetties aux obligations SRU sont invités à participer à l'effort du territoire en matière de production de logement social.

<b>Communes de la CAMVS situées dans et hors de l'unité urbaine de Paris et population 2017 (Insee)</b>			
<b>Dans l'unité urbaine</b>		<b>Hors de l'unité urbaine</b>	
Melun	40 032	Seine-Port	1 888
Dammarie-les-Lys	21 835	Maincy	1 732
Le Mée-sur-Seine	20 816	Voisenon	1 133
Saint-Fargeau-Ponthierry	14 206	Saint-Germain-Laxis	743
Vaux-le-Pénil	11 062	Montereau-sur-le-Jard	516
Boissise-le-Roi	3 775	Limoges-Fourches	490
La Rochette	3 412	Boissettes	401
Pringy	2 924	Lissy	230
Rubelles	2 355	Villiers-en-Bière	211
Livry-sur-Seine	2 076		
Boissise-la-Bertrand	1 150		

<b>10 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : Communes de l'unité urbaine de Paris, comprenant plus de 1500 habitants</b>	<b>2 communes ne sont plus soumises à l'article 55 de la loi SRU : Seine-Port et Maincy</b>
--	---

## Un effort de production important sur la précédente triennale...

Le bilan de la période 2017-2019 pour les 7 communes concernées par le rattrapage montre que l'objectif est largement dépassé puisque 763 logements sociaux ont été agréés alors que l'objectif était de 378 logements<sup>17</sup>. Cet objectif quantitatif a été dépassé pour toutes les communes.

<sup>16</sup> La loi ELAN a modifié les dispositions de la loi SRU : Désormais, les dispositions de la loi SRU s'appliquent à toutes les communes de plus de 1 500 habitants qui font partie de l'unité urbaine de Paris. Pour toutes les communes hors de l'unité urbaine de Paris, le seuil est augmenté à 3 500 habitants. Pour le territoire de la CAMVS, cela signifie que les communes de Seine Port et de Maincy ne sont plus soumises aux obligations SRU.

<sup>17</sup> Il est à noter que le calcul des bilans triennaux se base sur le nombre de logements agréés sur la période et le nombre de logements issu du report de la précédente période triennale.

	Nombre LLS retenus au 01/01/19	Taux LLS au 01/01/2019	Objectif triennal 2017-2019	Etat des réalisations
Boissise-le-Roi	175	12,6%	64	71
Livry-sur-Seine	139	15,3%	36	38
Pringy	121	9,2%	64	135
La Rochette	388	23,9%	18	128
Rubelles	220	22,4%	21	130
Saint-Fargeau-Ponthierry	1 435	23,7%	76	123
Vaux-le-Pénil	831	18,9%	99	138
<b>Total</b>	<b>3 309</b>		<b>378</b>	<b>763</b>

Source : DDT 77, Traitement GTC

Cette forte augmentation des agréments de logements sociaux au sein des communes déficitaires n'est pas sans conséquence sur les équipements communaux, notamment scolaires. Les communes ont des difficultés à absorber l'arrivée de nouvelles populations dans des temps très courts. Certaines ont des écoles qui sont déjà à saturation et ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour investir dans de nouveaux équipements.

### ... mais à poursuivre pour atteindre les 25% de logements sociaux

L'objectif de réalisation de logements sociaux pour la période 2020-2022 est de 426 logements. Certaines communes ont déjà réalisé leurs objectifs en lien avec le report de la précédente triennale. Pour atteindre les 25% au 31 décembre 2025, il manque 618 logements à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. Néanmoins, il est nécessaire de rester vigilant au fait que la production globale de logements induit un besoin en logements sociaux supplémentaires (puisque les 25% sont calculés sur l'assiette totale de logements au début de chaque période triennale).

	Nombre de LLS actualisé au 01/01/2020	Déficit par rapport au seuil minimal de 25%	Objectif de réalisation pour la triennale 2020-2022	Dont report lié aux réalisations de la précédente triennale (agréments 2017-2019)
Boissise-le-Roi	175	171	85	7
Livry-sur-Seine	173	88	44	2
Pringy	274	206	103	71
La Rochette	372	18	9	110
Rubelles	220	25	12	109
Saint-Fargeau-Ponthierry	1 435	80	40	47
Vaux-le-Pénil	831	266	133	39
<b>Total</b>	<b>3 480</b>	<b>854</b>	<b>426</b>	<b>385</b>

Source : DDT 77, Traitement GTC

L'ensemble des bailleurs souhaite contribuer au rééquilibrage de l'offre sur la CAMVS en privilégiant autant que possible une programmation en-dehors du centre urbain, notamment sur les communes SRU déficitaires. Lors de l'atelier avec les bailleurs sociaux du territoire, il a cependant été rappelé qu'il s'agit de plus petites opérations plus incertaines et plus difficiles à monter<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Atelier bailleurs du 9 février 2021

### 1.1.5 Des objectifs du PLH 2016-2021 atteints en production de logement social

Le précédent PLH 2016-2021 avait fixé pour objectif la réalisation de 1 217 logements conventionnés, soit une moyenne de 203 logements par an. Sur la période 2016-2020, un total de 1 226 logements sociaux ont été agréés, soit une moyenne de 245 logements par an. L'objectif a été globalement dépassé dans la majorité des communes, en lien avec la dynamique de rééquilibrage de l'offre.

Parc locatif social : Production - En nombre de logements moyen PAR AN <small>Source : PLH 2016-2021, DDT</small>	Objectifs de conventionnement PLH (1) 2016-2021 Par an (6 ans)	Nb de LLS agréés 2016-2020 Par an (5 ans)	Atteinte de l'objectif du PLH
Dammarié-les-Lys	22	28	131%
Le Mée-sur-Seine	8	4	53%
Melun	47	64	137%
<b>Centre urbain</b>	<b>76</b>	<b>96</b>	<b>127%</b>
La Rochette	2	12	545%
Rubelles	13	11	83%
Vaux-le-Pénil	17	30	182%
<b>Périphérie urbaine</b>	<b>32</b>	<b>53</b>	<b>165%</b>
Boissettes	2	0	0%
Boissise-la-Bertrand	1	0	0%
Boissise-le-Roi	17	14	85%
Livry-sur-Seine	10	11	106%
Montereau-sur-le-Jard	1	0	0%
Saint-Germain-Laxis	1	0	0%
Seine-Port	17	0	0%
Voisenon	2	0	0%
<b>Périphérie rurale</b>	<b>51</b>	<b>25</b>	<b>49%</b>
Pringy	23	23	104%
St-Fargeau-Ponthierry	22	47	219%
<b>Pôle urbain secondaire</b>	<b>44</b>	<b>71</b>	<b>160%</b>
<b>CAMVS hors 4 communes</b>	<b>203</b>	<b>245</b>	<b>121%</b>
Maincy		1	/
Limoges-Fourches		0	/
Lissy		0	/
Villiers-en-Bière		0	/
<b>TOTAL CAMVS</b>		<b>247</b>	<b>/</b>

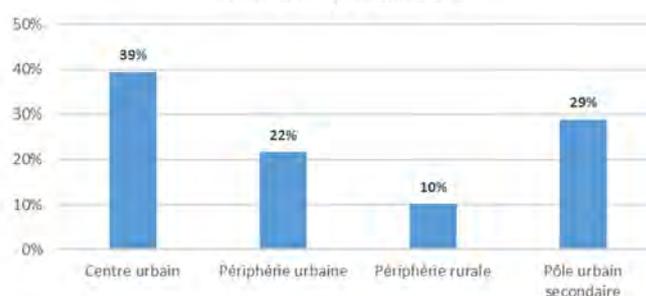
(1) Ces objectifs n'intègrent pas d'objectifs relatifs au conventionnement privé

Rubelles : commune soumise à rattrapage (article 55 de la loi SRU), selon le PLH 2016-2021

Entre 2016 et 2020, 1 233 logements sociaux ont été agréés au sein de la CAMVS. Ces nouveaux agréments se répartissent de manière plutôt équilibrée sur le territoire : 39% dans le centre urbain, 29% dans le pôle urbain secondaire, 22% en périphérie urbaine et 10% en périphérie rurale. A noter que parmi ces agréments, 83 concernent des opérations d'acquisition-amélioration.

Répartition des agréments 2016-2020 selon les sous-secteurs de la CAMVS

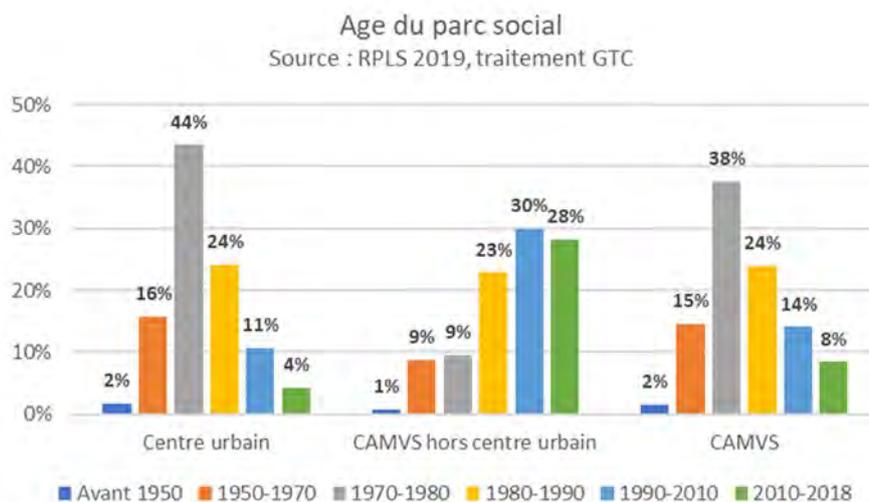
Source : DDT 77, traitement GTC



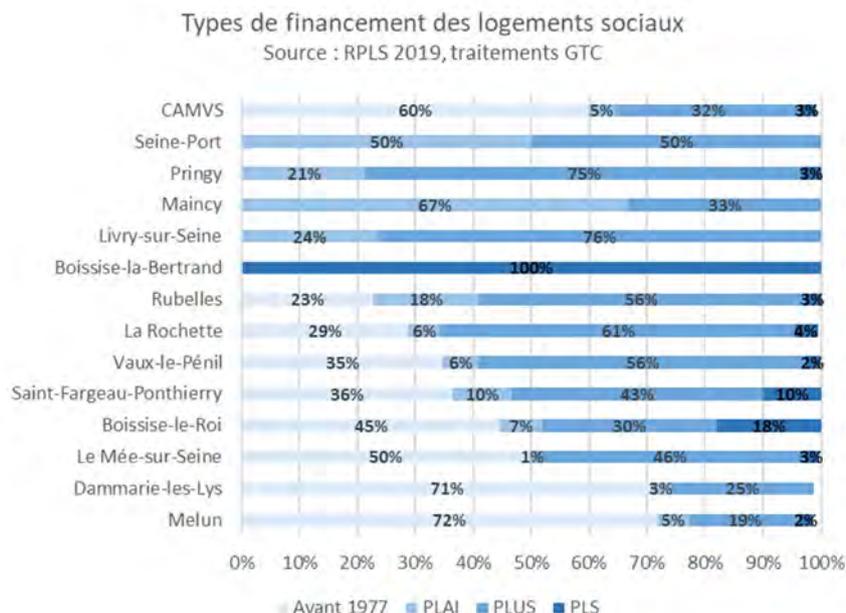
## 2. Fonctionnement du parc social

### 2.1 Globalement, un parc de logement social ancien et de faibles niveaux de loyer mais qui masque des disparités entre communes

Globalement, le parc social de l'agglomération est plutôt ancien avec 55% du parc construit avant les années 1980. Le centre-urbain dispose d'un parc social plus ancien que le reste de l'agglomération. 62% des logements ont été construits avant les années 1980. Les communes de la CAMVS en-dehors du centre urbain ont un parc beaucoup plus récent avec 58% de l'offre construite après les années 1990.



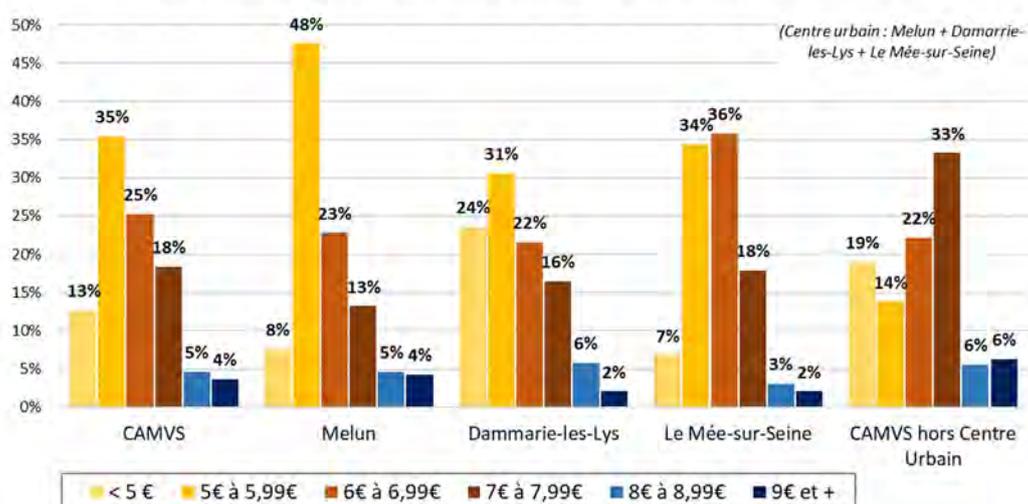
Au sein de la CAMVS, le parc de logement social est composé à 5 % de PLAI et 60% de financements PLUS avant 1977 (correspondant globalement à des plafonds de loyer PLAI). Les communes du centre urbain concentrent cette offre à bas loyer, en lien avec l'ancienneté du parc. L'agglomération compte par ailleurs 32% de PLUS et 3% de PLS. Les communes qui ont connu un développement de leur parc plus récent compte davantage de PLUS (Pringy, Livry-sur-Seine, Rubelles, La Rochette, Vaux-le-Pénil, Saint-Fargeau-Ponthierry).



L'offre à bas loyer (moins de 6€/m<sup>2</sup>) représente près de la moitié de l'offre totale de logements sociaux. Mais celle-ci se concentre dans les communes du centre-urbain, en particulier, dans la commune de Melun qui compte 56% de logements dont les loyers sont inférieurs à 6€/m<sup>2</sup>. En-dehors du centre-urbain, les niveaux de loyer sont plus élevés avec 55% de l'offre qui se situe entre 6€ et 8€/m<sup>2</sup>.

### Parc locatif social 2019 : Répartition des logements selon le montant du loyer moyen en € / m<sup>2</sup> de surface habitable

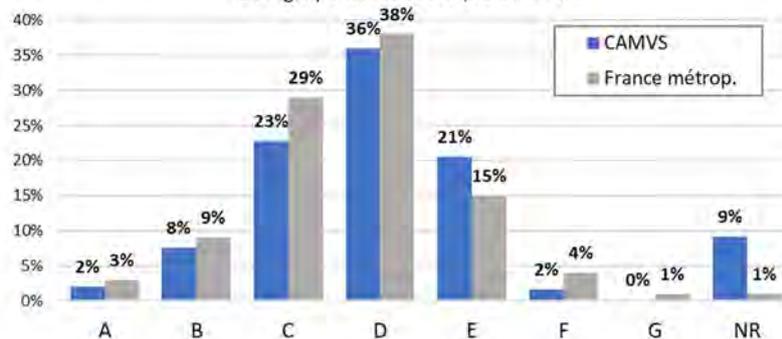
Source : RPLS 2019, traitement GTC



Au sein du parc locatif social de la CAMVS, 23% a une étiquette énergétique supérieure à D. Plusieurs communes accueillent des ménages qui se plaignent de l'état des logements. Il existe donc sur quelques fragments du parc un enjeu de réhabilitation énergétique.

### Parc locatif social 2019 : Diagnostic de Performances Energétiques, classe de consommation d'énergie (parc

renseigné) Source : RPLS 2019, traitement GTC



## 2.2 Une mobilité élevée qui témoigne d'une relative fluidité d'accès au parc social

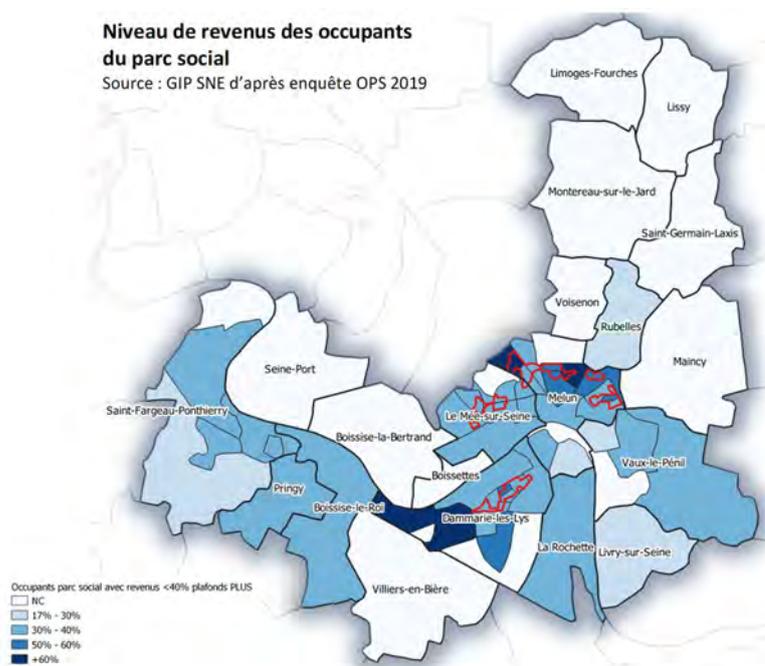
La CAMVS connaît un taux de mobilité de 9,8%, supérieur au Département (8,1%) et à la Région (6,5%). Cela démontre d'une relative fluidité d'accès au logement social même si les situations sont contrastées selon les communes. La pression est plus forte sur deux communes fortement dotées en logements sociaux (Le Mée-sur-Seine et Melun) et deux communes avec un parc de logement social moins important (Boissise-le-Roi et La Rochette). A l'inverse, on constate une très forte mobilité sur le parc de Dammarie-les-Lys et de Saint-Fargeau-Ponthierry. Pour la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, cela peut s'expliquer par le nombre élevé de petites typologies au sein du parc sur lesquelles il peut y avoir davantage de rotation. Le taux de vacance à l'échelle de l'agglomération est de 2,7%. Ce taux est faible mais quasi identique avec celui de la Seine et Marne et de l'Île de France.

	Total logements proposés à la location	Taux mobilité	Taux de vacance
Boissise-la-Bertrand	10	20,0%	0,0%
Boissise-le-Roi	236	5,1%	3,4%
Dammarié-les-Lys	3283	16,4%	2,7%
La Rochette	200	7,0%	2,0%
Le Mée-sur-Seine	3431	6,8%	2,0%
Livry-sur-Seine	54	3,7%	3,7%
Maincy	3	66,7%	0,0%
Melun	6507	7,7%	2,5%
Pringy	119	16,0%	3,4%
Rubelles	218	10,1%	4,1%
Saint-Fargeau-Ponthierry	1227	13,6%	5,5%
Seine-Port	6	0,0%	16,7%
Vaux-le-Pénil	716	7,3%	1,5%
<b>CAMVS</b>	<b>16010</b>	<b>9,8%</b>	<b>2,7%</b>
<b>Seine et Marne</b>	<b>98115</b>	<b>8,1%</b>	<b>2,9%</b>
<b>Ile de France</b>	<b>1231427</b>	<b>6,5%</b>	<b>2,1%</b>

Source : RPLS 2019, Traitement GTC

### 3. Des occupants du parc social particulièrement précarisés dans le centre urbain, mais pas forcément au sein des QPV

Le diagnostic réalisé en 2018 dans le cadre des travaux de la CIL a montré que les ménages occupants du parc social sont particulièrement précarisés. D'après les données actualisées de 2019<sup>19</sup>, la part des ménages occupant le parc social dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS<sup>20</sup> est de 45,3% à l'échelle de l'agglomération. Cette précarité est davantage marquée dans les communes du centre-urbain, notamment sur certains quartiers de Melun et Dammarié-les-Lys qui ont des taux de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS de plus de 60%. Il est intéressant de constater que la concentration de ménages pauvres dans le parc social se situe également en-dehors des QPV.



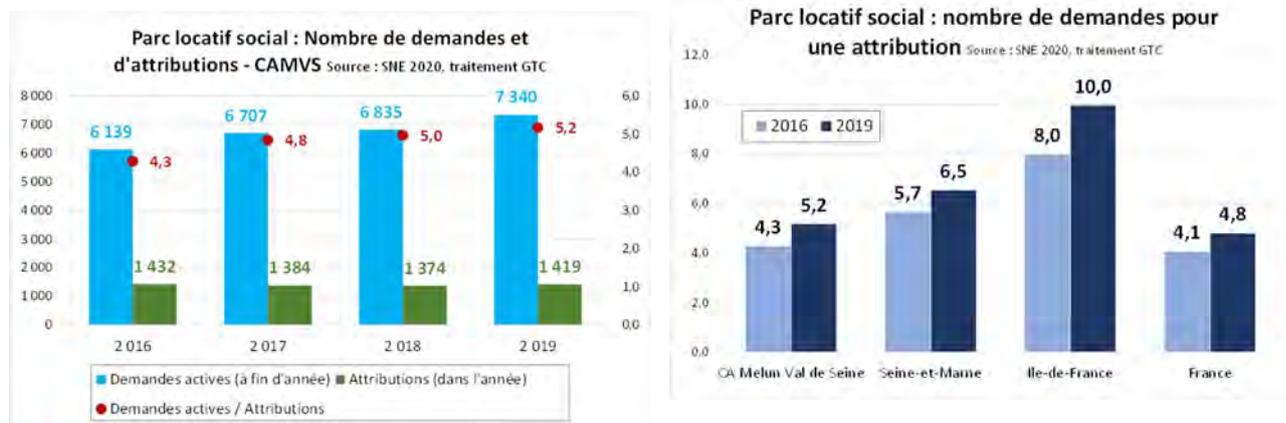
<sup>19</sup> Source : GIP SNE d'après les enquêtes OPS 2019

<sup>20</sup> Les plafonds PLAI correspondent à 60% des plafonds PLUS HLM. Ainsi les ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS correspondent aux plus précaires.

## 4. Une tension de la demande modérée mais qui augmente

### 4.1 Une pression qui se renforce

La CAMVS connaît un accroissement du nombre de demandes et enregistre 7 340 demandes<sup>21</sup> au 31 décembre 2019, ce qui correspond à une augmentation de 20% par rapport à 2016. La pression de la demande demeure forte et se renforce avec 5,2 demandes pour 1 attribution. Toutefois, elle demeure plus faible que celle de la Seine et Marne (6,5) et de l'Île de France (10).



### 4.2 Une pression plus élevée dans les communes du centre urbain et de la périphérie urbaine

Si l'on observe les demandes par commune<sup>22</sup>, on constate que les communes de Melun, Le Mée-sur-Seine et Dammarie-les-Lys représentent 79% de la demande. Par ailleurs, Melun attire 1 demandeur sur deux.

Demande locative sociale - CA Melun Val de Seine Source : SNE, traitement GTC	Nombre de demandes en cours (à fin décembre 2019)		Nombre d'attributions (en 2019)	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Melun	3 651	50%	519	37%
Dammarie-les-Lys	1 138	16%	231	16%
Le Mée-sur-Seine	1 016	14%	224	16%
Vaux-le-Pénil	546	7%	58	4%
Saint-Fargeau-Ponthierry	467	6%	169	12%
La Rochette	159	2%	17	1%
Pringy	120	2%	162	11%
Rubelles	103	1%	17	1%
Autres (dont Livry-sur-Seine, Maincy...)	84	1%	12	1%
Boissise-le-Roi	45	1%	10	1%
<b>Total CAMVS</b>	<b>7 329</b>	<b>100%</b>	<b>1 419</b>	<b>100%</b>
<b>dont Centre Urbain</b>	<b>5 805</b>	<b>79%</b>	<b>974</b>	<b>69%</b>

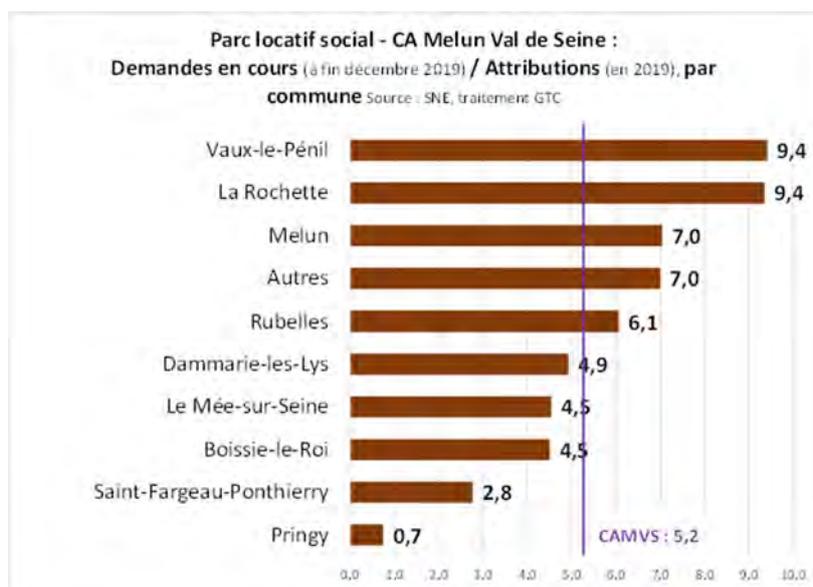
Melun : communes "dites SRU". Centre urbain : Melun + Dammarie-les-Lys + Le Mée-sur-Seine

La pression est particulièrement élevée dans les communes du centre urbain et de la périphérie urbaine. Les communes de La Rochette et de Vaux-le-Pénil enregistrent 9,4 demandes pour 1 attribution. Elle est beaucoup plus modérée dans les communes plus éloignées. A noter que Pringy a,

<sup>21</sup> Demandes de logement social en 1<sup>er</sup> accès et en mutations.

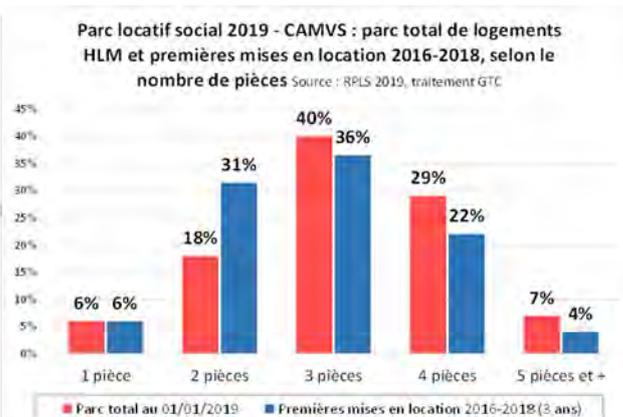
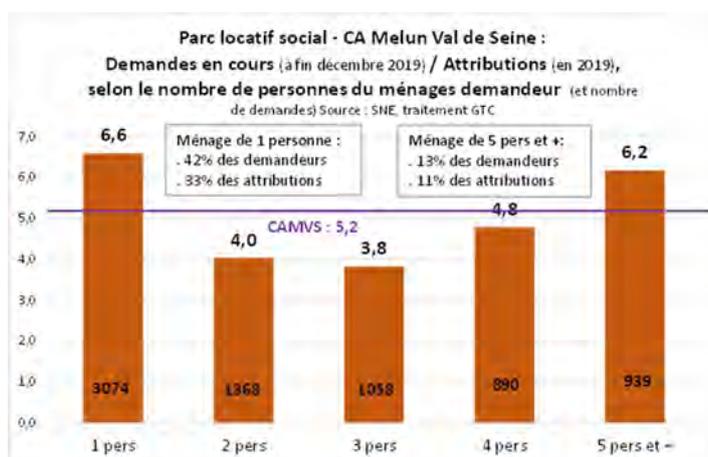
<sup>22</sup> Commune indiquée en 1<sup>er</sup> choix de la demande.

en 2019, un nombre de demandes inférieur au nombre d’attributions. Cela peut s’expliquer par une livraison de logements importante qui a absorbé la masse des demandeurs<sup>23</sup>.



### 4.3 Parmi les demandeurs, beaucoup de petits ménages

42% des demandeurs sont des personnes seules. La pression de la demande est un peu plus élevée pour ces ménages avec 6,6 demandes pour 1 attribution. Cette pression est également élevée pour les ménages de 5 personnes et plus mais ils ne représentent que 13% de la demande. Ces demandes sont plus difficiles à satisfaire notamment à cause du décalage entre la structure du parc et celle de la demande. En 2019, les logements T1-T2 représentent près d’un quart de l’offre. Les logements T5 et + ne représentent que 7% du parc. Cependant, on constate des efforts de production récente en faveur du T2 qui représentent 31% des dernières mises en service 2016-2018. Par contre, la part de grands logements dans cette nouvelle production est très faible, ce qui risque d’accentuer encore la pression de la demande. Le Porter à connaissance de l’Etat préconise de diversifier les typologies dans la production neuve de logements locatifs sociaux.



<sup>23</sup> En 2017, la commune de Pringy compte 84 demandes pour 11 attributions (soit un ratio de 7,6). En 2018, elle compte 86 demandes pour 16 attributions (soit un ratio de 5,4).

## 4.4 Des demandeurs aux ressources très faibles

Les ménages sous les plafonds de ressources PLAI représentent 81% de la demande. Les demandeurs ont donc des revenus particulièrement faibles. La tension pour ces ménages est de 4,7 demandes pour 1 attribution. Parmi les logements récemment agréés, on compte 23% d'offre en PLAI, 39% de PLUS, 10% de PLS et 28% de LLI. On peut se demander si le développement récent de l'offre va permettre d'absorber la demande des ménages sous les plafonds PLAI puisque seulement 23% des agréments récents (2016-2020) correspondent à du financement PLAI. Par ailleurs, plusieurs communes ont souligné le décalage entre les niveaux de loyers dans le neuf et les revenus des locataires. La tension est également forte pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLS (7,7 demandes pour 1 attribution) mais cela représente une très faible proportion de la demande.



## 5. Le NPRU

Le quartier « Plateau de Corbeil – Plein Ciel » a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Le projet se veut ambitieux dans la continuité des autres projets récemment réalisés, comme le Santé pôle, ou en cours de développement, comme l'éco quartier.

Les priorités données à ce NPRU portent sur les trois volets suivants :

- La sécurité et la tranquillité résidentielle qui ont été regardé aussi bien au niveau du projet d'aménagement global que des propositions de travaux de réhabilitation ;
- L'emploi et le développement économique qui sera particulièrement présent sur les opérations de démolition/reconstruction et réhabilitation à travers la création d'emploi en insertion sur les chantiers du NPRU en priorité ouverts aux habitants des secteurs concernés.
- L'environnement et le développement durable, dimensions intrinsèques au projet des Hauts de Melun qui a imaginé un projet en lien direct avec ses atouts naturels, Forêts, Bois, Fleuve, qui se trouve à proximité de l'Arc Nord.

Le 28 novembre 2019, le Comité d'engagement de l'ANRU a fait connaître son avis. Alors que le projet proposé sur les secteurs de Beaugard / Chateaubriand / Lamartine, Lorient à Melun et Plein Ciel au Mée-sur-Seine a convaincu, l'hypothèse retenue sur le secteur Schuman n'a pas semblé assez ambitieuse au regard de sa situation particulière. L'absence de visibilité sur des composantes phares du secteur tels que le devenir de la Caserne Lemaitre (Gendarmerie Nationale) ou l'arrivée du Tzen2 (Transport en Commun en site propre) ne permettait pas à l'époque d'envisager une évolution réelle du quartier. Aussi, le Comité d'Engagement a considéré que le projet proposé confortait l'organisation du patrimoine social et n'apportait pas de réelle réponse aux problématiques du secteur. A ce titre le projet pour Schuman a été soumis à une clause de revoyure.

Le projet, estimé à près de 145 millions d'euros hors taxe prévoit les travaux suivants :

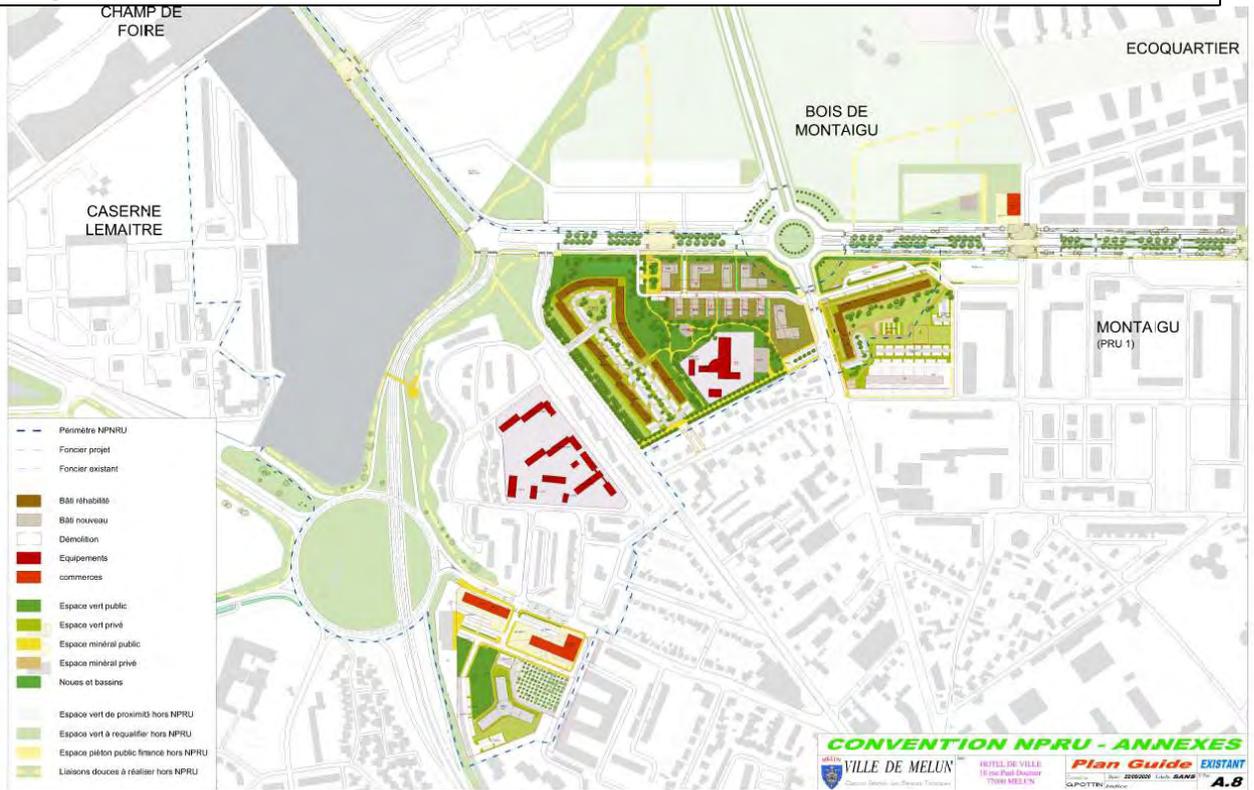
- Réhabilitation énergétique et résidentialisation végétale de 520 logements (Beauregard, Tour Schuman, Equerre de Lorient) ;
- Démolition de 431 logements du bailleur Habitat 77 (Chateaubriand, Lamartine, Lorient) ;
- Reconstitution de 431 logements dont une majorité à Melun ;
- Création de 180 à 210 logements privés en lieu et place de Chateaubriand ;
- Réhabilitation de l'école Jules Ferry ;
- Aménagement de l'espace public de l'ensemble du périmètre ;
- Démolition/Reconstruction Centre commercial Plein Ciel (Le Mée-sur-seine).

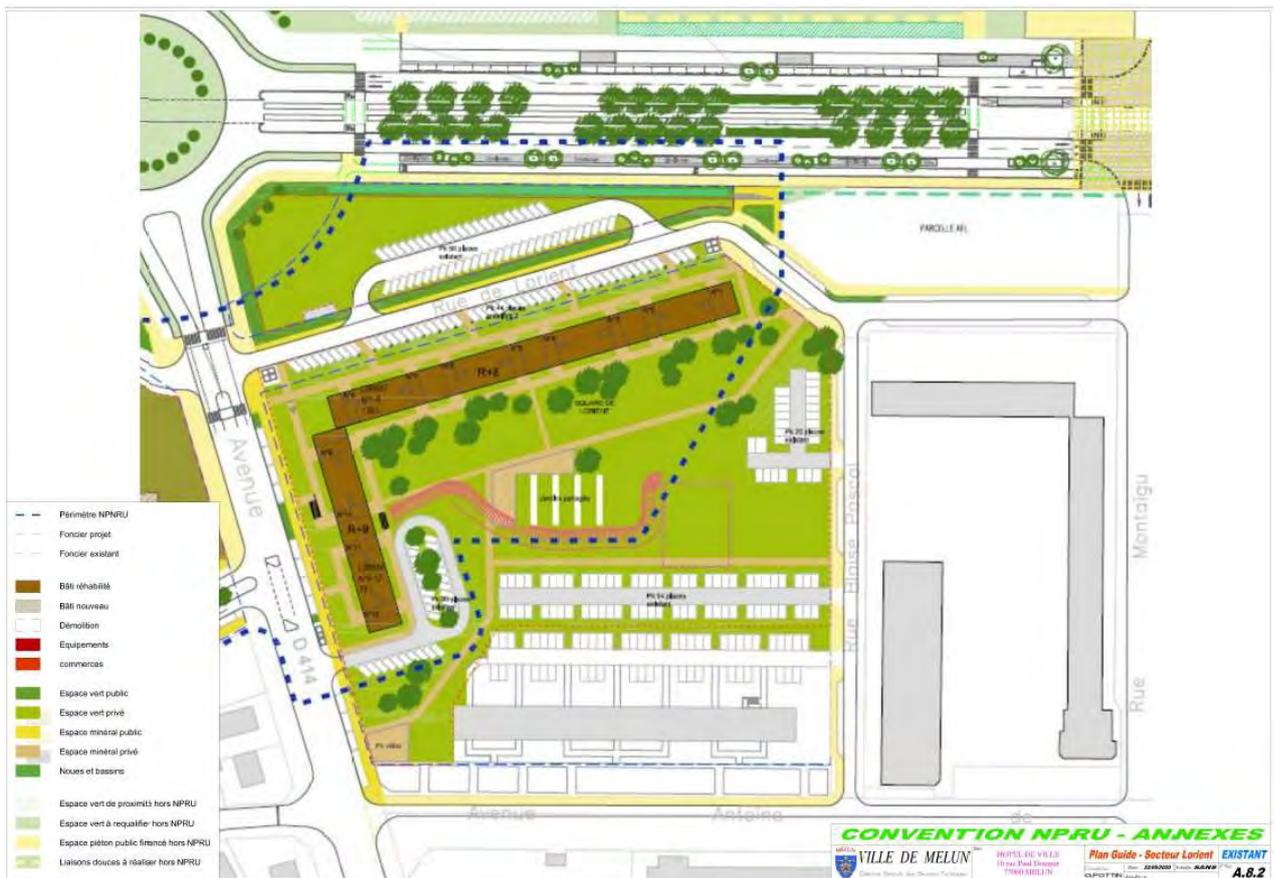
Le projet NPNRU implique également un enjeu de relogement des ménages dont le logement va être démolit. Les démolitions prévues dans le cadre de l'ANRU doivent être terminées d'ici 2024.

Il devrait y avoir un pic de relogement sur 2023-2024 avec un risque de peser encore davantage sur la pression de la demande de logement social. Dans le cadre de la gestion de la file d'attente des demandeurs de logements sociaux, Habitat 77 souhaite donner la priorité aux ménages à reloger.

Aujourd'hui, le bailleur relogé sur son propre patrimoine mais lorsque le rythme de relogements s'accélérera, il espère pouvoir mobiliser l'interbailleurs en cas de difficulté de relogement sur son parc. La CAMVS anticipe et accompagne ce processus, notamment à travers l'élaboration d'une charte intercommunale de relogement qui implique une clause de revoyure sur la mobilisation de l'interbailleurs dans le cadre des opérations de relogement.

# Plan guide





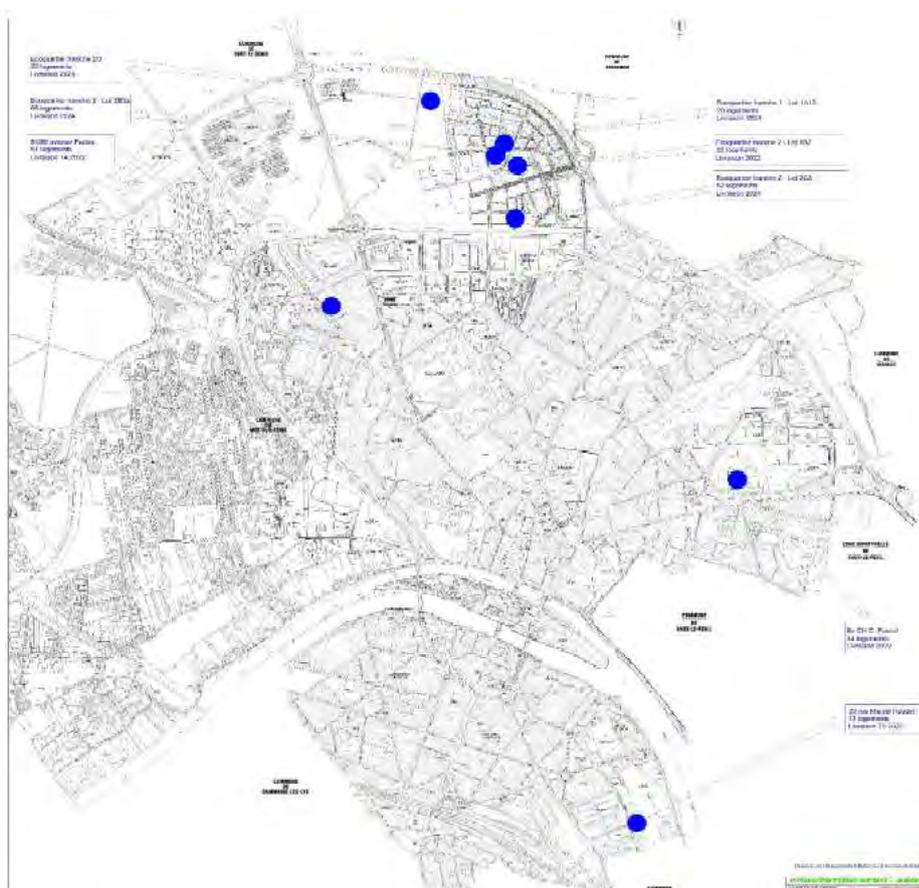
## Reconstitutions

### 8 sites de reconstitution identifiés sur Melun validés par les partenaires

- Ecoquartier « Woodi »
  - 180 logements sur 5 ilots
- Sud Melun
  - 12 logements sur un programme de 30
- Est Melun
  - 52 logements sur un programme de 464
- Ouest Melun
  - 51 logements dont 9 adaptés seniors ou PMR

### 136 logements validés par les partenaires et en cours d'études :

- 23 logements site Gatteliet – Melun
- 38 logements site Gaillardon – Melun
- 76 logements Saint-Fargeau-Ponthierry



## **SYNTHESE PARC SOCIAL**

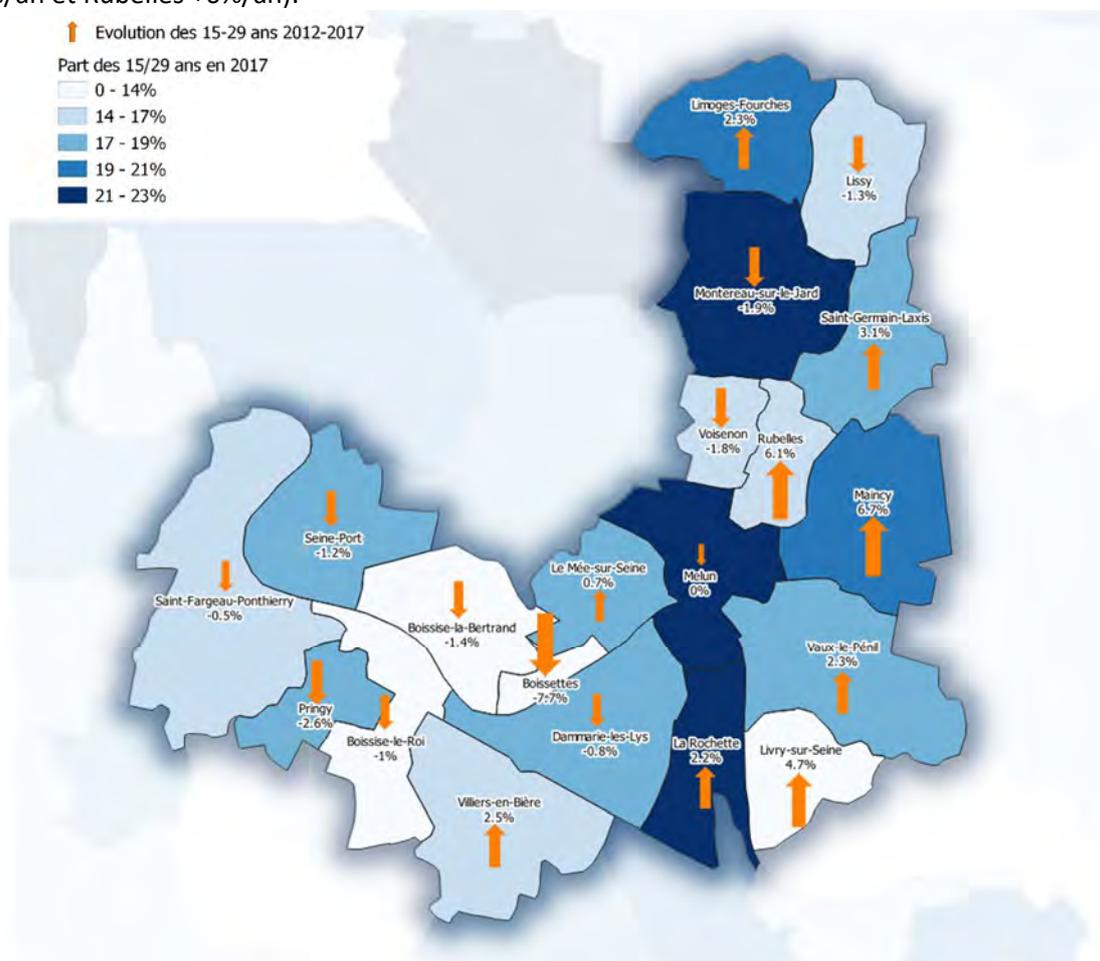
- un parc social très concentré sur le centre urbain mais un rééquilibrage de l'offre en cours notamment à travers la production récente au sein des communes déficitaires au titre des obligations SRU
- des communes qui ont un temps d'avance sur le rattrapage mais une difficulté à adapter l'offre en services et équipements liée à l'arrivée massive de nouvelles populations
- malgré tout, un effort de production à poursuivre pour atteindre les 25% et un enjeu de reconstituer une partie de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU sur les communes déficitaires
- Une tension modérée de la demande de logement social qui peut s'accroître avec le relogement lié aux opérations de démolition
- Une demande de petits ménages particulièrement difficile à satisfaire mais des efforts de production récente en faveur du T2
- Plus de deux tiers de la demande exprimée par des ménages aux ressources très faibles

## 10. L'accès au logement et la prise en compte des besoins des publics spécifiques

### 1. Le logement des jeunes et des étudiants

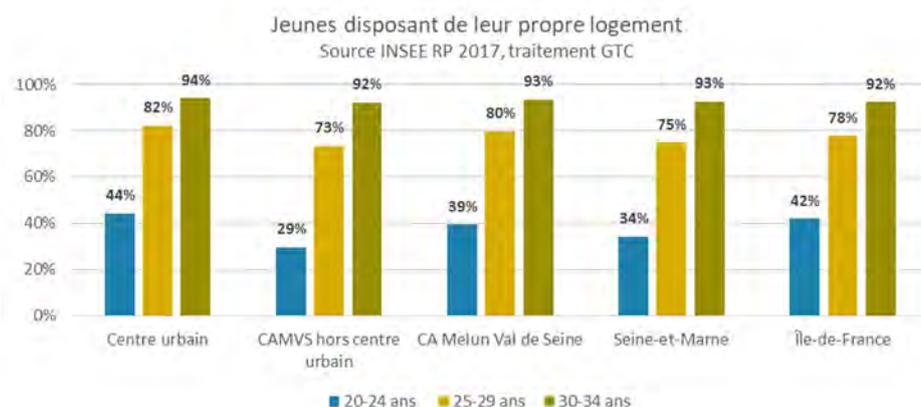
#### 1.1 Une légère diminution du nombre de jeunes sur le territoire

En 2017, la CAMVS compte 25 403 jeunes âgés entre 15-29 ans ce qui représente 19% de la population totale. Trois communes ont plus de 20% de jeunes (La Rochette, Melun et Montereau-sur-le-Jard, même si pour cette dernière commune le taux de jeunes est à relativiser étant donné le faible volume qu'ils représentent, soit 113 jeunes en 2017). Au sein de l'agglomération, on constate une légère baisse du nombre de jeunes puisqu'on a un taux d'évolution négatif de -1% par an entre 2012 et 2017. En revanche, deux communes voient leur proportion de jeunes augmenter de manière significative (Lissy +7%/an et Rubelles +6%/an).



#### 1.2 Un processus de décohabitation plus rapide dans le centre urbain

Globalement, une forte proportion de jeunes dispose de leur propre logement même si la structure des décohabitations varie selon le secteur de l'agglomération. Dans le centre urbain, entre 20 et 24 ans, près de 44% des jeunes disposent de leur propre logement. En revanche, pour les autres communes, cette part est de 29%. Ces variations s'expliquent par le fait que le centre urbain polarise une partie des jeunes du département ayant quitté le domicile parental à l'entrée dans l'enseignement supérieur ou sur le marché du travail. Quand l'âge des jeunes augmente, ces différences s'amenuisent, signe d'une inscription plus globale dans la vie active : au sein de la CAMVS, 93% des 30-34 ans disposent de leur propre logement, ce qui correspond aux chiffres observés à l'échelle du département et de la région.



### 1.3 Une légère progression du nombre d'étudiants sur la CAMVS

L'offre en enseignement supérieur présent sur l'agglomération attire un certain nombre d'étudiants qui ont été estimés à 4 266 étudiants en au 1<sup>er</sup> janvier 2019<sup>24</sup>. L'ouverture d'une antenne de la Faculté de Santé de Créteil en septembre 2019 devrait venir augmenter ce nombre.

Dans le cadre de son observatoire de l'habitat, la CAMVS a mené une étude en 2017 sur le logement étudiant. Cette étude montre qu'une large majorité des étudiants enquêtés (76%) vit au domicile de leurs parents. Mais lorsqu'ils vivent dans un logement autonome, les étudiants doivent assumer un loyer relativement élevé au regard de leurs revenus (46% d'entre eux ont un loyer supérieur à 450€). Plusieurs gestionnaires se sont interrogés sur l'opportunité de créer une nouvelle résidence étudiante mais ils ont considéré, jusqu'à maintenant, que la jauge des effectifs étudiants n'était pas suffisante. Les communes soulignent néanmoins le besoin de développer des petites typologies abordables pour répondre au besoin de décohabitation des jeunes.

### 1.4 Structures d'hébergement pour les jeunes

La CAMVS dispose d'une offre diversifiée pour répondre aux besoins des jeunes. Cette offre se concentre sur le centre-urbain, en lien avec la vocation universitaire de ces communes, mais il existe également un Foyer de Jeunes Travailleurs à Vaux-le-Pénil. Les deux FJT font l'objet d'un projet d'extension ce qui permettra d'augmenter leur capacité d'accueil.

Type de structure	Commune	Total
FJT FRANCOIS GOMEZ MELUN	MELUN	130
FJT LA PASSERELLE VAUX LE PENIL	VAUX LE PENIL	97
CHAMBRES CHEZ L'HABITANT	CAMVS	68
3 RESIDENCES ETUDIANTES	MELUN, LA ROCHETTE	334
4 INTERNATS	MELUN, LA ROCHETTE	274

Source : Finess, export 26/10/2020, observatoire CAMVS 2017

Lors de la journée habitat organisée dans le cadre du PLH, les partenaires gestionnaires de résidences ont souligné le besoin de renforcement de l'offre au niveau de l'agglomération. Le PDALHPD 2021-2026 de Seine et Marne confirme également au niveau départemental le besoin de développer des places financièrement accessibles en FJT et en Résidences Jeunes Actifs. Il préconise également de travailler sur les projets sociaux de chaque structure afin de favoriser l'accueil de jeunes sans ressources.

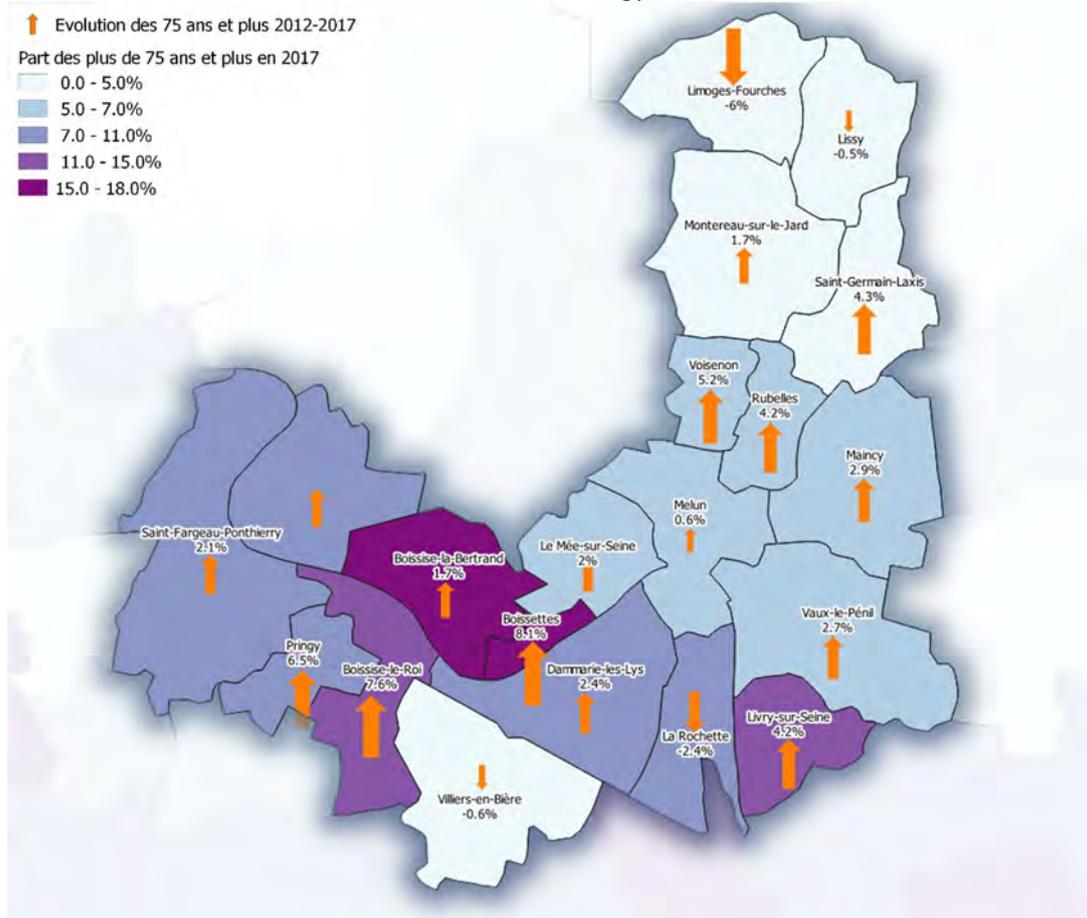
## 2. Le logement des seniors

### 2.1 Une légère augmentation des personnes de 75 ans et plus

En 2017, la CAMVS compte 9 149 personnes de 75 ans et plus, ce qui représente 7% de sa population totale. Cette part est équivalente aux territoires de référence (6% à l'échelle de la Seine et Marne et 7% à l'échelle de l'Île de France). Quatre communes ont une part de personnes âgées de 75 ans et

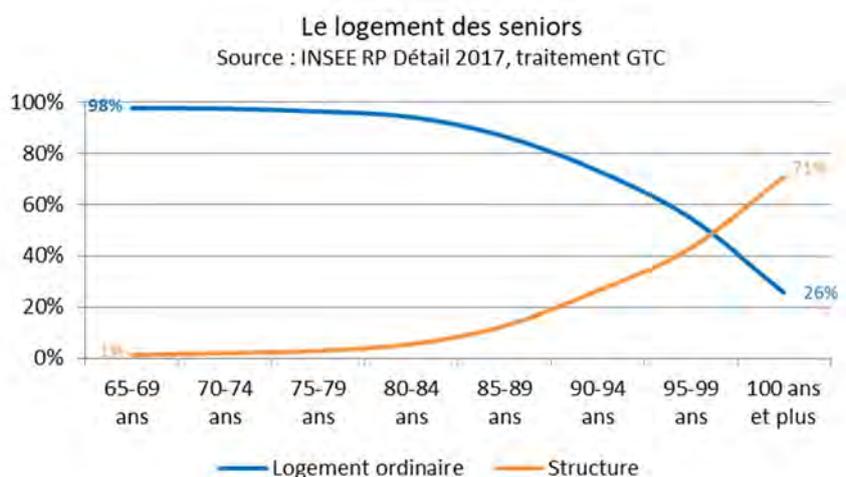
<sup>24</sup> Source : CAMVS

plus de plus de 11%, soit Boissise-le-Roi, Boissettes, Boissise-la-Bertrand et Livry-sur-Seine. A l'échelle de l'agglomération, le taux d'évolution des 75 ans et plus est modéré puisqu'il est de 2% par an entre 2012 et 2017. Mais plusieurs communes ont une progression du nombre de personnes âgées plus importante, notamment Boissettes, Boissise-Le-Roi, Pringy et Voisenon.



## 2.2 Une entrée en structure tardive

Globalement, les seniors de la CAMVS restent tardivement dans leur logement puisque 94% d'entre eux sont encore chez eux entre 80 et 84 ans. Puis, la courbe s'infléchit à partir de 85 ans avec une part de seniors en structure qui progresse jusqu'à concerner 71% des personnes de 100 ans et plus logés en structure.



## 2.3 Structures d'hébergement pour personnes âgées

La CAMVS compte 15 structures d'hébergement pour personnes âgées réparties dans 9 communes. Ces structures rassemblent 1 352 places au total, dont 932 en EHPAD et 420 en résidence autonomie.

Type structure	Adresse	Commune	Nb places
EHPAD CHATEAU DE SEINE PORT	41 RUE DE SEINE	SEINE PORT	60
EHPAD RESIDENCE LUCIE ET EDGAR FAURE	1058 RUE DE SEINE	BOISSISE LA BERTRAND	80
EHPAD LE GRAND PAVOIS	ALLEE DU GRAND PAVOIS	ST FARGEAU PONTHIERRY	90
EHPAD EDMÉ PORTA	CHEMIN DE MELUN AUX TROIS MOULINS	MELUN	70
RESIDENCE AUTONOMIE YVONNE DE GAULLE	15 RUE EDOUARD BRANLY	MELUN	83
RESIDENCE AUTONOMIE LA CHESNAIE	1 RUE DES USELLES	LIVRY SUR SEINE	88
RESIDENCE AUTONOMIE LES HEURES CLAIRES	15 RUE DES PRES	ST FARGEAU PONTHIERRY	91
EHPAD RESIDENCE MALKA	11 RUE PASTEUR	BOISSISE LA BERTRAND	92
EHPAD DU CH MELUN	2 RUE FRETEAU DE PENY	MELUN	149
RESIDENCE BLANCHE DE CASTILLE	17 RUE EUGENE GONON	MELUN	80
RESIDENCE ARPAVIE LES TOURNELLES	380 ALLEE DE PLEIN CIEL	LE MEE SUR SEINE	78
EHPAD KORIAN	565 AVENUE DE MARCHE MARAIS	LE MEE SUR SEINE	195
EHPAD RESIDENCE DU HAMEAU DE VILLERS	1 ALLEE BOURETTE	ST FARGEAU PONTHIERRY	38
EHPAD LE VILLAGE	3 RUE DU DOCTEUR LIMOGÉ	BOISSISE LE ROI	92
EHPAD RESIDENCE DE L'ERMITAGE	84 RUE PIERRE CURIE	DAMMARIÉ LES LYS	66
<b>Total places CAMVS</b>			<b>1352</b>

Source : Finess, export 26/10/2020

L'agglomération présente donc un taux d'équipement en hébergement pour personnes âgées plutôt élevé : 102 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus en EHPAD et 46 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus en résidences autonome. Ce taux d'équipement est supérieur à celui du département. Néanmoins, il semble que certaines structures ne soient plus adaptées à la demande des seniors (bâtiment vieillissant, éloigné des services et équipements). Par exemple, la résidence de la Chesnaie à Livry-sur-Seine a des difficultés à trouver des candidats. Il est à noter qu'une récente production en résidences intergénérationnelles vient compléter cette offre. Plusieurs communes sont réticentes au développement de ce type de produit. Certains ont souligné la difficulté de trouver des candidats pour ces résidences. En effet, celles-ci sont composées de petites typologies (T1-T2) et les personnes âgées ont des réticences à quitter leur maison pour intégrer ces petits logements. Par ailleurs, il semble que certains promoteurs s'engagent sur des projets de résidences services seniors qu'ils transforment finalement en résidence classique et dont les logements sont finalement achetés par des investisseurs.

	Taux d'équipement en places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (résidences-autonomie, places USLD...)
<b>CAMVS</b>	<b>102</b>	<b>46</b>
Seine et Marne	114	28
Ile de France	78	38

Source : Finess, export 26/10/2020 / Drees

Depuis 2021, la Direction de l'Autonomie a mis en place un groupe de travail spécifique pour réfléchir aux actions de développement de l'Habitat inclusif au sein du Département. L'habitat inclusif constitue une forme d'habiter complémentaire au domicile et à l'accueil en établissement. Il renvoie à de petits ensembles de logements indépendants qui s'articulent autour d'espaces de vie partagée. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale. Ce volet doit être renforcé dans le Schéma Départemental de l'Autonomie en cours d'élaboration.

### 3. Le logement des personnes en situation de handicap

#### 3.1 Un nombre d'allocataires AAH et AEEH en augmentation

En 2018, la CAMVS compte 3 115 personnes allocataires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) ou de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH). Ce chiffre a quasiment doublé entre 2009 et 2018.

Evolution du nombre d'allocataires AAH et AEEH entre 2009 et 2018

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC



### 3.2 Plusieurs structures d'hébergement sur le territoire et un enjeu d'adaptation des logements

La CAMVS compte quatre structures d'hébergement des personnes en situation de handicap pour un total de 148 places.

Type de structure	Adresse	Commune	Nb places
FOYER DE VIE LES ORMES	12 RUE DU PERRE	RUBELLES	34
FAM LES PRES NEUFS	CHEMIN DES MEUNIERS	VAUX LE PENIL	32
FOYER DE VIE DE VOSVES	150 RUE DE BOISSISE	DAMMARIE LES LYS	41
FOYER HEBERGEMENT LES MEUNIERS	28 CHEMIN DE MELUN A TROIS MOULINS	MELUN	41
<b>Total places CAMVS</b>			<b>148</b>

Source : Finess, export 26/10/2020

Selon le PDALHPD 2021-2026 de Seine et Marne, l'offre en logement accompagné à destination des personnes souffrant de problématiques de santé mentale est très limitée sur le département. Il préconise ainsi le développement d'une offre en Résidence accueil avec un objectif de 60 places sur l'ensemble du département. Un projet de pension de famille et résidence accueil, porté par l'association Le Sentier, est à l'étude sur la CAMVS.

## 4. Le logement des publics en situation de précarité

### 4.1 Des allocataires aux minima sociaux plus importants au sein de la CAMVS qu'à l'échelle du Département

Le nombre de ménages allocataires des minima sociaux (RSA, AAH, etc.) a fortement augmenté entre 2009 et 2018, suivant un rythme plus rapide qu'à l'échelle départementale et régionale. De l'avis des communes, et en particulier les communes du centre urbain, la précarisation des ménages se renforce ces dernières années.

Evolution du nombre des allocataires, en base indice 100

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC



Ainsi, en 2018, la CAMVS compte 4 779 ménages allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA), soit 17% des ménages de l'agglomération. Ce chiffre est supérieur à celui du département et de la région. Concernant la période précédant 2016, la baisse soudaine du nombre d'allocataires RSA s'explique par l'entrée en vigueur de la prime d'activité (au 1<sup>er</sup> janvier 2016) qui vient remplacer le RSA dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste).



Le centre urbain a une part élevée de ménages allocataires du RSA, témoignant d'une précarité plus accentuée que dans le reste de l'agglomération. La commune de Livry-sur-Seine a également une part importante de ménages allocataires du RSA, soit 17%.

	% Ménages allocataires rsa 2018
Boissettes	0%
Boissise-la-Bertrand	4%
Boissise-le-Roi	11%
Dammarie-les-Lys	24%
Limoges-Fourches	0%
Lissy	0%
Livry-sur-Seine	17%
Maincy	11%
Le Mée-sur-Seine	17%
Melun	20%
Montereau-sur-le-Jard	8%
Pringy	8%
La Rochette	11%
Rubelles	10%
Saint-Fargeau-Ponthierry	9%
Saint-Germain-Laxis	7%
Seine-Port	6%
Vaux-le-Pénil	9%
Villiers-en-Bière	0%
Voisenon	7%
CA Melun Val de Seine	17%
Seine-et-Marne	12%
Île-de-France	15%

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC

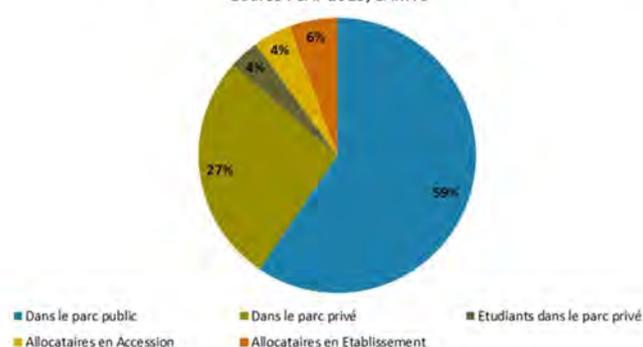
Par ailleurs, la CAMVS possède une part d'allocataires (aides au logement et bas revenus) supérieure à celle du Département.

	Bénéficiaires d'aides au logement	Part des bénéficiaires d'aides au logement	Allocataires à bas revenus	Part des allocataires à bas revenus
<b>CAMVS</b>	<b>14 431</b>	<b>48%</b>	<b>6 234</b>	<b>21%</b>
SEINE ET MARNE	95 086	36%	37 341	14%

Source : Données CAF 2019, Traitement GTC

Parmi les bénéficiaires d'aides au logement, 59% sont logés dans le parc public ce qui démontre que ce parc joue bien son rôle d'accueil des plus modestes. Par ailleurs, près d'un tiers d'entre eux se trouve dans le parc privé, ce qui peut interroger sur les taux d'effort des ménages.

Type de logements des bénéficiaires d'aide au logement  
Source : CAF 2019, CAMVS



## 4.2 De nombreuses structures d'hébergement pour adultes précaires

La CAMVS compte 13 structures d'hébergement adressées aux adultes en situation de précarité. Les communes de Melun et de Dammarie-les-Lys polarisent une grande partie de ces équipements. Au total, ces structures rassemblent 1 138 places. Il est à noter qu'il existe un projet de pension de famille de 25 places sur la commune de La Rochette, porté par le bailleur Trois Moulins Habitat ainsi qu'un projet de pension de famille (associé à une résidence accueil) avec l'association Le Sentier. Cette programmation va permettre de répondre à l'objectif fixé par le nouveau PDALHPD de développer ce type de produits.

Type de structures	Adresse	Commune	Nb places
CADA DE MELUN	90 AVENUE GÉNÉRAL PATTON	MELUN	159
CHU LE SENTIER	10 RUE LOUIS BEAUNIER	MELUN	39
CHU COPAL	PLACE DE L'EGLISE	MAINCY	32
CADA DE MAREUIL LES MEAUX	400 CHEMIN DE CRECY	LIMOGES FOURCHES	80
CENTRE PEDRO MECA	ROUTE DE CHARTRETTE	LIVRY SUR SEINE	102
CHRS LES COPAINS DE L'ALMONT	PLACE DE L EGLISE	MAINCY	28
CHRS LE SENTIER	10 RUE LOUIS BEAUNIER	MELUN	38
FOYER DAMMARIE	632 AVENUE JEAN JAURES	DAMMARIE LES LYS	158
MAISON RELAIS LE SENTIER	64 RUE SAINT BARTHELEMY	MELUN	6
MAISON RELAIS	437 RUE DES FRERES THIBAULT	DAMMARIE LES LYS	23
RESIDENCE SOCIALE	31 RUE FEDERICO GARCIA LORCA	DAMMARIE LES LYS	265
RESIDENCE SOCIALE MONTENAILLES	437 RUE DES FRERES THIBAULT	DAMMARIE LES LYS	195
MAISON RELAIS LE SENTIER	8 RUE DUGUESCLIN	MELUN	13
<b>Total CAMVS</b>			<b>1138</b>

Source : Finess, export 26/10/2020

Rapporté à la population, ce chiffre apparaît comme assez important. En effet, la CAVMS compte 16,7 places d'hébergement pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, contre 3,2 à l'échelle départementale et 3,9 à l'échelle régionale. Néanmoins, il s'agit de s'assurer que le type de structure proposé correspond aux besoins des plus précaires. Le PDALHPD 2021-2026 de Seine et Marne souligne le manque d'offre en PLAI adapté au sein du département, particulièrement en diffus dans le parc social ordinaire. Il préconise ainsi le développement d'une offre en PLAI adapté en intégrant un objectif de 10% de PLAI adapté sur la totalité de la production de PLAI. Par ailleurs, le PDALHPD souligne l'importance de fluidifier les parcours résidentiels notamment en favorisant la sortie d'hébergement des ménages vers du logement ordinaire. A ce titre, il prévoit l'actualisation de la Charte relative à la fluidité hébergement-logement et le développement de la connaissance et l'usage des baux glissants.

	Taux d'équipement en places
<b>CAMVS</b>	16,7
Seine et Marne	3,2
Ile de France	3,9

Source : Finess, export 26/10/2020

## 5. L'accueil et l'hébergement des gens du voyage

Actuellement, la CAMVS compte 3 aires d'accueil :

- Melun : 46 places
- Vaux-le-Pénil : 12 places
- Saint-Fargeau-Ponthierry : 40 places

La CAMVS doit répondre à un certain nombre d'obligations inscrites au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2020-2026 parmi lesquels la création d'une aire de grand passage, des terrains locatifs familiaux et la réalisation d'un diagnostic territorial sur la sédentarisation. A l'échelle du territoire est fait le constat d'un phénomène de plus en plus important de cabanisation. Il existe donc un enjeu de réponse aux familles sédentarisées.

### SYNTHESE LES BESOINS SPECIFIQUES

- **Une nécessité d'étudier l'opportunité de développer une offre en résidence jeune supplémentaire avec éventuellement accompagnement renforcé pour répondre aux jeunes les plus précaires**
- **Une offre récente en structure pour personnes âgées qui ne semble pas adaptée à la demande des seniors**
- **Un nombre de personnes en situation de handicap bénéficiant d'aides qui a quasiment doublé en 10 ans et un enjeu d'adaptation du parc à la perte de mobilité**
- **Une population fragilisée importante et une tendance à l'augmentation de cette précarité mais une offre en structure d'hébergement étoffée**
- **Des obligations en matière d'accueil des gens du voyage et un enjeu de lutte contre un phénomène de cabanisation**

## III. BILAN DU PRECEDENT PLH (2016-2021)

### 1. Préambule : rappels sur le PLH 2016-2021

Le PLH 2016-2021 constituait le 3ème PLH de l'agglomération. Il avait été adopté par délibération du 26 octobre 2015. En date du 11 décembre 2017, le PLH avait fait l'objet d'une modification afin d'intégrer les communes de Saint-Fargeau-Ponthierry et Pringy ayant rejoint le périmètre de l'agglomération au 1er janvier 2016.

Une seconde modification du 3ème PLH devait être réalisée pour y intégrer les communes entrées dans le périmètre du territoire en 2017. Cependant, l'attente de la publication du Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement (SRHH) intervenue fin 2017 et des dernières évolutions législatives des obligations SRU n'ont pas permis d'adopter cette modification dans les délais prévus par les textes.

Le PLH de la CAMVS a donc fait l'objet d'un constat de caducité au 1er janvier 2019. Ce constat n'a pas remis en cause la délégation des aides à la pierre qui reste valide jusqu'à fin 2021.

**Les principales orientations de ce PLH étaient de :**

#### **Axe 1 - Produire plus et mieux**

- Produire 750 logements par an
- Développer et rééquilibrer l'offre locative conventionnée
- Développer une offre adaptée au contexte local

#### **Axe 2 - Améliorer la qualité du parc existant**

- Agir sur le centre-ville de Melun
- Poursuivre et accélérer le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées
- Poursuivre le soutien communautaire à l'amélioration de la performance énergétique globale du parc

#### **Axe 3 - Prendre en compte les besoins des publics spécifiques**

- La question du vieillissement et plus largement des personnes à mobilité réduite
- Le logement des jeunes
- Les gens du voyage

#### **Axe 4 – Se positionner comme intermédiaire dans la relation entre offre et demande de logement**

- Mettre en place le PPGDID pour aboutir à une politique intercommunale d'attribution
- Développer la connaissance
- Repenser les modalités de diffusion de l'information à destination des ménages, des acteurs

#### **Axe 5 – Renforcer le rôle de la CAMVS dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat**

- Renforcer le rôle de la CAMVS dans l'élaboration des documents d'urbanisme
- Renforcer le positionnement de la CAMVS sur la question foncière
- Renforcer le rôle de la CAMVS dans l'élaboration des projets
- Interroger le règlement d'attribution des aides en fonds propres

## Axe 6 – Renforcer le partenariat et repenser les modes de gouvernance

- Renforcer le partenariat avec les communes
- Renforcer le partenariat avec les acteurs de la production de logement
- Repenser les modalités d’animation et d’évaluation du PLH

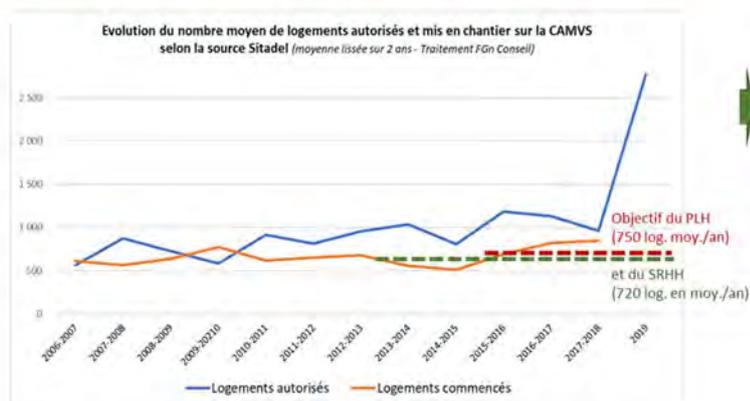
Par souci de synthèse, ces 5 grands axes et **21 actions du précédent PLH ont été ici regroupés en 5 volets pour l’évaluation** :

- **Volet 1 : Production et foncier**
- **Volet 2 : Parc existant**
- **Volet 3 : Peuplement**
- **Volet 4 : Publics spécifiques**
- **Volet 5 : Animation et gouvernance**

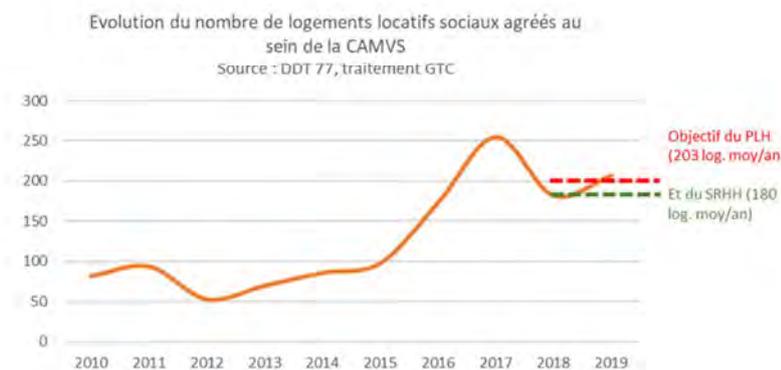
## 2. Evaluation du Volet 1 : Production et foncier

### Bilan du précédent PLH (2016-2021)

#### Volet 1 : Production et foncier (1/2)



En 2020, les objectifs globaux de production de logements du PLH (750 log. par an en moyenne) étaient le point d’être largement dépassés, en logements commencés et plus encore en logements autorisés



Il en est de même pour les objectifs en production de logements sociaux (203 LLS/ an en moy.), dont pour rappel :

- 148 en production nouvelle,
- 45 en reconstitution ANRU (toujours à trouver)
- et 10 LC Anah

## Bilan du précédent PLH (2016-2021)

### Volet 1 : Production et foncier (2/2)

Actions	Mise en œuvre	Observations
Action 1- Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les PLU des communes SRU en particulier ont souvent bien mobilisé les outils fonciers au service de la production sociale.</li> <li>➤ Par contre, les PLU actuels sont plutôt ouverts sur les possibilités en diffus et en revalorisation foncière (achat d'une maison-&gt;démolition-&gt;reconstruction d'un collectif) par la promotion immobilière.</li> </ul>
Action 4- Développer l'intervention foncière publique		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des initiatives communales ont été développées (notamment conventions de maîtrise foncière avec l'EPFIF),</li> <li>➤ mais la stratégie d'intervention intercommunale reste à finaliser (repérage foncier, modalités intercommunales d'intervention foncière, ..), en partenariat notamment avec l'EPFIF</li> </ul>
Action 9 – Accompagner les communes dans leurs projets		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La CAMVS accompagne les communes pour l'élaboration/révision de leur PLU, en tant que PPA</li> <li>➤ En outre le service Habitat apporte son soutien notamment dans l'identification des opérations susceptibles de passer en logements locatifs sociaux, et facilite la mise en relation avec les bailleurs, en particulier pour les communes déficitaires « SRU ».</li> </ul>
Action 2- Soutenir la production de logements locatifs conventionnés		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La convention de délégation des aides à la pierre a été renouvelée, avec adaptation aux orientations et aux objectifs du PLH.</li> <li>➤ Un budget annuel sur fonds propres de 350 K€/an de subvention à la production de LLS.</li> </ul>
Action 3- Encourager la production de logements en accession abordable (Ndlr : essentiellement PSLA)		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les différentes tentatives d'opération en PSLA (prêt social location-accession) ont été engagées mais se sont majoritairement soldées par une transformation des projets en logements sociaux.</li> </ul> <p><i>A noter (NDRL) : un nouveau produit d'accession sociale, le « Bail réel solidaire » (BRS) porté par les « Organismes foncier solidaires » (OFS) pourrait être davantage adapté au territoire</i></p>

## Bilan du précédent PLH (2016-2021)

### 3. Evaluation du Volet 2 : intervention sur le parc existant

Actions	Mise en œuvre	Observations
Action 5 : Mettre en œuvre la stratégie d'amélioration du parc privé en centre-ville de Melun		<p>Une <b>Opération de Restauration Immobilière (ORI, coercitif)</b> a été lancée en 2016, complétée en 2020 par <b>une OPAH RU (incitatif) en 2020 dotée de moyens financiers substantiels (7M€ Anah, 3M€ CAMVS, pour un objectif de 450 logements à réhabiliter.</b></p> <p>En outre, le centre-ville a été retenu dans le cadre du dispositif « Action cœur de ville », ce qui permet d'amplifier l'ambition de renouvellement urbain, avec des actions portant sur l'espace public, les équipements, les commerces, ..</p>
Action 6 : Agir en direction des copropriétés dégradées		<p><b>La CAMVS intervient, via des dispositifs et des aides financières sur fonds propres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>sur 2 Plans de Sauvegarde à Le Mée / Seine</b> : copropriété Espace (signé en 2018) et Plein Ciel (signé en 2020)</li> <li>• <b>et de manière plus ponctuelle, en diffus sur plusieurs copropriétés (Le Mee, St Fargeau) via les fonds alloués pour « Mon Plan Renov » (cf ; ci-dessous).</b></li> </ul>
Action 7 : Mettre en place une action de prévention à destination des copropriétés		<p><b>Un dispositif global de connaissance et d'accompagnement des copropriétés fragiles reste à mettre en œuvre</b></p>
Action 8 : Poursuivre les aides du PIG		<p>La CAMVS a relancé en 2017 son programme «<b>Mon Plan Renov</b> », qui intègre des <b>subventions sur fonds propres, cumulables avec les aides de l'Anah, visant un public plus large que l'Anah.</b></p> <p><b>Le projet de PTRE (Plate-forme Territoriale de la Rénovation Energétique) ou équivalent est à finaliser</b></p>
Action 21 : Élaborer le nouveau projet de renouvellement urbain du territoire		<p><b>L'agglomération suit et participe au projet NPNRU, qui concerne Melun et Le Mée sur Seine.</b></p> <p>Le scénario prévoit la démolition de 431 logements, la réhabilitation de 520 logements sociaux, la construction de 180 à 210 logements en accession et le réaménagement des espaces publics de l'ensemble du périmètre.</p>

## Bilan du précédent PLH (2016-2021)

### 4. Volet 3 : Peuplement

Actions	Mise en œuvre	Observations
Action 10 : Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID)		<p><b>Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs (PPGDID) a été adopté fin 2017 et les conventions de Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD) qui permettent la mise en œuvre du Plan ont été approuvées en décembre 2019.</b></p> <p>La mise en œuvre des conventions de SIAD doit être portée par la CAMVS, ce travail a pris du retard en 2020 en raison de la crise sanitaire.</p>
Action 11 : Mettre en place une politique de peuplement et d'attributions		<p><b>La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée en 2016.</b></p> <p>Le document-cadre relatif aux orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux a été validé en avril 2019 et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui permet sa mise en œuvre en décembre 2019. En stand-by suite à la crise sanitaire en 2020, la démarche a été remise en route au 1<sup>er</sup> semestre 2021, notamment pour intégrer les obligations de cotation de la demande et de gestion en flux.</p>
Action 12 : Créer une maison de l'Habitat et pérenniser le salon de l'Habitat		<p><b>La maison de l'Habitat n'a pas été créée mais doit être mise en réflexion</b></p> <p>Le salon de l'habitat n'a pas été organisé depuis plusieurs années par l'agglomération.</p>

## Bilan du précédent PLH (2016-2021)

### 5. Volet 4 : Publics spécifiques

Actions	Mise en œuvre	Observations
Action 13 : Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes		<p><b>Connaissance sur les besoins « logement » des jeunes</b>            Cette thématique suivie dans le cadre de l'observatoire annuel.            Focus sur le logement des étudiants réalisé dans ce cadre en 2017</p> <p><b>Réponses aux besoins</b>            Deux projets d'extension sont en réflexion, pour les FJT Gomez et Passerelle            Par ailleurs, le dispositif de chambres chez l'habitant se poursuit.</p>
Action 14 : Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie		<p><b>Soutien de projets pilotes</b>            La CAMVS a financé plusieurs résidences intergénérationnelles</p> <p><b>Recensement de l'offre accessible</b>            Travaux engagé sur le parc social : la CIA prévoit la nécessité de clarifier les informations communiquées par les bailleurs aux réservataires sur les questions d'accessibilité.</p> <p><b>Parc privé existant</b>            Des aides en diffus de l'ANAH sont mobilisées pour aider aux travaux d'adaptation des logements.</p>
Action 15 : Poursuivre les actions relatives aux gens du voyage		<p>Sur la durée du précédent PLH, des travaux d'extension ont permis d'augmenter la capacité de l'aire de Saint-Fargeau-Ponthierry de 24 places la faisant ainsi passer de 16 à 40 places.</p> <p><b>Obligations liées au schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2020-2026</b></p> <p><b>Aire d'accueil</b> : aucune obligation sous réserve d'un transfert effectif des 18 places de l'aire de Guignes</p> <p><b>Aire de grand passage</b> : réalisation d'une aire (foncier identifié sur la commune de Villiers en Bière)</p> <p><b>Terrains familiaux locatifs</b> : 4 emplacements, soit 8 places à Dammarie-les-Lys et 7 emplacements, soit 14 places à Melun</p> <p>Réalisation d'un diagnostic territorial, incluant les sédentaires à mobilité réduite</p>

## Bilan du précédent PLH (2016-2021)

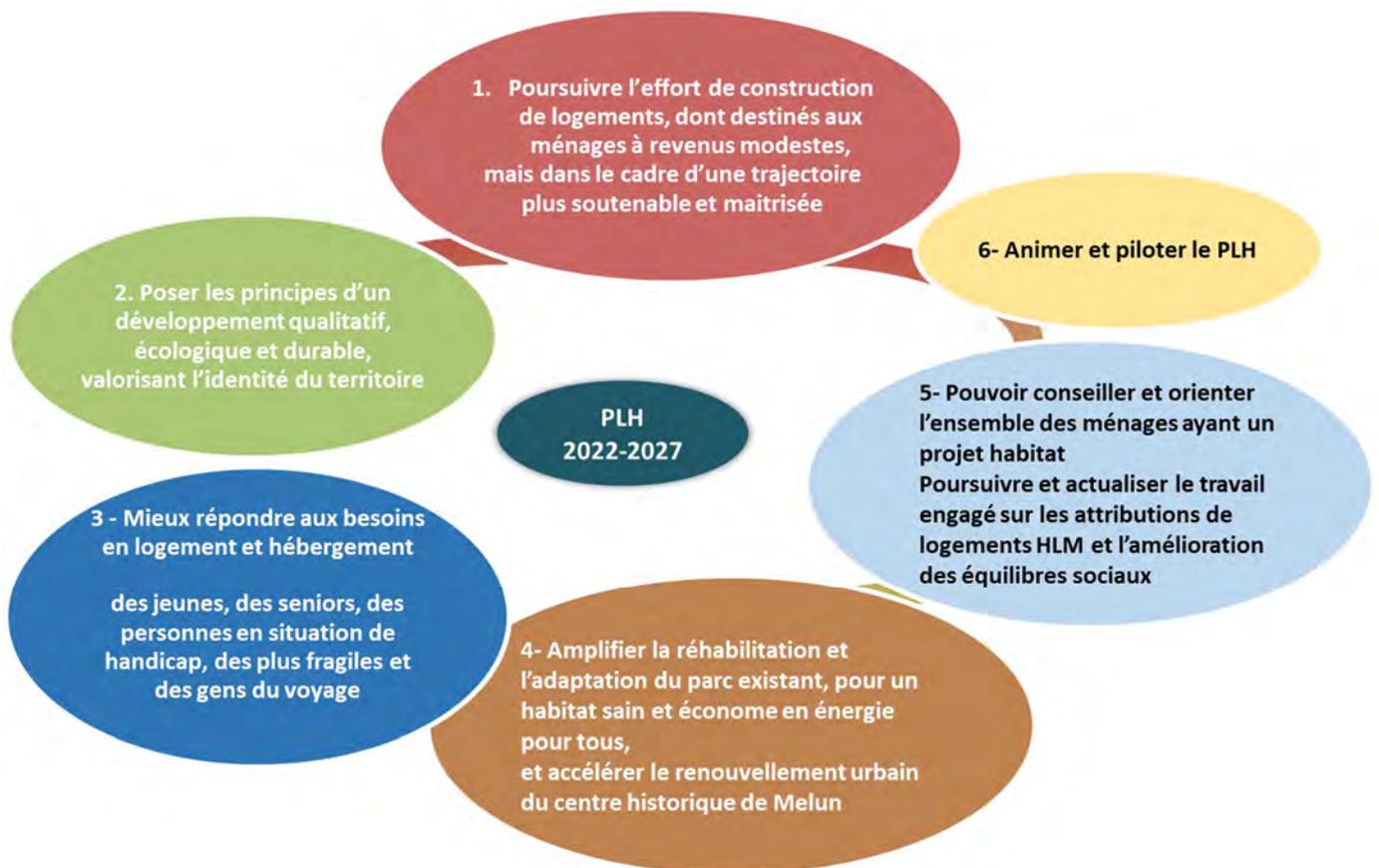
### 6. Volet 5 : Animation et gouvernance

Actions	Mise en œuvre	Observations
Action 16 : Pérenniser le séminaire et les Ateliers de l'Habitat - Renforcer les compétences		<b>Le Séminaire de l'habitat a été pérennisé avec la tenue de la réunion annuelle rassemblant les acteurs de l'habitat pour la restitution des données de l'observatoire de la CAMVS.</b> Il était également prévu un audit/ sondage pour recenser les souhaits de formation des élus et de construire un programme de formation, incluant des ateliers. Cet audit n'a pas été réalisé.
Action 17 : Améliorer et valoriser les sources d'informations sur le logement		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La CAMVS assure un suivi fin concernant les nouveaux programmes des bailleurs sociaux</li> <li>➤ Les données de cadrage de l'observatoire de l'Habitat sont actualisées chaque année</li> <li>➤ La mise en place d'une source de donnée plus fiable sur la construction (autorisation de construire et déclaration d'ouverture de chantier) n'a pas pu se faire, les modalités d'instruction des permis n'étant pas mutualisées à l'échelle communautaire.</li> </ul>
Action 18 : Redéfinir les modalités de suivi et d'évaluation – Observatoire de l'Habitat.		<b>La CAMVS produit une publication annuelle de l'observatoire de l'agglomération</b> , publication qui intègre des focus spécifiques annuels. La synthèse de ce travail est ensuite restituée en séminaire Habitat, vers la fin du 1er semestre
Action 19 : Redéfinir les modalités de pilotage, d'évaluation et d'animation du PLH		<b>La commission Habitat</b> Chaque année, un bilan des actions était présenté à la commission Habitat. <b>Le Comité de pilotage du PLH, prévu, n'a pas été réuni.</b>
Action 20 : Conventionner avec les communes		<b>Des fiches communales ont été élaborées dans le cadre du PLH.</b> Ces fiches reprennent pour chacune d'entre elles les objectifs du PLH et les opportunités de production. <b>L'action ambitionnait d'aller plus loin en établissant des conventions entre les communes et l'agglomération, sur la base de ces fiches, de sorte à ce que les communes s'engagent sur les potentiels identifiés. Ces conventionnements n'ont pas été réalisées. Le présent PLH prévoit à nouveau leur mise en œuvre, avec des objectifs actualisés</b>

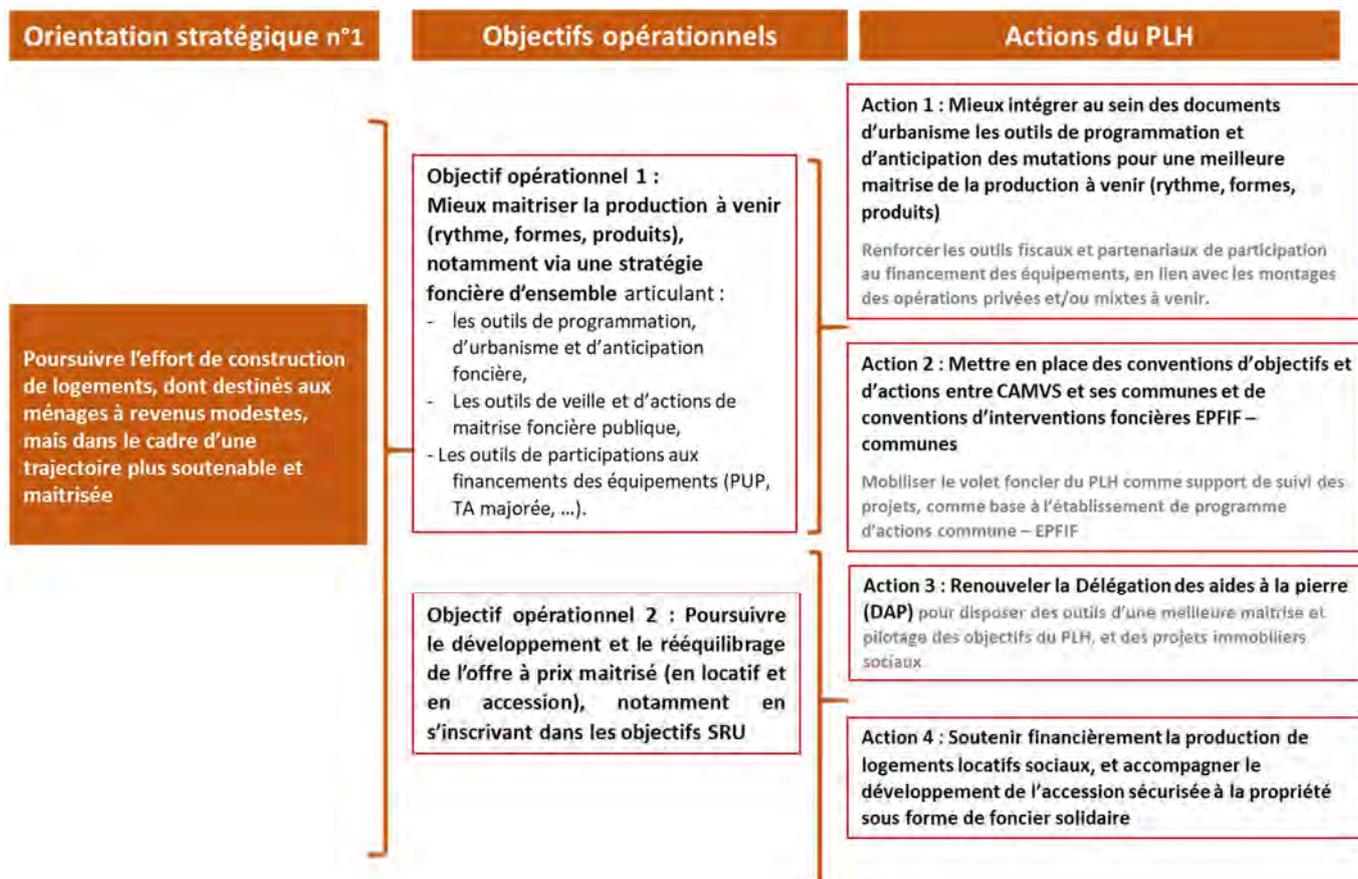
## IV. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

### Les orientations stratégiques

Les 6 orientations stratégiques proposées pour le prochain PLH :



## 1. Orientation stratégique n° 1 : Poursuivre l'effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes, mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maîtrisée



### Poursuivre l'effort de construction de logements, mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maîtrisée

La CAMVS a connu une nette croissance de la production de logements ces dernières années, et une très forte accélération depuis 2019. Cela tient à l'attractivité renouvelée du territoire, qui séduit un nombre croissant de ménages, notamment de familles avec enfants, mais également à l'adoption récente de PLU très favorables à l'urbanisation.

On constate ainsi le développement de l'activité des promoteurs immobiliers sur l'ensemble du territoire, activité aujourd'hui très « foisonnante » et, dans les communes en rattrapage SRU, cette promotion se cumule avec le travail des élus pour développer l'offre sociale.

Dans ce contexte, les objectifs assignés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (720 logements en moyenne par an) seront atteints et même largement dépassés. L'objectif est désormais de mieux maîtriser la production à venir. Le risque est en effet celui d'un emballement du territoire, aujourd'hui pour partie déjà à l'œuvre, avec pour notamment pour conséquences :

- une très forte tension sur les équipements présents, notamment scolaires. D'ores et déjà, la plupart des communes en rattrapage SRU éprouvent des difficultés à répondre convenablement à cet enjeu, d'autant qu'il s'agissait pour la plupart d'entre elles de petites communes avec des moyens financiers limités ;
- une saturation des axes de transports, qui en sont pas aujourd'hui calibrés pour une croissance démographique trop forte, et qu'il sera difficile de développer ;

- du point de vue du marché immobilier, d'une augmentation de la vacance qui pourrait être amenée à se développer sur les secteurs les moins valorisés.

C'est pourquoi le présent PLH prévoit en action 1 un travail d'évolution des documents d'urbanisme communaux, pour une meilleure maîtrise de la production à venir, et plus généralement pour le développement d'une véritable stratégie foncière développée ci-dessous.

### **A fins de meilleure maîtrise de la production à venir, un PLH qui pose les bases d'une stratégie foncière**

Le territoire s'oriente vers une politique foncière plus affirmée afin de :

- organiser et orienter les mutabilités dans le tissu en diffus en mobilisant les outils adaptés (OAP et PAPAG dans les PLU, cahier des charges de cession, DPU...) et amener des possibilités de négociation avec les propriétaires, dans l'intérêt général de répondre aux besoins en logements de la population ;
- peser sur les programmes afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus jeunes ou les plus âgés, sous la forme par exemple de projets mixtes dans leurs destinations et fonctions, en s'appuyant sur une plus grande articulation entre les acteurs ;
- saisir certaines opportunités de mutation dans l'habitat existant (grand terrain par exemple) afin de rénover/réhabiliter ou créer une offre nouvelle adaptée en fonction de la commune ;
- constituer des capacités foncières publiques plus importantes pour disposer à terme d'une capacité à agir et influencer sur le marché, pour planifier et anticiper, mais aussi pouvoir être partie prenante d'opérations groupées avec des privés.

#### ***Un territoire qui s'organise pour mieux anticiper sur les mutations à venir***

Le territoire de la CAMVS doit faire face à une accélération des mutations foncières au sein des quartiers résidentiels anciens, présents aux franges de leurs centres historiques. Ces mutations procèdent à la démolition bien souvent du bien existant (principalement une maison) pour la réalisation d'un ensemble plus important en logement.

Ce processus de mutation par la revalorisation du tissu existant touche également les quartiers où l'on retrouvait encore d'anciennes activités, artisanales, commerciales ou industrielles.

Le territoire est rattrapé par la tension présente au sein des autres territoires de l'Île de France, aux valeurs immobilières et foncières plus élevées, et aux tissus existants plus contraints.

En effet, plus accessible en prix, et disposant d'une structure foncière (en lanière, avec des possibilités en fonds de parcelles) facilitant ces transformations, le territoire enregistre une augmentation sensible des projets d'initiative privée, qui viennent s'ajouter à ceux envisagés par les communes.

Prise par la rapidité de ces mutations, les communes se retrouvent en difficulté sur certains de ses équipements (dont scolaires).

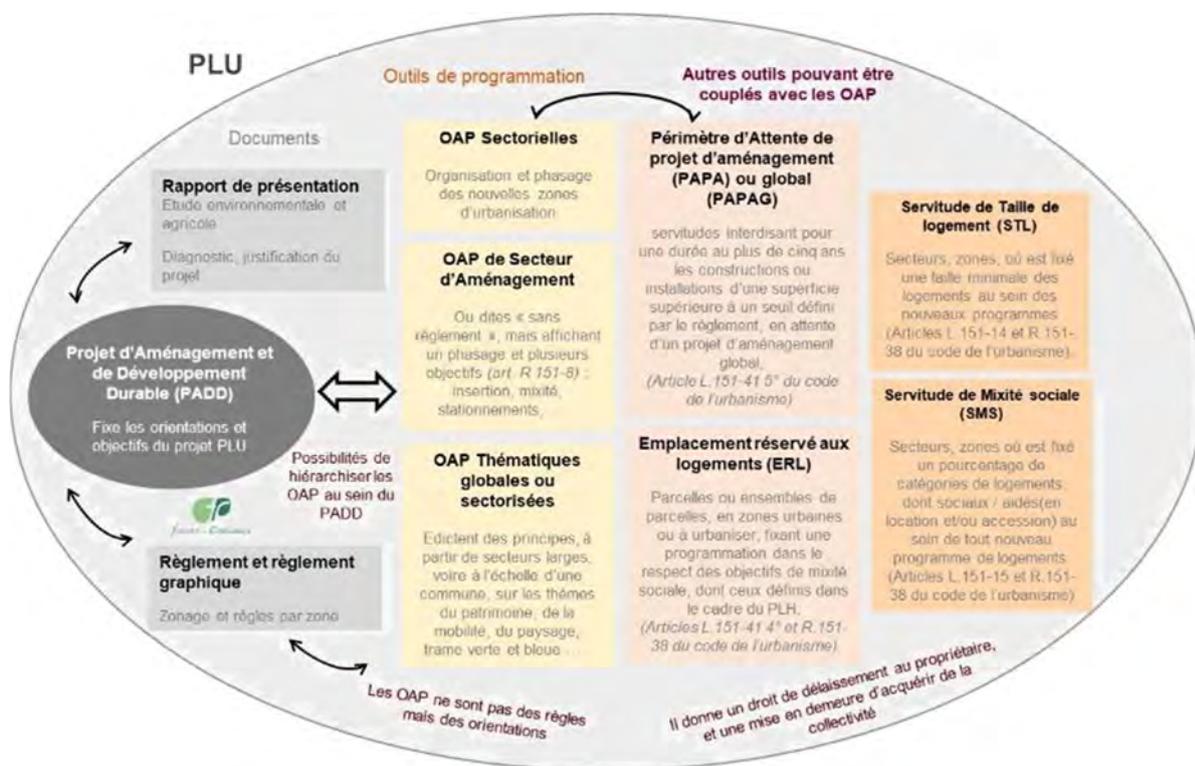
Face à cette situation, une prise de conscience globale a émergé dans la nécessité de partager de manière plus prononcée la programmation de logements à venir, de disposer d'un renforcement des outils de maîtrise et d'anticipation au sein des documents d'urbanisme, en lien avec une stratégie foncière à l'échelle du territoire.

#### ***Une stratégie se décline en 3 axes :***

**1. Un axe de renforcement des documents d'urbanisme** sur les aspects d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.

Outre les OAP, il s'agit de :

- mobiliser les outils complémentaires de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) et global (PAPAG) ;
- inscrire des intentions de programmes de logements mixtes sur des espaces structurants et stratégiques (ER 100% Logement) y compris pour des objectifs de maintien d'une offre en logements familiaux (ER taille de logement) ;
- faire évoluer les servitudes de mixité sociale (SMS) en intégrant une part pour le développement de l'accession sociale / aidée ;
- renforcer le nombre d'OAP au sein des secteurs sous tension, et en établir une hiérarchisation en lien avec les PADD.



➤ **Le PLH initie ainsi de nouvelles pratiques et modes de faire, avec une perspective de valorisations patrimoniales du territoire**

**2. Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multisites.

La traduction de cette volonté de renforcement de la maîtrise publique des projets pourra s'établir selon différentes entrées :

- **par la question des prix, et plus particulièrement des prix de sortie « maîtrisés ».**

En effet, l'un des enjeux du territoire, bénéficiant d'un attrait en prix par les effets de marchés, est de disposer d'une offre logements neufs à prix contenu, inscrits au sein de programme résidentiel et bénéficiant bien souvent d'un environnement paysager et naturel préservé.

L'un des objectifs du PLH est de pouvoir poursuivre et maintenir une offre à prix contenu et maîtrisé via le développement de l'accès sécurisé (sociale – BRS) mais également via la recherche de prix de sortie VEFA plafonnés.

- Pour ce faire, l'un des leviers est **le renforcement de la maîtrise foncière publique en amont.**

De ce renforcement, découlent également les possibilités complémentaires de mise en place sur le territoire de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux,

- **de participations renforcées** aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.

Ces approches nouvelles d'organisation des projets portent également dans la conception et la composition des programmes à venir. Dans un objectif de renforcement sur le territoire d'un habitat plus respectueux de l'environnement et d'apport d'une identité renforcée de qualité de vivre et d'habiter en lien avec les atouts paysagers et naturels, le PLH doit également contribuer au **développement d'une offre en habitat intermédiaire**, s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain.



Cet habitat privilégiant les accès individualisés au logement, et les espaces extérieurs, tout en privilégiant des formes plus denses et compactes, permet d'entrevoir effectivement une insertion plus qualitative, conciliant maintien de l'apport naturel et résidentiel au sein de tissus plus urbains. Le territoire bénéficie de l'image « de la ville francilienne en province » ; cette image et cette qualité issue d'un environnement préservé doivent être véhiculées à travers l'offre d'habitat.



Enfin, le développement de cet habitat s'inscrit également dans l'objectif d'un habitat plus respectueux de son environnement, au renforcement de ses fonctions bio-climatiques.

- **Le PLH amène le territoire à mobiliser plus fortement ses partenaires, à mutualiser ses capacités d'ingénierie**

### **3. Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie** entre commune, CAMVS et partenaires

Le PLH dans sa mise en œuvre et son animation prévoit :

- D'intégrer un temps de partage d'une vision commune des productions engagées, le suivi des projets ciblés par le PLH (à l'appui de la base de données projets et fonciers constituée au sein du volet foncier) ;
- Le renforcement des actions partenariales, pour le développement d'une maîtrise foncière publique plus forte sur le territoire, via le développement d'une part, des conventions cadres et opérationnelles entre EPFIF – Communes et CAMVS, et d'autre part, le développement conventions d'objectifs entre Communes et CAMVS.

***Un volet foncier constitué qui pourra servir de base à l'établissement d'un dispositif d'observation « habitat – foncier »***

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une 1<sup>ère</sup> base foncière sous SIG à l'échelle du territoire, qui a apporté une vision globale et partagée des enjeux de programmation.

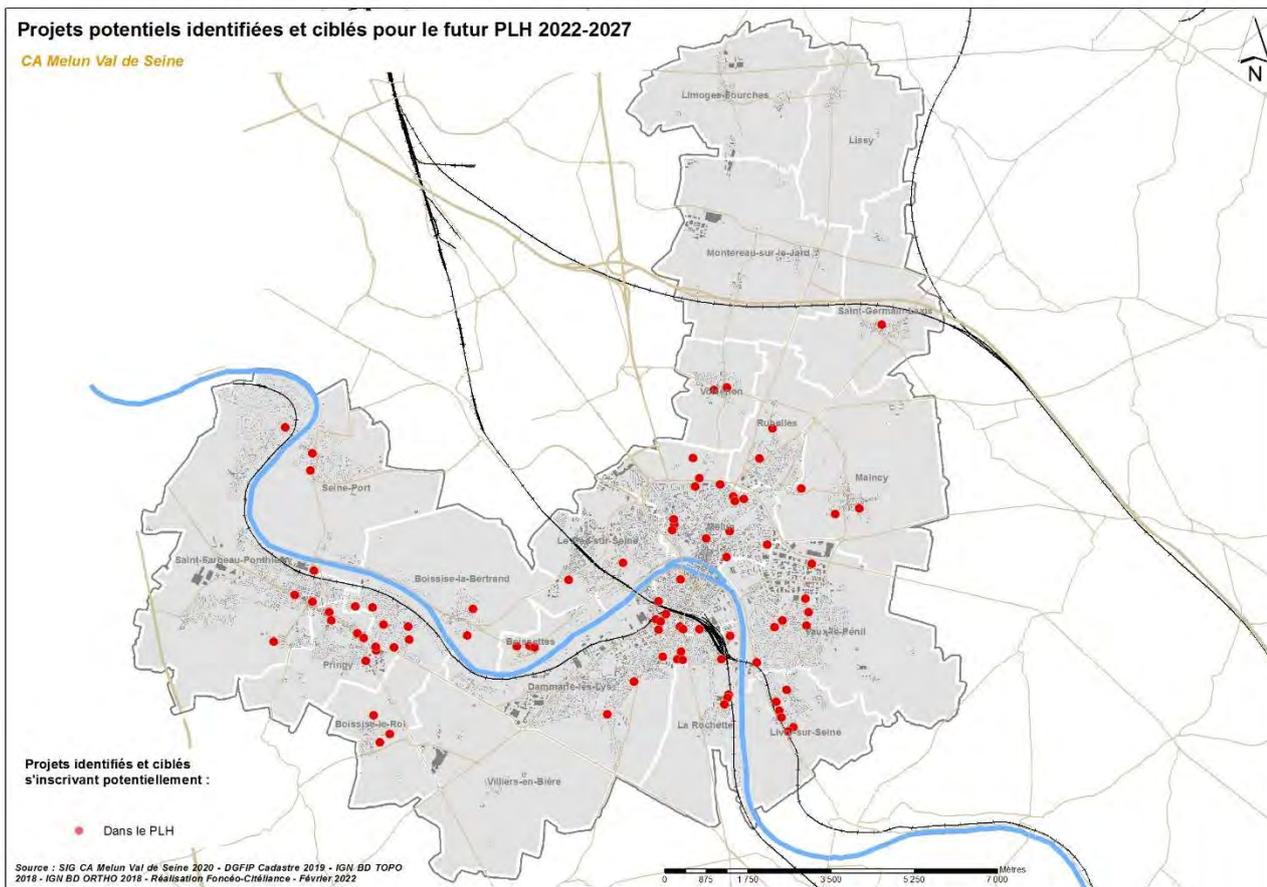
Ce travail a permis d'identifier les projets à court, moyen et long terme pré-fléchés par les communes au sein de leur document d'urbanisme, mais également les possibilités complémentaires de mutations dans le diffus pouvant découler d'initiatives privées dans les années à venir.

Tout au long de la mise en œuvre du futur PLH, ce travail et cette base pourront être complétés et confortés avec les éléments nouveaux et complémentaires de programmes en logement.

Il s'agira de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire du foncier et de l'habitat permettant de :

- disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée),
- mettre en perspective et croiser les éléments constitués avec d'autres dispositifs de suivi existants (exploitation des DIA par les communes, instruction des permis de construire et d'aménager ...),
- animer et amener un espace d'échanges sur ces questions avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier (dont les principaux bailleurs du territoire),
- initier des temps réguliers d'état et de suivi des projets et mutations en lien avec les objectifs du PLH,
- préparer et apporter les éléments nécessaires (connaissance prospective) à l'organisation d'une action foncière publique, qu'elle soit dans une perspective de reconstitution de réserves foncières pour les communes ou de maîtrise de fonciers stratégiques en cœur de bourg.

**Le volet foncier du PLH aboutit à l'établissement d'une carte des projets ciblés pour la réalisation du futur PLH 2022-2027.**



Les projets recensés sur cette carte et inscrits au sein du volet foncier correspondent aux principales opérations en habitat pouvant potentiellement être ciblées par le PLH pour les 6 années à venir. Ce sont plus de 100 projets représentant un potentiel de plus de 5.500 logements (hors diffus).

### **Poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale**

Le parc social représente 32% des résidences principales du territoire. S'il reste encore concentré dans les 3 communes du centre urbain (Melun, Dammarie-les-Lys, Le Mée-sur-Seine), le territoire a entrepris ces dernières années un net rééquilibrage, avec un très fort développement de l'offre dans les 7 communes en rattrapage.

Le PLH prévoit de maintenir cette dynamique : ainsi, à son issue, les communes en rattrapage seront toutes au-dessus -ou très proches- du seuil de 25 %. On rappellera néanmoins que ce rythme très soutenu de rattrapage pose la question de l'accueil et la prise en charge des populations par les municipalités, en matière d'équipements et d'ingénierie sociale compte-tenu de leurs moyens financiers.

Par ailleurs, les projets d'accession sécurisée à la propriété sont encore peu nombreux sur la CAMVS, compte-tenu de la production sociale qui a focalisé les efforts des collectivités. Il pourra être utile de développer ce type de produits ces prochaines années, en particulier pour permettre une accession sécurisée des classes moyennes du territoire. D'autant qu'il existe aujourd'hui un produit innovant, le Bail réel solidaire (BRS). Ce produit, porté par un Organisme Foncier Solidaire (OFS), permet à un ménage d'acquérir des droits de propriétés réels sur le bâti et de louer le foncier, donne l'opportunité d'avoir une offre durable dédiée à l'accession sécurisée. La Communauté d'Agglomération mettra à profit les 6 prochaines années du PLH pour réaliser une sensibilisation des acteurs (communes, bailleurs sociaux, etc.) à l'utilité de ce produit, qui de surcroît entre dans les logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Ce PLH permettra donc d'accroître significativement l'offre sociale dans toute sa diversité (PLAI, PLUS et intermédiaire PLS) afin de mieux répondre aux besoins, exprimés et potentiels, et de s'inscrire dans les modalités « SRU » de rattrapage de la loi ALUR.

## Renouveler la délégation des aides à la pierre, pour mettre en œuvre ce nouveau et ambitieux PLH

La CAMVS dispose de la délégation des aides à la pierre depuis 2007, outil dont seuls 3 territoires se sont dotés sur toute l'Île-de-France (Ville de Paris et CA de Cergy-Pontoise). Ce dispositif permet de gérer, pour le compte de l'État :

- la programmation des logements sociaux et leur financement sur le territoire,
- ainsi que les crédits de l'Anah pour toutes les actions relatives aux travaux d'amélioration des logements privés.

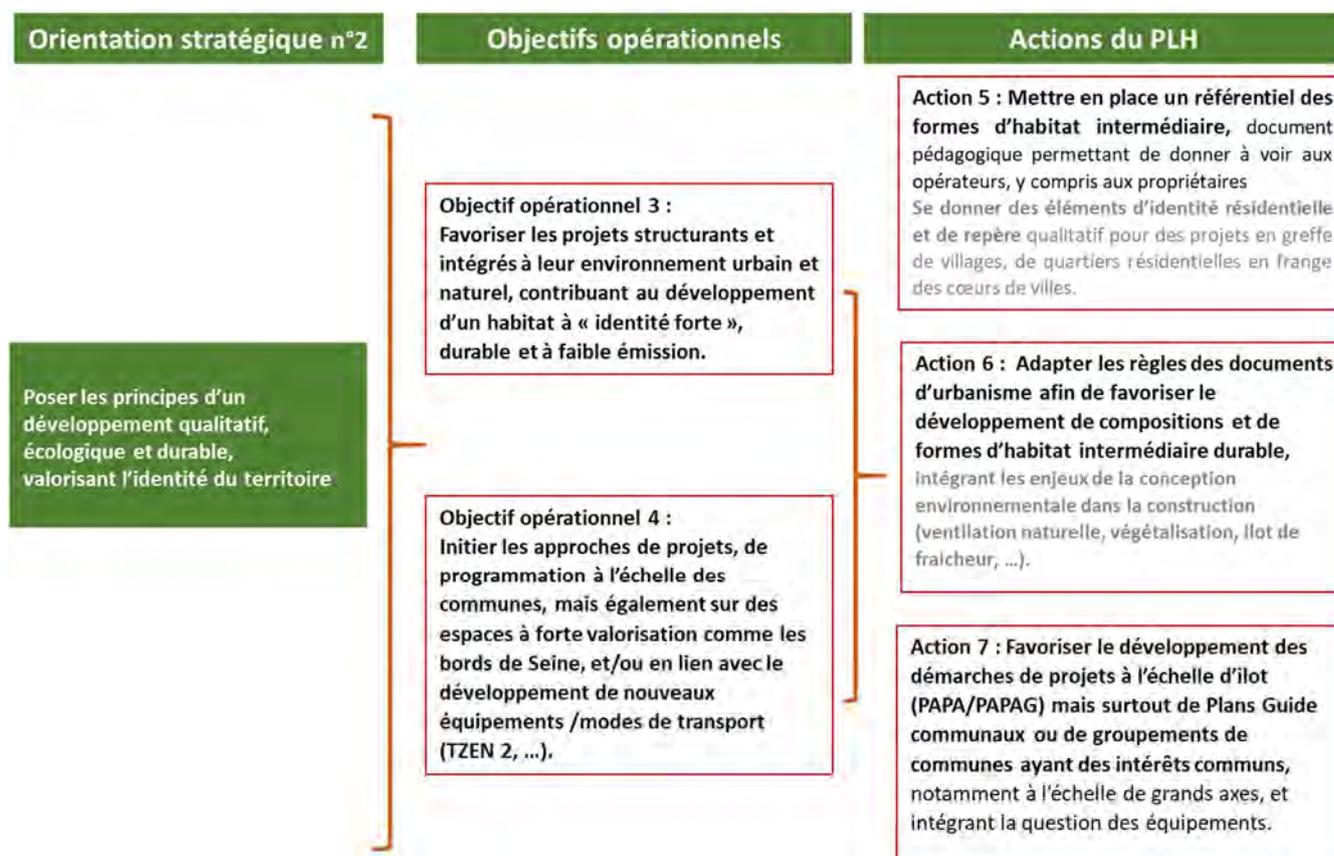
Compte-tenu de la valeur ajoutée de ce dispositif pour le pilotage de la politique locale de l'habitat (l'agrément des opérations permet en particulier des échanges qualitatifs et quantitatifs avec les opérateurs, favorables à l'inscription de ces opérations dans les objectifs du PLH), la CAMVS souhaite renouveler son agrément pour les 6 prochaines années.

La CAMVS était jusqu'à présent délégataire de type « 2 », c'est-à-dire que les opérations restaient instruites par les services de l'Etat (DDT).

Or une circulaire ministérielle récente (12 juin 2019) invite les collectivités délégataires à s'inscrire progressivement dans une délégation de type 3, notamment au moment du renouvellement du dispositif. Cette circulaire prévoit également « *une mise à disposition ou un transfert, permanent ou temporaire, des ressources correspondantes des services déconcentrés* ».

Dans ce contexte, et en accord avec la DDT 77, la CAMVS prévoit un renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre avec passage progressif, durant la durée du PLH, à une délégation de type 2 à 3. Cela impactera significativement l'organisation du service Habitat de la CAMVS, qui prévoit ainsi le recrutement d'agents supplémentaires.

## 2. Orientation stratégique n° 2. Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire



### **Cœuvrer à ce que le développement de la production de logements soit bien au service de la qualité résidentielle du territoire....**

Le territoire développe actuellement fortement sa production de logements. Or on constate aujourd'hui :

- une dichotomie souvent trop grande entre « grands collectifs » et « habitat individuel pavillonnaire » : il conviendrait de développer des formes d'habitat dites « intermédiaires », permettant de répondre à la demande croissante des ménages en logements spacieux avec extérieurs (terrasses, balcons, jardins en rez-de-chaussée, ..) au plus proche des centralités des villes et des villages, avec une insertion harmonieuse dans les tissus urbains existants ;
- un risque de découpage parcellaire « sauvage » et de densification peu valorisante, s'ils ne sont pas accompagnés y compris de manière pédagogique en donnant à voir des procédés/architectures plus qualitatifs ;
- des architectures non sans qualité, mais que l'on retrouve dans beaucoup de territoires, qui ne contribuent pas à donner une identité propre au territoire.

Par ailleurs, certains sites privilégiés pour le développement de l'urbanisation, notamment de l'habitat, connaissent des enjeux d'identité et de valorisation du territoire qui dépassent le simple périmètre d'une commune :

- problématiques de mutation le long de grands axes, qui concernent les centres urbains, les pôles urbains secondaires, mais également les communes périphériques et parfois rurales ;
- secteurs en renouvellement urbain, de reconstitution de logements, nécessitant une vision multi-sites en lien avec des projets plus résidentiels ;
- grands projets qui touchent à plusieurs communes (Tzen2, Gare de Melun, ...).

Dans ce contexte, il convient de **se doter d'une vision architecturale et urbaine à l'échelle du territoire**, partagée et suscitée auprès des habitants et des professionnels. Le PLH prévoit ainsi :

- de **mettre en place un référentiel des formes urbaines « intermédiaires »**, document pédagogique permettant de faciliter le dialogue entre élus et acteurs de la construction (promoteurs, bailleurs sociaux, particuliers), pour se donner une identité résidentielle de la construction et de la densification favorable à l'évolution qualitative des villages et des villes ;
- **d'accompagner les communes ou regroupements de communes qui souhaitent réaliser des « plans guide » de développement urbain**, futurs documents de référence pour les communes et la CAMVS dans la définition des grandes lignes d'évolution et d'intentions d'aménagement multi-sites.

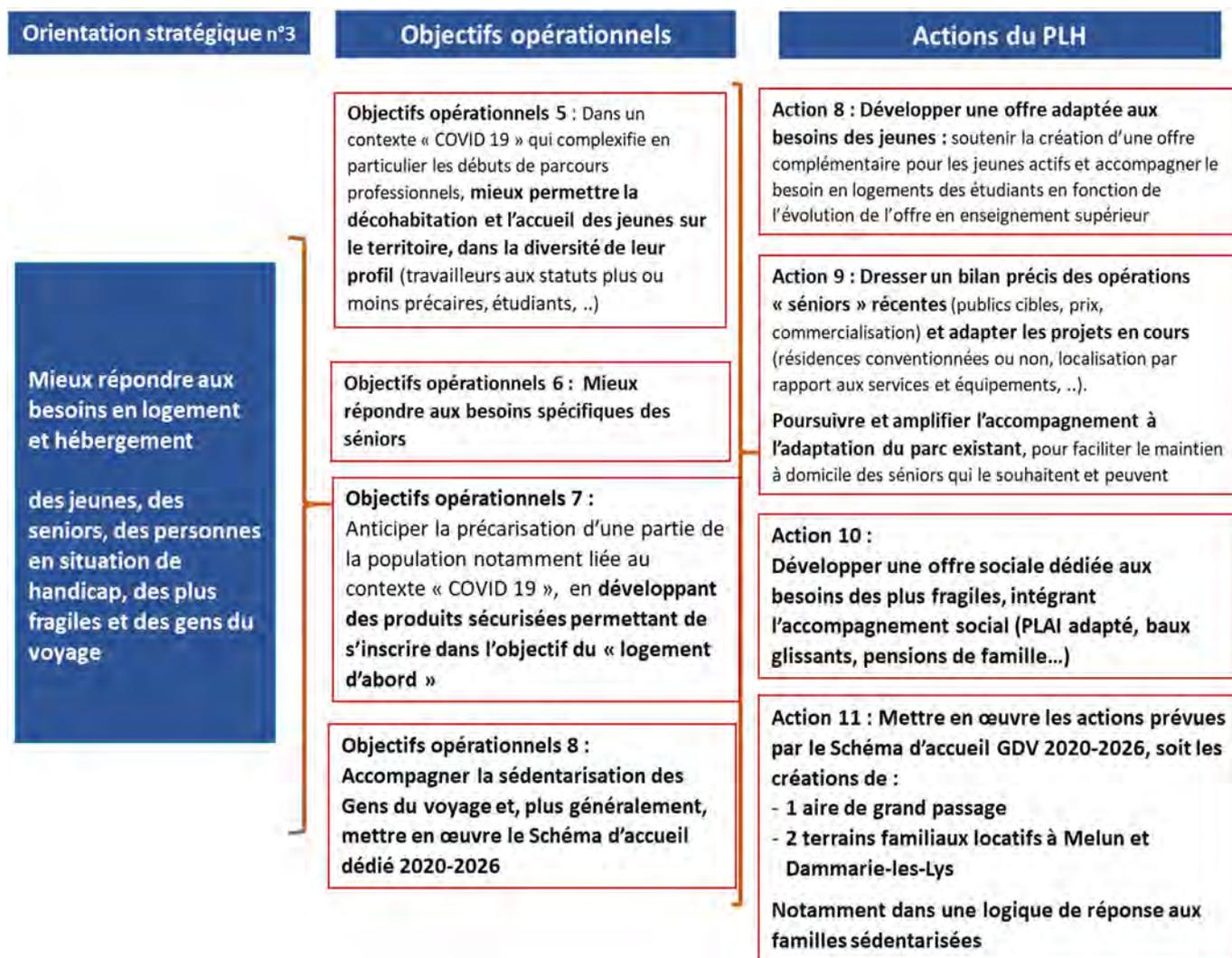
### ... et à sa qualité environnementale

La CAMVS est dotée d'un environnement naturel et paysager aux atouts indéniables et forts, recherchés par les nouveaux arrivants.

Ces atouts sont à intégrer au sein des futures opérations d'habitat, pour contribuer à l'apport d'une identité et de qualités bio-climatiques plus fortes aux logements proposés. Cet enjeu est d'autant plus important que certains cœurs d'ilots verts, préservés jusqu'à présent, peuvent à terme faire l'objet d'une mutation privant la possibilité du maintien d'un poumon vert (ilots de fraîcheur) au sein des quartiers.

C'est pourquoi **le PLH sensibilise à l'inscription, au sein du règlement des documents d'urbanisme, de règles privilégiant la préservation des atouts paysagers et environnementaux** au sein des futurs projets (règle de 20 % d'emprise au sol maximale pour les lots divisés, obligation de maintenir des espaces verts de pleine terre – 50% et +, application d'un Coefficient Biotope par surface (CBS) ...)

### 3. Orientation stratégique n° 3 - Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage



#### Mieux répondre aux besoins de certains publics spécifiques

Les ménages les plus fragiles (les jeunes, les personnes âgées et les personnes isolées) ont des besoins spécifiques en matière d'hébergement et de logement. L'analyse des taux d'équipement dédiés pour chacun de ces publics montre que le territoire de la CAMVS a un taux globalement satisfaisant. Néanmoins il convient de compléter cette offre dédiée de manière ponctuelle et ciblée.

Les gestionnaires des foyers de jeunes travailleurs implantés sur le territoire n'arrivent pas à répondre à l'ensemble de la demande. Malgré des projets d'extension en cours de développement, ils estiment opportun de développer une offre complémentaire du même type. Concernant l'offre à destination des étudiants, il conviendra d'évaluer le besoin en logements supplémentaires pour ce public au regard notamment de l'impact de la crise sanitaire et des projets de développement de l'offre en enseignement supérieur sur le territoire.

Il existe de nombreuses structures à destination des seniors, dont certaines se sont construites très récemment. Avant d'engager un développement de l'offre, il s'agit de dresser un bilan des opérations récemment menées et des produits nouvellement développées (résidence intergénérationnelle, résidence sénior...) afin d'identifier s'ils répondent à un besoin exprimé sur le territoire, et le cas échéant, s'il est opportun de poursuivre leur développement ou bien de réadapter l'offre proposée.

Le territoire de la CAMVS connaît une augmentation des personnes en situation de fragilité économique et sociale, notamment au sein des communes de centre urbain. Il est tout à fait possible

que ce phénomène de précarisation s'accroît avec la crise liée à la pandémie de la COVID-19. Le nombre de structures d'hébergement est important sur l'agglomération, néanmoins il y a un enjeu de fluidification des parcours résidentiels en favorisant la sortie d'hébergement des ménages vers du logement ordinaire. Il s'agit donc d'encourager une offre en logement étroitement associée à des mesures d'accompagnement social en faveur de l'accès et du maintien dans le logement.

Pour ce qui est des **gens du voyage**, l'enjeu porte sur la réalisation des équipements inscrits à la charge de la CAMVS par le schéma départemental 2020-2026. La CAMVS doit répondre aux obligations suivantes :

- Réalisation d'une aire de grand passage : le foncier permettant la réalisation de cet équipement sur la commune de Villiers-en-Bière (site du Bréau) a été acquis par la CAMVS en décembre 2021. Un mandat a été confié début 2021 à la SPL MVSA en vue de la réalisation des travaux. Ces derniers démarreront mi 2022 et devraient être achevés mi 2023 sous réserve de la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- Création d'un terrain familial de 7 emplacements soit 14 places à Melun : les travaux ont démarré fin 2021 et seront achevés début 2022.
- Création d'un terrain familial de 4 emplacements, soit 8 places à Dammarie-les-Lys : un foncier communal a été identifié. Néanmoins, le PLU de la Commune de Dammarie-lès-Lys approuvé en 2018 ayant été annulé par le Tribunal Administratif, le régime antérieur du PLU de 2005, actuellement en vigueur, ne permet pas la réalisation de ce projet. La CAMVS envisage donc d'engager une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. Au regard des procédures à venir, le terrain pourrait être acquis en 2023 et les travaux réalisés la même année.

La CAMVS n'a plus d'obligation de création d'aires d'accueil sous réserve d'un transfert effectif des 18 places de l'aire située sur la commune de Guignes. Elle doit par ailleurs réaliser un diagnostic territorial, incluant les sédentaires à mobilité réduite.

#### 4. Orientation stratégique n° 4- Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun

Orientation stratégique n°4	Objectifs opérationnels	Actions du PLH
<p>Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun</p>	<p><b>Objectifs opérationnels 9 :</b></p> <p>Créer les conditions d'une massification de la réhabilitation énergétique du parc existant,</p> <p>Et, via les subventions de la CAMVS, aider prioritairement les plus vulnérables à la précarité énergétique</p>	<p><b>Action 12 :</b> Aux côtés des autres partenaires, notamment l'Anah, continuer de subventionner sous conditions la rénovation du parc privé ancien et, plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réhabilitation énergétique;</li> <li>- la réhabilitation des logements vétustes</li> <li>- l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap</li> </ul> <p>Etudier la mise en place d'un dispositif dédié de type « PIG » (Programme d'intérêt général)</p>
	<p><b>Objectifs opérationnels 10 :</b></p> <p>Poursuivre et amplifier le soutien au maintien à domicile des personnes âgées modestes</p>	<p><b>Action 13 :</b> Créer une « Maison de l'Habitat », pour conseiller et orienter tous les propriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de leur logement (énergétique, adaptation, ..) et, ce faisant, contribuer notamment activement à la massification de la rénovation énergétique</p>
	<p><b>Objectifs opérationnels 11 :</b></p> <p>Mieux accompagner les communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat dégradé</p>	<p><b>Action 14 :</b> Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne</p>
	<p><b>Objectifs opérationnels 12 :</b></p> <p>Au-delà des copropriétés déjà identifiées et en dispositifs dédiés, mieux connaître le parc en copropriété et ses fragilités. Accompagner ce parc (existant et neuf) dans une logique de prévention</p>	<p><b>Action 15 :</b> Mettre en place un dispositif de repérage et d'accompagnement (préventif et curatif) de toutes les copropriétés fragilisées (de type VOC/POPAC*)</p> <p>Et continuer d'accompagner les copropriétés en difficulté</p>
	<p><b>Objectifs opérationnels 13 :</b></p> <p>Poursuivre et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun</p>	<p><b>Action 16 :</b> Poursuivre dans la durée la rénovation urbaine du centre historique de Melun, particulièrement fragilisé, via un dispositif incitatif dédié (OPAH RU), doublé d'outils coercitifs et de portage publique potentiellement à amplifier</p>

#### **Poursuivre le soutien financier de la CAMVS à la réhabilitation du parc privé, en complément de l'Anah, et monter en puissance, notamment concernant la rénovation énergétique des copropriétés et la lutte contre l'habitat indigne**

La CAMVS a développé depuis de nombreuses années des subventions à l'amélioration de l'habitat privé, complémentaires à celles de l'Anah. Ces aides ont été amplifiées avec la délégation des aides à la pierre et, récemment, le dispositif « Mon Plan Renov' » de la CAMVS visait même un public un peu large que celui de l'Anah.

Ces actions sont à poursuivre et à amplifier. En effet :

### **En matière de rénovation énergétique :**

Les aides de la CAMVS ont permis la réhabilitation d'une centaine de logements en moyenne par an, essentiellement de logements individuels.

L'ambition de ce PLH est d'amplifier nettement ces résultats, avec :

- un budget dédié nettement augmenté,
- des aides simplifiées et augmentées pour mieux permettre la rénovation énergétique des copropriétés,
- la mise en place un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat de type « *Programme d'intérêt général* » (PIG), afin de mieux toucher et accompagner les publics cibles.

Plus généralement, les aides à la rénovation énergétique n'ont jamais été aussi nombreuses (aides fiscales, « Ma prime rénov », « Habiter mieux », « ma chaudière ou mes combles à 1 € », ... .. mais également complexes. Dans ce contexte, les particuliers sont souvent « perdus », parfois mal conseillés par les entreprises, et parfois même induits en erreur. Ils sont à la recherche d'un conseil public, indépendant et donc « sûr ».

C'est pourquoi la CAMVS mettra en place durant le PLH une « **Maison de l'habitat** », qui permettra un conseil indépendant à tous les ménages, qu'ils soient ou non éligibles à l'Anah.

Ce service permettra ainsi :

- d'accompagner la massification de la rénovation énergétique, priorité nationale et des élus de la CAMVS, que cette rénovation soit effectuée avec des aides de l'Anah/CAMVS ou non.

Il sera visé l'atteinte des objectifs de rénovation thermique prévu pour la CAMVS dans le SRHH, soit 500 à 600 maisons individuelles ainsi que 250 à 300 logements locatifs privés, soit entre 750 et 900 logements privés<sup>25</sup>, mais il est souligné qu'une grande partie des travaux énergétiques sont réalisés sans aides publiques (hors Anah et hors MaPrimeRénov) ou avec des aides fiscales dont la CAMVS n'a pas connaissance : il sera donc impossible pour la CAMVS d'évaluer convenablement l'atteinte de ces objectifs globaux ;

- plus généralement de conseiller et orienter tous les propriétaires, quelque soit leur projet « logement » (accession aidée à la propriété, condition d'accès au parc social, rapports locatifs, fonctionnement de la copropriété, adaptation des logements,..) ;
- de constituer un point d'appui pour déployer le prochain Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs

### **En matière de lutte contre l'habitat dégradé et indigne :**

Le transfert des pouvoirs des polices souhaité par plusieurs communes (et qui pourra être amené à se développer durant le PLH) impose une montée en compétence de la CAMVS dans ce domaine.

Plus généralement, le PLH prévoit d'apporter un appui renforcé à toutes les communes sur ce sujet complexe, appui qui concernera aussi bien le repérage et traitement des situations, y compris via l'accompagnement à la réalisation de mesures coercitives (notamment travaux d'office) si besoin.

Enfin le PLH prévoit bien le maintien de l'accompagnement des opérations de rénovation du centre ancien de Melun, quartier qui intègre des enjeux particulièrement forts de lutte contre l'habitat indigne et vacant, et par ailleurs d'amélioration des équilibres sociaux (lutte contre la paupérisation).

---

<sup>25</sup> Auxquels s'ajoutent entre 400 et 500 logements sociaux.

Ce quartier est d'ores et déjà en OPAH « renouvellement urbain » avec « opérations de restauration immobilière (ORI) et dispositifs « Action Cœur de Ville ». Le PLH souligne la nécessité d'intensifier et d'accélérer les résultats, de manière à ce le quartier ne poursuive pas son « décrochage ». Ce risque est particulièrement fort dans le contexte de forte production neuve de logements à venir, y compris sur le reste de la Ville de Melun.

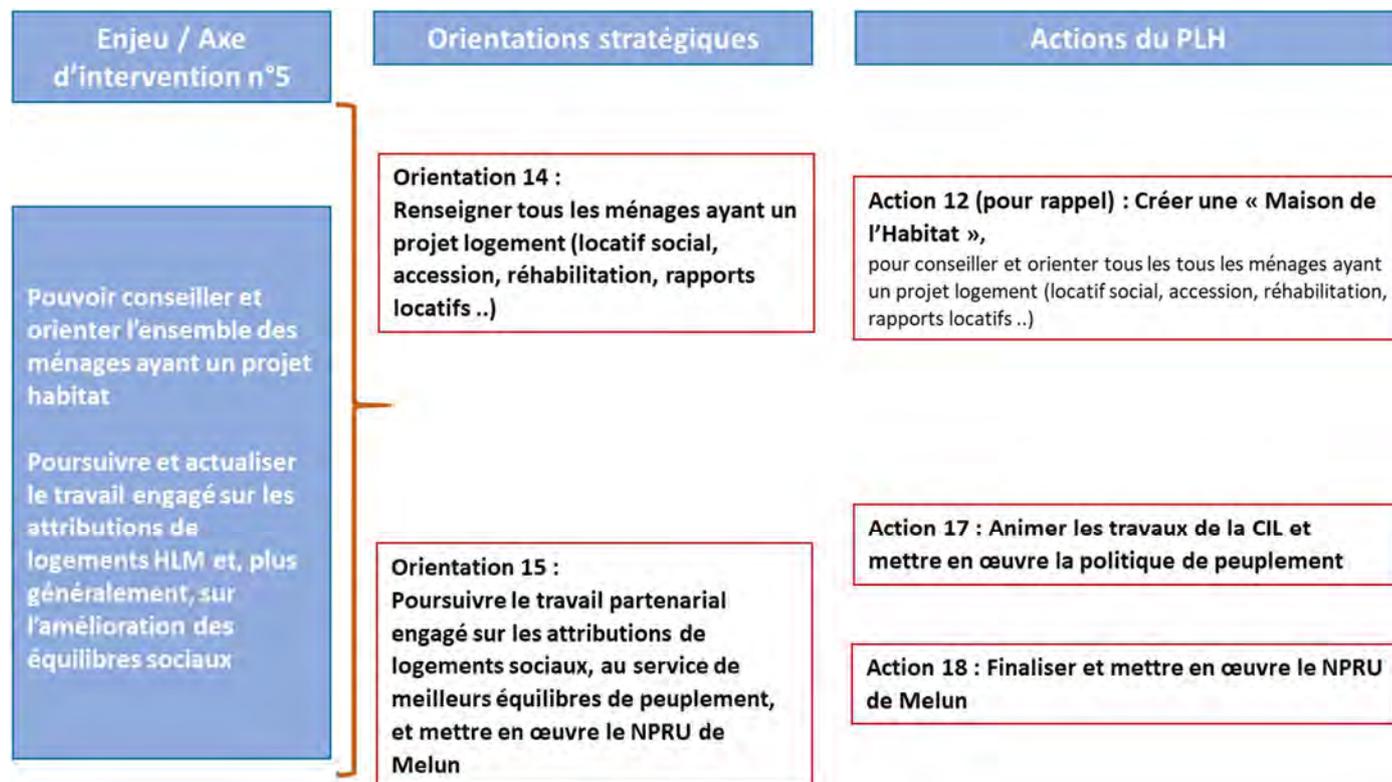
### **Poursuivre le redressement des copropriétés déjà en difficulté, et intervenir de manière plus préventive via l'accompagnement des copropriétés qui présentent des signes de fragilité**

Plusieurs copropriétés déjà en difficultés sont fortement aidées par la CAMVS (budget : 500 K€/an dernièrement) dans le cadre de dispositif « curatifs » (plans de sauvegarde) : ces actions se poursuivront durant le PLH.

Par ailleurs, le PLH a mis en évidence que plusieurs copropriétés présentent des signes de fragilité, notamment de gestion (dettes de charges élevées), dans beaucoup de communes, pas uniquement dans le centre urbain.

Ce diagnostic incite à la mise en place d'actions préventives sur la CAMVS, avant la dégradation des situations. C'est pourquoi le PLH prévoit de déployer un dispositif permettant de s'inscrire davantage en prévention et en accompagnement à la résolution des premières difficultés, via un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

## 5. Orientation stratégique n° 5- Pouvoir conseiller et orienter l'ensemble des ménages ayant un projet habitat. Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM et l'amélioration des équilibres sociaux



### Se doter de l'ambition de pouvoir conseiller tous les habitants ayant un projet résidentiel sur le territoire

Comme cela a déjà été développé, les aides publiques au logement sont nombreuses, complexes et mouvantes : il est très compliqué pour les particuliers de s'y retrouver, ce qui nuit aussi bien à leur projet résidentiel, en particulier pour les ménages les moins fortunés, qu'à l'efficacité des politiques publiques.

C'est pourquoi la CAMVS mettra en place une « Maison de l'habitat », dont le format et les modalités de fonctionnement seront choisis après une étude spécifique, mais dont la vocation sera, via un partenariat ad hoc, d'apporter un conseil à tous les ménages, quel que soit leur revenu ou leur projet résidentiel (réhabilitation de leur résidence principale, rapports locatifs, accession à la propriété, accès au logement social, ..).

Cette maison de l'habitat sera ainsi un point d'appui principal pour la mise en œuvre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logements sociaux.

### **Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM**

Durant le prochain PLH, il sera également poursuivi et mis pleinement en œuvre les actions sur les attributions de logements sociaux défini dans le cadre de la Conférence Intercommunal du Logement (CIL), visant notamment à :

- améliorer les équilibres sociaux au sein des résidences,
- faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande selon la nature des besoins (fluidifier les parcours résidentiels)
- et améliorer la prise en charge des publics prioritaires.

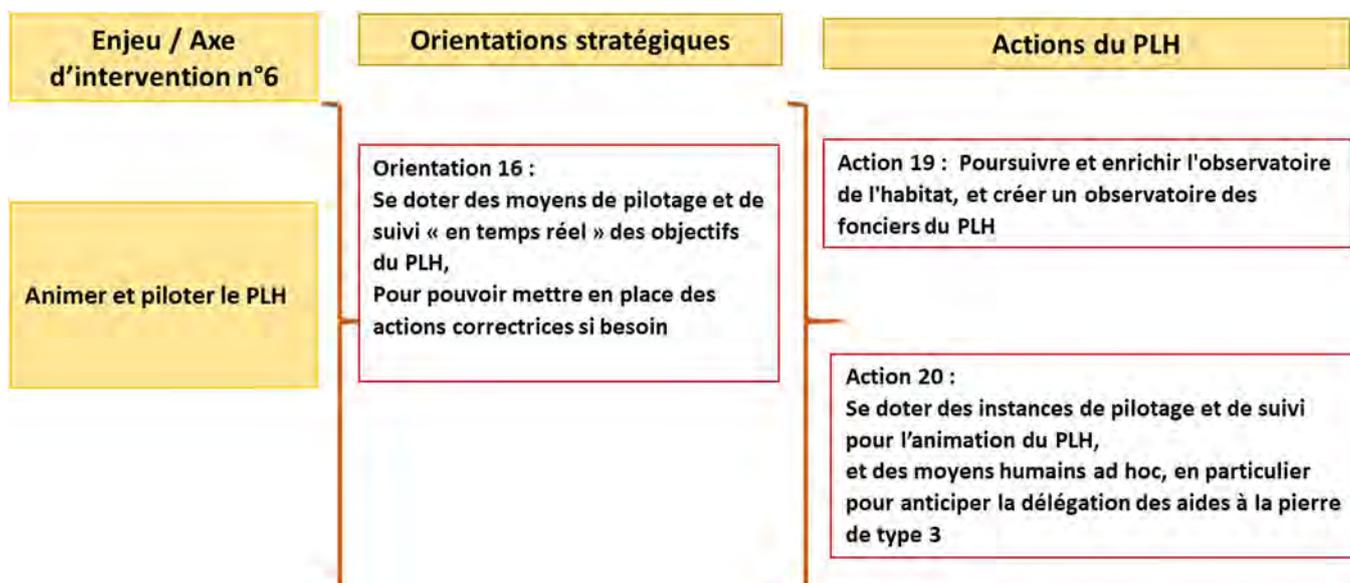
Les travaux visant à intégrer l'objectif de « cotation de la demande » étaient notamment en cours au moment de la rédaction du présent PLH.

### **Finaliser et mettre en œuvre le NPRU de Melun**

Le NPRU, qui porte sur les communes de Melun et Le Mée-sur-Seine, prévoit les démolitions et reconstitutions « hors site » de 431 logements locatifs sociaux, ainsi que la réhabilitation de 520 logements sociaux, la construction de 180 à 210 logements en accession et l'aménagement des espaces publics de l'ensemble du secteur.

La réussite de ce NPRU, qui contribue également activement à l'amélioration des équilibres sociaux à l'échelle de l'agglomération, constitue un enjeu majeur du prochain PLH.

## 6. Orientation stratégique n° 6- Animer et piloter le PLH



### Un PLH quantitativement et qualitativement ambitieux, qui nécessite de renforcer les outils et instances de suivi ainsi que l'équipe dédiée au sein de la CAMVS

Le pilotage du PLH nécessite de disposer d'outils de suivi de l'activité « habitat » (projets envisagés, en cours et livrés concernant le parc social, bilan et perspective en matière d'amélioration de l'habitat, rythme global de production et de commercialisation des logements neufs, ..).

La CAMVS est déjà doté d'un observatoire de l'habitat, qui donne lieu à des publications annuelles intégrant des focus spécifiques annuels. La synthèse de ce travail est ensuite restituée en séminaire Habitat, vers la fin du 1er semestre. Par contre, la CAMVS n'est pas encore doté d'un observatoire du foncier, ni d'un outil de suivi des fonciers identifiés dans le cadre des PLH.

C'est pourquoi le présent PLH prévoit :

- De poursuivre l'observatoire de l'habitat de la CAMVS, et l'enrichir avec des indicateurs annuels de suivi des objectifs de ce PLH ;
- De créer un observatoire du foncier visant à minima le suivi des fonciers contribuant significativement aux objectifs du PLH,
- Que le COPIL du PLH sera la conférence des Maires, et qu'un état d'avancement de la mise en œuvre du PLH lui sera présentée chaque année.

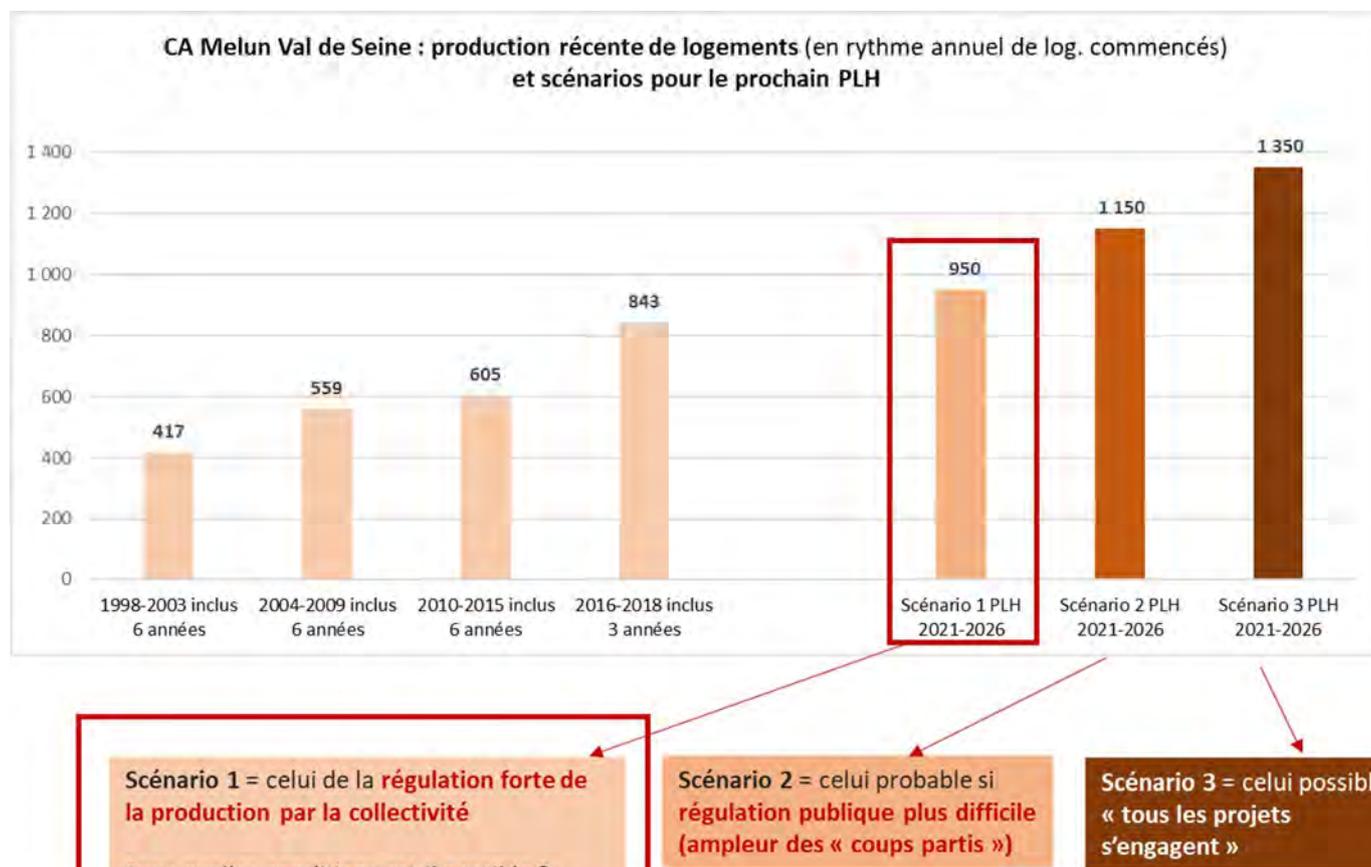
Par ailleurs, ce 4ème PLH de l'agglomération de Melun est ambitieux. Pour le service habitat de la CAMVS, il s'agira notamment :

- De poursuivre la délégation des aides à la pierre, mais en passant progressivement à une délégation de type 3, c'est-à-dire avec instruction des opérations sociales puis privées ;
- D'accompagner les communes à produire un niveau élevé de logements, tout en préservant la qualité urbaine et résidentielle du territoire ;
- D'amplifier la réhabilitation du parc existant, en s'attaquant notamment au chantier de la rénovation énergétique du parc en copropriété ;
- D'apporter un appui opérationnel aux communes dans leurs actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- D'organiser un conseil potentiellement à tous les habitants de la CAMVS qui ont un projet résidentiel, d'accession comme locatif ;
- De renforcer ses outils de pilotage et suivi de la politique habitat et de son impact sur les dynamiques démographiques, sociales, immobilières, urbaines et environnementales.

Il est ainsi prévu de renforcer progressivement l'équipe du service Habitat de la CAMVS.

## Les scénarios de développement (construction neuve) étudiés et celui retenu. Les objectifs détaillés par commune

### 1. Les scénarios de développement (construction neuve) étudiés et celui retenu. Compatibilité de ce scénario avec les objectifs du SRHH et la loi SRU



Au printemps 2021, les Maires du territoire ont été amenés à se prononcer sur le choix d’un scénario de développement souhaitable, en termes de volume annuel de logements neufs, au vu de la production des années précédentes, en très forte progression comme le montre le graphique ci-dessus.

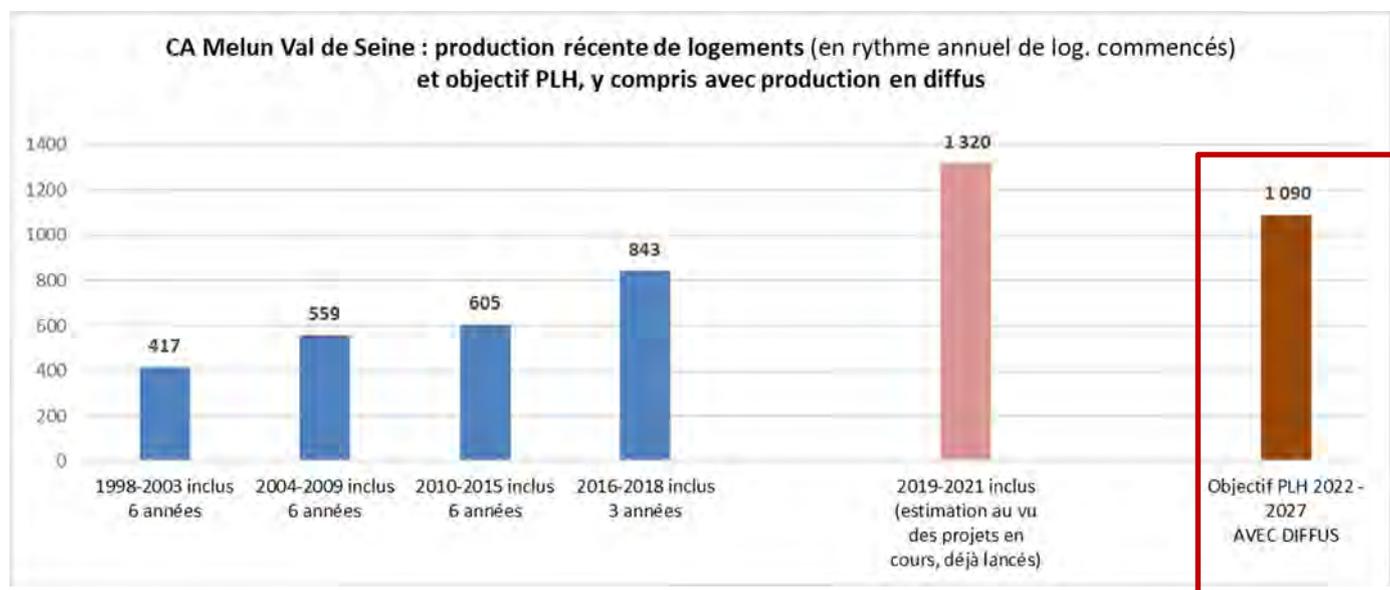
Dans un premier temps, leur choix s’est porté sur le scénario 1 à 950 logements commencés par an, compte-tenu des impacts démographiques et en termes d’équipements que génèrent une augmentation trop significative de la production de logements, et dans un contexte où les communes, en particulier celles concernées par les obligations SRU, avaient déjà du mal à faire face aux besoins en équipements, notamment scolaires, générés par la production récente, et mal à « intégrer » convenablement les populations récemment arrivées.

Néanmoins, à la suite de 1<sup>er</sup> souhait de développement exprimé, il a été réalisé avec chacune des communes :

- une analyse plus détaillée des projets en cours (sur le point d’être lancés dans les communes) ;
- et des potentialités de développement en diffus générées par les PLU actuels.

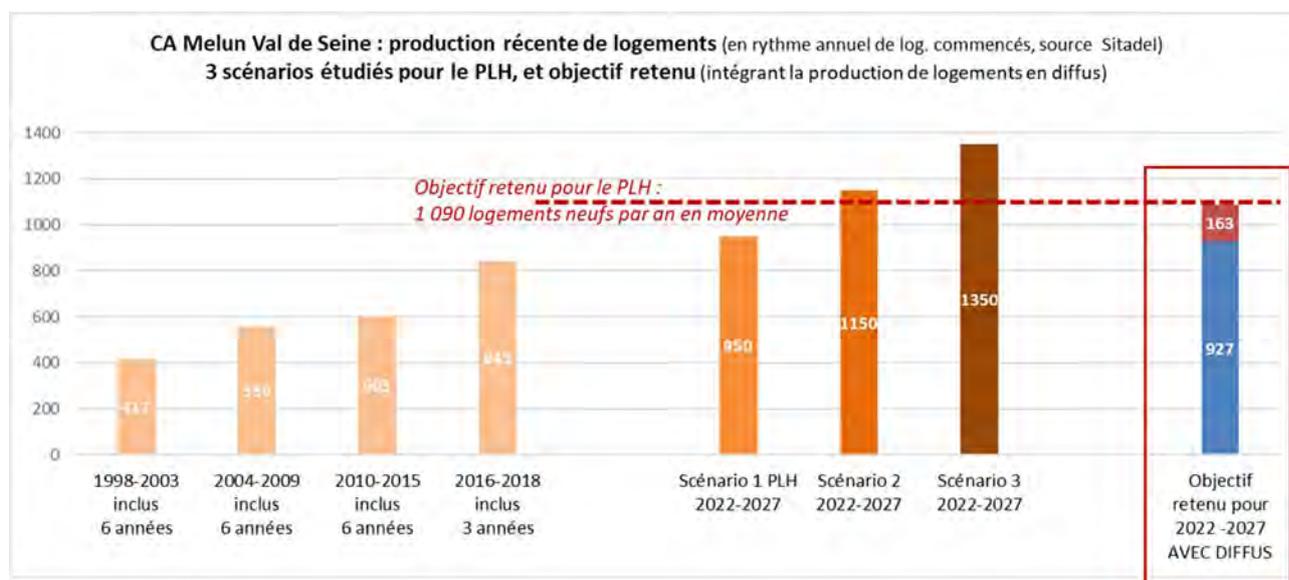
A l'issue de ce travail, il s'est avéré que le niveau de production de logements pour les 6 prochaines années du PLH serait plutôt de l'ordre de 1 100 logements par an, compte-tenu :

- Des « coups partis » ;
- Des obligations SRU des communes concernées qui, de facto, amènent à un niveau élevé de production, même avec un fort pourcentage de logements sociaux (40 %) dans la production.



Plus précisément, au regard des projets et potentialités en diffus analysées avec les communes, la perspective moyenne annuelle pour les 6 prochaines années du PLH est de :

- **927 logements** commencés / an exclusivement via les programmes immobiliers identifiés,
- **1 090 logements** / an en intégrant la production diffuse potentielle (163 logements par an), soit un scénario intermédiaire entre les scénarios 1 et 2 étudiés avec les élus.



## 2. Impact démographique des scénarios étudiés et de celui retenu

### 2.1. Notion de point mort

CAMVS : Evolution 1999-2012 et 2012-2017 du point mort		
Exprimé en nb de logs. / an (sources : INSEE, RP ; SITADEL)	1999-2012	2012-2017
Besoins en desserrement des ménages (= diminution de la taille moy. des ménages)	178	107
Renouvellement du parc = "démolitions" - "création dans parc existant (divisions/transform. locaux en log.)"	161	-95
Variation des logements vacants	-45	208
Variation des résidences secondaires	-36	46
<b>Point mort</b>	<b>258</b>	<b>267</b>
<b>Construction neuve</b>	<b>487</b>	<b>566</b>
% de la construction neuve ayant uniquement servi à répondre aux besoins du point mort	53,0%	47,1%
Effet démographique	229	299

**Définition :** Le « point mort » est le niveau de construction simplement nécessaire au maintien de la population, compte-tenu des besoins :

- **Générés par la diminution de la taille moyenne des ménages** (= desserrement)
- **En renouvellement du parc**, c'est-à-dire normalement en démolitions par obsolescence.  
Depuis quelques années, en territoires tendus comme sur la CAMVS, on tend à constater des renouvellements « négatifs » c'est-à-dire que les démolitions sont plus que compensés par la création de logements par divisions ou par transformation d'usage (création de log. dans des locaux autres initialement)
- **Par la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires.**

**Récemment, on constatait sur la CAMVS :**

- Un niveau de production de logements autour de **250-300 logements par an pour simplement maintenir la population (= point mort)**
- **une augmentation de la production de logements, amplifiée par un « renouvellement urbain » négatif** (= divisions de logements et création de logements dans des locaux autres existants)

Cela s'est traduit par une légère augmentation de la vacance, toutefois restée à un niveau contenu sauf à Melun

- **Un phénomène de réapparition des résidences secondaires**

### 2.2. Impact potentiel démographique et sur le marché immobilier de ces scénarios

Le doublement de la production de logements (passage de 570 log. neufs par an à 1 100 environ) devrait générer :

- **Outre une très forte croissance de la population** (estimé à + 1 % par an environ) à accompagner notamment en termes d'équipements
- **Une augmentation de la vacance dans le parc de logements, qui concernera les adresses les moins valorisées, dans le parc neuf comme ancien**

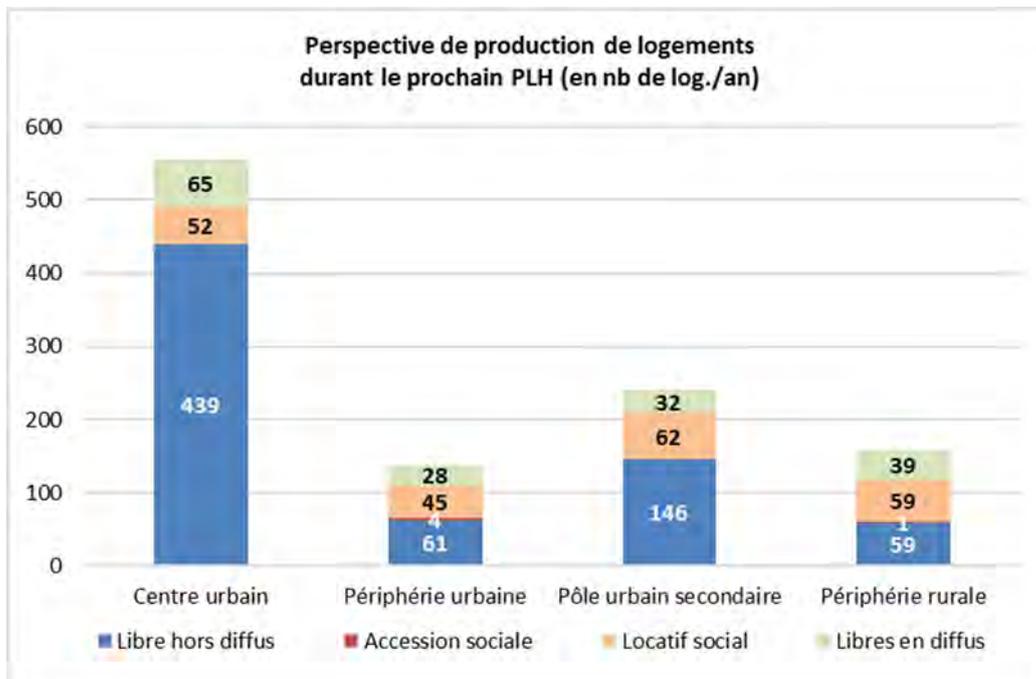
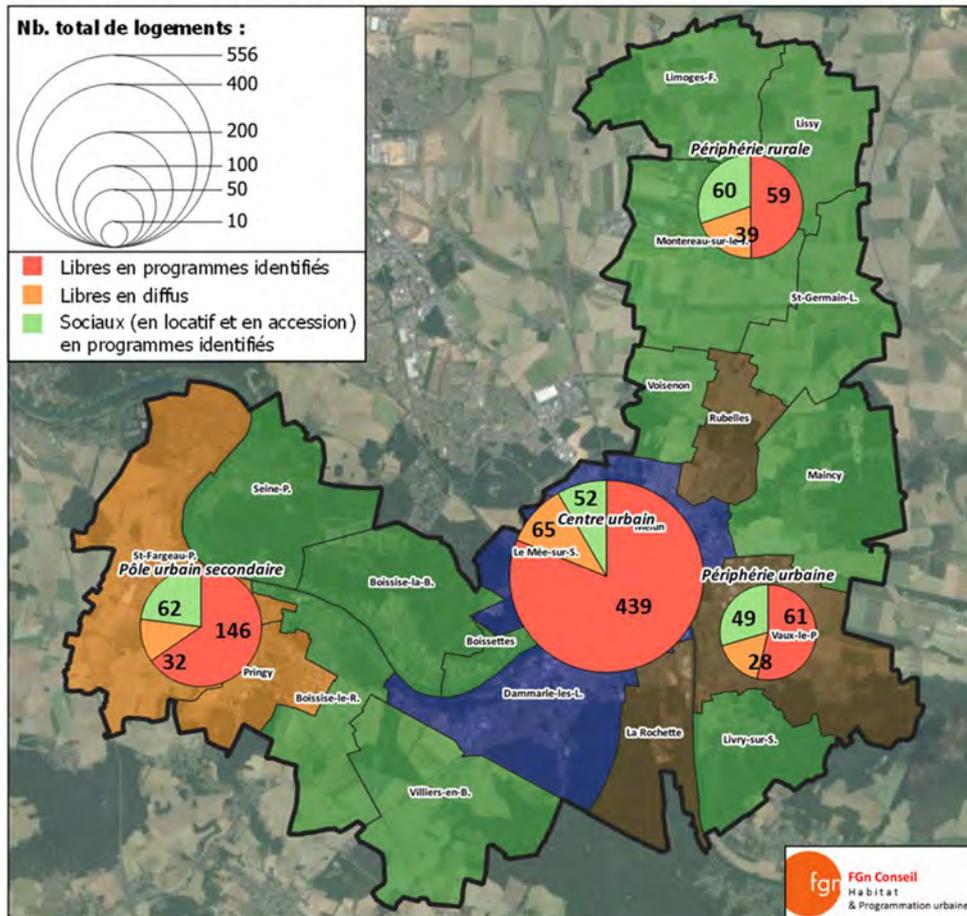
- **À terme une limitation du rythme de divisions pavillonnaires** (mais l'ajustement prendra du temps, celui nécessaire à ce que l'évolution du marché soit perceptible par les ménages)

Le tableau ci-dessous présente une estimation de l'impact démographique des 3 scénarios étudiés initialement, dont du scénario 2, très proche (avec 1 150 logements neufs / an) de celui finalement retenu (1 090 logements neufs par an) :

	Nb de log. Neufs / an	2017-2027 Nb de nouveaux hab./ an	Tx an. De croissance démogr.	Population fin de période
Période 1999-2012	488	623	0,55%	127 391
Période 2012-2017	620	719	0,56%	130 987
Scénario 1 : 2017-2027	<b>950 sur 2021-2026 soit environ 925 sur 2017-2026</b>	1 129	0,83%	142 274
Scénario 2 : 2017-2027	<b>1 150 sur 2021-2026 soit environ 1 035 sur 2017-2026</b>	1 370	1,00%	144 691
Scénario 3 : 2017-2027	<b>1 350 sur 2021-2026 soit environ 1 150 sur 2017-2026</b>	1 514	1,10%	146 130

### 3. Les objectifs par secteurs de l'agglomération

Production de logements en rythme annuel par typologie durant la durée du PLH



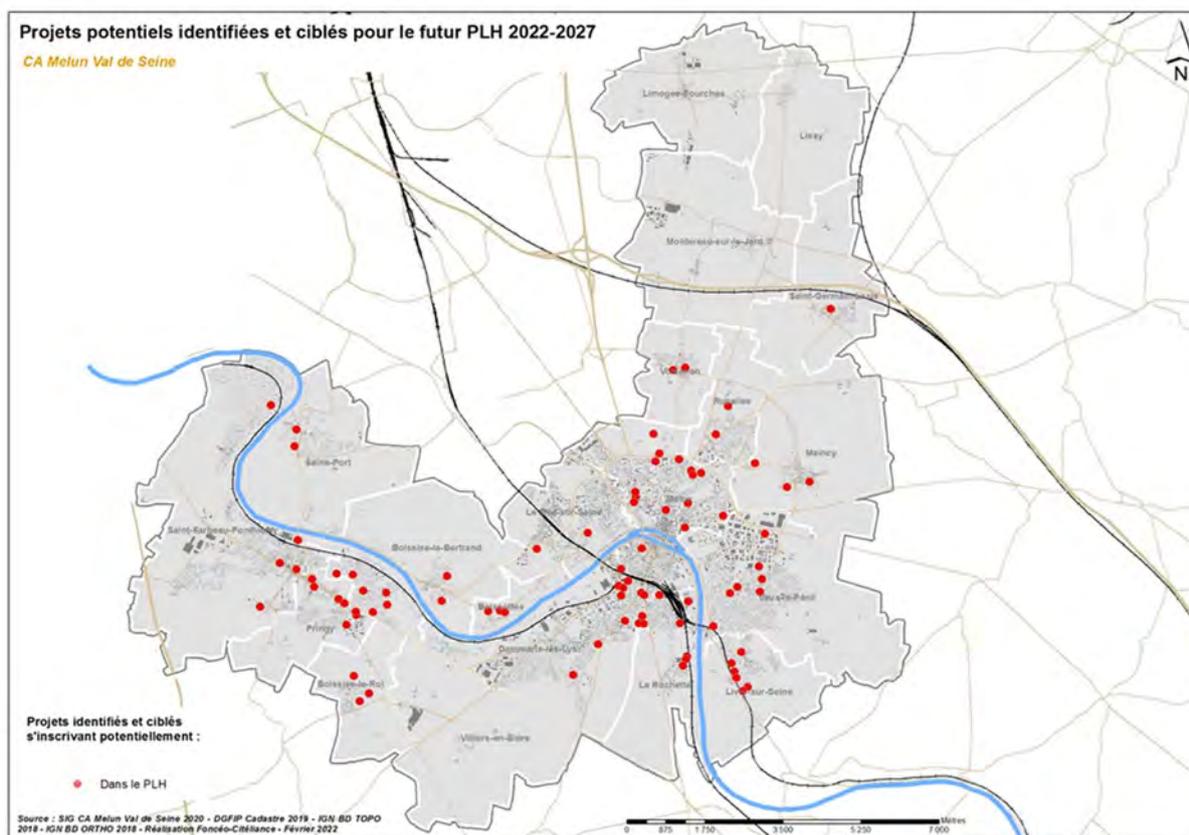
- Les carte et graphique ci-dessous, mettant notamment en évidence la part du logement social (en locatif et en accession) dans la production à venir, témoignent que **les objectifs du PLH permettent bien la poursuite du rééquilibrage de la production de logements sociaux en dehors du centre**

**urbain** (d'autant que, dans le centre urbain, la production sociale (52 logements par an en moyenne) sera exclusivement liée à la reconstitution NPRU). On soulignera que ce rééquilibrage s'effectue néanmoins essentiellement dans les communes ayant des obligations SRU (cf. infra : « focus sur les communes SRU »)

- On soulignera également que **les projets identifiés contenaient très peu d'accession sociale au moment de la réalisation du présent PLH, alors que ce produit répond à un vrai besoin dans les parcours résidentiels. Des ajustements pourront être réalisés durant le PLH, dans la limite de 30% maximum de logements BRS, PSLA et PLS pour les communes SRU, comme cela est développé ci-dessous.**

#### 4. Les objectifs détaillés par communes

Pour rappel, les objectifs présentés ci-après s'appuient sur un travail très fin d'identification et de qualification des projets immobiliers (cf. carte ci-dessous), ainsi que des potentialités en diffus.



## Objectifs PLH - Nombre total de logements commencés sur 2022-2027 inclus

	En projet encadré			En diffus	Total PLH 2022-2027 inclus	dont sociaux (AS & LLS)	
	Nb de logements projetés	Dont en accession sociale	Dont en locatif social	Nb de logements estimés		Nb	Taux
Boissettes	24	4	-	12	36	4,0	11%
Boissise La Bertrand	27	-	6	30	57	6	11%
Boissise Le Roi	419	-	248	15	434	248	57%
Dammarié Les Lys	1 118	-	64	30	1 148	64	6%
La Rochette	307	25	81	15	322	106	33%
Le Mée Sur Seine	150	-	-	60	210	-	0%
Limoges Fourches	-	-	-	33	33	-	0%
Lissy	-	-	-	9	9	-	0%
Livry sur Seine	147	-	89	30	177	89	50%
Maincy	42	-	-	18	60	-	0%
Melun (avec NPRU)	1 676	-	246	300	1 976	246	12%
Montereau sur le Jard	-	-	-	12	12	-	0%
Pringy	290	-	94	40	330	94	28%
Rubelles	67	-	15	60	127	15	12%
Saint Fargeau Ponthierry	958	-	280	150	1 108	280	25%
Saint Germain Laxis	10	-	-	6	16	-	0%
Seine Port	17	-	11	30	47	11	23%
Vaulx Pénil	284	-	171	90	374	171	46%
Villiers en Bière	-	-	-	10	10	-	0%
Voisenon	25	-	-	30	55	-	0%
<b>Total CAMVS</b>	<b>5 561</b>	<b>29</b>	<b>1 305</b>	<b>980</b>	<b>6 541</b>	<b>1 334</b>	<b>20%</b>

Objectifs en logements conventionnés sociaux Anah "avec ou sans travaux" :

90

Total production de logements sociaux :

1 424

## Objectifs PLH 2022-2027 inclus - en moyenne annuelle de logements commencés

	En projet encadré			En diffus	Total PLH 2022-2027 inclus	dont sociaux (AS & LLS)	
	Nb de logements projetés	Dont en accession sociale	Dont en locatif social	Nb de logements estimés		Nb	Taux
Boissettes	4	0,7	-	2	6	0,7	11%
Boissise La Bertrand	5	-	1,0	5	10	1	11%
Boissise Le Roi	70	-	41	3	72	41	57%
Dammarié Les Lys	186	-	11	5	191	11	6%
La Rochette	51	4	14	3	54	18	33%
Le Mée Sur Seine	25	-	-	10	35	-	0%
Limoges Fourches	-	-	-	6	6	-	0%
Lissy	-	-	-	2	2	-	0%
Livry sur Seine	25	-	15	5	30	15	50%
Maincy	7	-	-	3	10	-	0%
Melun (avec NPRU)	279	-	41	50	329	41	12%
Montereau sur le Jard	-	-	-	2	2	-	0%
Pringy	48	-	16	7	55	16	28%
Rubelles	11	-	3	10	21	3	12%
Saint Fargeau Ponthierry	160	-	47	25	185	47	25%
Saint Germain Laxis	2	-	-	1	3	-	0%
Seine Port	3	-	2	5	8	2	23%
Vaulx Pénil	47	-	29	15	62	29	46%
Villiers en Bière	-	-	-	1,7	2	-	0%
Voisenon	4	-	-	5	9	-	0%
<b>Total CAMVS</b>	<b>927</b>	<b>5</b>	<b>218</b>	<b>163</b>	<b>1 090</b>	<b>222</b>	<b>20%</b>

Objectifs en logements conventionnés sociaux Anah "avec ou sans travaux" :

15

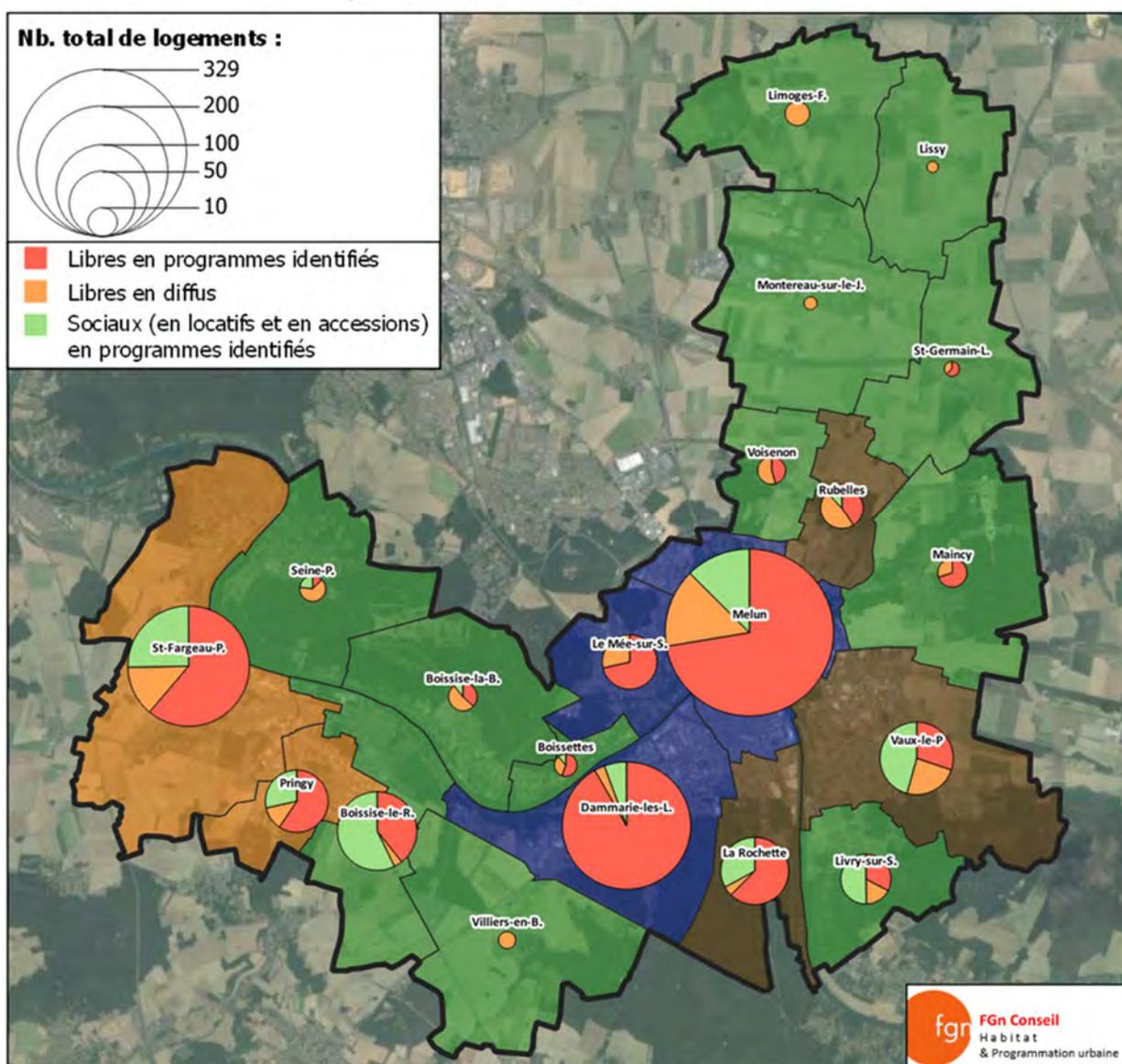
Total production de logements sociaux :

237

Nb :

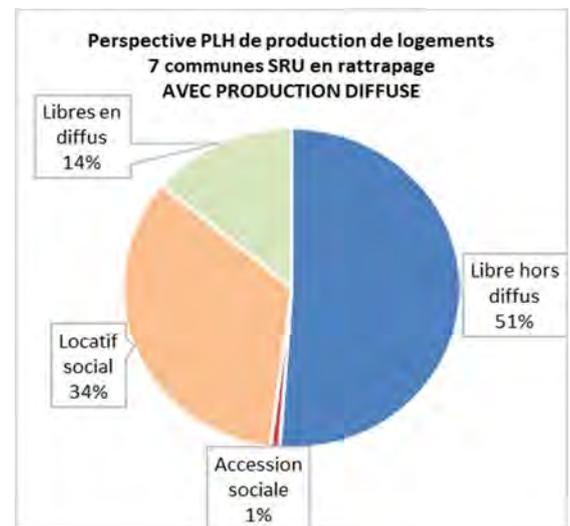
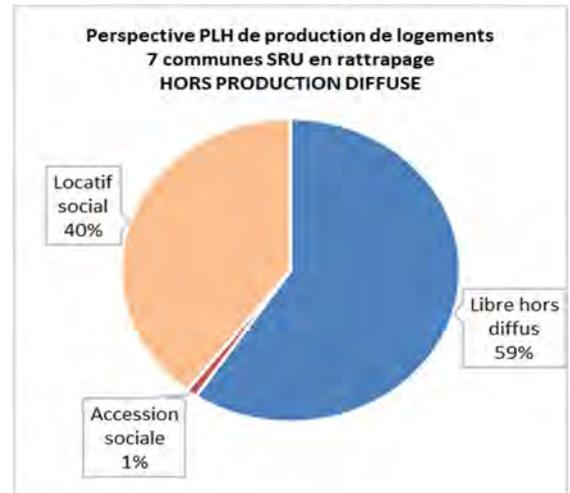
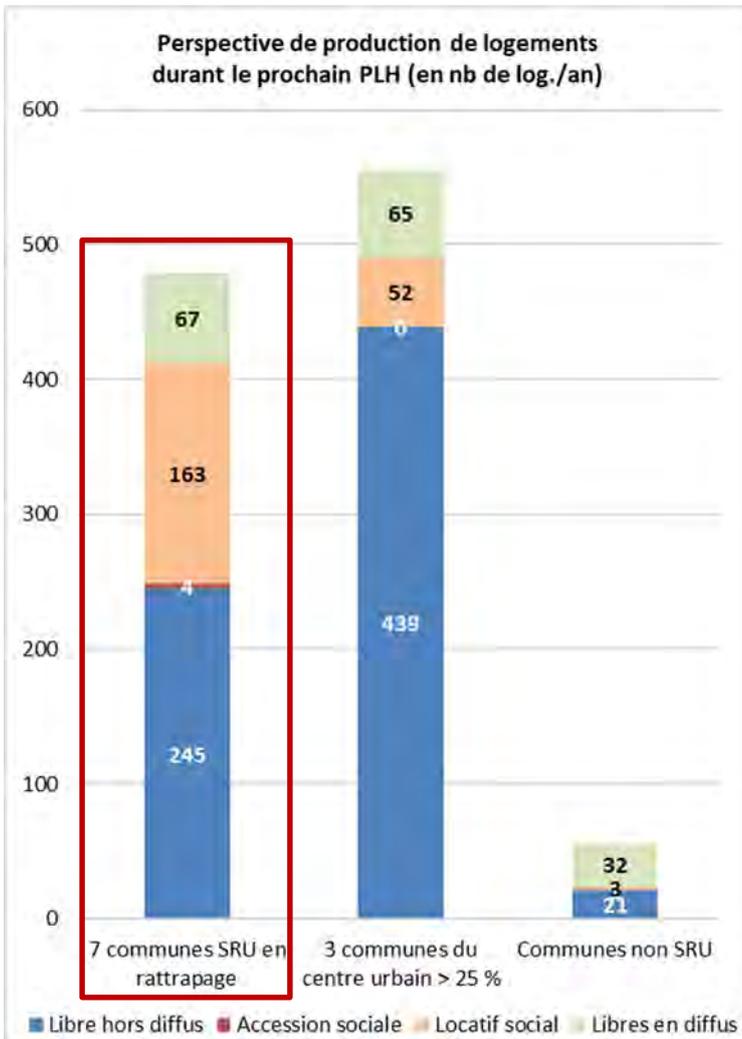
- Au sein de certaines communes non concernées par les obligations SRU, les potentiels identifiés ne comportent pas de production sociale. Néanmoins, en fonction des opportunités, la production de logements en accession sociale à la propriété pourra être étudiée, notamment à destination des jeunes ménages et des seniors souhaitant rester sur la commune ;
- La ventilation par produits (PLAI, PLUS, PLS, ..) des programmations sociales communales est présentée dans les fiches communales, annexées au présent document. Les principes de cette ventilation sont présentés dans le chapitre 6 ci-dessous.
- Dans le cadre du PIG à venir, une attention particulière sera portée aux conventionnements Anah sociaux sur les communes SRU déficitaires.

### Production de logements en rythme annuel par commune durant la durée du PLH



Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

## 5. Focus sur les 7 communes en rattrapage SRU



### ***La poursuite du très fort rattrapage pour les 7 communes concernées***

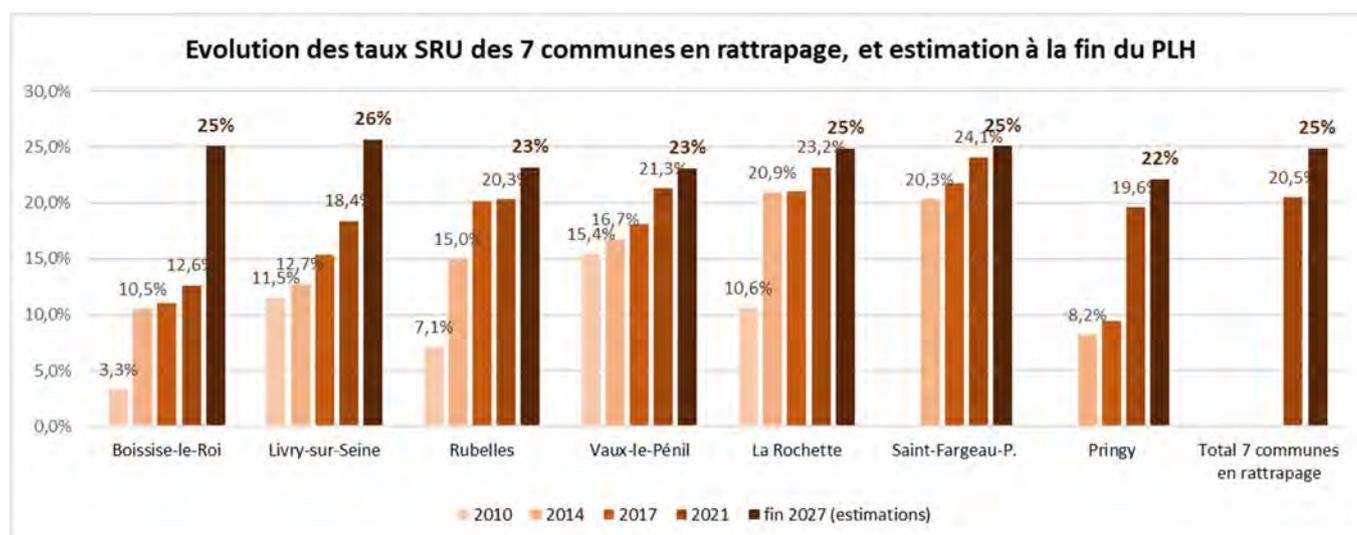
**Au sein des 7 communes en rattrapage SRU, 34 % de la production à venir durant le PLH sera sociale, et même 40 % de production « hors diffus ».**

En outre, dans le cadre du PIG à venir, une attention particulière sera portée aux conventionnements Anah sociaux sur les communes déficitaires en logements sociaux.

Dans ce contexte, à l'issue du PLH, les communes en rattrapage seront toutes au-dessus -ou très proches- du seuil de 25 % (cf. tableau ci-dessous), et ce même si la loi 3DS en cours d'adoption apporte plus de marge de manœuvre aux communes SRU, en supprimant la date butoir de fin 2025.

	Nb de résid. principales au 01/01/2021	Nb de LS retenus au 01/01/2021	Taux de LS au 01/01/2021	Nb de LS manquants 01/01/2021	Nb de log. sociaux à entrer à l'inventaire en 2021	PLH Nb de log. Sociaux (LLS & AS)	TOTAL LLS sur durée du PLH	Estimation nb de résidences principales en fin de PLH	Estimation Taux SRU en fin de PLH
Boissise-le-Roi	1 388	175	12,6%	172	61	248	309	1 928	25,1%
La Rochette	1 663	385	23,2%	30	0	106	106	1 970	24,9%
Livry-sur-Seine	940	173	18,4%	62	34	89	123	1 151	25,7%
Pringy	1 483	290	19,6%	80	30	94	124	1 873	22,1%
Rubelles	1 086	220	20,3%	51	55	15	70	1 252	23,2%
Saint-Fargeau-Ponthierry	6 223	1 501	24,1%	54	129	280	409	7 611	25,1%
Vaux-le-Pénil	4 533	964	21,3%	169	0	171	171	4 907	23,1%
<b>Total 7 communes SRU</b>	<b>16 985</b>	<b>3 480</b>	<b>20,5%</b>	<b>766</b>	<b>309</b>	<b>1 003</b>	<b>1 312</b>	<b>20 692</b>	<b>23,2%</b>

*\*estimation réalisée hors données relatives aux livraisons de résidences principales sur 2020 et 2021*



**On rappellera néanmoins que ce rythme très soutenu de rattrapage pose la question de l'accueil et la prise en charge des populations par les municipalités, en matière d'équipements (notamment scolaires) et d'ingénierie sociale. D'autant que les moyens financiers de ces communes, dont la plupart étaient encore très récemment des villages, sont très limités, et qu'elles ne bénéficient d'aucune aide spécifique pour faire face à leur obligation qui les poussent à un niveau de construction extrêmement élevé. C'est même l'identité villageoise de ces communes qui est remise en question.**

En ce sens, l'exemple de la commune de Pringy est emblématique :

- La commune est passée d'un taux de logements sociaux de 9,2 % en 2019 à 19,1 % en 2020, soit un gain de 10 points en 1 an ;
- cette construction très massive sur une courte durée pose déjà des difficultés très fortes en termes:
  - d'équipements scolaires. La nouvelle école est déjà saturée, et la commune ne dispose plus des moyens pour de nouveaux équipements ;

- de saturation des voiries (stationnement et bouchons aux heures de pointe) pour cette petite commune qui, en outre, n'a pas de gare (et pour laquelle chaque nouveau logement familial occasionne 2 nouvelles voitures sur la commune) ;
- d'intégration des nouveaux arrivants qui expriment de nouvelles attentes en termes de services municipaux, notamment en matière d'équipements et de services sociaux (crèches et services péri-scolaires, gratuité des cantines, équipements culturels et sportifs, .. ) auxquels la commune peut difficilement faire face ;
- de fort rejet, par les populations présentes, de cette urbanisation « à marche renforcée », qui transfigure brutalement l'esprit villageois qui faisait l'attrait de cette petite commune.

Pour autant, dans ce contexte, la commune souhaite continuer son effort mais à un rythme plus soutenable : 94 nouveaux logements sociaux seront construits durant le PLH soit 28% de la production sur la période. Ce faisant, la commune attendra 22 % de logements sociaux à la fin du PLH. Il ne manquera plus que 54 logements sociaux, et la commune a déjà un potentiel de nouveaux projets au sein de ses OAP.

## 6. Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux par produits (PLAI (a), PLUS, PLS, Accession sociale), et par typologie (T1, T2, ..)

### 6.1. Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux par produits

Une opération de logements locatifs sociaux peut proposer plusieurs catégories de financements. Cela permet une certaine **mixité sociale au sein de la résidence** et au bailleur d'atteindre un équilibre d'opérations en mixant les niveaux de loyer.

La programmation de logements est réglementée sauf pour les communes qui remplissent leurs objectifs SRU

#### Programmation de logements dans les communes déficitaires SRU

PLAI Adapté	PLAI	PLUS	PLS-BRS-PSLA	Total LLS
<b>30% mini</b>		<b>40%</b>	<b>30% max</b>	<b>100%</b>
3%	27%			

PLAI adapté = 10% des PLAI

PLAI Foyers, hébergement, résidences et logements ordinaires

PLUS Logements ordinaires

PLS Foyers, hébergement, résidences et logements ordinaires

BRS Logements ordinaires en accession sociale

PSLA Logements ordinaires en accession sociale

Le PDALHPD de Seine et Marne fixe comme objectif de production **10% de PLAI adapté au sein de la production totale de PLAI, y compris dans le diffus.**

Les PLAI adaptés sont des logements très sociaux avec la garantie d'un **niveau de loyer/redevance maîtrisé** qui s'adressent à des ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales. Ce produit intègre un **volet accompagnement social des ménages** et peut être développé en résidence sociale et en logement familial.

### 6.2. Précisions concernant le choix de ne pas développer l'offre de logements intermédiaires sur la CAMVS

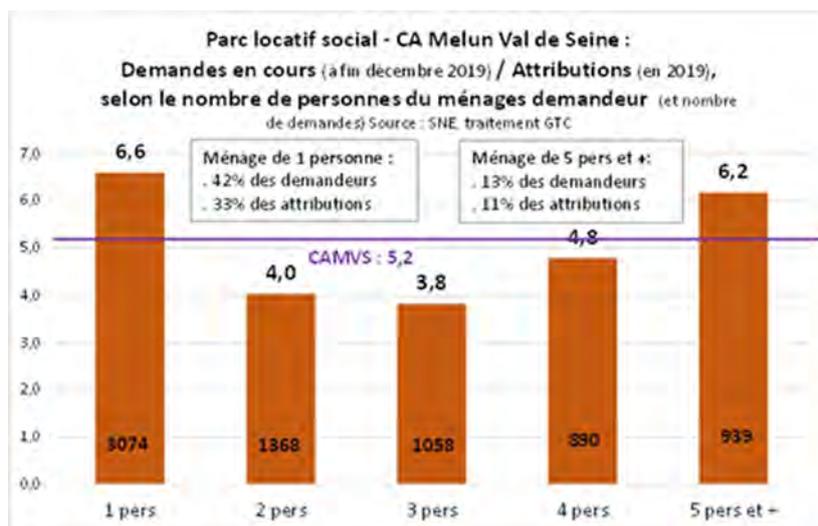
Le décret du 21 mai 2019 fixe la liste des communes sur lesquelles le PLH doit préciser l'offre de logements intermédiaires. Sur la CAMVS, il s'agit de Melun, Dammarie-les Lys, le Mée-sur-Seine, Saint-Fargeau-Ponthierry et Vaux-le-Pénil. Les communes ne sont aujourd'hui pas favorables à l'implantation de ce type de produits pour plusieurs raisons :

- En ce qui concerne Saint-Fargeau-Ponthierry et Vaux-le-Pénil, la priorité donnée à la production de logements sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU
- Pour les autres communes, outre l'exonération de la TFPB, la volonté de ne pas mettre en concurrence cette offre avec les produits en locatif privé abordable

Ainsi le choix est fait de ne pas inscrire de logements locatifs intermédiaires dans les objectifs de programmation du PLH.

### 6.3. Principes concernant la ventilation de la production de logements sociaux par typologie

- **42% des demandeurs sont des personnes seules.** La pression de la demande est un peu plus élevée pour ces ménages avec 6,6 demandes pour 1 attribution.
- **Cette pression est également élevée pour les ménages de 5 personnes et plus** mais ils ne représentent que 13% de la demande.
- Ces demandes sont plus difficiles à satisfaire notamment à cause du **décalage entre la structure du parc et celle de la demande** : en 2019, les logements T1-T2 représentent près d'un quart de l'offre, les logements T5 et + ne représentent que 7% du parc.



#### Principes de ventilation par typologie de la production neuve HLM, par type de communes :

	T1 T1bis	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Centre urbain	15%	35%	20%	25%	5%	100%
Périphérie urbaine	10%	30%	25%	30%	5%	100%
Pôle urbain secondaire	10%	30%	25%	30%	5%	100%
Périphérie rurale (SRU)	0%	25%	30%	30%	15%	100%

La répartition typologique préconisée des logements sociaux programmés dans le PLH a été établie en prenant en compte les paramètres suivants :

- tension de la demande de logement social selon le nombre de personnes composant le ménages (source SNE, demandes au 31/12/2020 et attributions de logements sur l'année 2020... selon le nombre de personnes composant le ménage)
- % de demandes selon les typologies de logements demandées (source SNE 2020)
- La structure du parc social (typologies dans le parc existant, source RPLS 2020)
- présence d'une gare SNCF

**Centre urbain** : la tension de la demande de petits ménages y est plus forte qu'ailleurs et la demande de T1-T2 avoisine 50% de la demande. Il s'agit de communes dotées d'un parc de T3 en nombre important. **L'accent est donc mis dans la programmation de T1-T2.**

On rappellera que ces communes comptent déjà plus de 40 % de LLS : **hors reconstitution** (NPRU ou autres programmes démolis), **de nouvelles opérations de logements sociaux familiaux ne sont donc pas attendus mais il pourra être envisagé :**

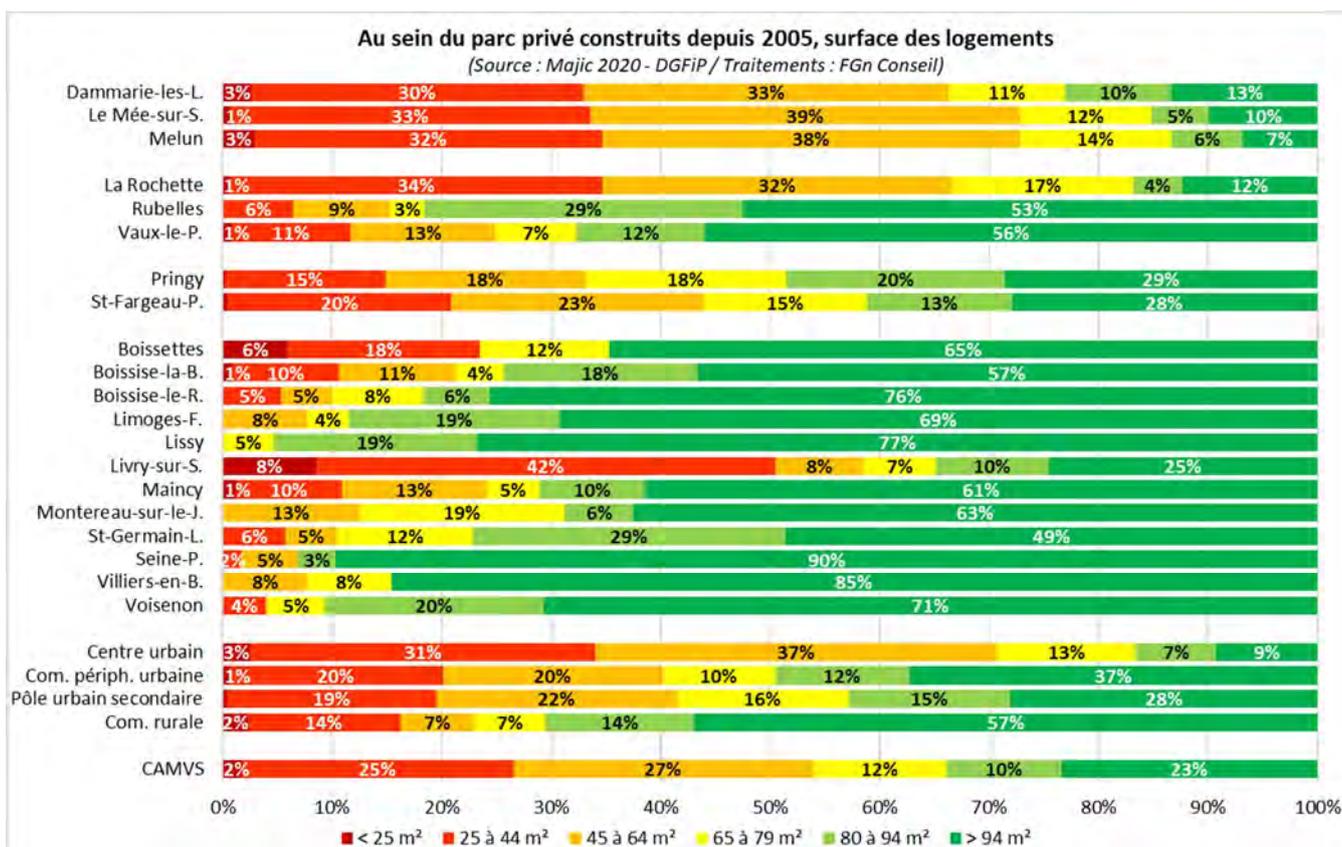
- **des opérations pour des publics spécifiques (notamment jeunes voire seniors)**
- **des logements en accession sociale, en particulier en « bail réel solidaire »** (cf. ci-dessous).

**Périphérie urbaine :** tension de la demande de petits ménages mais aussi de grands ménages (4 personnes et +). **L'accent est mis à la fois sur les petits logements et la part de T4**

**Pôles urbains secondaires :** la tension de la demande y est moins forte globalement, mais **dotées de gares ces communes peuvent accueillir une programmation typologique similaire aux communes de périphérie urbaine.**

**Communes rurales SRU :** **accent mis sur les grands logements**, en lien avec la possibilité de développer des formes d'habitat intermédiaires et individuelles, en particulier en accession sociale.

#### 6.4. Principes concernant la ventilation de la production de logements privés neufs par typologie



#### Centre urbain

Ces dernières années, comme en témoigne le tableau ci-dessus, la promotion privée a été très tournée vers les produits « investisseurs », c'est -à-dire les petites typologies et surfaces : ainsi, depuis 2005, 71 % des logements neufs avaient une surface inférieure à 65 m<sup>2</sup>, dont 34 % inférieure à 45 m<sup>2</sup>.

**L'objectif est désormais d'effectuer un rééquilibrage vers les logements plus familiaux, en particulier à Melun** où l'offre présente est excessivement tournée vers les produits locatifs, ce qui permet peu les installations durables de familles avec enfant.

Comme cela sera développé dans le programme d'actions, cette nouvelle offre familiale pourra utilement être développée :

- Dans des immeubles collectifs aux formes dites « intermédiaires », en se donnant une identité résidentielle de la construction et de la densification qui permette de poursuivre l'évolution qualitative des villes centrales ;
- En partie en « bail réel solidaire », pour permettre la présence d'une offre en accession sociale ad vitam aeternam, de grande qualité architecturale et à un prix abordable.

### ***Pôles urbains, communes de la périphérie urbaine et communes de Boissise-Le-Roi et de Livry-sur-Seine***

Dans ces communes, **il sera utilement développé une offre diversifiée**, de manière à répondre à leur large spectre d'attractivité, **notamment via des formes collectives d'habitat intermédiaire**.

**Néanmoins, les typologies « petites » et « moyennes » (T2-T3) seront majoritaires aux abords des gares et dans les centres-villages**, de manière à offrir une solution locative ou en accession aux jeunes actifs, et aux personnes âgées souhaitant se rapprocher des services et commodités.

### ***Communes rurales***

Au sein de ces communes au profil aujourd'hui très familiale, et par ailleurs moins bien desservies en transport en commun, **il pourra être utile d'effectuer un léger rééquilibrage vers les T2 et T3 dans la production neuve en centralité**, car ces produits sont aujourd'hui très peu présents et répondent pourtant à une large gamme de besoins (jeunes et personnes âgées notamment).

Il convient en effet de faciliter les parcours résidentiels dans ces communes, y compris pour les personnes déjà présentes, en proposant davantage d'alternative que l'achat d'une maison individuelle.

Par ailleurs, en fonction des opportunités foncières, la production de logements en accession sociale à la propriété pourra être étudiée, pour faciliter les projets d'accession à la propriété des ménages présents ou à venir.

## V. LE PROGRAMME D' ACTIONS, ET SON BUDGET

## Sommaire du programme d'actions

Orientations stratégiques	Objectifs opérationnels	Actions du PLH
<p>Orientation stratégique n° 1 :</p> <p>Poursuivre l'effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes,</p> <p>mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maîtrisée</p>	<p>Objectif opérationnel 1 :</p> <p>Mieux maîtriser la production à venir (rythme, formes, produits), notamment via une stratégie foncière d'ensemble</p>	<p>Action 1 : Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir (rythme, formes, produits)</p> <p>Action 2 : Mettre en place des conventions d'objectifs et d'actions entre CAMVS et ses communes et de conventions d'interventions foncières EPFIF – communes</p>
	<p>Objectif opérationnel 2 :</p> <p>Poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre à prix maîtrisé (en locatif et en accession), notamment en s'inscrivant dans les objectifs SRU</p>	<p>Action 3 : Renouveler la Délégation des aides à la pierre (DAP) pour disposer des outils d'une meilleure maîtrise et pilotage des objectifs du PLH, et des projets immobiliers sociaux</p> <p>Action 4 : Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux, accompagner le développement de l'accession sécurisée à la propriété notamment sous forme de foncier solidaire</p>
	<p>Objectif opérationnel 3 :</p> <p>Favoriser les projets structurants et intégrés à leur environnement urbain et naturel, contribuant au développement d'un habitat à « identité forte », durable et à faible émission.</p>	<p>Action 5 : Mettre en place un référentiel des formes d'habitat intermédiaire, document pédagogique permettant de donner à voir aux acteurs de la construction</p> <p>Action 6 : Adapter les règles des documents d'urbanisme afin de favoriser le développement de compositions et de formes d'habitat intermédiaire durable</p>
	<p>Objectif opérationnel 4 :</p> <p>Initier les approches de projets, de programmation à l'échelle des communes, mais également sur des espaces à forte valorisation comme les bords de Seine, et/ou en lien avec le développement de nouveaux équipements /modes de transport (TZEN 2, ...).</p>	<p>Action 7 : Favoriser le développement des démarches de projets à l'échelle d'ilot (PAPA/PAPAG) mais surtout de Plans Guide communaux ou de groupements de communes ayant des intérêts communs</p>
<p>Orientation stratégique n° 2 :</p> <p>Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire</p>		

Orientations stratégiques	Objectifs opérationnels	Actions du PLH
Orientation stratégique n° 3 : Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage	Objectifs opérationnels 5 : Mieux permettre la décohabitation et l'accueil des jeunes sur le territoire, dans la diversité de leur profil	Action 8 : Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes
	Objectifs opérationnels 6 : Mieux répondre aux besoins spécifiques des seniors	Action 9 : Dresser un bilan précis des opérations « seniors » récentes et adapter les projets en cours. Poursuivre et amplifier l'accompagnement à l'adaptation du parc existant
	Objectifs opérationnels 8 : Développer des produits sécurisés permettant de s'inscrire dans l'objectif du « logement d'abord »	Action 10 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles, intégrant l'accompagnement social
	Objectifs opérationnels 9 : Accompagner la sédentarisation des Gens du voyage et, plus généralement, mettre en œuvre le Schéma d'accueil dédié 2020-2026	Action 11 : Mettre en œuvre les actions prévues par le Schéma d'accueil GDV 2020-2026
Orientation stratégique n° 4 : Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun	Objectifs opérationnels 9 : Créer les conditions d'une massification de la réhabilitation énergétique du parc existant, Et, via les subventions de la CAMVS, aider prioritairement les plus vulnérables à la précarité énergétique	Action 12 a : Amplifier la rénovation du parc privé ancien, notamment se doter des moyens nécessaires à la réhabilitation énergétique des copropriétés
		Action 12 b : Mettre en place d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat, de type « PIG » (Programme d'intérêt général)
	Objectifs opérationnels 10 : Poursuivre et amplifier le soutien au maintien à domicile des personnes âgées modestes	Action 13 : Créer une « Maison de l'Habitat »
	Objectifs opérationnels 11 : Mieux accompagner les communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat dégradé	Action 14 : Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne
	Objectifs opérationnels 12 : Au-delà des copropriétés déjà identifiées et en dispositifs dédiés, mieux connaître le parc en copropriété et ses fragilités. Accompagner ce parc (existant et neuf) dans une logique de prévention	Action 15a : Mettre en place un dispositif de repérage et d'accompagnement de toutes les copropriétés fragilisées (de type VOC/POPAC*)
		Action 15b : Continuer d'accompagner financièrement les copropriétés en difficulté (subventions OPAH CD, PDS, ..)
	Objectifs opérationnels 13 : Poursuivre et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun	Action 16 : Poursuivre dans la durée la rénovation du centre historique de Melun, via un dispositif incitatif dédié (OPAH RU), doublé d'outils coercitifs et de portage publique potentiellement à amplifier

Orientations stratégiques	Objectifs opérationnels	Actions du PLH
<p>Orientation stratégique n° 5 :</p> <p>Pouvoir conseiller et orienter l'ensemble des ménages ayant un projet habitat</p> <p>Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM et, plus généralement, sur l'amélioration des équilibres sociaux</p>	<p>Orientation 14 :</p> <p>Renseigner tous les ménages ayant un projet logement (locatif social, accession, réhabilitation, rapports locatifs ..)</p>	<p>Action 12 (pour rappel) : Créer une « Maison de l'Habitat »</p>
	<p>Orientation 15 :</p> <p>Poursuivre le travail partenarial engagé sur les attributions de logements sociaux au service de meilleurs équilibres de peuplement, et mettre en oeuvre le NPRU de Melun</p>	<p>Action 17 : Animer les travaux de la CIL et mettre en œuvre la politique de peuplement</p> <p>Action 18 : Finaliser et mettre en œuvre le NPRU de Melun</p>
<p>Orientation stratégique n° 6 :</p> <p>Animer et piloter le PLH</p>	<p>Orientation 16 :</p> <p>Se doter des moyens de pilotage et de suivi « en temps réel » des objectifs du PLH, pour pouvoir mettre en place des actions correctrices si besoin</p>	<p>Action 19 : Poursuivre et enrichir l'observatoire de l'habitat, et créer un observatoire des fonciers du PLH</p>
	<p>Action 20 :</p> <p>Se doter des instances de pilotage et de suivi pour l'animation du PLH, et des moyens humains ad hoc, en particulier pour anticiper la délégation des aides à la pierre de type 3</p>	

## Orientation stratégique n° 1 : Poursuivre l'effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes, mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maîtrisée

### Action 1 : Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir (rythme, formes, produits)

#### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des documents d'urbanisme peu contraint, laissant des possibilités importantes de revalorisation au sein de tissus résidentiels anciens (des années 60-70) ;</li> <li>- Des documents d'urbanisme de communes de pôle urbain secondaire et de périphérie urbaine où les outils de type OAP devraient être davantage mobilisés, au sein des poches d'espaces résidentiels à fort potentiel de mutation mais également en périphérie des centres historiques (et pas que sur les centres anciens) et des équipements remarquables (proche gare) ;</li> <li>- Des outils plus coercitifs et plus volontariste comme les emplacements réservés pour programme de logement peu, voire quasi pas utilisés ;</li> <li>- Des outils fiscaux renforcés liés à l'urbanisme et aux possibilités de constructions (TA majoré ou PUP) peu mobilisés</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place les règles (pleine terre, espace paysager préservé, bande de constructibilité/inconstructibilité, coefficient de biotope, ...) permettant de mieux réguler les possibilités de mutation par la règle en tissu résidentiel diffus (faire face à l'accélération des redécoupages)</li> <li>- Mobiliser l'ensemble des outils d'anticipations et d'encadrement des programmations à venir (avec intégration des nouveaux objectifs en accession sociale)</li> <li>- Intégrer les intentions de maîtrise foncière publique par la mobilisation des outils adaptés (emplacement réservé pour programme de logement, PAPA.PAPAG, ...).</li> <li>- Avoir des documents d'urbanisme qui partagent le même « esprit » (d'objectif) et qui s'inscrivent par des règles communes à mieux « encadrer les productions à venir »</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la mobilisation du groupe d'échange urbanisme /habitat initié lors de l'élaboration du PLH (rencontre bi annuelle/par semestre entre les services des communes et de la CAMVS)</li> <li>- Partage des règles et des conditions de mutation favorisées à l'échelle de l'ensemble des communes (mise en cohérence des règles)</li> <li>- Apport d'une diversification plus grande des outils de programmation au sein des documents d'urbanisme</li> <li>- Hiérarchisation au sein du document d'urbanisme des périmètres de projets (OAP).</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Toutes les communes de la CAMVS

#### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	Communes
--	----------

<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> ¼ d'ETP	<b>MOYENS FINANCIERS</b> • En investissement : / • En fonctionnement : / • Cout global sur 6 ans : principalement animation par la CAMVS
<b>Partenaires associés</b>	Personnes publiques associées aux PLU	
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b> Bi annuelle par année	<b>2023</b> <b>2024</b> <b>2025</b> <b>2026</b> <b>2027</b>
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation des outils et sortie (délai d'engagement) des projets ciblés par le PLH</li> <li>• Nombre de mutations relevées au sein des périmètres de projet des documents d'urbanisme</li> </ul>	

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	Action 2 : Convention d'objectifs et d'actions CAMVS - Communes
---	---

## Action 2 : Mettre en place des conventions d'objectifs et d'actions entre CAMVS et ses communes et de conventions d'interventions foncières EPFIF – communes

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des documents d'urbanisme plutôt permissif et ouvert à la mutation dans les tissus existants ;</li> <li>- Un marché qui se reporte progressivement sur Melun Val de Seine en raison de marché en amont (Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart) plus contraignant (activité et disponibilité foncière moindre) ;</li> <li>- Des valeurs de marchés sur l'existant à Melun Val de Seine encore attractives et basses qui laissent présager une valorisation supérieure via la mutation pour du logement neuf (après démolition du bien existant) ;</li> <li>- Une accélération des intentions de projets des acteurs privés sans vision globale</li> <li>- Une production peu diversifiée, « mono produit – mono prix » (petits produits pour investisseurs) qui risque de « coincer » à terme et ne pas répondre aux besoins du territoire</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une articulation plus forte entre les « intentions de projet » des documents d'urbanisme et la mobilisation des outils d'actions foncières publiques (dont EPFIF, mais également autre opérateurs) y compris au regard de certaines mutations dans le diffus ;</li> <li>- Un suivi plus serré des projets ciblés par le PLH et la mutation de leurs emprises foncières ;</li> <li>- Une anticipation sur les risques de programmes en difficulté, et leur basculement en vente en VEFA Bailleur</li> <li>- La constitution en amont de périmètre de veille foncière avec l'EPFIF sur les secteurs les plus sensibles.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ces conventions porteront sur la réalisation des projets, et donc la tenue des objectifs du PLH, mais également l'avancée de la mise en place de outils nécessaires, des actions foncières, pour leur bon engagement (opérationnel).</li> <li>→ <b>Objet des conventions CAMVS - Communes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Suivre la mise en œuvre des projets ciblés pour le PLH (avancée, réalisation)</li> <li>→ Situation au regard des objectifs, engagements réciproques (commune / CAMVS)</li> <li>→ Mobilisation des outils (fonciers, d'urbanisme, ...) pour le bon engagement (opérationnel)</li> <li>→ Lien avec les autres conventions (dont EPFIF)</li> </ul> </li> <li>→ Dans le cadre de la stratégie foncière du PLH est prévu un axe de renforcement des outils d'anticipation et d'action foncière de maîtrise publique en lien avec l'EPFIF à travers la mobilisation de conventions (convention cadre, convention d'intervention foncière, ...)</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Toutes les communes de la CAMVS

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS pour les conventions avec les communes Communes pour les conventions avec l'EPFIF	
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b>	<b>MOYENS FINANCIERS</b>

	ETP (en lien avec action n°1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement : /</li> <li>• En fonctionnement : /</li> <li>• Cout global sur 6 ans : principalement animation par la CAMVS</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>		
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b> Rédaction et signature des conventions CAMVS/communes	<b>2023</b> <b>2024</b> <b>2025</b> <b>2026</b> <b>2027</b> Suivi annuel
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signature de convention avec chaque commune de la CAMVS</li> <li>• Réalisation d'un point d'avancement annuel avec chaque commune</li> <li>• Nombre de convention d'intervention foncière signée entre l'EPFIF et les communes (voire avec la CAMVS)</li> </ul>	

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	Action 1 : Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maitrise de la production à venir (rythme, formes, produits)
---	---

## Action 3 : Renouveler la Délégation des aides à la pierre (DAP)

### Descriptif synthétique

<p><b>Contexte</b></p>	<p>La CAMVS dispose de la délégation des aides à la pierre depuis 2007, outil dont seuls 3 territoires se sont dotés sur toute l’Ile-de-France (Ville de Paris et CA de Cergy-Pontoise). Ce dispositif permet de gérer, pour le compte de l’État :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la programmation des logements sociaux et leur financement sur le territoire,</li> <li>- ainsi que les crédits de l’Anah pour toutes les actions relatives aux travaux d’amélioration des logements privés (amélioration énergétique, adaptation au vieillissement ou aux handicaps, traitement de l’habitat indigne, aide aux copropriétés, conventionnement des logements des propriétaires bailleurs, etc.).</li> </ul> <p>Compte-tenu de la valeur ajoutée de ce dispositif pour le pilotage de la politique locale de l’habitat (l’agrément des opérations permet en particulier des échanges qualitatifs et quantitatifs avec les opérateurs, favorables à l’inscription de ces opérations dans les objectifs du PLH), la CAMVS souhaite renouveler son agrément pour les 6 prochaines années.</p> <p>La CAMVS était jusqu’à présent délégataire de type « 2 », c’est-à-dire que les opérations restaient instruites par les services de l’Etat (DDT). Or une circulaire ministérielle récente (12 juin 2019) invite les collectivités délégataires à s’inscrire progressivement dans une délégation de type 3, notamment au moment du renouvellement du dispositif. Cette circulaire prévoit également « <i>une mise à disposition ou un transfert, permanent ou temporaire, des ressources correspondantes des services déconcentrés</i> ».</p> <p>Dans ce contexte, et en accord avec la DDT 77, la CAMVS prévoit un renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre avec passage progressif, durant la durée du PLH, à une délégation de type 2 à 3.</p> <p>Cela impacte significativement l’organisation du service Habitat de la CAMVS, et impose en particulier le recrutement de 1,5 agents supplémentaires au moins.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouveler et mettre en œuvre efficacement la délégation des aides à la pierre pour le compte de l’Etat et de l’Anah, pour une meilleure capacité de maîtrise des objectifs du PLH,</li> <li>- et passer progressivement, sur la durée du PLH, d’une délégation de type « 2 » (sans instruction administrative des opérations) à une délégation de type « 3 » (avec instruction).</li> </ul>
<p><b>Modalités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déploiement d’aides sur fonds propres de la CAMVS, complémentaires à celles de l’Etat et de l’Anah. Ce budget sera en nette augmentation dans le cadre de ce PLH, notamment pour mieux intervenir sur la rénovation énergétique des copropriétés.</li> <li>- Réorganisation du service Habitat avec recrutement, pour passer progressivement d’une convention de type 2 à 3. Cette évolution concernera dans un premier temps l’instruction des aides au parc social, puis l’instruction des aides de l’Anah. Elle sera accompagnée par les services de l’Etat (notamment formations à l’instruction et aux logiciels de gestion).</li> </ul>
<p><b>Territoire visé</b></p>	<p>La délégation des aides la pierre concerne tout le territoire de la CAMVS</p>

## Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat) en lien avec les services de l'Etat						
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>A moyen terme, 1,5 ETP supplémentaire au moins</li> <li>Et réorganisation du service habitat pour assurer l'instruction des aides au parc social</li> </ul>			<b>MOYENS FINANCIERS</b> Au-delà des moyens humains, la délégation des aides à la pierre s'accompagne d'aides financières de la CAMVS, sur fonds propres, à la réalisation des opérations sociales et privées.  Le budget afférent à ces aides est présenté dans la fiche action 4 suivante.			
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Services de l'Etat dont DDT 77</li> <li>Communes (programmation du logement social)</li> </ul>						
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Ajustement du règlement d'intervention des aides de la CAMVS concernant les parcs social et privé	Déploiement du nouveau dispositif de subventions					
		Formation aux outils de gestion du parc social	Passage en DAP de type 3 pour le parc social	Recrutement d'un nouvel agent pour libérer du temps pour l'instructeur parc social		Recrutement d'un instructeur du parc privé, Formation de l'agent	Puis passage en DAP de type 3 pour le parc privé
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouvelles conventions Etat/Anah/CAMVS de délégation des aides à la pierre pour la période 2022-2027</li> <li>Passage effectif de convention de type 2 à 3 d'ici la fin du PLH</li> <li>Recrutement effectif de l'instructeur en charge du parc privé, et réorganisation du poste de chargé de mission « parc social »</li> <li>Atteinte des objectifs prévus dans la convention principale de DAP</li> </ul>						

### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ensemble des actions et dispositifs concernant la production de logements sociaux et l'amélioration du parc privé, prévus dans le cadre de ce PLH</li> </ul>
---	---

## Action 4 : Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux, et accompagner le développement de l'accès sécurisé à la propriété notamment sous forme de foncier solidaire

### Descriptif synthétique

<p><b>Contexte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une nette dynamique de production de LLS enclenchée dans les communes en déficit SRU mais des efforts à poursuivre et un <b>enjeu de rééquilibrage de l'offre et de reconstitution de l'offre NPRU</b></li> <li>- Des communes qui veulent garder leur caractère de « village » et un <b>enjeu de développer des projets de qualité bien insérés dans leur environnement</b></li> <li>- Des communes déjà engagées dans des projets d'acquisition dans le parc privé pour un conventionnement locatif social et un <b>enjeu de poursuivre ce type d'opération en lien avec la directive Zéro Artificialisation Nette (ZAN)</b></li> <li>- Des expériences de commercialisation de produits en PSLA qui n'ont pas connu de franc succès sur le territoire mais un <b>enjeu de développer du BRS pour pallier notamment à la difficulté du coût du foncier et contribuer dans le même temps aux objectifs de rattrapage SRU</b></li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la programmation de logements locatifs sociaux en particulier dans les communes déficitaires</li> <li>- Développer une offre diversifiée en logement social pour répondre notamment à la tension de la demande sur les petits ménages</li> <li>- Maitriser les loyers et les charges pour répondre aux capacités financières des ménages et aux objectifs de la CIL</li> </ul>
<p><b>Modalités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir le règlement d'intervention des aides de la CAMVS en faveur de la production de logements locatifs sociaux (subventions sur fonds propres) afin de favoriser certains types d'opérations (acquisition-amélioration, petites opérations...)</li> <li>- Soutenir la production de BRS (Baux réels solidaires) au sein du territoire en prévoyant:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une communication et une sensibilisation des élus à ce produit</li> <li>• Une adhésion à un OFS (Organisme Foncier Solidaire)</li> <li>• Une réflexion sur les opérations (neuves, acquisition amélioration) dans lesquelles le BRS trouverait sa place en prenant en compte des modalités de financement de ces opérations</li> </ul> </li> <li>- Dans le cadre du PIG à venir, porter une attention particulière aux conventionnements Anah sociaux sur les communes déficitaires en logements sociaux</li> </ul>
<p><b>Territoire visé</b></p>	<p>Toute la CAMVS, en priorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les communes SRU disposant de moins de 25% de logements sociaux</li> <li>- Ensuite, les communes non SRU souhaitant répondre à la demande en diversifiant leur offre</li> </ul>

## Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat) en lien avec les services de l'Etat						
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 0,5 ETP		<b>MOYENS FINANCIERS</b>				
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>333K€ /an</b> + 167K€/an (réinvestissement pénalités SRU)</li> <li>- <b>Adhésion OFS</b> : 20 000€</li> </ul> </li> <li>• En fonctionnement : /</li> <li>• Cout global sur 6 ans : <b>2M€</b> + 1M€ (réinvestissement pénalités SRU)</li> </ul>				
<b>Partenaires associés</b>	Communes, Préfecture, DDT, AORIF, opérateurs HLM, OFS						
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Révision subventions aux LLS		Adhésion OFS				
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements sociaux ordinaires financés dans les communes déficitaires</li> <li>• Nombre de logements sociaux ordinaires financés, construits et mis en service dans l'ensemble des communes</li> <li>• Evolution de la tension à l'accès au parc social (via le SNE : ratio demande / attribution et délais d'attribution par commune)</li> <li>• Nombre de logements en BRS construits</li> </ul>						

## Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	CIL Plan d'action foncière
---	-------------------------------

## Orientation stratégique n° 2 : Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire

### Action 5 : Mettre en place un référentiel des formes d'habitat intermédiaire, document pédagogique permettant de donner à voir aux acteurs de la construction

#### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En termes de production de logement, une dichotomie trop grande entre collectif et habitat individuel : peu de formes d'habitat dit « intermédiaire »</li> <li>- Un risque de découpage parcellaire « sauvage » et de densification peu valorisante, s'ils ne sont pas accompagnés y compris de manière pédagogique en donnant à voir des procédés/architectures plus qualitatifs</li> <li>- Des architectures non sans qualité, mais que l'on retrouve dans beaucoup de territoires, qui ne contribuent pas à donner une identité propre au territoire</li> <li>- Un risque de mise sous tension de certains espaces résidentiels non pourvus en équipements et infrastructures pour accueillir cette densification.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Face aux mutations dans les tissus existants, se doter d'une vision de projet d'habitat intermédiaire à l'échelle du territoire, partagée et suscitée auprès des propriétaires (habitants), professionnels</li> </ul> <p><b>Mettre en place un référentiel des formes urbaines « intermédiaires », document pédagogique permettant de faciliter le dialogue entre élus et acteurs de la construction (promoteurs, bailleurs sociaux, particuliers), pour se donner une identité résidentielle de la construction et de la densification qui permette de poursuivre l'évolution qualitative des villages et des villes centrales.</b></p>
<b>Modalités opératoires</b>	<p><b>Achat d'une prestation d'étude urbaine et architecturale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans la prolongation des travaux engagés dans le cadre du PLH (en particulier des sites test CAMVS/ EPFIF/ Communes),</li> <li>• Travailler avec un bureau d'étude spécialisé pour la production de ce document « référentiel des formes urbaines intermédiaires »</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Toute la CAMVS, avec des focus particuliers sur les différents tissus du territoire : urbain dense / bourg-villageois / pavillonnaire /...

#### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS en association avec les communes					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 0.1 ETP		<b>MOYENS FINANCIERS</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement : 60 K€ (estimation), soit 10 K€ environ en moyenne annuelle sur la durée du PLH</li> </ul>					
<b>Partenaires associés</b>	<b>EPFIF, bailleurs sociaux, promoteurs</b>					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Réalisation de l'étude	Suivi de la production de logements de forme intermédiaire				

<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production de l'étude et transmission à l'ensemble des communes</li> <li>• Nombre de programmes en logements de forme intermédiaire (publics ou privés)</li> </ul>
---	---

### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	Action 1 : Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir (rythme, formes, produits)
---	---

### Principe de la démarche



### Exemple d'inscription d'une volonté de développement d'un habitat intermédiaire au sein de la pièce « OAP » du PLU (exemple de St Quentin en Fallavier – 38 – ci-dessous)

« Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la construction d'habitat intermédiaire. Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.
- De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis.

Outre la définition donnée ci-avant, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants »



## Action 6 : Adapter les documents d'urbanisme afin de mieux prendre en compte les enjeux de diversification de l'habitat tout en intégrant mieux les atouts de l'environnement naturel et paysager du territoire

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire doté d'un environnement naturel et paysager aux atouts indéniables et forts, recherchés par les nouveaux arrivants ;</li> <li>- Des atouts à intégrer au sein des futures opérations d'habitat, contribuant à l'apport d'une identité et de qualités bio-climatiques plus fortes aux logements proposés ;</li> <li>- Des cœurs d'ilots verts, préservés jusqu'à présent, pouvant à terme faire l'objet d'une mutation à terme, privant la possibilité du maintien d'un poumon vert (ilots de fraîcheur) au sein du quartier.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La recherche d'une diversification plus grande dans la programmation à venir, participant au développement de plusieurs offres de marché sur le territoire (offre résidentielle en individuel, en intermédiaire, en collectif de type parc, ou urbain, ...)</li> <li>- Dans cette diversification, l'apport de possibilités nouvelles de développement d'un habitat plus intégré et tirant profit de la qualité des environnements naturels et paysagers présents sur le territoire ;</li> <li>- Un habitat plus structurant au sein des espaces résidentiels, mettant en exergue les possibilités d'optimisation foncière tout en préservant les espaces ;</li> <li>- Permettre des transitions au sein des espaces pavillonnaires, entre ces espaces et les centres historiques, par l'apport de forme « intermédiaire » à taille humaine, valorisante et à identité environnementale forte</li> <li>- Préparer l'intégration des nouvelles normes (RE2021) avec une identité propre au territoire</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration du référentiel des formes intermédiaires dans les réflexions, documents des futurs documents d'urbanisme (soit au sein des OAP, soit en lien avec le rapport de présentation et le PADD)</li> <li>- La mobilisation plus prononcée des outils d'organisation et de programmation des futurs projets d'habitat (utilisation plus récurrente des OAP – thématiques, sectorielles, patrimoniales, ... en lien avec une préparation si nécessaire en PAPA/PAPAG intégrant les objectifs de diversification et d'habitat intermédiaire)</li> <li>- L'inscription de règles plus adaptées au sein du règlement des documents d'urbanisme privilégiant la préservation des atouts paysagers et environnementaux au sein des futurs projets (règle de 20 % d'emprise au sol maximale pour les lots divisés, obligation de maintenir des espaces verts de pleine terre – 50% et +, l'application d'un Coefficient Biotope par surface (CBS) - part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation), ...).</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	<p>Toute la CAMVS, avec des focus particuliers sur les différents tissus du territoire : urbain dense / bourg-villageois / pavillonnaire /... mais également en lien avec le futur projet de territoire et les enjeux de bords de seine, de préservation des environnements de vallée, ... .</p>

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	Communes					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> Appui des services « habitat » et « aménagement durable » de la CAMVS		<b>MOYENS FINANCIERS :</b> Sans objet pour la CAMVS			
<b>Partenaires associés</b>	Personnes publiques associées aux PLU					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	Evolution des PLU avec notamment une utilisation plus récurrente : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des OAP – thématiques, sectorielles, patrimoniales, ... et des PAPA/PAPAG intégrant des objectifs de diversification et d'habitat intermédiaire</li> <li>- des règles d'emprise au sol maximale pour les lots divisés, des espaces verts de pleine des Coefficients Biotope par surface (CBS), ..</li> </ul>					

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	Action 1 : Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir (rythme, formes, produits)
---	---

## Action 7 : Favoriser le développement des démarches de projets à l'échelle d'ilot (PAPA/PAPAG) mais surtout de Plans Guide communaux ou de groupements de communes ayant des intérêts communs

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces d'enjeux, à fort potentiel d'identité et de valorisation pour le territoire, qui dépasse le simple périmètre d'une commune ;</li> <li>- De grands projets qui touchent à plusieurs communes (Tzen2, Gare de Melun, ...) ;</li> <li>- Des problématiques de mutation le long de grands axes Nord Sud sur le territoire, qui ne concernent pas que les communes de centre urbains et de pôle urbain secondaire, mais également des communes périphériques ;</li> <li>- Une problématique de site en renouvellement urbain, de reconstitution de logement, nécessitant une vision multi-sites en lien avec des projets plus résidentiels.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Pouvoir travailler sur plusieurs sites de projet (périmètre), dans un principe de schéma global = Permet de définir les capacités, composition, les grandes orientations de projets</li> <li>→ Articuler ces projets / périmètre selon une programmation d'actions (temporelle, géographique et financière) – Permet de définir les moyens et les actions/outils à mobiliser dans le temps</li> <li>→ Etablir les conditions de faisabilité, étapes à leur mise en œuvre – Permet de définir les étapes opérationnelles</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir les projets communaux ou inter-communaux nécessitant une vision globale</li> <li>- Etablissement des cahiers des charges permettant le lancement de plan guide urbain, futurs documents de référence pour les communes et la CAMVS dans la définition des grandes lignes d'évolution et d'intentions d'aménagement multi-sites.</li> <li>- Intégration de l'esprit des projets et des grandes orientations des plans guide au sein des documents d'urbanisme, voire des conventions d'objectifs et d'actions</li> <li>- Accompagnement dans la déclinaison opérationnelle – mobilisation de la maîtrise foncière publique en priorité sur ces secteurs</li> <li>- Les attendus de ces plans guide devront répondre aux enjeux et objectifs du PLH</li> <li>- Les CCTP devront être soumis à la CAMVS qui intégrera les instances techniques et de pilotage de la mission</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Toutes les communes de la CAMVS

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	Communes					
<b>Moyens</b>	<p><b>MOYENS HUMAINS :</b></p> <p>Appui des services « habitat » et « aménagement durable » de la CAMVS</p>	<p><b>MOYENS FINANCIERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement :  <b>Prise en charge par la CAMVS de 30 % du coût de ces « Plans Guide communaux ou supra communaux »</b> (subvention plafonnée à 18 K€)            Estimation : 30 % x 40 à 60 K€ H.T. = soit 18 K€ max par plan guide pris en charge par la CAMVS  <b>Hypothèse : 7 plans guide = 7x 18= 126 K€ H.T. sur 6 ans</b></li> <li>En fonctionnement :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cout global sur 6 ans : 126 K€, soit 21 K€ H.T par an</li> </ul> </li> </ul>				
<b>Partenaires associés</b>	Au cas par cas, en fonction des enjeux assignés aux Plans Guide					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	A répartir sur la durée du PLH					

<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de plans guide financé</li> </ul>
---	---

**Lien avec d'autres dispositifs**

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	Action 1 : Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir (rythme, formes, produits)
---	---

## Orientation stratégique n° 3 : Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage

### Action 8 : Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes

#### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un centre urbain qui polarise une partie des jeunes du département</b> ayant quitté le domicile parental à l'entrée dans l'enseignement supérieur ou sur le marché du travail</li> <li>- Une offre diversifiée pour répondre aux besoins des jeunes mais une <b>réponse insuffisante pour les jeunes actifs</b> malgré deux projets d'extension de FJT sur le territoire</li> <li>- Des effectifs étudiants en progression et une difficulté à mesurer actuellement les conséquences de la crise actuellement sur les besoins en logement à bas loyer des étudiants</li> <li>- Des communes qui soulignent le besoin de développer des <b>petites typologies abordables</b> pour répondre au besoin de décohabitation des jeunes.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la décohabitation des jeunes au sein du territoire</li> <li>- Suivre l'évolution des effectifs étudiants sur le territoire afin d'anticiper les besoins à venir</li> <li>- Augmenter l'offre en direction des jeunes actifs</li> <li>- Fluidifier la sortie des jeunes résidant en structure dédiée vers du logement de droit commun</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir la création d'une offre complémentaire pour les jeunes actifs (de type Foyers jeunes travailleurs et résidences jeunes actifs / actifs en mobilité) par l'identification de fonciers avec les communes, en réponse à des appels à projets (FJT) et par une prise de contact avec des opérateurs (RJA)</li> <li>- Accompagner le besoin en logements des étudiants en fonction de l'évolution de l'offre en enseignement supérieur, en se donnant des objectifs de développement de logements locatifs dans le cadre d'Action Cœur de Ville ou des dispositifs d'intervention dans le parc existant</li> <li>- Inclure, pour les opérations LLS bien situées (proximité transports, établissements d'enseignement supérieur), un minimum de 20% de logements de petite taille avec de faibles niveaux de loyers</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Tout le territoire de la CAMVS

#### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat)					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 0,1 ETP		<b>MOYENS FINANCIERS</b>			
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement : intégré dans l'action 2 (subvention CAMVS aux logements locatifs sociaux)</li> <li>• En fonctionnement : /</li> <li>• Cout global sur 6 ans : /</li> </ul>			
<b>Partenaires associés</b>	Communes (service logement et CCAS), Mission locale, AORIF, Action logement, associations spécialisées, CROUS, opérateurs HLM, gestionnaires de résidences sociales					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
			Agrément d'une nouvelle structures jeunes actifs (FJT ou RJA)			
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de places créées pour les jeunes actifs</li> <li>• Segmentation de l'offre en LLS produite</li> <li>• Taux d'occupation/de vacance des structures</li> <li>• Tension à l'accès au parc social pour les jeunes</li> </ul>					

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	PDALHPD
---	---------

## Action 9 : Dresser un bilan précis des opérations « seniors » récentes et adapter les projets en cours

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un vieillissement global de la population et <b>certaines communes avec une progression plus marquée des personnes âgées</b> (Boissettes, Boissise-le-Roi, Pringy et Voisenon)</li> <li>- Un taux d'équipement en hébergement pour personnes âgées plutôt élevé au sein de l'agglomération mais <b>des structures qui ne sont plus toujours adaptés à la demande des seniors (bâtiment vieillissant, éloigné des services et équipements)</b></li> <li>- Récemment le développement d'une production récente, avec parfois des produits nouveaux de type résidence intergénérationnelle, mais <b>une difficulté de commercialisation pour certains de ces projets</b></li> <li>- Une volonté du Département de développer des projets <b>d'habitat inclusif</b></li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier et prévenir le vieillissement de la population et répondre aux besoins en logement des seniors</li> <li>- Adapter l'offre en structure d'hébergement existante et développer une offre nouvelle en s'assurant qu'elle réponde aux besoins des ménages</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A partir d'un état des lieux de l'offre existante à destination des seniors (résidences autonomie, EHPAD, résidence intergénérationnelle...), faire un bilan de l'offre existante et établir un cahier des charges des opérations à favoriser sur le territoire :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• conditions d'implantation (localisation, proximité équipements, services...)</li> <li>• critères de réussite et points de vigilance (niveau de redevances, typologies, animation/accompagnement social...)</li> </ul> </li> <li>- Partager ce cahier des charges avec l'ensemble des communes et des opérateurs</li> <li>- Puis, soutenir financièrement les opérations conventionnées à destination des seniors répondant à ce cahier des charges</li> <li>- Etudier l'opportunité de développer une offre en habitat inclusif</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Tout le territoire de la CAMVS

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat)					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 0,1 ETP		<b>MOYENS FINANCIERS</b> • En investissement : intégré dans l'action 2 (subvention CAMVS aux logements locatifs sociaux) • En fonctionnement : 40 K€ • Cout global sur 6 ans : 40K€ soit 7K€/an			
<b>Partenaires associés</b>	Communes (service logement et CCAS), AORIF, associations spécialisées, promoteurs, opérateurs HLM, gestionnaires de résidences sociales					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b> Bilan de l'offre	<b>2024</b> Communiquer auprès des	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>

	existante + communes et CDC des opérateurs opérations sur ce CDC seniors à favoriser	
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation du bilan et du cahier des charges des opérations à favoriser sur le territoire</li> <li>• Nombre d'opérations agréées répondant à un ou plusieurs critères du CDC</li> </ul>	

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	PDALHPD, Schéma de l'Autonomie
---	--------------------------------

## Action 10 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles, intégrant l'accompagnement social

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des allocataires de minimas sociaux plus importants au sein de la CAMVS qu'à l'échelle du département et une <b>précarisation des ménages plus accentuée dans le centre urbain</b></li> <li>- <b>Des demandeurs de logement social aux ressources très faibles</b> et une tension de la demande modérée mais qui augmente ces dernières années.</li> <li>- Un nombre de places en structures d'hébergement important <b>mais une nécessité de fluidifier la sortie d'hébergement vers le logement ordinaire</b></li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins exprimés et potentiels des ménages les plus fragiles</li> <li>- Développer et mieux répartir l'offre à bas loyer sur le territoire de l'agglomération</li> <li>- Assurer la fluidité d'un circuit traitant l'urgence au logement, l'insertion par le logement, la stabilisation et le relogement dans le droit commun</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une offre de logements sociaux en PLAI adapté à la fois en pension de famille et dans le diffus (objectif 10 % de la production totale en PLAI). <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le diffus identifier des fonciers ou opérations permettant de réaliser des projets de ce type en acquisition amélioration ou en neuf, y compris sur des opérations en VEFA</li> <li>• Travailler avec les bailleurs ou développer des contacts avec des associations faisant de la maîtrise d'ouvrage d'insertion</li> </ul> </li> <li>- Développer les solutions d'intermédiation locative en initiant un travail avec les bailleurs et les associations sur les termes et les objectifs de glissement de bail</li> <li>- S'appuyer sur les travaux de la CIL pour prioriser les ménages fragiles dans l'accès au parc social</li> <li>- Accompagner les projets de création de deux pensions de famille sur le territoire</li> <li>- Poursuivre l'accompagnement financier des associations œuvrant pour l'accompagnement des publics fragiles</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Tout le territoire de la CAMVS avec une vigilance sur l'accès aux transports, aux équipements et services

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat) en lien avec les services de l'Etat	
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 0,1 ETP	<b>MOYENS FINANCIERS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement : intégré dans l'action 2 (subvention CAMVS aux logements locatifs sociaux)</li> <li>• En fonctionnement : 417€/an (subventions aux associations)</li> <li>• Cout global sur 6 ans : 2,502 M€</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	Services de l'Etat (DDT, DDCS), communes (services logements et CCAS), AORIF, SIAO, associations spécialisées, CD 77, opérateurs HLM, opérateurs associatifs disposant des	

	agréments maîtrise d'ouvrage d'insertion, intermédiation locative et ingénierie sociale, gestionnaires de résidences sociales					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b> Travail partenarial sur l'intermédiation locative	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de PLAI adaptés agréés</li> <li>• Nombre de places créées en pensions de famille</li> <li>• Nombre de logements gérés en intermédiation locative</li> </ul>					

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	PDALHPD CIL
---	----------------

## Action 11 : Mettre en œuvre les actions prévues par le Schéma d'accueil GDV 2020-2026

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une obligation de création d'aires d'accueil remplie avec 3 aires d'accueil sur le territoire sous réserve de formaliser le transfert des 18 places de l'aire de Guignes</li> <li>- <b>La nécessité de créer une aire de grand passage et deux terrains locatifs familiaux</b> pour répondre aux exigences du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage</li> <li>- Un phénomène de cabanisation de plus en plus important et <b>un enjeu de réponse aux familles sédentarisées</b></li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser l'ensemble des équipements exigés dans le cadre du SDAGV</li> <li>- Anticiper la progression de la sédentarisation des gens du voyage en développant un parcours résidentiel notamment par la création de terrains familiaux locatifs</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser une aire de grand passage (site du Bréau à Villiers en Bière) et deux terrains locatifs familiaux (4 emplacements à Dammarie-les-Lys et 7 emplacements à Melun)</li> <li>- Formaliser le transfert des 18 places de l'aire d'accueil de Guignes</li> <li>- Réaliser un diagnostic territorial, incluant les sédentaires à mobilité réduite</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Tout le territoire de la CAMVS et plus particulièrement Villiers-en-Bière, Melun et Dammarie-les-Lys

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 0,5 ETP		<b>MOYENS FINANCIERS</b> • En investissement : 4,603M€ • En fonctionnement : 3,669M€ • Cout global sur 6 ans : 8,272M d'€			
<b>Partenaires associés</b>	Services de l'Etat (DDT), SYMGHAV, GIP GDV					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b> Mise en service terrain familial Melun	<b>2023</b> Mise en service aire de grand passage et TFL Dammarie	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de places réalisées en aire de grand passage</li> <li>• Nombre de places de terrains familiaux réalisés</li> <li>• Conformité de la CAMVS au schéma départemental</li> </ul>					

### Lien avec d'autres dispositifs



## Orientation stratégique n° 4 : Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun

### Action 12 : Amplifier la rénovation du parc privé ancien, notamment se doter des moyens nécessaires à la réhabilitation énergétique des copropriétés

#### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Depuis de nombreuses années, la CAMVS déploie des aides sur fonds propres destinées à accompagner la réhabilitation sous condition du parc privé</li> <li>- Récemment ces aides, formalisée dans le cadre du dispositif « Mon Plan Rénov » de la CAMVS, représentaient un budget annuel de 120 K€ / an environ (hors aides aux copropriétés en difficultés ). Ces aides de la CAMVS :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• visent un public un peu plus large que l'Anah (PO aux revenus plus élevés) mais avec peu de résultats sur ce dernier public pour le moment ;</li> <li>• ont de fait essentiellement permis la réhabilitation/adaptation de logements individuels (une centaine par an), moins la rénovation (notamment énergétique) de copropriétés.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amplifier les résultats en matière de réhabilitation aidée du parc privé, et plus précisément de <b>rénovation énergétique, de lutte contre l'habitat indigne (et cf. action 14), d'accompagnement et de réhabilitation des copropriétés (et cf. action 15), d'adaptation du parc aux besoins liés à l'âge</b></li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Action 12 a: Amplifier les objectifs de rénovation du parc privé ancien avec un budget dédié nettement augmenté, et adapter les conditions de diffusion des aides en particulier pour mieux permettre la rénovation énergétique des copropriétés</b></li> </ul> <p><b>Plus précisément, élargir les aides sur fonds propres de la CAMVS pour passer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D'un système d'aides qui, de fait, concerne :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• quasi exclusivement des logements individuels</li> <li>• et, de manière marginale, des quotes part de travaux sur parties communes</li> </ul> </li> <li>- <b>À des aides qui permettent également de financer efficacement la rénovation énergétique des copropriétés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Via des subventions qui seraient versées directement aux syndicats (avec des critères à préciser dès 2021)</li> <li>• Permettant de massifier la rénovation du parc (toucher un nombre beaucoup plus grand de logements) et un meilleur conseil / accompagnement des copropriétés (en articulation avec les prochains POPAC (cf. action 15), PIG (cf. ci-dessous) et Maison de l'Habitat (cf. action 13)).</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Action 12 b: Mettre en place un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat de type Programme d'intérêt général (PIG) ou OPAH pour mieux toucher et accompagner les publics cibles</b></li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Toute la CAMVS

#### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat), délégataire des aides à la pierre, en lien avec les services de l'Etat et de l'Anah						
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>0,5 ETP chargé de mission habitat privé</b> (hors OPAH RU centre ancien de Melun)</li> <li>• <b>+1 ETP instructeur « parc privé » au moment du passage en délégation de type 3</b></li> </ul>	<b>MOYENS FINANCIERS CAMVS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>En subventions sur fonds propres de la CAMVS :</b> 133 K€ /an hors rénovation énergétique des copropriétés + 200 K€ /an pour la rénovation énergétique des copropriétés <b>= 333 K€ /an, soit 2 M€ sur les 6 ans du PLH</b></li> <li>➤ <b>En ingénierie :</b> <b>Suivi animation du PIG = 100 K€/an</b> subventionnés à 35% par l'Anah, <b>= 65 K€/ an pour la CAMVS, soit 390 K€ sur les 6 ans du PLH</b></li> <li>➤ <b>Cout global:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2, 390 M€ sur les 6 ans du PLH</b></li> <li>• <b>soit 398 K€/an en moyenne par an</b></li> </ul> </li> </ul>					
<b>Partenaires associés</b>	DDTM/Anah, Communes, Pole de lutte contre l'habitat indigne, Conseil régional, Conseil départemental, ..						
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Ajustement du règlement d'intervention des aides de la CAMVS concernant le parc privé	Déploiement du nouveau dispositif de subventions et du PIG				Recrutement d'un instructeur du parc privé, Formation de l'agent Puis passage en DAP de type 3 pour le parc privé	
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nb de logements individuels et de copropriétés améliorés avec une aide de l'Anah et de la CAMVS, dont au titre de l'habitat dégradé/indigne, de la rénovation énergétique et de l'autonomie</li> <li>• Mise en place effectif du PIG (Programme d'intérêt Général)</li> </ul>						

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	Action 13 « Créer une « Maison de l'Habitat » », Action 14 « Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne », et 15 « Mettre en place un dispositif de repérage et d'accompagnement (préventif et curatif) de toutes les copropriétés fragilisées, et continuer d'accompagner les copropriétés en difficulté »
---	---

## Action 13 : Créer une « Maison de l'Habitat »

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La massification de la rénovation énergétique constitue une priorité nationale</li> <li>- Les aides à la rénovation énergétique n'ont jamais été aussi nombreuses (aides fiscales, « Ma prime rénov », « Habiter mieux », « ma chaudière ou mes combles à 1 € », ... .. mais également complexes</li> <li>- Dans ce contexte, les particuliers sont souvent « perdus », parfois mal conseillés par les entreprises, parfois même induits en erreur. Ils sont à la recherche d'un conseil public, indépendant et donc « sûr ».</li> <li>- Ce besoin d'un conseil fiable concerne plus généralement tous les projets résidentiels : accession aidée à la propriété, condition d'accès au parc social, rapports locatifs, fonctionnement de la copropriété, adaptation des logements, ...</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Apporter un conseil « sur » car indépendant</b> aux ménages souhaitant effectuer des travaux de rénovation de leur logement personnel ou locatif (<b>objectif principal poursuivi : massification de la rénovation thermique</b>)</li> <li>➤ <b>Conseiller et orienter tous les propriétaires, quelque soit leur projet « logement »</b> (conseils énergétique/ adaptation / habitat indigne / copropriété /accession à la propriété / ...)</li> <li>➤ <b>Intégrer dans cette maison de l'habitat le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs</b> (= informer les demandeurs de logement social)</li> <li>➤ <b>Développer le partenariat avec les artisans du bâtiment</b>, contribuer à leur montée en compétence dans le domaine de la rénovation énergétique</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Prendre le temps d'une étude de préfiguration</b></li> <li>➤ <b>S'appuyer le plus possible sur les partenaires existants</b></li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Tout le territoire de la CAMVS

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat)					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS CAMVS :</b> <b>A terme 1 ETP au moins</b> (agent d'accueil et de mise en relation), voire plus <b>à préciser par l'étude de préfiguration</b>		<b>MOYENS FINANCIERS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement : <b>étude de préfiguration : 40 K€ (estimation)</b></li> <li>• En fonctionnement : à préciser par étude de préfiguration, <b>potentiellement entre 100 et 180 K€ / an</b> (fonction des choix opérationnelles, notamment lieu et agent(s) dédié(s)). Estimation année de mise en œuvre 2024</li> <li>• Cout global sur 6 ans: <b>Estimation 730 K€, soit 122 K€ en moy./ an</b></li> </ul>			
<b>Partenaires associés</b>	CR IDF, CD 77, DDTM, ADIL 77, CAF, ...					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b> Etude de préfiguration	<b>2023</b> Montage	<b>2024</b> Mise en œuvre	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>

<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements réhabilités avec ou sans aide publique</li> <li>• Nombre de ménages renseignés</li> <li>• ...</li> </ul> <p>➔ A préciser par l'étude de préfiguration</p>
---	--

### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	<p>Action 12 : Continuer de subventionner la rénovation du parc privé ancien, ajuster les aides notamment pour mieux permettre la rénovation énergétique des copropriétés, et mettre en place un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat</p> <p>Action 14 : Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Action 15 : Mettre en place un dispositif de repérage et d'accompagnement (préventif et curatif) de toutes les copropriétés fragilisées,</p>
---	---

## Action 14 : Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne

### Descriptif synthétique

<p><b>Contexte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>On observe sur la CAMVS un enjeu de traitement de l'habitat dégradé/indigne :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « massif » dans le centre ancien de Melun, où sont déjà déployés plusieurs outils (ORI / OPAH RU, permis de louer, ..)</li> <li>- plus diffus mais bien présent ailleurs.</li> </ul> </li> <li>- <b>Le pouvoir de police des Maires n'a pas été globalement transféré à la CAMVS, mais un transfert « à la carte » est en cours</b>  <b>Pour faire face à cette nouvelle compétence</b> (visites de contrôle notamment), <b>le recrutement d'un agent d'hygiène/ salubrité est en cours à la CAMVS</b></li> <li>- <b>Les communes ne disposent pas toutes aujourd'hui des moyens humains et techniques pour le repérage et le traitement des situations</b> par leurs pouvoirs de police, de surcroît pour réaliser des travaux d'office si besoin.</li> <li>- <b>Par ailleurs, le permis de louer a été mis en place à Melun</b> (avec visites de contrôle par la Ville), <b>d'autres communes vont également le mettre en place</b> (Dammarie-les-Lys, Saint-Fargeau-Ponthierry)</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Amplifier la lutte contre l'habitat indigne (LHI) en optimisant l'appui intercommunal de la CAMVS</b></li> </ul>
<p><b>Modalités</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Développer une cellule « lutte contre l'habitat indigne » (LHI) à la CAMVS pour :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être en mesure de <b>gérer les transferts de pouvoirs de polices communales, et apporter un appui opérationnel</b> (technique et juridique) <b>aux autres communes</b></li> <li>• <b>Faire le lien avec les actions / informations / formations du pôle départemental LHI et des autres partenaires (ARS, CAF, ADIL ...)</b></li> <li>• <b>Via une instance de suivi (type « club LHI ») à destination des communes et des partenaires opérationnels</b>, valoriser les bonnes pratiques, établir un bilan des interventions, suivre l'activité juridique, ..</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Identifier dans chaque commune un correspondant LHI correspondant de la CAMVS,</b></li> <li>➤ <b>Se doter d'un appui juridique à bons de commande, en particulier pour la mise en œuvre des travaux d'office.</b></li> </ul>
<p><b>Territoire visé</b></p>	<p>Toute la CAMVS</p>

## Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat) en lien avec les communes						
<b>Moyens</b>	<p><b>MOYENS HUMAINS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 agent d'hygiène/ salubrité à la CAMVS (au moins, au début)</b> pour assurer le transfert des pouvoirs de police (notamment les visites &amp; rapports)</li> </ul> <p>Cet agent sera également chargé de développer un « club LHI » (chargé de valoriser les bonnes pratiques, du suivi de l'activité juridique, du bilan des interventions, ...) et d'assurer le lien avec le PDLHI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un référent « LHI » clairement identifié dans chaque commune</b> pour assurer le lien avec la CAMVS</li> </ul>			<p><b>MOYENS FINANCIERS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>marché d'appui juridique à bons de commande si besoin et travaux d'office: 110 K€ (estimation) soit 18 K€/an</b></li> </ul>			
<b>Partenaires associés</b>	PDLHI, DDT, ARS, CAF, ADIL						
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<p><b>2021</b></p> <p>Recrutement de l'agent d'hygiène/ salubrité</p>	<p><b>2022</b></p> <p>Déploiement de la compétence transférée de pouvoir de police pour les communes ayant fait cette demande</p>	<p><b>2023</b></p> <p>Mise en œuvre de l'appui aux communes dans le repérage et traitement de la LHI, et de l'instance d'échange dédiée</p>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nb de visite de contrôle RSD/péril effectués, pour ou en partenariat avec les communes</li> <li>• Mise en place effective d'un suivi des signalements et suites données</li> <li>• Nb de réunions tenues au titre du « club LHI »</li> <li>• Nb de travaux d'offices mis en œuvre en cas d'absence de réaction des propriétaires</li> </ul>						

## Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	PDLHI, repérage des situations d'indécence par la CAF,
---	--

## Action 15 : Mettre en place un dispositif de repérage et d'accompagnement (préventif et curatif) de toutes les copropriétés fragilisées, et continuer d'accompagner les copropriétés en difficulté

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs copropriétés déjà en difficultés sont aidées par la CAMVS dans le cadre de dispositif « curatifs » (plans de sauvegarde, OPAH Copropriétés dégradées) : ces actions se poursuivront durant le PLH (budget : 500 K€/an dernièrement)</li> <li>- Par ailleurs, le PLH a mis en évidence que plusieurs copropriétés présentent des signes de fragilité, notamment de gestion (dettes de charges élevées), dans beaucoup de communes au-delà du centre urbain</li> <li>- Ce diagnostic incite à la mise en place d'actions préventives sur la CAMVS, avant la dégradation des situations</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'accompagnement des copropriétés en difficultés</li> <li>- S'inscrire davantage en prévention et en accompagnement à la résolution des premières difficultés</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Poursuivre l'accompagnement financier des copropriétés en dispositif « lourd » (plan de sauvegarde)</b></li> <li>• <b>Mettre en place un <i>Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)</i></b></li> <li>• Comme prévu dans l'action 12, <b>développer des aides adaptées à la rénovation énergétique des copropriétés</b></li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Toute la CAMVS pour le POPAC, et par ailleurs les copropriétés en dispositif Anah pour le soutien financier aux travaux

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat) en partenariat avec les communes					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,2 ETP chargé de mission « parc privé »</li> </ul>		<b>MOYENS FINANCIERS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subventions plan de sauvegarde : 359 K€ / an en moyenne soit 2.154 M€ sur 6 ans</li> <li>• POPAC : 130 K€ / an (estimation) subventionné à 50 % par l'Anah dans la limite de 50 K€ d'aide de l'Anah par an, soit 80 K€ / an</li> <li>➤ <b>Cout global sur 6 ans : 439 K€ / an, soit 2.634 M€ sur 6 ans</b></li> </ul>			
<b>Partenaires associés</b>	Anah					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Subventions OPAH CD, plan de sauvegarde			Reconduction du POPAC si besoin		
	POPAC					

<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vote et réalisation des travaux prévus dans les copropriétés en plan de sauvegarde</li> <li>• Nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre du POPAC, et amélioration des indicateurs de fragilité (baisse des dettes de charges, immatriculation des copropriétés qui ne l'étaient pas, ..)</li> <li>• Nombre de copropriétés en état médiocre rénovées, en particulier énergétiquement</li> </ul>
---	--

### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 12 : Continuer de subventionner la rénovation du parc privé ancien, ajuster les aides notamment pour mieux permettre la rénovation énergétique des copropriétés, et mettre en place un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat</li> <li>• Action 13 : Créer une « Maison de l'Habitat »</li> </ul>
---	---

## Action 16 : Poursuivre dans la durée la rénovation urbaine du centre historique de Melun, particulièrement fragilisé

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre ancien de Melun, malgré sa forte valeur patrimoniale, cumule fragilité sociale croissante et concentration d'habitat dégradé et/ou vacant.</li> <li>- Au moment de la réalisation du PLH, plusieurs dispositifs étaient en cours pour sa rénovation et redynamisation (Action Cœur de Ville (ACV), Opération de restauration immobilière (ORI), OPAH RU, ..)</li> <li>- Compte-tenu du fort volume de construction à venir dans la Ville et le reste de l'agglomération, il convient d'accélérer les opérations de rénovation urbaine (dont de l'habitat), pour que l'offre développée ailleurs ne contribue pas à une nouvelle dynamique de fragilisation.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Poursuivre dans la durée et amplifier le rythme de la rénovation urbaine du centre historique de Melun et, en particulier dans le cadre des objectifs du PLH, les opérations de réhabilitation des immeubles dégradés</b></li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en œuvre effectives des actions prévues dans le cadre du programme ACV (commerces, services, espaces publics), et mieux relier le quartier au reste du territoire, notamment à la gare, via le prochain Tzen 2...</b></li> <li>• <b>Accompagner durant toute la durée du PLH, la rénovation « renforcée » du centre ancien:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En accélérant les actions actuellement déployés dans le cadre de l'OPAH RU / ORI</b> (plan guide avec calendrier des immeubles à réhabilitation obligatoire, renforcement de l'accompagnement des propriétaires, mise en œuvre planifié des actions coercitives, si besoin recherche d'investisseurs privés ou de partenaires publics pour les acquisitions/ amélioration (avec le cas échéant, recherche d'équilibres financiers via la mutualisation (jonction) d'opérations, y compris neuves)</li> <li>• <b>Maintenant un dispositif renforcé à l'issue de l'actuelle OPAH RU</b></li> </ul> </li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Centre historique de Melun

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat) en lien avec la Ville de Melun					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 0.1 ETP CAMVS (en relation avec les services de la Ville et l'opérateur SPL)		<b>MOYENS FINANCIERS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ En investissement / fonctionnement : (volet OPAH RU/ORI hors ACV) : 476 K€ / an (OPAH + subventions + ORI)</li> <li>❖ Cout global sur 6 ans (volet OPAH RU/ORI hors ACV) : 2,854 M€</li> </ul>			
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partenaires : Anah, EPFIF, Action Logement..</li> <li>• Opérateur : SPL</li> </ul>					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Opérations en cours et ayant vocation à perdurer durant toute la durée du PLH					

<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteinte des objectifs fixés dans la convention OPAH RU</li> <li>• Mise en œuvre effective des actions prévues dans la convention ACV (commerces, services, espaces publics, équipement )</li> <li>• Baisse de la vacance</li> <li>• Amélioration des équilibres sociaux (en particulier retournement de la dynamique de paupérisation constatée récemment)</li> </ul>
---	---

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Action Cœur de Ville</li> <li>- Déploiement du Tzen 2</li> <li>- Le cas échéant, Action 15 (volet accompagnement des copropriétés fragiles)</li> </ul>
---	---

## Orientation stratégique n° 5 : Pouvoir conseiller et orienter l'ensemble des ménages ayant un projet habitat. Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM et l'amélioration des équilibres sociaux

### Action 17 : Animer les travaux de la CIL et mettre en œuvre la politique de peuplement

#### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des documents définissant la politique d'attributions de logements sociaux adoptés en 2019 et un <b>enjeu de mise en œuvre des moyens opérationnels et d'évaluation de l'atteinte des objectifs</b></li> <li>- Des évolutions réglementaires liées à la <b>mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social</b> et un enjeu de finaliser le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur</li> <li>- Une charte de relogement adopté dans le cadre des travaux de la CIL et un <b>enjeu d'accompagner et d'anticiper le processus de relogement notamment en mobilisant l'interbailleurs</b></li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuer au rééquilibrage des tranches de revenus dans les attributions au sein des Quartiers en politique de la Ville, les Quartiers de Veille et les quartiers identifiés comme fragiles par les communes et les organismes HLM</li> <li>- Faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande selon la nature des besoins (fluidifier les parcours résidentiels)</li> <li>- Améliorer la prise en charge des publics prioritaires</li> <li>- Assurer une meilleure information du demandeur et un accompagnement tout au long du processus afin de le rendre acteur de sa démarche</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disposer d'une observation du peuplement à l'échelle des résidences</li> <li>- Réunir la commission de coordination pour suivre et évaluer les travaux de la CIL et favoriser les échanges intercommunaux et interbailleurs sur la question du relogement ; utiliser cette commission de coordination pour statuer sur des situations complexes et bloquées, le cas échéant.</li> <li>- AMO sur la mise en œuvre du système de cotation de la demande et de la gestion en flux des contingents de réservation et le bilan/évaluation des objectifs d'attribution (2021)</li> <li>- Créer un lieu d'accueil des demandeurs communautaire (cf. maison de l'Habitat)</li> <li>- Produire les supports d'information à destination du demandeur (plaquette, page web dédiée CAMVS)</li> <li>- Réaliser un guide listant les différentes caractéristiques du parc social, les mesures d'accompagnement social, les procédures de labélisation... et former les agents d'accueil</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Les communes de la CAMVS disposant de logements sociaux

#### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS (Service Habitat) en lien avec les communes et les services de l'Etat					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> 1 ETP		<b>MOYENS FINANCIERS</b> • En investissement : /  • En fonctionnement : /  • Cout global sur 6 ans : /			
<b>Partenaires associés</b>	Communes, DDCS, opérateurs HLM (dont bailleur démolisseur dans le cadre du NPRNU), AORIF, Action logement, Conseil départemental, associations œuvrant dans le domaine du logement et de l'hébergement					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b> Evaluation annuelle des objectifs de la CIL Evaluation du système de cotation Plaquette communication + page web CAMVS sur le logement social	<b>2023</b> Evaluation annuelle des objectifs de la CIL Evaluation du système de cotation	<b>2024</b> Evaluation du PPGDID et des objectifs de la CIL Intégration du PPGDID à la Maison de l'habitat	<b>2025</b> Evaluation annuelle des objectifs de la CIL	<b>2026</b> Evaluation annuelle des objectifs de la CIL	<b>2027</b> Evaluation annuelle des objectifs de la CIL
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part des ménages selon les quartiles de revenus dans les attributions en QPV/hors QPV</li> <li>• Part des publics prioritaires dans les attributions à l'échelle des contingents de réservation</li> <li>• Nombre de ménages relogés dans le cadre du NPRNU dont part des ménages relogés hors QPV et part des ménages relogés dans le parc récent/neuf</li> <li>• Nombre de contacts reçus dans les différents lieux d'accueil et d'information</li> <li>• Nombre de demandes enregistrées par guichet d'enregistrement</li> <li>• Nombre de journées d'information à destination des agents d'accueil</li> </ul>					

#### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	PDALHPD
---	---------

## Action 18 : Finaliser et mettre en œuvre le NPRU de Melun

### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un projet NPRU sur les communes de Melun et Le Mée-sur-Seine qui prévoit <b>431 démolitions de logements locatifs sociaux sur le patrimoine d'Habitat 77 et 431 logements locatifs sociaux à reconstituer</b> ainsi que la réhabilitation de 520 logements sociaux, la construction de 180 à 210 logements en accession, l'aménagement des espaces publics de l'ensemble du secteur</li> <li>- Un enjeu de <b>reconstituer une partie de l'offre démolie dans les communes déficitaires</b> en mobilisant les volumes de logements à produire liés aux obligations SRU et en bénéficiant des crédits ANRU dédiés (sans condition de relogement), afin de mieux répartir l'offre, notamment à bas loyer, à l'échelle du territoire</li> <li>- Une charte de relogement adoptée dans le cadre des travaux de la CIL et <b>un moyen d'accompagner et d'anticiper le processus de relogement notamment en mobilisant l'interbailleurs, en amont des démolitions.</b></li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliser les financements ANRU pour financer une partie des PLAI et des PLUS exigés dans le rattrapage SRU des communes déficitaires, au fil du rattrapage SRU.</li> <li>- Envisager cette reconstitution dans des programmes avec des financements mixtes droit commun / ANRU pour demeurer dans des proportions de PLAI / PLUS soutenables</li> <li>- Assurer, en amont des démolitions et de la programmation à venir, le relogement des ménages concerné par les démolitions et anticiper les points de blocage afin de ne pas retarder les opérations NPRU</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner Habitat 77 dans ses démarches de prospection pour trouver des opportunités de reconstitution de l'offre démolie en-dehors de Melun</li> <li>- Proposer de mettre en place une commission de primo-attribution des résidences construites dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPRU, réunissant Habitat 77, commune, Etat afin de s'accorder sur le peuplement du programme</li> <li>- Favoriser les échanges intercommunaux et interbailleurs sur la question du relogement, et notamment pour la résolution de certaines situations individuelles bloquées, en mobilisant la commission de coordination intercommunale de la CIL</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	Secteur NPRU Melun et Le Mée-sur-Seine

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	Pilotage opérationnel du NPRU : Ville de Melun (Maison du projet) en lien étroit avec la CAMVS et la Ville de Le-Mée-sur Seine					
<b>Moyens</b>	<b>MOYENS HUMAINS :</b> ETP		<b>MOYENS FINANCIERS</b>			
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• En investissement : /</li> <li>• En fonctionnement : /</li> <li>• Cout global sur 6 ans : /</li> </ul>			
<b>Partenaires associés</b>	Communes opérateurs HLM					
<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Accompagnement au relogement	Accompagnement au relogement	Evaluation annuelle	Evaluation annuelle	Evaluation annuelle	Evaluation annuelle

	des ménages + Evaluation annuelle des objectifs de la CIL (suivi de l'atteinte des objectifs de relogement définis dans la CIA)	des ménages + Evaluation annuelle des objectifs de la CIL (suivi de l'atteinte des objectifs de relogement définis dans la CIA)	des objectifs de la CIL (suivi de l'atteinte des objectifs de relogement définis dans la CIA)	des objectifs de la CIL (suivi de l'atteinte des objectifs de relogement définis dans la CIA)	des objectifs de la CIL (suivi de l'atteinte des objectifs de relogement définis dans la CIA)	des objectifs de la CIL (suivi de l'atteinte des objectifs de relogement définis dans la CIA)
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements reconstitués en-dehors de la ville centre dont part PLAI/PLUS</li> <li>• Nombre de ménages relogés dans le cadre du NPRNU dont part des ménages relogés hors QPV</li> <li>• Part des ménages relogés dans le parc récent/neuf</li> </ul>					

## Orientation stratégique n° 6 : Animer et piloter le PLH

### Action 19 : Poursuivre et enrichir l'observatoire de l'habitat, et créer un observatoire des fonciers du PLH

#### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pilotage du PLH, la mise en œuvre efficiente de la délégation des aides à la pierre, nécessitent de se doter d'outils de suivi de l'activité « habitat » (projets envisagés, en cours et livrés concernant le parc social, bilan et perspective en matière d'amélioration de l'habitat, rythme global de production et de commercialisation des logements neufs, ..)</li> <li>- La CAMVS est déjà doté d'un observatoire de l'habitat, qui donne lieu à des publications annuelles intégrant des focus spécifiques annuels. La synthèse de ce travail est ensuite restituée en séminaire Habitat, vers la fin du 1er semestre.</li> <li>- Par contre, la CAMVS n'est pas encore doté d'un observatoire du foncier, ni d'un outil de suivi des fonciers identifiés dans le cadre des PLH.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'observatoire de l'habitat de la CAMVS, et l'enrichir avec des indicateurs annuels de suivi des objectifs de ce PLH ;</li> <li>- Créer un observatoire du foncier visant à minima le suivi des fonciers contribuant significativement aux objectifs du PLH</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Observatoire de l'habitat : poursuite d'une mission dédiée en prestation de service, et achat de données</li> <li>- Observatoire des fonciers du PLH : action internalisée, via la mutualisation d'un ½ ETP « chargé de mission foncier du PLH » avec le service « aménagement durable » de la CAMVS</li> </ul>
<b>Territoire visé</b>	L'ensemble de la CAMVS

#### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS : Service « Habitat » en lien avec le service « aménagement durable »	
<b>Moyens</b>	<p><b>MOYENS HUMAINS :</b></p> <p>Contribution de l'ensemble du service Habitat à l'observatoire de l'habitat selon les compétences spécifiques de chacun</p> <p><b>+ ½ ETP chargé de mission foncier du PLH</b> à mutualiser au sein du service aménagement durable</p>	<p><b>MOYENS FINANCIERS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestation de service « observatoire de l'habitat »</li> <li>• Achat de données, notamment sur promotion immobilière et la commercialisation des logements neufs</li> <li>• Cout : 45 K€ / an, soit 270 K€ sur les 6 années du PLH</li> </ul>
<b>Partenaires associés</b>	Ensemble des partenaires et acteurs susceptibles d'alimenter les observatoires (DREAL, DDT, ADIL CAF, PDLHI, ..)	

<b>Calendrier de mise en œuvre</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
	Restitution annuelle de l'observatoire de l'habitat et du foncier					
<b>Indicateurs d'évaluation et de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de publications annuelles de l'observatoire de l'habitat et du PLH de la CAMVS, avec instances dédiées de restitution des enseignements</li> <li>• Mise en œuvre effective d'un outil de suivi des fonciers du PLH</li> </ul>					

### Lien avec d'autres dispositifs

<b>Articulation avec d'autres dispositifs</b>	- L'ensemble des actions du PLH
---	---------------------------------

## Action 20 : Se doter des instances de pilotage et de suivi pour l'animation du PLH, et des moyens humains ad hoc, en particulier pour anticiper la délégation des aides à la pierre de type 3

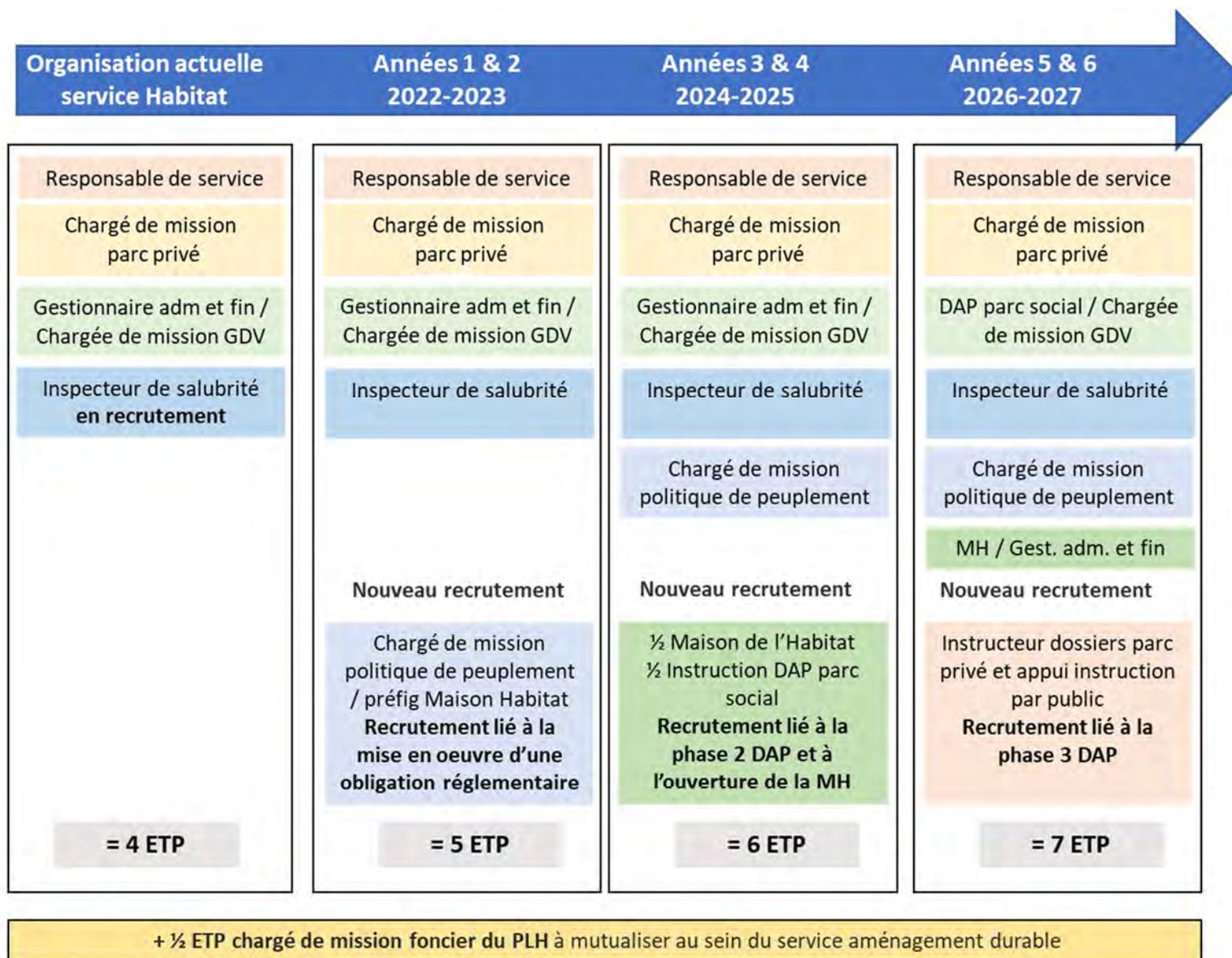
### Descriptif synthétique

<b>Contexte</b>	<p>Ce 4<sup>ème</sup> PLH de l'agglomération de Melun est ambitieux. Pour le service habitat de la CAMVS, il s'agira notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'accompagner les communes à produire un niveau élevé de logements, tout en préservant la qualité urbaine et résidentielle du territoire ;</li> <li>- D'amplifier la réhabilitation du parc existant, en s « attaquant » notamment au chantier de la rénovation énergétique du parc en copropriété ;</li> <li>- D'apporter un appui opérationnel aux communes dans leur action de lutte contre l'habitat indigne ;</li> <li>- D'organiser un conseil potentiellement à tous les habitants de la CAMVS qui ont un projet résidentiel, d'accession comme locatif ;</li> <li>- De poursuivre la délégation des aides à la pierre, mais en passant progressivement à une délégation de type 3, c'est-à-dire avec instruction des opérations sociales puis privées ;</li> <li>- De renforcer ses outils de pilotage et suivi de la politique habitat et de son impact sur les dynamiques démographiques, sociales, immobilières, urbaines et environnementales.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<p>Atteindre ces objectifs ambitieux nécessite le renforcement de l'équipe du service habitat, afin qu'elle puisse à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre en œuvre toutes actions prévues dans le présent PLH,</li> <li>- et créer les instances d'échanges, de suivi et de partages d'expériences propices à une mobilisation durable de l'ensemble des acteurs autour du projet, en particulier des communes membres de la CAMVS.</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer progressivement l'équipe du service Habitat de la CAMVS ;</li> <li>- Présenter au moins une fois par an à la Conférence des Maires un point d'avancement de la mise en œuvre du PLH. La Conférence des Maires tient lieu de Comité de Pilotage du PLH</li> <li>- Créer l'ensemble des instances de pilotage, de suivi, d'échanges avec les communes et avec les partenaires, prévues dans le présent PLH.</li> </ul>

### Mise en œuvre opérationnelle

<b>Maître(s) d'ouvrage de l'action</b>	CAMVS	
<b>Moyens</b>	<p><b>MOYENS HUMAINS :</b></p> <p>Au sein du service Habitat de la CAMVS, passer progressivement de 4 à 7 ETP selon le calendrier et les modalités organisationnelles prévisionnelles présentées dans le schéma ci-dessous</p>	<p><b>MOYENS FINANCIERS :</b> s.o.</p>
<b>Partenaires associés</b>	DDT (notamment pour un appui au passage à la délégation de type 3).	

Schéma et prévisionnel d'évolution du service habitat de la CAMVS



## Le budget du programme d'actions

En reste à charge pour la CAMVS, déduction faite des participations financières des partenaires, et hors crédits délégués de l'Etat et de l'Anah :

1/2

Actions du PLH	Coût sur 6 ans en K€ (hors ETP)	Coût annuel En K€ (hors ETP)
<b>Orientation stratégique n° 1 : Poursuivre l'effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes, mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maîtrisée</b>		
1 – Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations	-	-
2 - Mettre en place des conventions d'objectifs et d'actions entre CAMVS et ses communes	-	-
3 - Renouveler la Délégation des aides à la pierre (DAP)	-	-
4 - Soutenir la production de logements locatifs sociaux et accompagner l'accession sécurisée à la propriété	2 000	333
<b>Orientation stratégique n° 2. Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire</b>		
5 - Mettre en place un référentiel des formes d'habitat intermédiaire	60	10
6 - Adapter les règles des documents d'urbanisme afin de favoriser le développement de compositions et de formes d'habitat intermédiaire durable	-	-
7 - Favoriser les démarches de projets à l'échelle de l'îlot et la réalisation de Plans Guide communaux	126	21
<b>Orientation stratégique n° 3 - Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage</b>		
8 - Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes	-	-
9 - Dresser un bilan précis des opérations « seniors » pour mieux adapté les projets	40	7
10 - Développer une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles et les accompagner (subventions aux associations)	2 502	417
11 - Mettre en œuvre les actions prévues par le Schéma d'accueil GDV 2020-2026	8 272	1 379
<b>Orientation stratégique n° 4 : Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun</b>		
12a - Amplifier la rénovation du parc privé ancien, notamment se doter des moyens nécessaires à la réhabilitation énergétique des copropriétés	2 000	333
12b - Mettre en place un Programme d'intérêt général (dispositif Anah d'accompagnement des ménages)	390	65
13 – Créer une Maison de l'Habitat	730	122
14 – Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et lutte contre l'habitat indigne	360	60
15a – Mettre en place un dispositif de repérage et accompagnement des copropriétés fragilisées	480	80
15b – Continuer d'accompagner les copropriétés en difficulté	2 154	359
16 – Poursuivre la rénovation du centre historique de Melun	2 854	476

Actions du PLH	Coût sur 6 ans en K€ (hors ETP)	Coût annuel En K€ (hors ETP)
17 – Mettre en œuvre la politique de peuplement	-	-
18 - Finaliser et mettre en œuvre le NPRU des Hauts de Melun	-	-
19 – Poursuivre l’observatoire de l’habitat	270	45
20- Se doter des instances de pilotage et de suivi du PLH	-	-
<b>TOTAL PLH</b>	<b>21 988</b>	<b>3 665</b>
NPNRU – Fonds de concours	6 612	1 102