



**4^{ÈME} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (2022-2027)
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MELUN VAL DE SEINE**

**Présentation commission PLH du CRHH
8 juin 2022**

Mandataire :



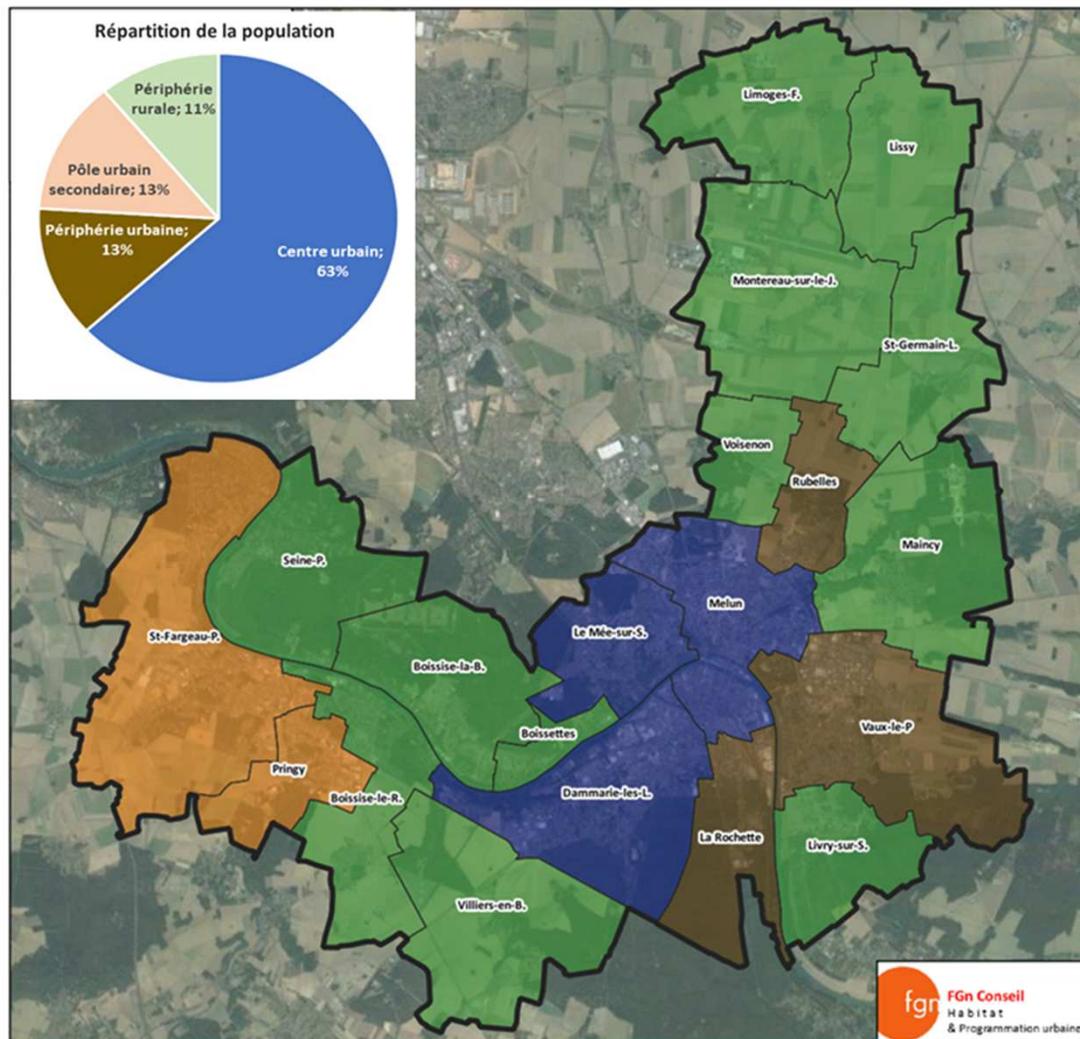
Assistance à maîtrise d'ouvrage :

Co-traitants :



La CA Melun Val de Seine : présentation générale en quelques chiffres

Typologie « PLH » des communes de la CA Melun Val de Seine



Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil



20 Communes, aux profils de très urbain à rural
Une typologie en 4 secteurs, issue du précédent PLH



132.000 habitants en 2018
 + 4 000 habitants entre 2013 et 2018
 (+0,6 % par an, contre + 0,4 % en IDF)



Un territoire Seine-et-Marnais à 50 kms au Sud Est de Paris, plutôt bien desservi par les transport en commun (7 gares de RER et/ou train)

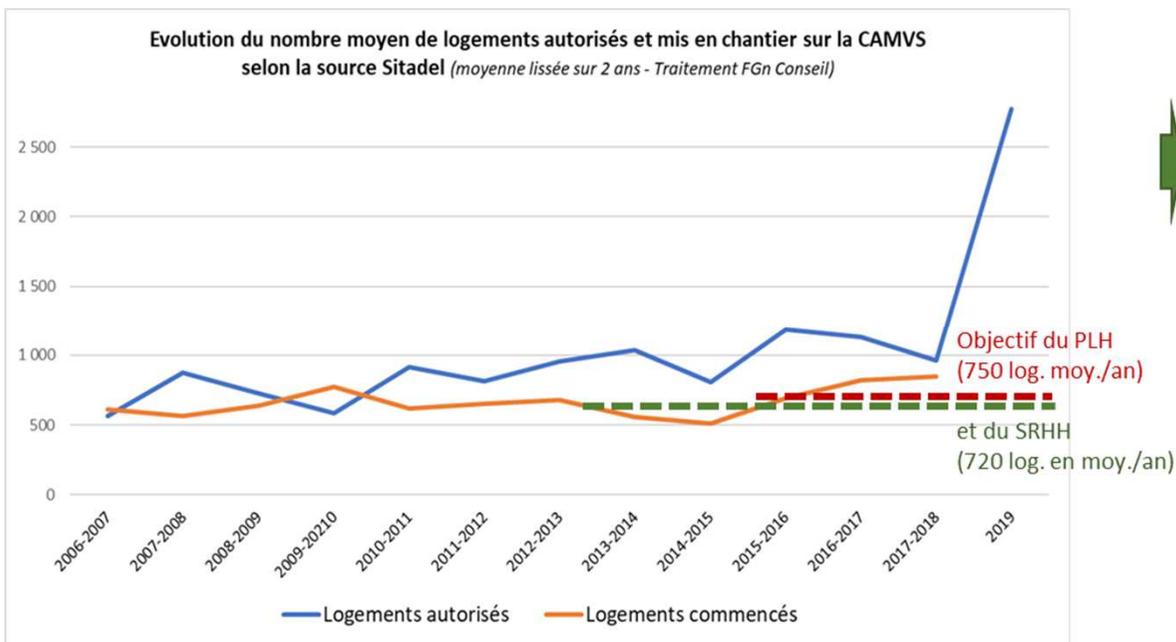


50.000 emplois (à 70% dans le centre urbain dont 50% à Melun)
Un équilibre « emplois » / « actifs »
Une interaction forte avec Grand Paris Sud et Paris
 mais une évolution économique récente « fragile »

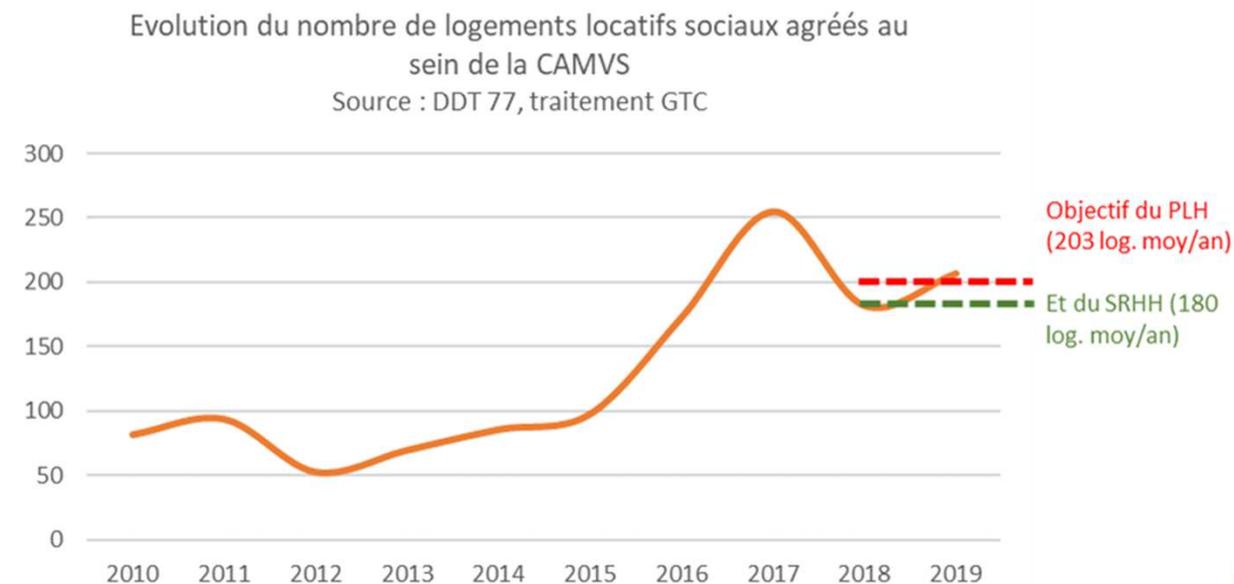


Des prix immobiliers très abordables pour l'IDF
33 % de logements sociaux
Une CA délégataire des aides à la pierre depuis 2007

Bilan du PLH 2016-2021



Des objectifs globaux de production de logements du PLH (750 log. par an en moyenne) largement dépassés, en logements commencés (plus de 1000 log. par an en moy sur 2017-2021) et plus encore en logements autorisés (quasiment 1400 log par an en moy sur 2017-2021)



Les objectifs en production de logements sociaux (203 LLS/ an en moy) sont également atteint avec une moyenne de 207 log. agréés par an sur la durée du PLH

Bilan du PLH 2016-2021

Production et foncier

Amélioration parc existant

Peuplement

Publics spécifiques

Animation et gouvernance

Opportunités
Potentiel de développement

Rééquilibrage
peuplement

Intervention
foncière

Copropriétés

Parc privé
centre-ville

Maison de
l'Habitat

Sources
d'information

Accueil et
information des
demandeurs

Logement
locatif social

Jeunes

Personnes âgées

Observation

Logement en
accession abordable

Pilotage

Parc privé diffus

Documents
d'urbanisme

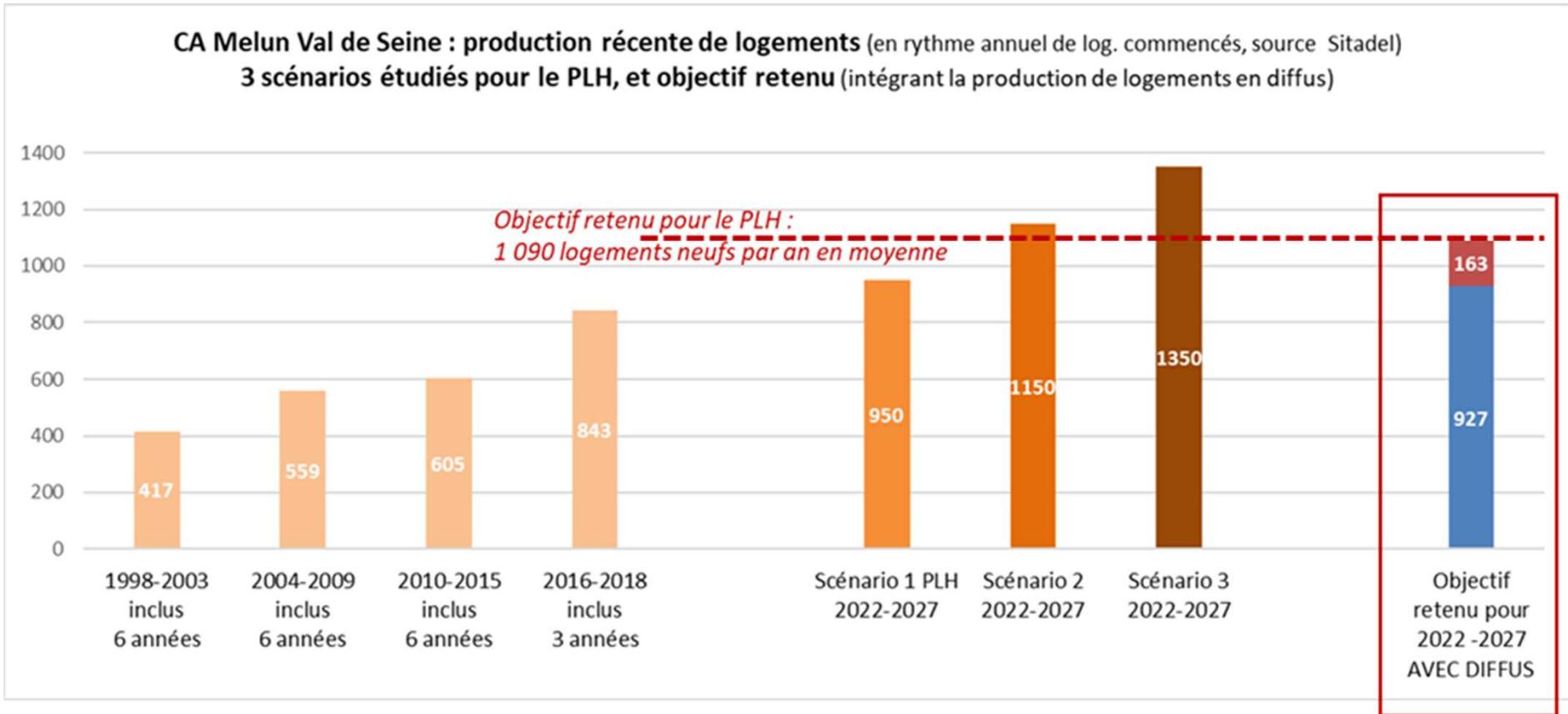
Gens du Voyage

Faiblesses

Atouts
Investissement

SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT



Au regard des projets et potentialités en diffus analysées avec les communes,

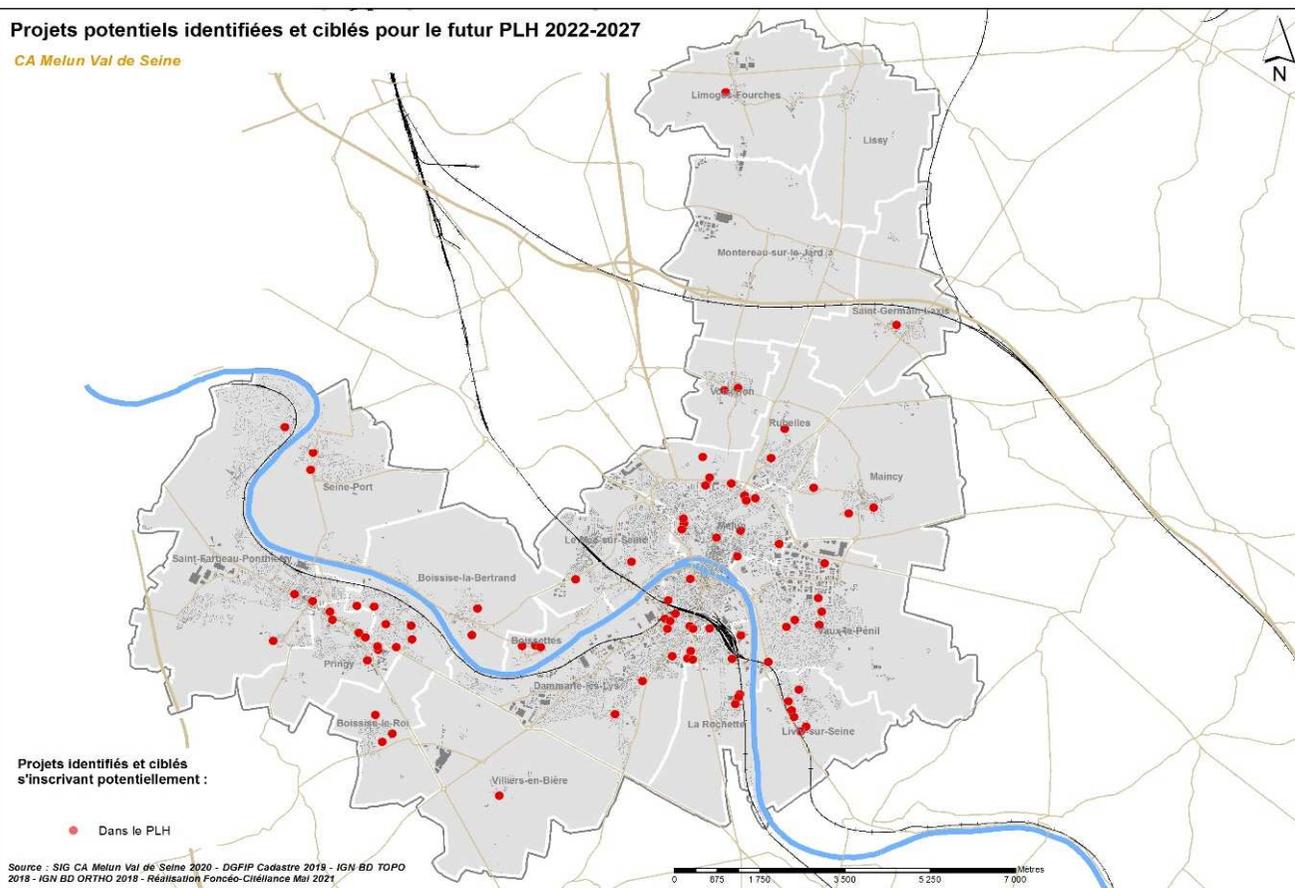
une perspective (objectifs), pour le PLH de :

- **927 logements / an** exclusivement via les programmes immobiliers identifiés,
- **1 090 logements / an** en intégrant la production diffuse

SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

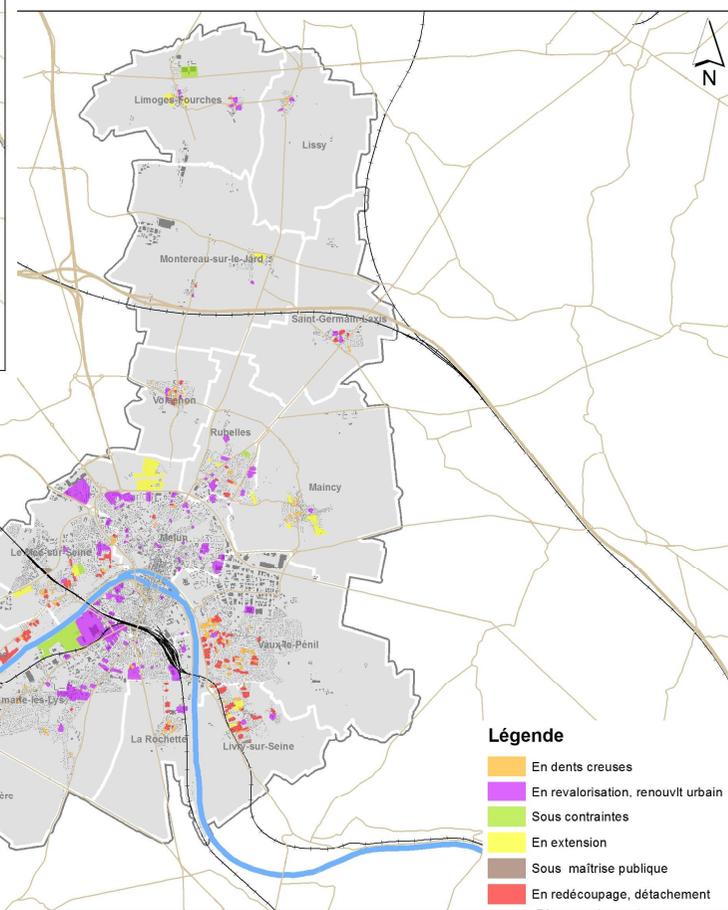
Projets potentiels identifiés et ciblés pour le futur PLH 2022-2027

CA Melun Val de Seine



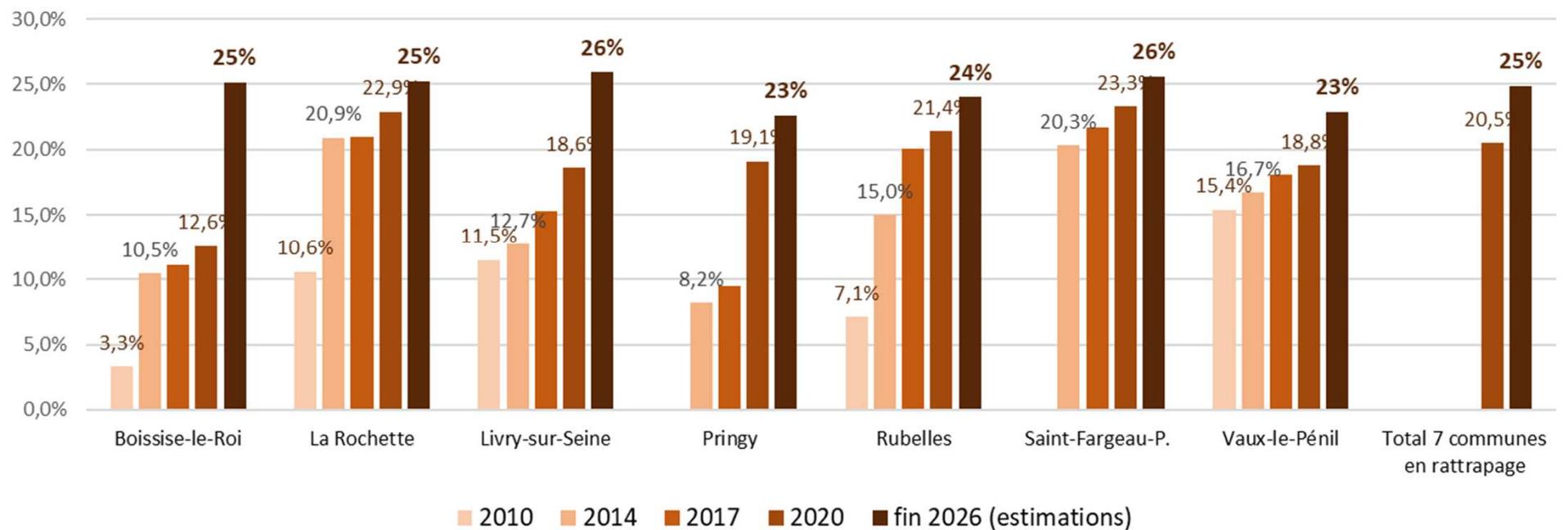
← Projets immobiliers ayant vocation à alimenter le prochain PLH

Potentiels fonciers recensés durant le PLH



SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

Evolution des taux SRU des 7 communes en rattrapage, et estimation à la fin du PLH



**ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET
PROGRAMME D' ACTIONS**

ELEMENTS DE DIAGNOSTICS

Production

- Une production en retrait au début des années 2010
- Nette croissance de la production de logements ces dernières années et très forte accélération depuis 2019
- Attractivité renouvelée du territoire dans un contexte de PLU très favorable à l'urbanisation

Parc social

- Une offre qui reste très concentrée sur le centre urbain
- Une nette dynamique de production enclenchée dans les communes déficitaires SRU

ORIENTATION STRATEGIQUE 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

PROGRAMME D' ACTIONS

- 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 2 : Mettre en place des **conventions d'objectifs et d'actions** entre CAMVS et ses communes et de **conventions d'interventions foncières EPFIF- communes**
- Action 3 : Renouveler la **Délégation des aides à la pierre (DAP)**
- 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

ZOOM : La délégation des aides à la pierre

- Renouvellement de la délégation pour une meilleure capacité de maîtrise des objectifs du PLH
- Passage progressif d'une convention de type 2 à une convention du type 3 avec réorganisation du service Habitat
- Poursuite et renforcement des aides de la CAMVS sur fonds propres pour le financement de la programmation de LLS et de la rénovation thermique

Enjeu de production et de forme d'habitat innovant

ELEMENTS DE DIAGNOSTICS

- Dichotomie trop marquée entre « grands collectifs » et « habitat individuels »
- Risque de découpage parcellaire « sauvage »
- Architecture récente présente sur beaucoup de territoires



ORIENTATION STRATEGIQUE N°2

Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire

PROGRAMME D' ACTIONS

- Action 5 : Mettre en place un référentiel des **formes d'habitat intermédiaire**
- Action 6 : **Adapter les règles des documents d'urbanisme** afin de favoriser le développement de compositions et de formes d'habitat intermédiaire durable
- 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

ZOOM : Référentiel des formes d'habitat intermédiaire

- La qualité résidentielle a été au cœur des réflexions lors de l'élaboration du PLH
- Forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif
- Document pédagogique permettant de donner à voir aux acteurs de la construction

ELEMENTS DE DIAGNOSTICS

- Une soutien financier constat de la CAMVS vers les associations accompagnement les publics fragiles (+ de 300 K€/ an)
- Une précarisation renforcée ces dernières années mais une offre en structure d'hébergement étoffée
- Une réponse aux besoins des jeunes encore insuffisante qui devra être renforcée pour les jeunes travailleurs et suivi de près pour le public étudiants afin d'anticiper les besoins
- Des enjeux de réponse toujours plus adaptés aux besoins des seniors
- Des obligations en matière d'accueil des gens du voyage en passe d'être remplies

ORIENTATION STRATEGIQUE 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

PROGRAMME D' ACTIONS

- Action 8 : Développer une offre adaptée aux besoins des **jeunes**
- Action 9 : Dresser un bilan précis des opérations « **séniors** » récentes et adapter les projets en cours
- Action 10 : Développer **une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles**, intégrant l'accompagnement social
- Action 11 : Mettre en œuvre les actions prévues par le **Schéma d'accueil GDV 2020-2026**

ZOOM : Une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles

- Enjeu du développement d'une offre pérenne à destination des publics les plus fragiles
- Développer une offre de pension de famille
- Intégrer dans chacun des projets de LLS sur les communes SRU une offre de PLAI A
- S'appuyer sur les travaux de la CIL pour prioriser les ménages fragiles dans l'accès au parc social

ELEMENTS DE DIAGNOSTICS

- le parc privé représente 7 logements sur 10 dans l'agglomération
- un profil des propriétaires occupants assez familial, un tiers a « plus de 65 ans » et 38 % sont éligibles à l'Anah
- une vacance importante dans le centre urbain
- 36% des logements sont en copropriétés, une cinquantaine de copropriétés identifiées comme potentiellement très fragiles
- 46 % du parc construit avant 1975 et toute réglementation énergétique
- entre 10 et 20% des ménages de la CAMVS en situation de vulnérabilité énergétique

ORIENTATION STRATEGIQUE 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

PROGRAMME D' ACTIONS

- Action 12 : **Amplifier la rénovation du parc privé ancien**, se doter des moyens nécessaires à la réhabilitation énergétique des copropriétés
- 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**
- 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
- Action 16 : Poursuivre dans la durée la **rénovation urbaine du centre historique de Melun**, particulièrement fragilisé

ZOOM : La Maison de l'Habitat

- Volonté de massification de la rénovation énergétique
- Un guichet unique pour toutes les questions liées à un projet logement
- De multiples partenariats avec les acteurs du secteur de l'Habitat mais également avec les professionnels

ELEMENTS DE DIAGNOSTICS

- Une tension modérée de la demande avec un risque d'accentuation pendant la période de relogement du NPNRU
- Plus de 2/3 de la demande exprimée par des ménages aux ressources très faible

PROGRAMME D' ACTIONS

- Action 17 : Animer les travaux de la CIL et mettre en œuvre la politique de peuplement
- Action 18 : Finaliser et mettre en œuvre le NPRU de Melun

ORIENTATION STRATEGIQUE 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

ORIENTATION STRATEGIQUE N°6

Animer et piloter le PLH

PROGRAMME D' ACTIONS

- Action 19 : Poursuivre et enrichir l'**observatoire de l'habitat**, et créer un observatoire des fonciers 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

Des moyens adaptés aux ambitions du PLH

Moyens financiers :

un budget sur fonds propres de la CAMVS de 22 M€ sur la durée du PLH, soit 3,7 M€ par an

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)
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		
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
Orientation stratégique n° 2. Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire		
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

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

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

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

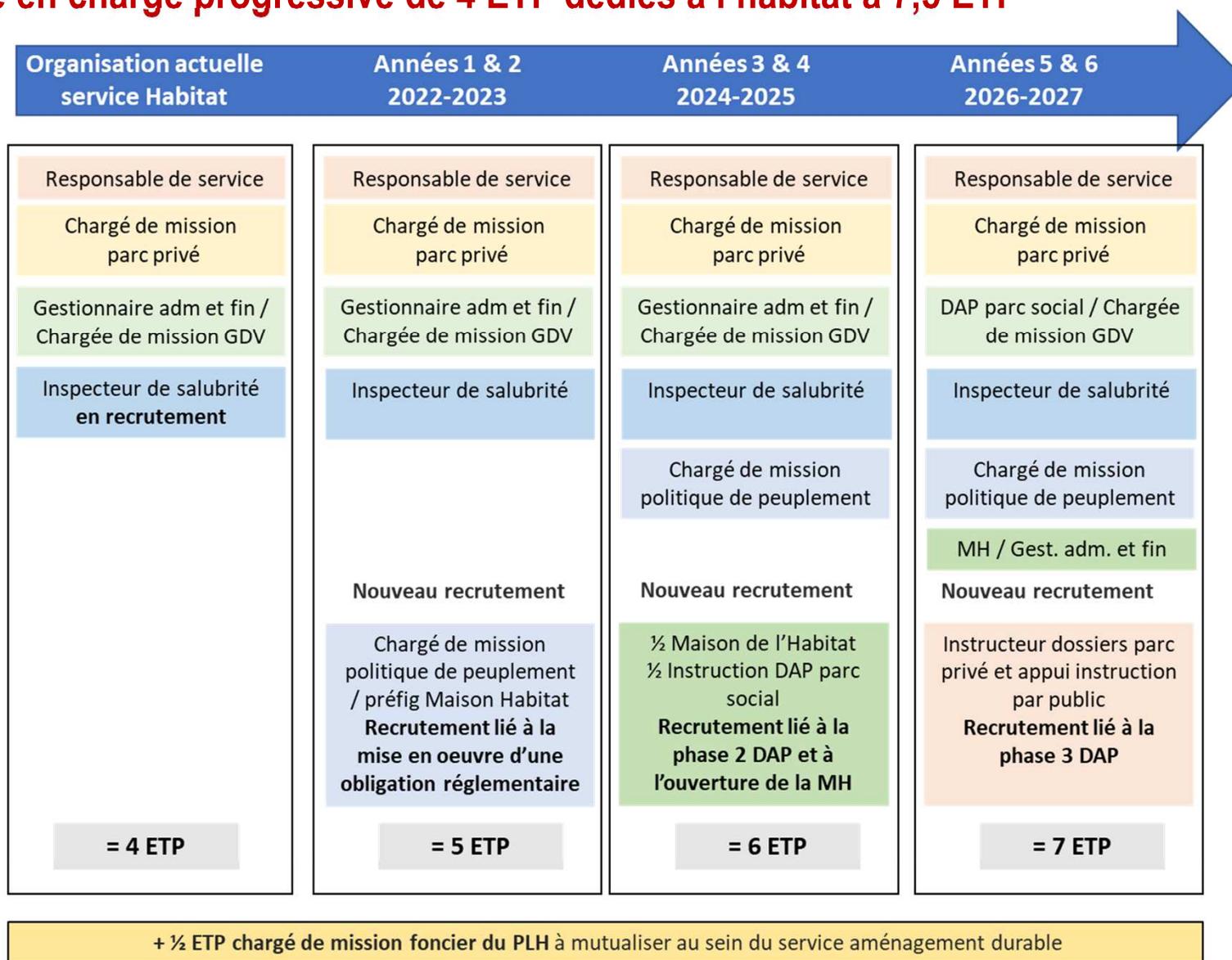
12a - Amplifier la rénovation du parc privé ancien, notamment se doter des moyens nécessaires à la réhabilitation énergétique des copropriétés	2 000	333
12b - Mettre en place un Programme d'intérêt général (dispositif Anah d'accompagnement des ménages)	390	65
13 - Créer une Maison de l'Habitat	730	122
14 - Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et lutte contre l'habitat indigne	110	18
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	-	-
TOTAL PLH	21 988	3 665
NPNRU - Fonds de concours	6 612	1 102

Des moyens adaptés aux ambitions du PLH

Moyens en Ressources Humaines :

Une montée en charge progressive de 4 ETP dédiés à l'habitat à 7,5 ETP





« Construire durablement pour tous »

