

Programme Local de l'Habitat (PLH 4) d'Agglo Seine Eure



Document d'orientations

NOVASCOPIA

1

Préambule :
Les enjeux majeurs
auxquels doit répondre
la stratégie du PLH 4

1

Améliorer

Améliorer le parc existant : pour une rénovation massive, globale et performante

2

Diversifier

Poursuivre la diversification de l'offre d'habitat **dans les différents secteurs** du territoire avec une attention forte sur

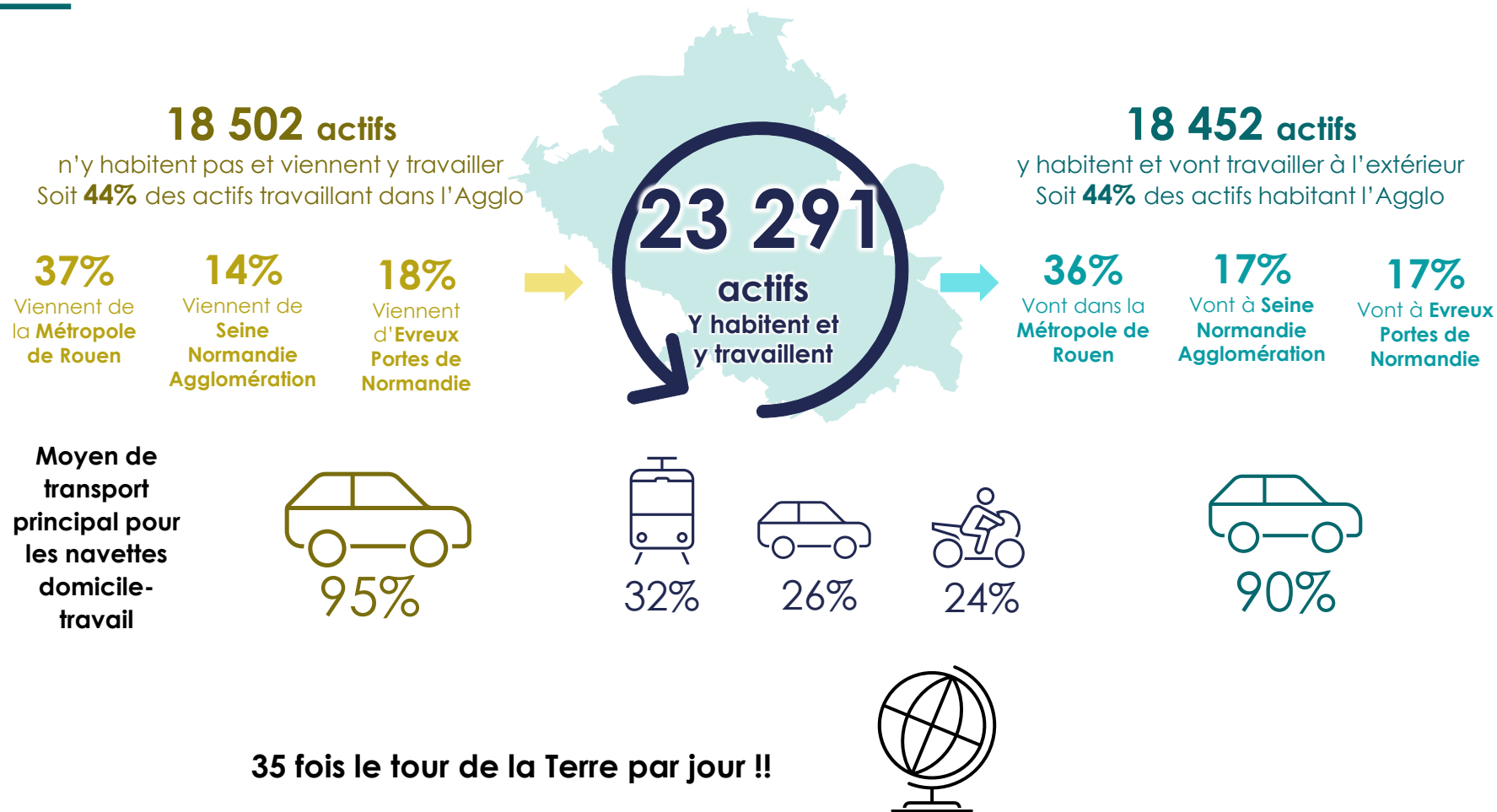
- **l'accessibilité financière,**
- la **qualité** des produits,
- la réponse aux besoins des **jeunes et des seniors**

3

Produire

Produire un **volume de logements quantitativement suffisant** pour répondre aux besoins en complément du parc existant, **tout en économisant le foncier**

Un enjeu transversal : améliorer l'adéquation emploi logement

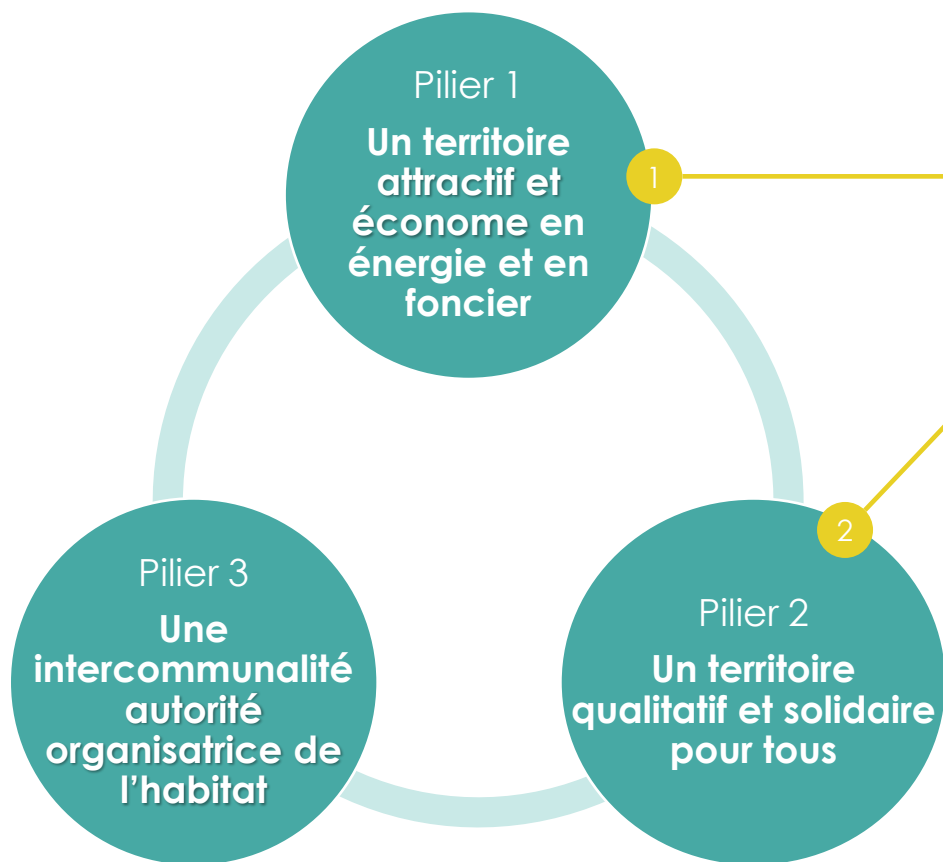


Un enjeu du PLH 3 qui reste d'actualité : attirer et capter les actifs qui travaillent sur le territoire mais n'y habitent pas.

2

La stratégie du PLH 4 : Les orientations qualitatives

Fil directeur = un territoire accompagnant les transformations écologiques, économiques et sociétales



Deux **pilliers thématiques** :

Contribution de la politique locale de l'habitat à la **transition écologique** et à la qualité du **cadre de vie**

Contribution de la politique locale de l'habitat à la **cohésion sociale et territoriale**

Ces deux piliers contribuent à la mise en œuvre des deux axes du projet de territoire :

- Agir pour un territoire d'épanouissement personnel et collectif
- Agir pour un territoire de bien-être



Pilier 1 : un territoire attractif et économe en énergie et en foncier

Pilier 1 : un territoire attractif et économe en énergie et en foncier

Massifier et être plus ambitieux dans la **rénovation** du parc existant, social et privé

Produire un volume de logements permettant de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

Inciter à innover, anticiper le changement climatique, intégrer la biodiversité, décarboner l'habitat dans la construction et la réhabilitation

Economiser le foncier : optimisation, densification, mobilisation prioritaire de l'existant en adéquation avec la stratégie foncière

Répondre dans la proximité aux besoins, favoriser le rapprochement domicile-travail

Développer des **offres mixtes**, plus qualitatives et inclusives répondant aux attentes de nouvelles formes d'habiter

Pilier 2 : Un territoire qualitatif et solidaire pour tous

Pilier 2 : Un territoire qualitatif et solidaire pour tous

Accueillir des nouveaux habitants tout en étant vigilant quant aux effets sur le marché et la capacité des ménages locaux à se loger

Favoriser le développement d'une offre plus diversifiée en termes de **typologie**

Seniors : mailler le territoire d'une diversité de solutions complémentaires, pour accompagner les projections du vieillissement

Produire une **offre locative aidée** diversifiée et répartie de manière équilibrée sur le territoire

Personnes en situation de **handicap ou vieillissantes** : améliorer leur accès et maintien dans le logement, notamment dans le parc existant

Offres

Renforcer l'**offre locative privée** de qualité et accessible financièrement, soutenir la commercialisation du logement **intermédiaire**

Logement des **jeunes** : développer une offre abordable

Créer les conditions du déploiement de la stratégie du logement d'abord pour les **ménages défavorisés**

Accompagner la sédentarisation des **gens du voyage**

Publics

↓
Dans une logique inclusive

Pilier 3 : une intercommunalité autorité organisatrice de l'habitat sur son territoire

Pilier 3 : une intercommunalité autorité organisatrice de l'habitat sur son territoire

Expérimenter le nouveau statut permis par la loi 3DS d'**autorité organisatrice de l'habitat** avec une exigence de disposer de davantage de marges de manœuvre

Améliorer la maîtrise du foncier et le contenu des opérations = **stratégie foncière et accompagnement** des communes dans leurs projets

Améliorer **l'information et l'accompagnement** des habitants/salariés sur le logement social

Poursuivre les actions de **valorisation du territoire** et d'animation du réseau d'acteurs de l'habitat

Renforcer le **dispositif de gouvernance** du PLH (pilotage, suivi, évaluation et observation)

3

**La stratégie du PLH 4 :
Les objectifs de
production**

La méthode utilisée pour définir le volume de logements à produire

Pour définir les objectifs de production du PLH 4, le travail a été réalisé en plusieurs temps

1. Estimation du point mort, c'est-à-dire du volume de logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population actuelle et stabiliser la population

Deux scénarios ont été travaillés (cf. page suivante)

- Scénario 1 : poursuite des tendances récentes (2013-2018)
- Scénario 2 : massification de la rénovation et accentuation du desserrement des ménages

Ces deux scénarios prennent l'hypothèse d'une action volontariste de stabilisation de la vacance : l'évolution de la vacance ne crée donc aucun besoin en logements.

Les échanges avec les élus ont mené à privilégier le deuxième scénario, estimant ainsi un besoin à hauteur de **420 logements par an pour maintenir la population actuelle en place.**

2. Echanges sur l'ambition démographique

Trois scénarios ont été proposés

- Poursuite de la croissance démographique actuelle, soit environ +0,3% par an (2013-2018 = +0,34% par an)
- Une croissance démographique plus ambitieuse, de +0,5% par an

- Un rythme de croissance démographique qui double, soit un objectif de +0,7% par an

Les échanges avec les élus ont mené à privilégier le deuxième scénario, jugé comme étant une croissance « ambitieuse mais réaliste », au regard de la capacité du territoire à produire ces logements et à intégrer cette nouvelle population.

Ce travail mène à estimer un besoin à hauteur de **190 logements supplémentaires par an** pour atteindre une croissance démographique de +0,5% par an.

Ce travail, réalisé en phase orientations, a ainsi permis de définir un objectif de production de **580 à 600 logements par an.**

3. Des objectifs globaux affinés pour tenir compte de la réalité de la capacité des communes

Le travail sur le programme d'actions territorial réalisé en phase 3 a ensuite permis de mettre en avant les projets permettant d'atteindre ces objectifs, et ainsi d'affiner l'objectif global de production.

Il s'élève ainsi à **3 529 logements sur la durée du PLH, soit environ 588 logements par an.**

Estimation du point mort : entre 290 et 420 logements nécessaires par an pour stabiliser la population actuelle

2013-2028 : 75% des logements nouveaux ont servi à stabiliser la population

Le scénario privilégié par les élus

Evolution de la vacance



Desserrement des ménages



Renouvellement du parc



Besoins pour stabiliser la population

Scénario 1 : poursuite des tendances récentes (2013-2018)*



Action volontariste de stabilisation de la vacance

« Besoin » en logement : 0



-0,5% /an

1380 logements sur 6 ans
230 logements /an



60 /an

360 logements sur 6 ans
60 logements /an

290 /an

1 740 logements sur 6 ans



-0,7% /an

1800 logements sur 6 ans
300 logements /an



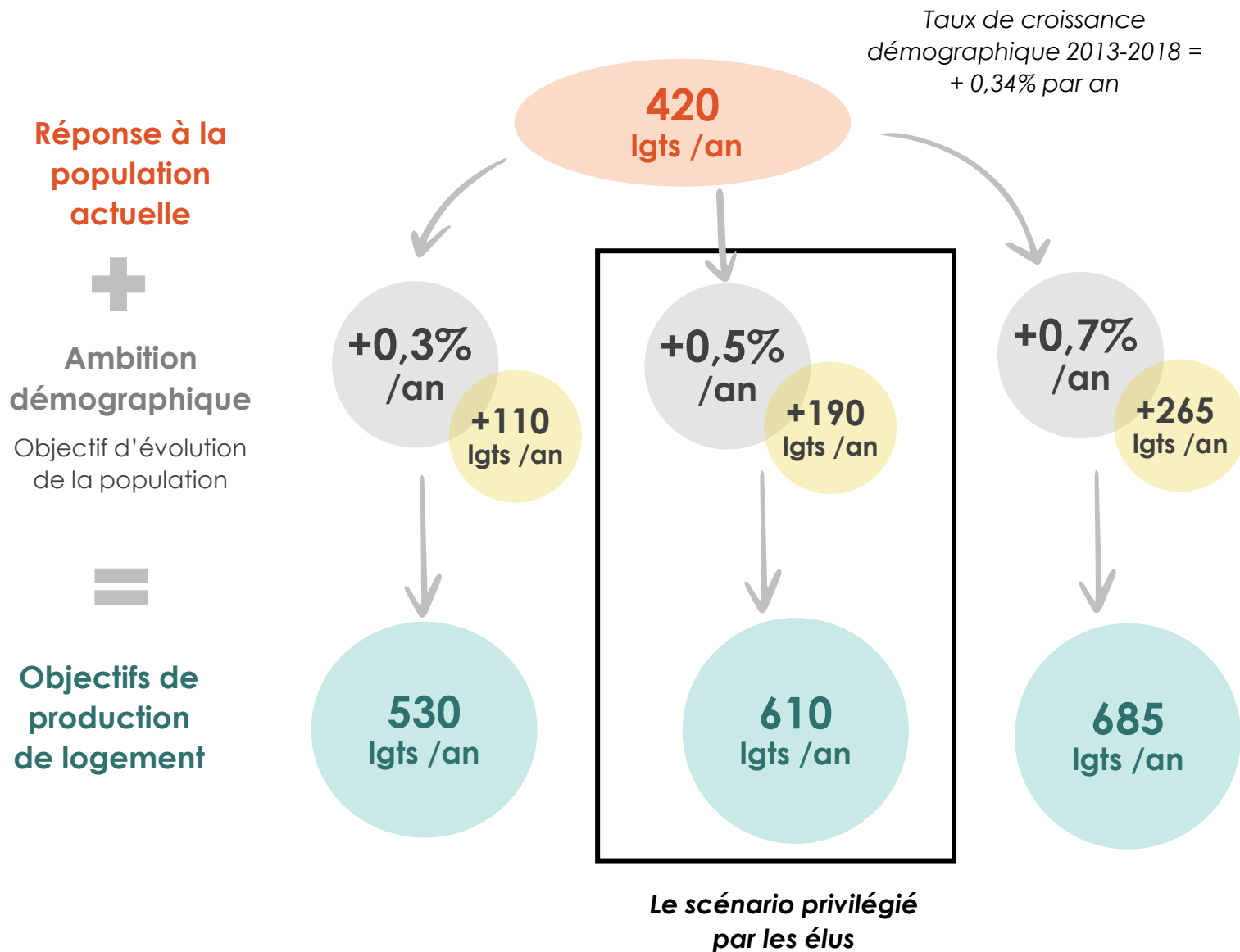
120 /an

720 logements sur 6 ans
120 logements /an

420 /an

2 520 logements sur 6 ans

L'ambition démographique : un objectif de croissance de la population de +0,5% par an, 190 nouveaux logements par an nécessaires pour atteindre cet objectif



Les objectifs de production par produit

| | Produits | Parc de logements en 2018 (Insee et RPLS) | Production 2012-2019 | Objectif PLH 3 | Proposition pour le PLH 4 | | | Projections à horizon fin 2028 (fin du PLH) de la structure du parc |
|---------------------------------------|---|--|----------------------|------------------|---------------------------|------------------|----------------|---|
| | | | | | Taux dans la production | Volume sur 6 ans | Moyenne par an | |
| Locatif aidé | Logement locatif social PLUS-PLA-I logements conventionnés Anah | 21% | 24% | 12% (70 / an) | 12% | 438 | 73 | 20% |
| Locatif intermédiaire et libre | PLS | 1% | 2% | 4% (24 / an) | 13% | 444 | 74 | 2% |
| | Logement locatif libre | 17% | 45% | 80% | 14% | 494 | 82 | 17% |
| Accession à la propriété | Accession libre | 61% | | | 29% | 31% | 1094 | 182 |
| | PSLA, accession sociale, accession aidée | | 30% | | | 1059 | 176 | |
| TOTAL | | | | | | 3529 | 588 | |