



Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2025-2030

› DOCUMENTS D'ORIENTATIONS

Approbation du Programme Local de l'Habitat
intercommunal 2025-2030
par le conseil communautaire le 24 Juin 2025

1. LA DEMARCHE D'ELABORATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLHI DE VERSAILLES GRAND PARC	4
1.1. UNE DEMARCHE D'ELABORATION MENEES EN CONCERTATION	4
1.2. LE CADRE REGLEMENTAIRE, NORMATIF ET DE PROJETS QUI A ALIMENTE LA DEMARCHE	5
1.2.1. <i>Le cadre règlementaire</i>	5
1.2.2. <i>Le cadre normatif.....</i>	9
1.2.3. <i>Les démarches menées au sein de l'agglomération.....</i>	10
2. UN PLH QUI INITIE UNE DYNAMIQUE PARTAGEE ET SOLIDE DANS UN CONTEXTE COMPLEXE	12
2.1. SYNTHESE DE CONSTATS CLEFS (DETAILS A RETROUVER DANS LE DIAGNOSTIC)	12
2.1.1. <i>Un territoire en croissance démographique et un solde migratoire qui s'améliore.....</i>	12
2.1.2. <i>Le parc existant, c'est l'essentiel de l'offre.....</i>	12
2.1.3. <i>La typologie des logements, complexe à appréhender</i>	12
2.1.4. <i>Une taille des logements en baisse</i>	12
2.1.5. <i>Le rôle « abordable » du parc existant.....</i>	12
2.1.6. <i>Un parc social en tension</i>	13
2.1.7. <i>Un parc social qui progresse quantitativement</i>	13
2.1.8. <i>Une occupation qui se spécialise.....</i>	13
2.2. LA COMPLEXITE DU DEVELOPPEMENT : POSITION PARFOIS FLOUE DE L'ÉTAT ET CONTRAINTES LOCALES FORTES	13
2.2.1. <i>Des contraintes architecturales et foncières</i>	13
2.2.2. <i>Des difficultés de mobilisation du foncier Etat.....</i>	13
2.3. UN CONTEXTE GLOBAL MOROSE QUI RENFORCE LES DIFFICULTES ET CONTRAINTES LOCALES	15
2.4. CADRE STRATEGIQUE DU PLH DEFINI PAR LES ELUS.....	15
2.4.1. <i>Une approche communautaire avec et pour les communes... ..</i>	15
2.4.2. <i>... pour répondre à un besoin de fluidité et de partage d'expériences</i>	16
3. UN PLH D'OBJECTIFS CONCRETS.....	18
3.1. LA DEFINITION D'UNE « ENVELOPPE LOGEMENTS » : TERRAIN DE JEU CONCRET DU PLH	18
3.2. UN SCENARIO DE PLH POUR TRAVAILLER SUR L'EFFET DEMOGRAPHIQUE DE L'ENVELOPPE LOGEMENTS	20
3.3. LES ENJEUX DE MIXITE DE L'OFFRE	21
<i>Vision à date de l'enveloppe du potentiel avec une programmation connue ou estimée</i>	21
<i>Objectifs vs potentiels opérationnels.....</i>	27
4. LES TROIS ORIENTATIONS ET LEURS DECLINAISONS OPERATIONNELLES.....	29
4.1. UN SOCLE DE CONDITIONS DE REUSSITE POUR CONSOLIDER, ACCELERER ET FLUIDIFIER LES PROJETS DES COMMUNES.....	29
4.1.1. <i>Action 1 : Un observatoire habitat-foncier.....</i>	29
4.1.2. <i>Action 2 : Des instances de suivi et de pilotage</i>	30
4.1.3. <i>Action 3 : Formations et ateliers inter-communaux et partenariaux.....</i>	30
4.2. UN PLH AU SERVICE DE LA QUALITE D'ACCUEIL DES MENAGES	31
4.2.1. <i>Action 4 : Actualiser la garantie d'emprunt VGP</i>	31
4.2.2. <i>Action 5 : Animer un Comité Inter-Bailleurs.....</i>	31
4.2.3. <i>Action 6 : Renforcer les partenariats notamment avec EPF et OFS, et s'appuyer sur la SEM Versailles Habitat dans le cadre de la mise en œuvre du PLH</i>	32
4.2.4. <i>Action 7 : Articuler et suivre les impacts des actions nationales et départementales sur la rénovation énergétique dans le parc privé</i>	33
4.2.5. <i>Action 8 : Objectiver les situations d'insalubrité et d'indignité</i>	33
4.3. UN PLH A L'ECOUTE DES ENJEUX SOLIDAIRES	34
4.3.1. <i>Action 9 : Suivre et articuler les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</i>	34
4.3.2. <i>Action 10 : Créer un partenariat sur le logement des actifs avec les entreprises locales.....</i>	34
4.3.3. <i>Action 11 : Accompagner les communes pour définir des zones propices à l'accueil d'opérations spécifiques</i>	34
4.3.4. <i>Action 12 : Prendre en compte le schéma des Gens du voyage</i>	35

4.4. SYNTHÈSE ENJEUX SOULEVÉS PAR L'ÉTAT DANS LE PORTER À CONNAISSANCE ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLH.....	36
LEXIQUE	38
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	39

1. La démarche d'élaboration des orientations stratégiques du PLHi de Versailles Grand Parc

1.1. Une démarche d'élaboration menée en concertation

La démarche d'élaboration des orientations et objectifs du PLHi a été réalisée en concertation étroite avec les communes du territoire ainsi que les partenaires et acteurs locaux.

Les élus de Versailles Grand Parc ont ainsi travaillé sur les enjeux à prendre en compte afin de tracer des orientations en matière de politique de l'habitat.

Ces travaux se sont déroulés de la façon suivante :

- **Bureaux des Maires « PLH » :**
 - Le 25 mai 2023 afin de partager les enjeux issus du diagnostic et identifier des premiers axes de travail à privilégier dans le PLH,
 - Le 5 octobre 2023 pour définir les principaux axes stratégiques du PLH
 - Le 21 mars 2024 pour valider la stratégie et les axes opérationnels
- **Rendez-vous individuels dans chaque commune en novembre-décembre 2023** (pour mémoire, dans le cadre du diagnostic, une première séquence de rendez-vous en communes a eu lieu en fin d'année 2022), pour échanger en présence des services de VGP, avec chaque maire, adjoints et service des communes (composition des participants à discrétion du maire) : partage des attentes vis-à-vis du PLH et identification du potentiel de développement chiffré opérationnel et faisable.

Des temps d'échanges avec les services de l'Etat ont également eu lieu au cours de l'été 2023 afin d'échanger sur les orientations stratégiques et les objectifs définis par le territoire.

Enfin, **des échanges avec les acteurs de l'habitat** en mai 2023 ont permis de proposer des enjeux stratégiques à prendre en compte dans le PLHi.

1.2. Le cadre réglementaire, normatif et de projets qui a alimenté la démarche

La définition des orientations et des objectifs du PLH s'est appuyée sur le cadre réglementaire et normatif du PLH, ainsi que sur différentes démarches de projets engagées au sein de l'agglomération.

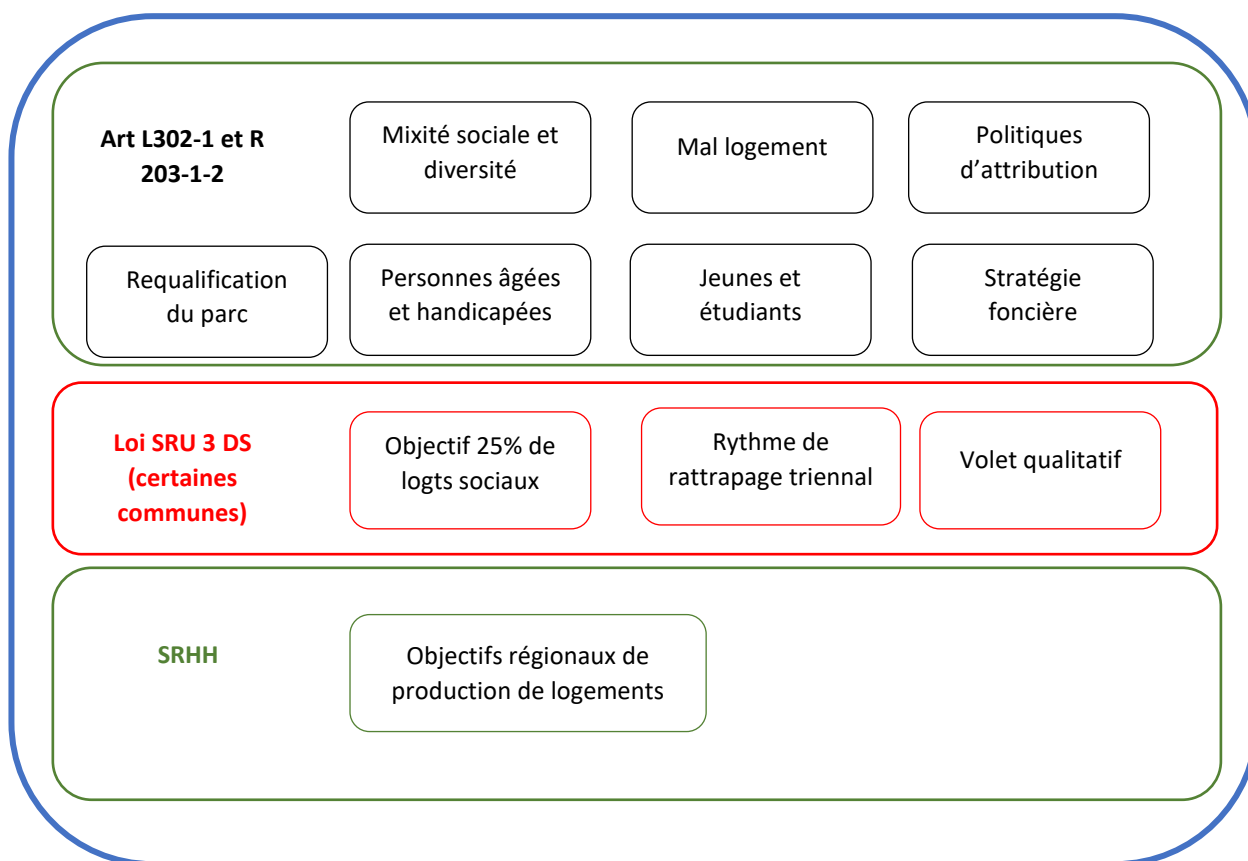


Figure 1 : Illustration de points clés de l'environnement réglementaire du PLH

1.2.1. Le cadre réglementaire

L'article L 302-1 CCH et R203-1-2

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

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

La loi SRU

Les PLH doivent prendre en compte les **obligations de rattrapage de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU**, notamment dans les objectifs en logements sociaux.

Pour rappel, les communes d'Ile-de-France de plus de 1 500 habitants doivent viser 25 % de logement social, en regard des résidences principales. La loi 3DS a procédé à quelques aménagements de la loi SRU, et il n'y a plus de date limite pour atteindre ce taux. Il s'agit dorénavant de suivre un rythme de rattrapage progressif du retard : 33% du déficit de logements sociaux pour atteindre 25% des résidences principales doit être rattrapé à chaque période triennale¹.

Ainsi, une commune qui a un déficit de 100 logements sociaux doit donc, dans la plupart des cas, réaliser 33 logements sociaux pendant la période triennale concernée. L'Etat réalise l'inventaire triennal des logements sociaux pour fixer l'objectif de rattrapage aux communes concernées.

Dans ce cadre, le PLH projette une simulation des objectifs de rattrapage SRU, afin notamment de prendre en compte les efforts à réaliser et actions à mener pour accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs. Ainsi, si les objectifs intercommunaux des PLH sont conformes à la loi SRU, ils ne se substituent pas aux objectifs communaux de rattrapage qui restent les seuls réglementaires et sont actualisés dans un calendrier différent de celui du PLHi.

¹ CE taux de 33% peut être adapté dans le cadre de signature d'un Contrat de Mixité Sociale. Ce taux de rattrapage est de 50% pour les communes ayant entre 21 et 23% de logements sociaux, et de 100% pour les communes ayant entre 23 et 25% de logements sociaux.

Trois communes ont élaboré des Contrats de Mixité Sociale (CMS) abaissant, en cours de signature au moment de l'élaboration du PLHi, leur permettant d'afficher un taux de rattrapage de 25% (et non plus 33%) applicable sur trois périodes triennales maximum, et non automatiquement renouvelé. Les CMS portent donc sur la période 2023-2025. Ce qui signifie qu'une seule année de ce dispositif est intégrée dans le PLHi (2025).

En l'occurrence, ces CMS « abaissant » feraient évoluer les obligations SRU pour ces communes dans la proportion suivante sur la période triennale 2023-2025 (extraits des SMS) :

<i>CMS 2023-2025</i>	Nombre de LS manquants au 1/01/2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Viroflay	473	33%	156	25%	118
Bièvres	198	33%	66	25%	50
Noisy-le-Roi	371	33%	122	25%	92

Sur le territoire de VGP, la loi SRU, au 1/01/2022 se traduit comme ci-dessous pour les communes concernées (en tenant compte des 3 CMS*):

Données issues de l'inventaire SRU 2023 de l'Etat, sauf pour Bièvres (inventaire 2022)	Situation à date de la commune	Situation engagement triennal 2023-2025					Situation 2023	
		Nombre de résidences principales au 1/01/22 (SourceDGI + ministère de la défense)	Nbre LLS 2022	Taux	Déficit de logements sociaux	Rattrapage triennale 2023-2025	Nbre de LLS 2023	Taux SRU en 2023 (rapporté aux RP 2022)
Bailly	SRU déficitaire	1606	129	8.03%	273	90	129	8,03%
Bièvres	SRU déficitaire	1972	295	14.96%	198	50*	332	16,84%
Bois-d'Arcy	SRU déficitaire	6735	1225	18.19%	459	151	1300	19,30%
Bougival	SRU déficitaire	4060	761	18.74%	254	84	762	18,77%
Buc	SRU déficitaire	2557	629	24.60%	10	10	630	24,64%
La Celle-Saint-Cloud	SRU déficitaire	8539	1444	16.91%	691	228	1897	22,22%
Châteaufort	Non SRU							
Le Chesnay-Rocquencourt	SRU déficitaire	14965	2390	15.97%	1351	446	2401	16,04%
Fontenay-le-Fleury	SRU non déficitaire	6139	1699	27.68%			1701	27,71%
Jouy-en-Josas	SRU non déficitaire	2981	1427	47.87%			1427	47,87%
Les Loges-en-Josas	SRU déficitaire	600	109	18.17%	41	14	112	18,67%
Noisy-le-Roi	SRU déficitaire	3225	435	13.49%	371	92*	435	13,49%
Rennemoulin	Non SRU							
Saint-Cyr-l'École	SRU non déficitaire	9013	2822	31.31%			2793	30,99%
Toussus-le-Noble	Non SRU							
Vélizy-Villacoublay	SRU déficitaire	10272	2512	24.45%	56	56	2510	24,44%
Versailles	SRU déficitaire	35506	7872	22.17%	1005	502	7994	22,51%
Viroflay	SRU déficitaire	7120	1308	18.37%	472	118*	1315	18,47%

Figure 2 : Inventaire SRU au 1/01/2022 (DDT 78 et DDT 91)

1.2.2. Le cadre normatif

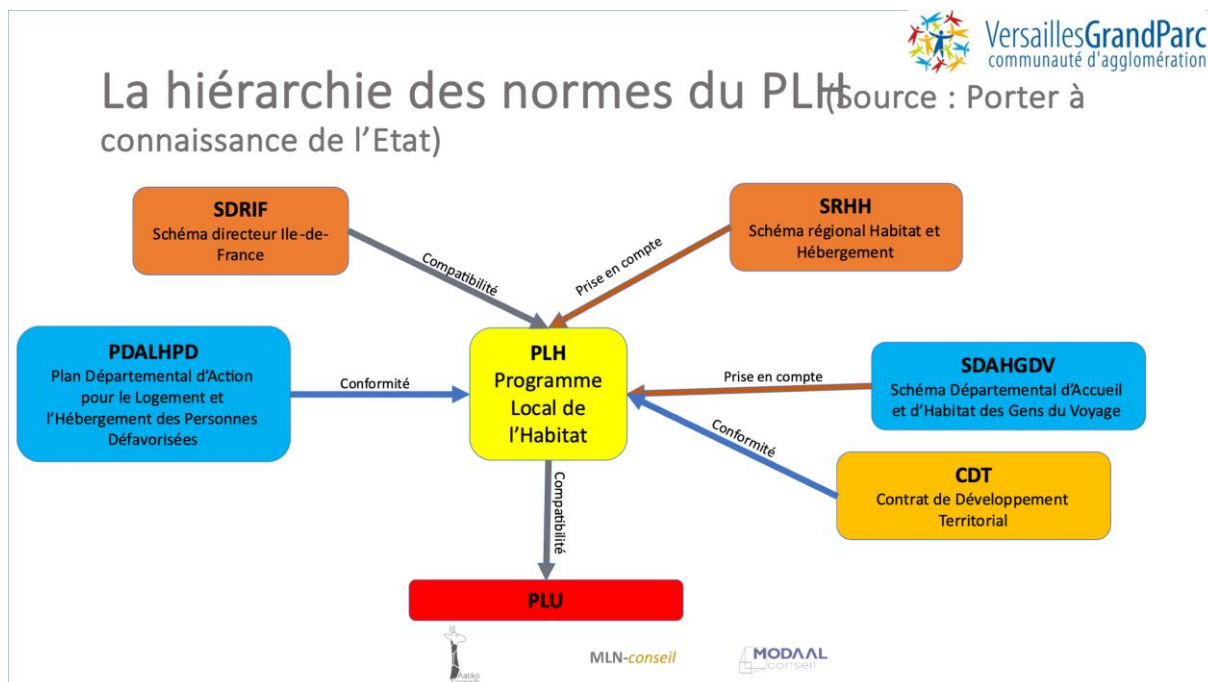


Figure 3: Cadre normatif du PLH (extrait du PAC de l'Etat)

La compatibilité avec le SDRIF

Le PLH doit être compatible avec le Schéma de la Région Ile-de-France. Le sens «de la compatibilité signifie que le PLH ne doit pas comporter d'éléments ne permettant pas la réalisation des objectifs du SDRIF.

Au moment de l'élaboration du PLH de Versailles Grand Parc le SDRIF date de 2013 (objectif 2030) et est en cours de révision pour un nouveau SDRIF « objectif 2040 ».

La prise en compte du SRHH

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement entretient un lien de « prise en compte » avec le PLH. C'est-à-dire que le PLH peut avoir une expression libre des objectifs du SRHH et en particulier de la Territorialisation des Objectifs Logements (TOL). Toutefois le SRHH doit être compatible avec le SDRIF. Par ce jeu de liens réglementaires, et pour une cohérence entre les dispositifs, la prise en compte du SRHH dans le cadre du PLH est recommandée.

Le SRHH a été révisé au moment de l'élaboration du PLHi de Versailles Grand Parc.

Le SRHH 2016 fixait un objectif de 2 000 logements autorisés par an sur le territoire de VGP. Son actualisation vise un objectif accru de 2 160 logements par an.

Le SRHH fixe aussi un objectif de production de logements sociaux. Pour VGP, la « borne basse » est de 1 249 logements sociaux par an, et un objectif préférentiel de 1 548 logements sociaux par an est indiqué dans le SRHH.

Le PDALHPD 2017-2022 des Yvelines doit être prochainement actualisé pour une 9^{ème} version. Le PLH doit être conforme aux objectifs du Plan.

Le 8^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a été officiellement signé le 1er octobre 2018 par le Président du Conseil départemental et le préfet des Yvelines.

Cette signature traduit l'engagement constant des collectivités publiques en faveur des personnes défavorisées pour l'accès à l'hébergement et au logement.

Ce schéma départemental inclut les associations et les partenaires qui agissent au quotidien pour l'inclusion pour l'hébergement et le logement. Il s'agit d'installer les conditions d'un espace partenarial de confiance, de régulation et de gouvernance, par la mise en place d'instances opérationnelles de traitement des situations individuelles et d'animation.

Les grandes orientations de ce plan doivent permettre une meilleure intégration du parcours résidentiel des ménages, de favoriser la fluidité, notamment la mobilité résidentielle et le logement d'abord, en étudiant en amont les situations particulières qui fragilisent l'accès ou le maintien dans un logement.

Le 8^{ème} PDALHPD des Yvelines se décline en sept thématiques, qui complètent les dispositifs légaux et renforcent le travail en réseau des partenaires :

- la production d'une offre adaptée en hébergements et en logements,
- l'accueil, l'hébergement d'urgence et d'insertion,
- faciliter le parcours résidentiel de l'hébergement vers l'accès au logement autonome,
- l'accompagnement social des publics spécifiques,
- la précarité énergétique et la maîtrise des charges,
- lutter contre l'habitat indigne,
- la prévention des expulsions locatives

Le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage est en cours de révision.

En lien avec le Schéma, le PLH précise les enjeux liés à l'ancrage des gens du voyage sur le territoire de la collectivité. Il doit intégrer les besoins spécifiques en termes d'aires d'accueil pour les voyageurs, de terrains familiaux locatifs et d'habitat adapté pour les ménages sédentarisés, et territorialiser les objectifs de réalisation.

Les nouveaux objectifs du Schéma seront à intégrer dans le PLH, et devront notamment faire l'objet d'un point spécifique lors du bilan à mi-parcours du PLH.

1.2.3. Les démarches menées au sein de l'agglomération

Lors de cette période de travail sur les orientations et les objectifs du PLH, les élus et/ou services de VGP ont été mobilisés, **par la réalisation d'une étude foncière (développement économique, commerces, habitat, agriculture) et la mise en œuvre des dispositifs de la réforme des attributions.** Ainsi, la réflexion sur les orientations du PLH a pris place dans un environnement large de réflexions stratégiques.

L'étude de stratégie foncière

L'objectif est d'élaborer une stratégie foncière globale à 360° en lien avec les enjeux d'habitat, de développement économique, d'équipements publics et d'agriculture à l'échelle intercommunale.

Ce travail a notamment mis en lumière la très forte raréfaction de la ressource foncière sur le territoire : contraintes patrimoniales et naturelles notamment. Ainsi, le PLHi intègre ces difficultés dans l'établissement des objectifs de production, et prend en compte plus particulièrement le besoin d'opérationnalité dans un contexte de potentiels fonciers limités.

Pour la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, les principes de stratégie foncière retenus sont les suivants :

1/ Anticiper et assurer la mobilisation des fonciers nécessaires au territoire : prévoir le temps long de l'action foncière afin de sécuriser la mise à disposition des fonciers en temps et en heure. Cette anticipation permet d'assurer la gestion de la ressource foncière précieuse et limitée mais indispensable pour activer les leviers alternatifs à l'artificialisation des sols.

2/ Renforcer la maîtrise des enjeux fonciers sur le territoire : en s'appuyant sur une observation fine et le dimensionnement régulier des besoins en foncier. L'observatoire dynamique et partenarial fait partie des outils à développer (voir fiche thématique dédiée).

3/ Privilégier l'encadrement de projets réalisés par le privé : ne pas intervenir systématiquement, mobiliser les nombreux outils existants, notamment ceux consistant en l'encadrement des projets privés (outils du PLU avec notamment les orientations d'aménagement et de programmation). Adopter un principe d'intervention en cas de carence des acteurs du marché, de besoin de régulation ou de complexité particulière justifiant l'engagement de deniers publics.

4/ Intervenir de manière graduée sur des projets ciblés : adopter des modes d'intervention privilégiant le recours à la négociation préalable, sans écarter le recours à des modes plus coercitifs. Principe de graduation de l'action : autorisation, incitation, accompagnement des porteurs de projets, intervention via actes administratifs, intervention via acquisitions publiques.

5/ Instaurer une gouvernance dédiée, en articulation avec les instances existantes : favoriser les échanges entre la CAVGP et les communes, ainsi que le suivi en interne et avec les partenaires (plan d'action intercommunal, base de données du potentiel foncier, observatoires, ...).

6/ Rendre la stratégie foncière agile, en anticipant les besoins réguliers de mise à jour : une actualisation à organiser, en lien avec la gouvernance et les autres démarches territoriales notamment du fait de l'évolution constante des enjeux fonciers.

7/ Doter et sanctuariser des moyens pour la stratégie foncière : des moyens humains, techniques et financiers à flécher spécifiquement, pour mettre en œuvre opérationnellement les actions identifiées

La réforme des attributions

Concomitamment au PLH, **Versailles Grand Parc a mis en place, en copilotage avec l'Etat, une Conférence Intercommunale du Logement**. Dans ce cadre différents dispositifs sont en train de se mettre en place :

- Plan Intercommunal d'Attributions,
- Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur.

Ainsi, ces travaux sur l'occupation du parc social et son évolution ont nourri les réflexions du PLH et permis d'établir un partenariat renforcé sur ces questions.

2. Un PLH qui initie une dynamique partagée et solide dans un contexte complexe

2.1. Synthèse de constats clefs (détails à retrouver dans le diagnostic)

2.1.1. Un territoire en croissance démographique et un solde migratoire qui s'améliore
Le territoire de Versailles Grand Parc connaît une **croissance démographique de 0.3% par an** entre 2014 et 2020 (0.1% entre 2009 et 2014 – INSEE). Cette croissance est portée par le solde naturel² (0.6% par an), le solde migratoire³ est négatif : -0.3% par an entre 2014 et 2020. A noter que le solde migratoire était de -0.6% par an entre 2009 et 2014. Cet indicateur s'est amélioré entre les deux périodes censitaires.

2.1.2. Le parc existant, c'est l'essentiel de l'offre
Le développement immobilier est de l'ordre **de 1 374 logements autorisés par an** sur l'Agglomération (Sit@del – moyenne 2018-2022). Il apparaît ainsi que le logement neuf représente environ 1% de l'ensemble du parc chaque année. Le parc existant constitue 99% de l'offre potentiellement disponible, sous réserve de mutations bien entendu. Ce patrimoine est composé à 80% de logements privés exposés à la spéculation. Il s'agit donc de considérer fortement le rôle du parc existant et pas uniquement les objectifs de développement. Dans ce cadre du PLHi 2025-2030 l'enjeu porte sur la compréhension du rôle de ce parc, et de définir des moyens de mobilisation de ces logements en étant conscient de la limite des marges de manœuvre (vacance très faible, prix élevé de l'immobilier, etc...).

2.1.3. La typologie des logements, complexe à appréhender
En termes de composition des ménages, les 2/3 regroupent une ou deux personnes, alors que la moitié des résidences principales font 4 pièces et plus. Cette « sous-occupation » est révélatrice de la difficulté de l'approche typologique des logements. En effet, **derrière les statistiques se cachent des situations de foyers séparés dont la taille évolue selon les semaines de garde, de personnes âgées attachées à leurs logements et à sa capacité d'accueil de leurs petits-enfants, mais aussi de nouveaux besoins liés au développement du télétravail**. Si le besoin d'une plus forte rotation dans le parc existant est avéré pour loger des familles, les leviers d'actions sont effectivement limités, aussi bien dans le parc social que dans le parc privé.

2.1.4. Une taille des logements en baisse
L'enjeu porte plutôt sur la **sur occupation potentielle de petits logements** par des ménages à l'itinéraire résidentiel bloqué, ne pouvant se payer la « chambre de plus » en cas d'arrivée d'un nouvel enfant par exemple. Pour autant, la production récente est plutôt orientée vers des petits logements. Selon Filocom, la taille moyenne des logements construits entre 2009 et 2019 sur le territoire de VGP a une surface de 15M2 inférieure à la moyenne du parc total. Cela s'explique, entre autres, par la recherche de rendements des opérateurs avec une charge foncière de plus en plus chère et par la production importante de résidences, essentiellement à destination des étudiants.

2.1.5. Le rôle « abordable » du parc existant
Le parc existant est marqué par une part **particulièrement importante de copropriétés** (60% des logements). Avec, pour certaines des enjeux, dans les années à venir, en termes de travaux de rénovation énergétique à conduire. Un impact social peut être important pour les copropriétaires aux revenus moyens, et particulièrement les seniors pour lesquels un prêt bancaire pour les travaux est

² Solde naturel : différence entre naissance et décès

³ Solde migratoire : différence entre les entrées et sorties du territoire (migrations résidentielles)

compliqué. Pour l'essentiel, les enjeux du parc existant de VGP ne portent pas sur des questions patrimoniales, les **situations d'insalubrité sont marginales** (ce qui ne veut pas dire qu'elles n'existent pas), mais plutôt sur des enjeux sociaux. En effet, le parc existant loge des ménages qui, en cas de mobilité ne pourraient rester sur le territoire tant les prix de l'immobilier ont augmenté depuis leur arrivé sur VGP.

2.1.6. Un parc social en tension

Le besoin de logements abordables est à prendre en compte dans les situations citées dans le paragraphe précédent, mais aussi pour accueillir des actifs aux revenus faibles et moyens qui « font fonctionner » le territoire (aide soignants, fonctionnaires, employés de services, ...). Cela se traduit par une tension forte sur le parc social (**7.5 demandes pour une attribution**). Par ailleurs, le parc social de VGP, au regard des EPCI voisins accueille des ménages avec un revenu plus important. Le rôle social d'accueil des ménages franciliens les plus précaires est moins fort sur VGP.

2.1.7. Un parc social qui progresse quantitativement

Le **parc social progresse sur l'ensemble de l'agglomération**. Voire il progresse plus vite que sur d'autres EPCI voisins en termes de poids dans les résidences principales. Pour autant ce développement se distingue aussi par une part de produits en PLS, logement social intermédiaire, et de petites typologies en particulier avec des logements étudiants conventionnés comme du logement social. Si ces offres répondent à des besoins réels, les besoins des ménages familiaux précaires ne semblent pas assez couverts.

2.1.8. Une occupation qui se spécialise

L'occupation du parc social se spécialise de plus en plus vers des ménages d'une personne et des actifs aux revenus modestes. En 2021, un peu plus de 10% des attributions réalisées dans le parc social concernent des ménages du 1^{er} quartile, alors que l'objectif réglementaire est de 25%. L'offre sociale de VGP propose des loyers relativement élevés, en particulier du fait de la charge foncière particulièrement importante.

2.2. La complexité du développement : position parfois floue de l'Etat et contraintes locales fortes

2.2.1. Des contraintes architecturales et foncières

Les injonctions de production sont de l'ordre de plus de 2 000 logements par an pour le territoire de Versailles Grand Parc selon le SRHH. Or, la capacité moyenne de production constatée est de l'ordre de 1 400 logements par an. Soit en deçà des objectifs.

Les contraintes de **manque de disponibilités foncières à termes et de protections patrimoniales** font figure d'éléments explicatifs structurels sur les difficultés du territoire pour répondre à ces objectifs.

2.2.2. Des difficultés de mobilisation du foncier Etat

A cela s'ajoute, de façon presque « ubuesque », **la complexité de mobilisation du foncier Etat, grand propriétaire terrien sur Versailles Grand Parc**, pour pouvoir à la fois produire des logements en temps et en heure, mais aussi pour pouvoir adapter la programmation aux besoins de la population locale.

Ainsi, le diagnostic foncier avait mis en évidence l'importance de ce foncier public Etat sur le territoire (voir ci-dessous).

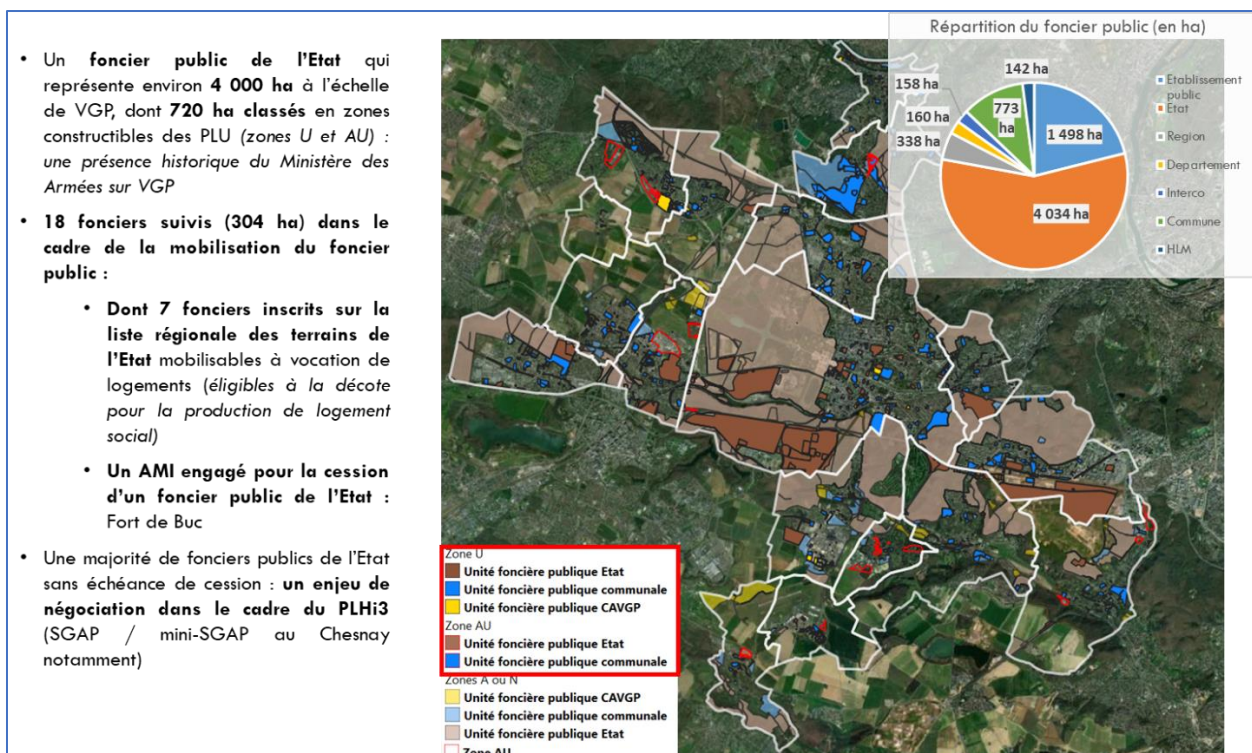


Figure 4 : extrait du diagnostic de la Stratégie Foncière - Source – *Référentiel Foncier Public des terrains bâtis et non bâtis des Personnes Morales « Etat » et « Etablissement Public » - Traitements Modaal, avril 2022*

Or, les opérations immobilières avec les services de l'Etat sont parmi les plus complexes à sortir. Les temps de négociation et de revirements étant chronophages.

De plus, les communes sont peu associées aux projets et estiment que la programmation finale du projet suit plutôt une logique de rendement maximum du foncier avec une approche purement comptable des services financiers de l'Etat. Bien loin des besoins de la population et de la prise en compte des objectifs de production de logements sociaux. Le foncier Etat sur Versailles Grand Parc est en effet un patrimoine de valeurs que les services financiers cherchent à maximiser dans une logique de résultats. Mais la prise en compte des besoins locaux semble absente de la réflexion.

Ainsi, les opérations suivantes sont révélatrices de la situation :

- Fort de Buc, opération d'ampleur dont les délais de réalisation ont été complexes à appréhender, de même que le travail partenarial et la compréhension des logiques d'évolution du projet pour la commune
- Logements étudiants DOMNIS, rue Montbauron à Versailles, où l'Etat fait un projet de démembrement de logement à la portée sociale faible
- Siège de DDFIP à Versailles, foncier Etat non valorisé depuis 15 ans
- Satory Est à Versailles, difficulté de restructurer des biens appartenant à l'Armée
- Les jeunes Bois à Chateaufort (terrains de Grand Paris Aménagement)
- INRIA au Chesnay-Rocquencourt,
- SGAP et mini SGAP au Nord de l'Hôpital Mignot au Chesnay-Rocquencourt
- Gendarmerie de Chèvreloup au Chesnay-Rocquencourt
- Etc...

A l'occasion de ce PLH, les élus de VGP souhaitent **une relation plus claire et plus saine avec l'Etat sur la mobilisation de ces fonciers dans une logique d'apports de valeur ajoutée de qualité de vie aux habitants de l'agglomération.**

2.3. Un contexte global morose qui renforce les difficultés et contraintes locales

A ce constat, s'ajoutent les **effets contextuels de crise de l'immobilier qui prennent une ampleur forte sur le territoire** très tendu de Versailles Grand Parc. Ainsi, l'ensemble du champ partenarial, des élus aux opérateurs, constatent des temps de production de plus en plus longs et des incertitudes de plus en plus fortes.

Cela se traduit par exemple par des opérations en VEFA qui ne se font pas, ou des programmations d'opérations qui doivent évoluer afin de trouver un équilibre financier de plus en plus complexe, en particulier dès qu'il s'agit de produire des logements sociaux et abordables. La difficulté d'accès à un foncier abordable est une limite forte. Cela s'explique d'une part par la tension structurelle du marché, mais aussi par le besoin de développer un modèle d'habitat sur des fonciers déjà urbanisés : un « déjà là » valorisé et cher.

Dans le même temps, la hausse des taux d'intérêt exclue une frange de ménages de l'accès à la propriété. Ce phénomène, national, prend une ampleur forte sur l'Agglomération dans la mesure où, par exemple des ménages « intermédiaires », à la frange de la capacité financière d'accéder à la propriété, sont contraints de modifier leurs projets immobiliers.

Le **contexte d'élaboration du PLH rend difficilement lisible la programmation de logements. Les opérations sont fragilisées et les délais de livraison s'allongent.** La crise immobilière impose de revoir le modèle de développement. Ce qui ne se décrète pas, mais doit s'installer dans la longueur... Tout en devant trouver des solutions de courts termes pour des situations de fragilité de plus en plus fréquentes pour les ménages. C'est dans cet état d'esprit que s'inscrit ce PLHi.

2.4. Cadre stratégique du PLH défini par les élus

2.4.1. Une approche communautaire avec et pour les communes...

La stratégie habitat de VGP est basée sur **les politiques communales à l'œuvre.** Une culture « habitat » partagée se construit lors de l'élaboration du PLH et doit se poursuivre à travers sa mise en œuvre. Mais de façon très concrète, chaque commune mène ses propres projets, en particulier à courts termes et pour beaucoup d'entre elles il s'agit de répondre avant tout aux obligations SRU. C'est la priorité affichée dans la plupart des communes concernées, tout en constatant les difficultés opérationnelles de répondre à ces objectifs.

Ainsi, les objectifs de production de logements sociaux semblent particulièrement trop élevés pour les capacités du territoire.

Toutefois, l'approche du logement social n'est pas seulement dictée par les obligations réglementaires. Le besoin est reconnu, et les élus ont défini des cibles prioritaires notamment pour les habitants du territoire en difficultés de logement et pour les actifs « essentiels ». Il s'agit aussi de progresser en termes de production de logements familiaux, avec les limites opérationnelles imposées par le contexte et les particularités de VGP, et d'articuler la production de logements spécifiques.

Il est à noter que le **Conseil Départemental des Yvelines se singularise par une politique structurante en matière de logement, au-delà même de ses compétences obligatoires.** Les différentes politiques mises en œuvre par le CD, que ce soient pour la production de logements ou la rénovation énergétique, sont importantes pour les communes. Mais le contexte de crise implique aussi des économies

budgétaires pour le CD, et demande aussi de réfléchir à de nouveaux équilibres financiers. Cet élément vient s'ajouter à la liste de contraintes et difficultés.

Par ailleurs, les communes sont attachées à leur identité, et souhaitent la préserver notamment en termes de **qualité de vie et d'habitat**. Cela se traduit notamment par une vigilance en termes de densité acceptable et de qualité(s) architecturales, d'usage et environnementales des constructions et réhabilitations.

L'équation est donc complexe pour les communes de VGP avec des prix de l'immobilier hauts, un nécessaire travail de « coutures » sur l'existant et une qualité à maintenir/développer.

Le territoire de Versailles Grand Parc ne s'affranchit pas de son rôle régional et des enjeux face à la crise du logement endémique. Il s'agit d'améliorer l'offre de logements, mais un développement massif est complexe vu les contraintes du territoire. Une approche chiffrée et « tableur Excel », qui régit les objectifs des politiques de l'habitat en particulier en Ile-de-France depuis des années, n'est pas le socle stratégique du PLHi de Versailles Grand Parc.

Une approche purement quantitative ne permet pas de prendre en compte les mutations en cours. Pour VGP il **s'agit d'accélérer à bon escient la production de logements, et en particulier en logements abordables**. Des « grands projets » sont ainsi à prendre en compte (Fort de Buc, Satory, etc...). Mais il s'agit aussi de préparer l'avenir en privilégiant une approche « ménages » pour cerner au mieux les besoins dans toutes leurs diversités et y répondre en travaillant sur la qualité et l'accessibilité des produits... alors que le potentiel de développement le plus « facile » s'atténue.

Cela implique **aussi une approche de qualité des usages du territoire, avec des effets de saturation de services des communes**. Les Maires de VGP sont aussi vigilants sur cet équilibre des services à la population. Il s'agit d'articuler le développement avec les besoins et capacités en aménités urbaines. L'échelle communale permet cette approche. Pour les élus de VGP, le PLHi est une démarche au service des communes et de leurs stratégies.

2.4.2. ... pour répondre à un besoin de fluidité et de partage d'expériences

Pour les élus de VGP, le **PLHi 2025-2030 constitue une première marche pour formaliser une culture de l'habitat communautaire** dans un environnement flou en matière de marché du logement, de rôles des collectivités, d'évolutions sociétales et de nouveaux modes de vie, d'impacts de la situation internationale sur l'économie, de prise en compte des effets du changement climatique, etc...

En ce sens, le PLHi recouvre plusieurs ambitions :

- Objectiver concrètement la capacité du territoire pour répondre aux objectifs de production de logements demandés,
- Valoriser « ce qui est fait », car s'il n'y a pas de politique de l'habitat communautaire historiquement formalisée, des actions sont conduites par les communes en lien avec VGP et le Conseil Départemental notamment,
- Observer, partager et débattre des mutations en cours,
- Harmoniser les projets à venir en fonction des évolutions observées et des capacités foncières,
- Partager des savoir-faire, expériences et formations entre les communes,
- Organiser et fluidifier le partenariat entre l'agglomération, les communes de VGP, les acteurs institutionnels et les professionnels de l'habitat.

Il s'agit donc d'un PLHi d'accompagnement et d'appui des communes à construire pour VGP, en lien avec les partenaires et acteurs de l'habitat du territoire.

Dans une logique de mise en place d'une nouvelle dynamique de travail, exploratoire et évaluée en continu pour, peu à peu, construire et définir un socle communautaire qui renforce et facilite les actions des communes.

Dans ce cadre, les axes opérationnels envisagés en fin de diagnostic, ne sont pas tous repris dans les actions du PLHi. L'ambition opérationnelle implique aussi de choisir des actions réellement mises en œuvre, sans afficher une liste qui restera lettre morte. Le choix des actions a été guidé par cette stratégie d'appui aux communes dans leurs projets par l'apport de connaissances partagées, de retours d'expériences et de bonnes pratiques. Il s'agit aussi de s'inscrire dans des dispositifs départementaux et nationaux, en particulier pour le traitement du parc existant, ou de s'appuyer sur la création de la SEM pour la production de logements abordables.

La politique de l'habitat de VGP se construit au fil de l'eau, et les suggestions issues des travaux partenariaux restent à envisager éventuellement pour nourrir les groupes de travail qui se mettent en œuvre, mais aussi des décisions propres aux communes sur leurs documents d'urbanisme par exemple.

3. Un PLH d'objectifs concrets

3.1. La définition d'une « enveloppe logements » : terrain de jeu concret du PLH

La réflexion sur la définition des objectifs en termes de production de logements dans le temps du PLHi se heurte à un principe de réalité. **Les élus de VGP souhaitent inscrire des objectifs réalistes à travers la définition de « l'enveloppe logements » projetée. Il s'agit dans ce cadre de sortir des programmations irréalistes souvent portées par des documents. Le contexte, largement soulevé dans les échanges du diagnostic, implique d'avoir une approche réaliste. La valeur ajoutée du PLHi n'est pas de proposer « un schéma de plus », mais de partir du réel et d'en faciliter sa production.**

L'approche consiste à définir les points suivants :

- A. **Nombre de logements d'ores et déjà autorisés, mais dont la livraison effective se fera dans le temps du PLH.** Ces logements ne sont pas comptabilisés dans les objectifs de production, mais ils sont mentionnés car ils correspondent à une réalité de sortie sur le territoire, avec des besoins engendrés à prendre en compte pour les communes, avec des ménages qui entrent dans le logement et consomment des services de la collectivité et autre, se déplacent, etc... Il s'agit aussi par-là, éventuellement de prendre en compte les retards de livraison, de plus en plus fréquents, voire des projets dont la programmation doit changer pour des raisons d'équilibres économiques mis à mal par la crise... même des opérations immobilières a priori « sûres » et cadrées, deviennent incertaines...
- B. **Nombre de logements potentiellement autorisés et livrés dans le temps du PLH.** Cela concerne donc des projets et potentiels, en cours de définition ou à courts termes, et qui devraient donc être produits avant 2030. Le travail de partenariats, d'observations partagées et d'échanges conduits dans le cadre du PLH permettant d'aider à la programmation.
- C. **Nombre de logements potentiellement autorisés dans le temps du PLH mais dont la livraison devrait se faire après le temps du PLH.** Au même titre que les logements décrits dans le point précédent, il s'agit ainsi de travailler possiblement « autrement » sur la programmation de ces projets en profitant de travaux du PLH.

Il est donc proposé de dénommer :

- « logements programmés dans le PLHi » les logements du point A,
- « logements projetés dans le PLHi » les logements des points B et C, avec, de fait, une vision aléatoire sur le déroulement effectif de ces opérations potentielles à plus longs termes

Ce potentiel est par définition fragile et évolutif. L'objectif est d'identifier une base de départ dans le cadre du PLH, puis de suivre ses évolutions au fil de la mise en œuvre du PLH : nouvelles opérations, évolution des programmations, report/arrêts de programmes, développement dans le diffus, ...

Ce travail de définition de l'enveloppe, qui constitue le « potentiel terrain de jeu du PLHi » pour ce qui concerne l'axe développement se traduit par les estimations chiffrées dans le tableau page suivante :

	Déjà autorisés mais livrés dans le temps du PLH: logements non comptabilisés dans les objectifs mais permettant de répondre au besoin des habitants du territoire	Potentiellement autorisés et livrés dans le temps du PLH	Potentiellement autorisés dans le temps du PLH et livrés post PLH	Total logements autorisés dans le temps du PLH
Agglo	606	1 177	607	1 870
<i>Plaine de Versailles</i>	188	180	156	336
<i>Centre urbain</i>	228	817	400	1 217
<i>Plateau de Saclay Vallé de Bièvres</i>	190	180	51	231
<i>Effort de production (demande Etat suite au CRHH)</i>		Détail non connu		86
Bailly	18	39	22	61
Bièvres	19	3	15	18
Bois d'Arcy	17	11	10	21
Bougival	33	67	12	79
Buc		87	29	116
La Celle Saint Cloud	46	91		91
Chateaufort	45	2		2
Le Chesnay Rocquencourt	59	64	192	256
Fontenay le Fleury	20	33	32	65
Jouy en Josas	113	33	7	40
Loges en Josas	5	8		8
Noisy	14	78	92	170
Rennemoulin		1		1
Saint-Cyr-L'Ecole	119	18		18
Toussus le Noble	8	47		47
Vélizy Villacoublay		220	46	266
Versailles	17	294	117	411
Viroflay	73	81	33	114
Effort de production (demande Etat suite au CRHH)		Détail non connu		86

Figure 5 : Potentiel « à date » (mai 2024) de la production de logements par commune "le terrain de jeu du PLH" et selon les périodes probables de livraison/autorisation

Suite à la commission du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), qui s'est tenue le 10 avril dernier, l'Agglomération s'est engagée à augmenter son objectif de productions de logements et de logements sociaux de 4 points pour atteindre 1870 logements par an. Aussi, 86 logements supplémentaires, dont 29 de logements sociaux, ont été inscrits en tant qu'effort de production à la demande de l'Etat. A ce stade cet effort n'est pas territorialisé.

Il est à noter aussi que parmi les logements estimés dans cette enveloppe, un potentiel dans le diffus (difficilement chiffrable) de plus de 300 logements a été estimé par les communes sur l'ensemble du périmètre de VGP sur la durée du PLH. Dans ce cadre, certaines communes estiment que le PLU est restrictif dans le domaine et encadre très fortement le développement urbain dans des zones pavillonnaires. Ce qui explique un flux diffus qui peut apparaître relativement peu élevé. Le travail de suivi et d'observation à engager dans le cadre du PLH devra permettre de mieux appréhender la réalité de cette production.

3.2. Un scénario de PLH pour travailler sur l'effet démographique de l'enveloppe logements

L'enjeu du **PLHi est de travailler l'effet démographique du « logement en plus » au sein de cette enveloppe potentielle**. C'est l'axe du PLHi en ce qui concerne le développement. Concrètement, il s'agit de sortir de l'approche uniquement basée sur les objectifs en logements autorisés. Dans une logique

opérationnelle et pour sortir des injonctions

désincarnées, le PLH se fixe un indicateur de réussite majeur sur l'efficacité d'accueil des ménages, tout en maintenant une part

d'offre spécifique pour accueillir des populations les plus en difficultés.

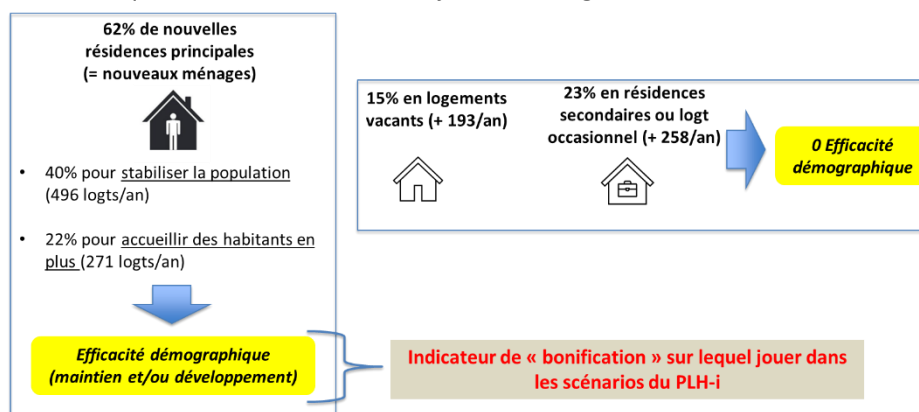


Figure 6: Analyse de l'effet démographique de la croissance du parc de VGP entre 2014 et 2020 (INSEE)

La culture de la planification fait parfois oublier le sens. **L'indicateur d'accueil effectif de population en lien avec le développement des logements réellement livrés est plus pertinent que le seul objectif de production...**

Ainsi sur VGP, une analyse rétrospective montre que, entre 2014 et 2020 (INSEE) 22% des nouveaux logements⁴ ont permis d'accueillir des nouveaux habitants. Alors que :

- 40% de la croissance du parc a permis de stabiliser la population (point mort) en amortissant par exemple la baisse de la taille des ménages (voir figure 4),
- 15% de la croissance a nourri la part de logements vacants (qui reste toutefois très faible dans le stock)
- et 23% des nouveaux logements sont des résidences secondaires (qui aussi reste faible en stock).

Mais la croissance de la vacance et des résidences secondaires représente une part de logements qui ne participe pas à l'accueil : 451 logements par an tout de même selon l'INSEE. Il en ressort donc que sur une croissance du parc de 10 unités, environ 6 sont des résidences principales, qui accueillent donc des habitants.

⁴ Il s'agit des « logements en plus » entre 2014 et 2020. C'est donc un chiffre de création nette, qui intègre la construction neuve, les changements d'usage, la démolition, etc...

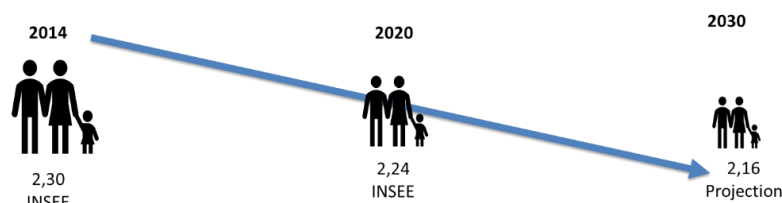


Figure 7 : Evolution de la taille des ménages 2014-2030 (sources INSEE + projection fil de l'eau)

Il s'agit de comprendre et suivre les évolutions du parc pour éviter la croissance de la vacance : logements en adéquation avec les besoins des ménages et qui ne sont pas en concurrence avec le parc existant.

Le développement des résidences secondaires est non maîtrisable, un bailleur privé fait ce qu'il souhaite de son bien. Seuls les logements réglementés sont par définition des résidences principales.

La qualité est donc au cœur du dispositif.

En termes d'objectif, cela se traduit par une ambition d'amélioration de l'indicateur d'efficacité démographique du logement :

Effacité démographique du logement en plus (nombre d'habitants accueillis en plus par logement en plus)	Rappel 2014-2020 (INSEE)	Objectif d'amélioration de l'indicateur démographique rapporté aux potentiels PLHi 2025-2030
VGP	0.57	0.64
Nombre de logements en plus par an avec effet démographique ⁵	1 219 ⁶	1870
Croissance démographique annuelle	+ 690 habitants	+ 1 197 habitants

En tenant compte uniquement du nombre de logements (familiaux comme spécifiques) potentiellement livrés dans le temps du PLH, soit 1 870 logements par an l'accueil démographique serait donc de 1 197 habitants en plus par an dans une logique d'amélioration de l'indicateur d'efficacité démographique du logement.

A titre de comparaison, l'objectif du SRHH est de 2 160 logements autorisés par an. Il s'agit de permis de construire « tous logements » et non de livraison, donc potentiellement sans accueil effectif de population. En partant d'une hypothèse théorique et optimiste que 80% de cet objectif se traduise en livraison effective de logements : soit 1 728 logements par an, l'impact en termes d'accueil de population serait complètement en accord avec les projets des communes de VGP.

Les effets de l'enveloppe logements du PLHi sont donc comparables aux objectifs du SRHH dès lors que l'on cherche à donner du sens aux objectifs de production.

3.3. Les enjeux de mixité de l'offre

Vision à date de l'enveloppe du potentiel avec une programmation connue ou estimée
Toujours dans une logique opérationnelle, **au sein de l'enveloppe logements du PLHi, une partie des projets fait déjà l'objet d'une programmation plus ou moins précise**, au moins dans l'application d'un ratio de logements sociaux sans forcément connaître la répartition exacte des différents produits.

⁵ Ce sont donc les logements livrés permettant un accueil réel de population

⁶ Il s'agit du solde du nombre de logements en plus entre 2014 et 2020 selon l'INSEE

Il s'agit d'une estimation à considérer avec prudence mais permettant de constituer un premier socle de travail de la mixité de l'offre dans le cadre du PLHI.

Sur la durée du PLHi, la programmation estimée part type de logements porte sur 88% du potentiel total. Cela se traduit par les chiffres suivants :

	Logements familiaux					Logements spécifiques		
	Logements libres	Logements en accession sociale (BRS par exemple)	Logements locatifs intermédiaires	Logements locatifs sociaux familiaux	Total potentiel logements familiaux identifiés	logements spécifiques sociaux	logements spécifiques privés	Total potentiel logements spécifiques identifiés
Déjà autorisés mais livrés dans le temps du PLH -> non comptabilisé dans les objectifs mais répondant au besoin du territoire	1419	180	169	775	2543	272	730	1002
Potentiellement autorisés et livrés dans le temps du PLH	3448	226	40	1590	5304	849	754	1603
Potentiellement autorisés dans le temps du PLH et livrés post PLH	1110	30		594	1734	372		372
Total enveloppe logements autorisés dans le temps du PLH	4558	256	40	2184	7038	1221	754	1975

Figure 8 : Vision de la programmation connue au sein du potentiel (NB : un écart marginal d'une trentaine de logements entre le total affiché et la somme des lignes selon le stade du potentiel s'explique par des remontées de communes sur des projets où la répartition est envisageable mais où la temporalité de livraison est complexe à envisager.

Dans les opérations recensées dans le cadre du PLH avec une programmation connue/estimée

- Environ 40% en logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS) dans le flux global de logements projetés
- Environ 7000 logements familiaux dont environ 30% à vocation sociale (hors locatifs intermédiaires et BRS)
- Environ 2 000 logements spécifiques dont environ 60% à vocation sociale

La programmation prévoit un potentiel de 610 logements sociaux et abordable /an, comprenant les logements en accession sociale (BRS par exemple), les logements locatifs sociaux familiaux et les logements spécifiques sociaux. Suite à la commission du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 10 avril 2025, l'Agglomération s'est fixée un effort supplémentaire de 29 logements, non territorialisés, ce qui porte l'enveloppe annuelle d'objectif à 639 logements.

La répartition par types au sein de cette enveloppe « visible » en est la suivante

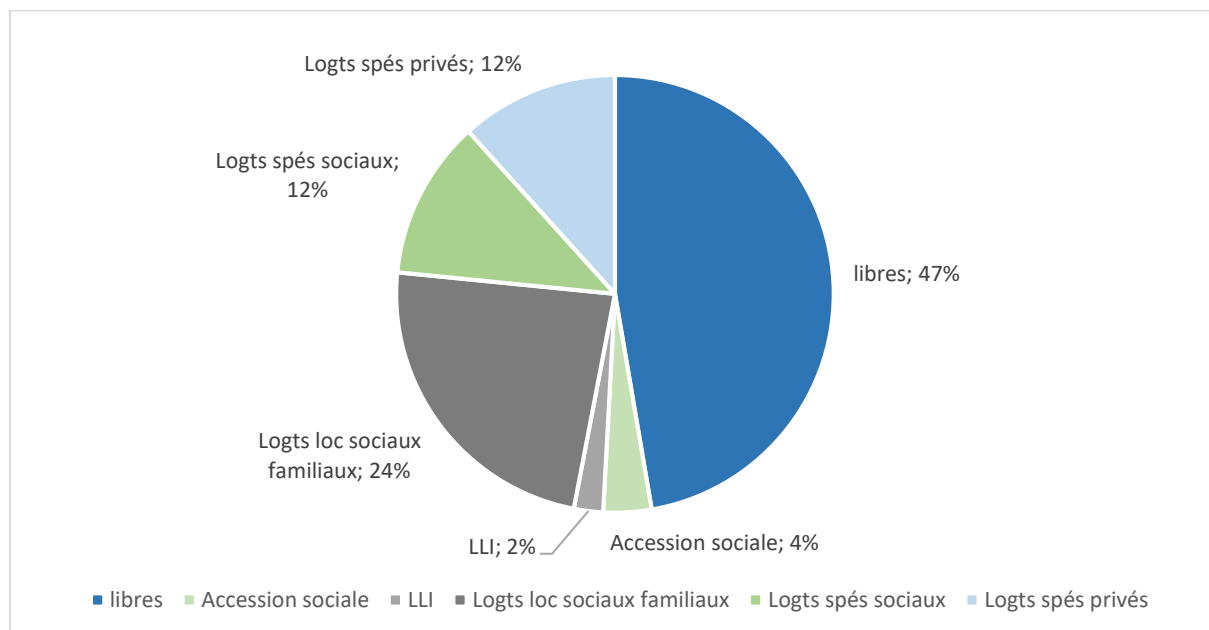


Figure 9 : Estimation de la répartition des types de logements (libres, sociaux, familiaux, spécifiques, ...) dans le potentiel dont la répartition peut être envisagée : avancement du projet ou application de principes des PLU pour les projets non encore complètement définis

Au global, sur cette partie de logements, il y a 40% des logements qui relèvent du logement abordable (PLAI, PLUS, PLS, LLI, BRS).

Le maintien, a minima, de ce taux dans le flux des logements autorisés est l'objectif du PLH **à l'échelle de Versailles Grand Parc. C'est un objectif de référence à évaluer au fil du PLHI.** A ce stade une répartition du potentiel par types de financements (PLAI, PLUS, etc...) n'est pas connue. Mais les communes SRU sont soumises à un volet qualitatif à appliquer dans le cadre du PLH.

En ce qui concerne les logements sociaux spécifiques, la connaissance du type de programmation fait apparaître que :

- L'offre en logements étudiants reste importante : 50% des projets connus pour 42% de l'offre spécifique
- Les projets pour des personnes en situation difficile et précarité (foyers monoparentaux, résidences sociales, etc...) représentent 14% des projets pour 8% de l'offre existante.
- L'offre spécifique senior constitue 17% de la programmation sociale spécifique estimée (19% du stock de l'offre spécifique)
- L'offre pour les jeunes actifs représente 12% de l'offre spécifique sociale (contre 15% du parc actuel)
- 6 % des projets sont destinés au public relevant du handicap pour environ 10% de l'offre actuelle.

Il est à noter que VGP s'inscrit dans le programme Yvelines Résidences 2023-2027. Porté par le Conseil Départemental 78, ce dispositif connaît des difficultés de financement. Mais pour information, le programme se fixe pour objectif de créer sur cette période 2 000 places dans le département des Yvelines, dont 400 sur le territoire de Versailles Grand Parc réparties comme suit :

- 150 places à destination des jeunes actifs (100 places) et étudiants (50 places) ;

- 60 places à destination des seniors autonomes ;
- 140 places à destination des publics en insertion ;
- 50 places à destination des personnes souffrant d'un handicap psychique et mental

Pour mémoire, dans le cadre de cette démarche Yvelines Résidences un certain nombre de projets avaient été identifiés démontrant la volonté de l'agglomération de contribuer à l'action départementale

Commune	Nom du projet	Nombre de logements
Bailly	Résidence Accueil Chaponval	25
Bailly	Résidence sociale Chaponval FM femmes isolées	25
Bailly	Résidence jeunes actifs Chaponval	60
Bailly	Résidence étudiante Chaponval	32
Le Chesnay-Rocquencourt	Résidence accueil Le Chesnay Rocquencourt	18
Versailles	Pension de famille rue d'Angivillers	32
Versailles	Pension de Famille Versailles Caserne Pion	36
Versailles	CROUS Versailles	18
Noisy-le-Roi	Pension de famille Noisy-le-Roi	34
Versailles	Résidence sociale Bois Robert	56

Simulation SRU et des objectifs du SRHH dans le cadre du PLHi : déclinaison « procédurière »

En ce qui concerne les obligations SRU des communes, il est rappelé que **cette obligation se fait à une échelle communale et suit son propre calendrier triennal réglementaire, indépendamment du PLHi**. Mais dans ce cadre, le **PLH doit faciliter les communes à remplir leurs obligations**. En particulier à travers son programme d'actions qui doit être cohérent au regard des objectifs réglementaires.

Une simulation non réglementaire⁷ des objectifs SRU sur 6 ans avec une projection théorique des résidences principales et des obligations de logements sociaux⁸ est à afficher dans le PLH. Cette simulation intègre aussi le volet qualitatif de la loi SRU, soit un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 30% de logements de type PLS ou BRS.

A noter que la simulation ci-dessous ne tient pas compte, pour les simulations 2026-2028 et 2029-2031, des éventuels renouvellements ou nouvelles signatures de Contrat de Mixité Sociale pouvant abaisser les objectifs de rattrapage des communes concernées (voir plus bas).

⁷ Les objectifs SRU font l'objet d'un inventaire triennal de la part des services de l'Etat et les objectifs réglementaires sont donc actualisés selon un calendrier différent de celui du PLHI

⁸ En fonction des projets de livraisons et en estimant que les objectifs triennaux sont tenus

En termes de répartition des types de produits au sein de l'objectif de logements sociaux, tels que recensés dans la loi SRU, le PLHi reprend les objectifs du volet qualitatif de la loi, à savoir, pour **les communes déficitaires dans le cadre de la loi SRU** :

- Au moins de 30% de logements de PLAI parmi les logements sociaux
- Au plus 30% de logements types PLS/BRS parmi les logements sociaux
- Le reste en logements PLUS

Pour **les communes non soumises à la loi SRU**, le PLH propose un objectif d'au moins 30% de logements réglementés⁹ sans indications de types de produits. Chaque projet devant prendre en compte les caractéristiques de la commune.

Les objectifs du SRHH suivent la logique suivante :

Situation de la commune		Fourchette basse	Fourchette haute
Périmètre SRU	Taux LLS < 30 %	Rattrapage SRU en stock + 25 % du flux	Rattrapage SRU en stock + 40 % du flux
	30 % < Taux LLS < 40 %	25 % du flux	30 % du flux
	Taux LLS > 40 %	15 % du flux	20 % du flux
Hors périmètre SRU	Nombre d'habitants supérieur à 1 500	8 % du flux	12 % du flux
	Nombre d'habitants inférieur à 1 500	0	0

Figure 10 : Rappel des principes de mixité du SRHH

Pour Versailles Grand Parc, le SRHH dans l'application de ce calcul aboutit à un objectif annuel de production de logements sociaux de :

- Fourchette basse : 1 249 logements sociaux
- Fourchette haute : 1 548 logements sociaux

Si on se réfère aux objectifs de production globale du SRHH pour VGP (2 160 logts/an), la production de logements sociaux devrait représenter entre 58% de l'offre (Fourchette basse) et 71% (Fourchette haute).

Dans le cadre de la procédure PLHi, la déclinaison des objectifs se traduit de la façon suivante :

- Ventilation de l'objectif global « tout logement » du SRHH en fonction du poids de chaque commune dans le potentiel de logements autorisés. L'objectif affiché s'entend en logements autorisés (un logement autorisé en décembre 2030 rentre ainsi dans le décompte)
- Reprise de la simulation SRU non réglementaire dans le temps du PLH, à partir du potentiel de résidences principales projetées selon les projets de logements éventuellement livrés dans le temps du PLH¹⁰
- Estimation du nombre de logements sociaux à agréer pour remplir les obligations triennales avec l'hypothèse de calculs que les obligations sont remplies

⁹ Soit tous les types de logements réglementés : PLAI, PLUS, PLS, PLI, LLI, PSLA, BRS, etc...

¹⁰ Par exemple une croissance de résidences principales simulée autour de 900/an à l'échelle VGP (un peu plus que le rythme constaté entre 2015 et 2021 – INSEE), puis un net regain dans le cadre du PLH avec 1 400 RP en plus par an à l'échelle VGP : simulation très ambitieuse

- Ventilation par types de produits, sachant que les PLAI, PLUS et PLS sont décomptés lors de l'agrément et que les BRS sont décomptés lors de la livraison
- Ventilation par commune des objectifs de production de logements sociaux du SRHH. Il est à noter qu'une simulation des principes du SRHH par commune n'aboutit pas aux mêmes résultats que le SRHH. Mais pour rester dans une logique procédurière la ventilation réalisée correspond aux objectifs du SRHH à l'échelle de VGP.

Le tableau d'objectifs ci-dessous est donc à considérer avec prudence car il reprend des principes fondés avant le contexte actuel et souligné lors des échanges avec les partenaires lors du diagnostic du PLH. Il est à noter que depuis le diagnostic les annonces d'économies budgétaires du CD 78 et du Conseil régional en matière de logements renforcent encore plus les incertitudes.

L'exercice permet ainsi de donner des objectifs de référence aux communes pour prendre en compte les écarts éventuels avec le potentiel identifié à date. Toutefois, dans le cadre du PLH, s'il s'agit bien sûr de décliner cet aspect normatif des chiffres, **l'enjeu pour VGP porte essentiellement sur la construction d'une première approche communautaire de l'habitat et de prendre en compte les aspects très opérationnels de production d'offre.**

Simulation d'objectifs annuels (simulations non réglementaires, l'inventaire SRU de l'Etat faisant foi)	Simulation engagements triennaux SRU dans le PLH (illustration non réglementaire)	Obj annuel communes non SRU (approche PLH)	Part PLAI (plancher)	Part PLUS	Part PLS/BRS (plafond)	SRHH fourchette basse	SRHH fourchette haute
VGP	510	62	153	204	153	1 249	1 548
Bailly	23		7	9	7	50	61
Bièvres	13		4	5	4	23	25
Bois d'Arcy	37		11	15	11	52	54
Bougival	27		8	11	8	61	74
Buc	1		0	0	0	42	64
La Celle Saint Cloud	30		9	12	9	69	84
Chateaufort	-	1	Libre			1	1
Le Chesnay Rocquencourt	111		33	44	33	225	267
Fontenay le Fleury	-	24	Libre			24	36
Jouy en Josas	-	14	Libre			9	11
Loges en Josas	3		1	1	1	7	8
Noisy	36		11	14	11	105	135
Rennemoulin	-	0	Libre			0	0
Saint-Cyr-L'Ecole	-	6	Libre			6	7
Toussus le Noble	-	17	Libre			17	26
Vélizy Villacoublay	35		10	14	10	138	186
Versailles	143		43	57	43	320	389
Viroflay	50		15	20	15	101	119

Figure 11 : Simulation non réglementaire des obligations SRU, y compris volet qualitatif, et SRHH dans le temps du PLH

Suite à la commission du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 10 avril 2025, l'Agglomération s'est fixée un effort supplémentaire de 29 logements sociaux et abordables, non territorialisés, ce qui porte l'enveloppe annuelle d'objectif à 639 logements. De plus, le PLH propose un cadre minimal de mixité (40% du flux de logements à l'échelle de l'ensemble des communes de Versailles Grand Parc), référence issue du recueil des projets à un instant T, à chaque commune ensuite de s'adapter en fonction de sa propre situation SRU notamment.

Ces cadres de mixité s'appliquent sur les logements hors PC n'ayant donc pas encore fait déjà l'objet d'une programmation précise.

Objectifs versus potentiels opérationnels

A l'échelle de VGP, les objectifs SRU consolidés des communes concernées seraient, selon la simulation annuelle au cours des 6 ans du PLH, et en tenant compte du potentiel de logements aujourd'hui autorisés, de 510 logements sociaux. Or, pour ces communes, l'enveloppe annuelle projetée de logements sociaux et abordables potentiellement autorisés dans le cadre du PLH est de 639 logements (voir tableau page suivante).

Moyenne annuelle (NB : les totaux sont arrondis)	Nombre de logements locatifs sociaux et accession abordable	Dont logts familiaux	Dont logements spécifiques
Bailly	38	14	24
Bièvres	15		15
Bois d'Arcy	8	8	
Bougival	50	23	27
Buc	47	17	30
La Celle Saint Cloud	42	42	
Chateaufort	-		
Le Chesnay Rocquencourt	104	91	13
Fontenay le Fleury	7		7
Jouy en Josas	13	12	1
Loges en Josas	7	7	
Noisy	32	32	
Rennemoulin	-		
Saint-Cyr-L'Ecole	5	5	
Toussus le Noble	7	7	
Vélizy Villacoublay	54	54	
Versailles	141	54	87
Viroflay	40	40	-
Effort supplémentaire	29		
TOTAL	639	406	204

Figure 12 : Potentiel de production de logements sociaux et abordables identifiés par les communes dans le temps du PLH pour ce qui concerne les logements autorisés (donc les catégories B et C expliqués dans le chapitre 3.1 du présent document)

A noter que certaines communes projettent ainsi de potentiellement dépasser les objectifs triennaux, pour sortir, à termes, des obligations chiffrées de la loi SRU (Bailly, Bougival, Buc, La Celle-Saint-Cloud, Les Loges-en Josas, Vélizy-Villacoublay,...)

Dans le cadre du PLHi de VGP il s'agit de confronter ces données ainsi que les objectifs « procéduriers » avec un principe de réalité :

- Prix et tension sur le marché foncier et immobilier de Versailles Grand Parc,
- Nécessité de développer les opérations sur du foncier artificialisé ce qui renchérit le coût d'aménagement (dépollution, coût d'un foncier valorisé, technicité accrue, ...),
- Marges de manœuvre faibles dans la mobilisation du parc existant (peu de vacance, conventionnement exposé à une forte concurrence du rendement du privé, ...),
- Hausse du coût de la construction,
- Opérateurs privés comme sociaux en grandes difficultés actuellement (2024),
- Opérations en VEFA bloquées, impliquant ainsi une part de logements sociaux,
- Besoin de diversité des types de logements, entre sociaux et libres, pour équilibrer au mieux l'équilibre économique des opérations,

Ces retards accumulés obèrent la réussite des objectifs, et ne permettent pas non plus de constituer des réserves d'opérations pour la suite. De plus, cette complexité de production implique parfois de devoir changer la programmation en termes de taille et/ou de typologies des produits pour assurer l'équilibre économique de l'opération.

Dans ce contexte, le PLHi:

- Souligne que certaines communes de VGP ont néanmoins **des feuilles de route de production de logements sociaux très ambitieuses** (voir figure 12),
- Estime que les **objectifs sont complexes à mettre en œuvre en ce qui concerne les obligations SRU**, mais il s'agit d'évaluer au fil de l'eau les conditions de mise en œuvre de la production et ainsi nourrir la réflexion et chercher des marges de manœuvre à l'appui de l'observatoire et de la mise en place du pilotage,
- S'interroge sur la réalité opérationnelle des objectifs du SRHH dans le contexte actuel,
- Recherche une logique opérationnelle, basée sur **la visibilité de l'enveloppe de logements** à actualiser et suivre en continu dans le temps du PLH.

Le PLHi constitue ainsi une approche partagée entre les communes de VGP pour progresser dans la réponse aux besoins en privilégiant une approche opérationnelle et qualitative.

4. Les trois orientations et leurs déclinaisons opérationnelles

Trois orientations ont été définies pour le PLHI 2025-2030 :

1. Un socle de conditions de réussite pour consolider, accélérer et fluidifier les projets des communes
2. Un PLHI au service de la qualité d'accueil des ménages
3. Un PLHI à l'écoute des enjeux solidaires

Le chapitre suivant décrit succinctement ces orientations à travers les actions qui s'y rapportent. Un document « Programme d'actions » propose par ailleurs le contenu plus technique des actions (objectifs, modalités, moyens, calendrier, indicateurs de suivi et d'évaluation).

Ces orientations et actions sont à articuler, au fil du PLH, avec les évolutions réglementaires, les évolutions de la politique d'aides du Conseil Départemental et celle de l'Etat.

En termes de moyens, précisés dans le document « Fiches Action », le PLH de VGP s'appuie essentiellement sur les ressources humaines existantes pour animer l'ensemble des actions.

4.1 Un socle de conditions de réussite pour consolider, accélérer et fluidifier les projets des communes

Le PLHi vise ainsi à **fournir aux communes un service de suivi et de pilotage en matière d'habitat**. Cela s'inscrit dans la logique de construction d'une culture communautaire et d'outils à disposition des communes.

4.1.1 Action 1 : Un observatoire habitat-foncier

Concrètement, il s'agit de mettre en place un observatoire habitat-foncier, par ailleurs obligation réglementaire.

Cette action recouvre deux enjeux avec d'une part la collecte et le traitement de données, et d'autre part le travail de mise en forme, d'analyse et d'interprétation.

Le **travail de collecte de données** est constitué par **le suivi d'un certain nombre d'indicateurs** :

- Production de logements
- Part de logements sociaux
- Autres logements réglementés
- Consommation foncière dans le diffus, en renouvellement, en extension
- Coûts du marché foncier et immobilier
- ...

Ces données sont à recueillir en étroite collaboration avec les communes. Un système de recueil et d'actualisation est ainsi à mettre en place sur la base des projections recueillies dans le cadre de l'élaboration du PLHi et base de calcul de l'enveloppe de potentiels affichée.

D'autres données sociodémographiques sont à recueillir via des bases de données nationales accessibles en « open-data » permettant ainsi de mettre en perspective les évolutions de VGP, à la fois d'un point de vue temporel, mais aussi de situer les évolutions du territoire au regard de données sur les EPCI voisins par exemple. La mise à disposition de ces données a grandement progressé ces dernières années et permet relativement facilement de dresser régulièrement un état des lieux des mutations. Pas toujours avec une actualité très récente, mais cela permet au moins de nourrir les

débats. Un budget pour l'achat éventuel de données payantes qui s'avèrent nécessaires et pertinentes pour compléter l'analyse est à prévoir.

L'autre enjeu porte sur **la mise en forme, l'analyse et l'interprétation**. Il s'agit ainsi de « donner du sens » à ces données, de les expliquer et de démontrer en quoi elles sont inquiétantes ou non. Le travail d'aide à la décision pour les élus se joue sur ce point.

Un travail de mise en forme communicante et vulgarisant est aussi à produire pour s'assurer de la diffusion des informations.

Un **temps d'ingénierie est ainsi nécessaire**.

4.1.2 Action 2 : Des instances de suivi et de pilotage

Deux instances sont à mettre en place pour le pilotage et le suivi du PLH :

- **Une instance politique et stratégique** qui peut avantageusement prendre place dans un espace préexistant de type conférence des maires ou bureau communautaire. L'enjeu est de partager, au moins une fois par an, un ordre du jour dédié au PLH. Il s'agit ainsi de prendre connaissance des avancées des actions et des éléments de l'observatoire. L'objectif est ainsi de ré-aiguiller si besoin les moyens afin de faire accélérer des actions en retard par exemple.
- **Une instance technique et partenariale** permettant de maintenir la dynamique « habitat » sur le territoire. Composée des services communautaires et communaux, des représentants de l'Etat, du CD, des bailleurs sociaux, des promoteurs, des associations, des aménageurs, etc... il s'agit ainsi de réunir l'ensemble des parties prenantes de l'habitat local pour partager des points d'actualité, faire le point sur les avancées des actions et expliquer les éventuels dysfonctionnements, analyser les résultats de l'observatoire, etc... Une telle instance peut être envisagée en articulation avec l'organisation de la Conférence Intercommunale du Logement.

Ces instances sont amenées à se réunir chacune au moins une fois par an.

Chaque année, les **services de VGP font un point particulier avec chaque commune sur les difficultés rencontrées et le niveau de réalisation des opérations prévues dans le cadre du PLH**. Ainsi, une feuille de route est réalisée pour chaque commune reprenant des données clefs de situation de la commune et le recensement des projets immobiliers à actualiser donc au fil de l'eau. Cette feuille de route est sensible et confidentielle dans la mesure où elle contient des projets non encore complètement finalisés. Elle ne sera donc pas publique. Mais pourra notamment être éventuellement fournie aux services de l'Etat dans une logique de partage de la réalité des potentiels.

Un travail **d'ingénierie, d'animation et de préparation de ces instances est à prendre en compte pour les services de VGP**. De plus, le **bilan annuel et l'évaluation intermédiaire réglementaire sont à intégrer dans les travaux de ces instances**

4.1.3 Action 3 : Formations et ateliers inter-communaux et partenariaux

Des services de communes ont exprimé le besoin d'avoir des temps d'échanges techniques pour mieux appréhender les évolutions réglementaires en matière d'habitat, mais aussi d'acquérir des savoir-faire et d'identifier des relais locaux à solliciter en cas de besoins sur une expertise pointue.

Il est ainsi proposé d'organiser un **cycle d'ateliers thématiques** qui pourraient prendre la forme suivante :

- Echanges sur des savoir-faire et opérations menées sur le territoire de VGP,

- Interventions d'experts et/ou de territoires innovants,
- Propositions de formations,
- Visite de sites sur et hors territoire.

Un plan annuel du cycle sera ainsi proposé en lien avec les moyens et les capacités en ressources humaines de VGP pour organiser et animer ce type d'actions. **Différents sujets de travail ont été évoqués par les communes :**

- Comprendre le montage d'une opération immobilière,
- Les procédures de déclaration d'insalubrité/indignité,
- L'intergénérationnel, l'habitat inclusif
- Les bonnes pratiques de logement des étudiants,
- La densité dans la ville de demain, la surélévation, ...
- Articuler les services et équipements avec les livraisons de logements,
- La transition énergétique dans l'habitat,
- L'habitat transitoire,
- Le Service Nationale d'Enregistrement des demandeurs en logement social,
- Etc...

Ces ateliers pourront aussi aboutir à la formalisation **de boîte à outils à destination des communes.**

4.2 Un PLH au service de la qualité d'accueil des ménages

La qualité d'accueil des ménages passe par les questions « d'abordabilité » du logement, de suivi et de montage des opérations immobilières et d'interventions sur le parc existant, notamment en termes de rénovation énergétique.

4.2.1 Action 4 : Actualiser la garantie d'emprunt VGP

VGP assure la garantie d'emprunt des opérations en logement social depuis 2014. En 2017, un plafond a été fixé. Or, ce plafond est aujourd'hui atteint.

La garantie d'emprunt pour le logement social est considérée comme la plus sûre tant il y a de gardes fous dans la gestion des organismes HLM.

De plus, en périodes de réforme des attributions et de passage à la gestion en flux des attributions, la garantie d'emprunt permet à la collectivité d'obtenir des réservations de logements. Par ailleurs, une extension de la garantie d'emprunt à la réhabilitation des logements sociaux, enjeux majeurs dans les années à venir pour les bailleurs sociaux est à envisager.

4.2.2 Action 5 : Animer un Comité Inter-Bailleurs

Pour accompagner les communes et suivre l'activité des bailleurs sociaux en termes de développement et de gestion patrimoniale, VGP met en place un **Comité inter-bailleurs, (CIB) réunissant l'ensemble des opérateurs de logements sociaux ayant du patrimoine sur l'agglomération, ainsi que des représentants des communes.**

L'objectif est de créer un partenariat spécifique entre VGP et les acteurs du logement social, et de bâtir une culture commune et partagée. Voire de contractualiser avec les bailleurs, en particulier dans le cadre de la garantie d'emprunt.

Il s'agit ainsi de faire une évaluation en continu de la production de logements aidés, ainsi que des enjeux de gestion sur l'ensemble du patrimoine (réhabilitation, renouvellement, ...). La logique

partenariale est ainsi de ne pas dissocier une approche de développement d'une approche de gestion patrimoniale de l'existant.

Cette instance, qui travaille sur l'offre, **s'inscrit dans une forte relation avec les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement sur la demande et les attributions**. Permettant ainsi de faire un lien entre les besoins des demandeurs non couverts et les politiques patrimoniales des organismes.

Une fois par an il s'agit ainsi de faire le point sur :

- Les projets et les livraisons
- Les réhabilitations importantes
- Les difficultés rencontrées

Ainsi, une actualisation précise de la production sera faite, enrichie de l'analyse croisée bailleurs/communes sur les difficultés éventuelles et leurs implications.

Il s'agit d'objectiver la situation à un niveau communautaire afin d'enrichir les analyses de chaque commune sur les difficultés ou opportunités dans la production et la gestion du parc social.

4.2.3 Action 6 : Renforcer les partenariats notamment avec EPF et OFS, et s'appuyer sur la SEM Versailles Habitat dans le cadre de la mise en œuvre du PLH

Dans ce cadre il s'agit de s'appuyer sur des **conventions partenariales avec l'EPF**, comme c'est déjà le cas pour un certain nombre de communes, et de s'appuyer **sur l'OFS en particulier dans le cadre de production de BRS pour les communes** qui envisagent de développer ce type de produit.

Le PLHi, à travers ses actions de partenariats, et en particulier l'Action 3 doit permettre de développer les partenariats avec l'ensemble du champ des acteurs.

Il s'agit aussi d'être en « veille » et d'optimiser toutes les évolutions. En particulier la **création de la SEM Versailles Habitat**.

En 2023, l'Agglo a engagé une réflexion afin de transformer Versailles Habitat en SEM agréée logement social.

Cela permettra à la SEM de disposer de moyens financiers supplémentaires et significatifs pour développer ses activités au service, notamment, du logement social mais également d'apporter un appui technique et opérationnel aux projets de construction du territoire. La SEM pourra devenir, à terme, aménageur au service notamment des communes du territoire avec les capacités de réaliser les réserves foncières nécessaires et piloter le développement des lots à bâtir (même si son activité principale restera la construction et la gestion de logements sociaux).

Ainsi, après le lancement d'un appel à projet au printemps 2023, CDC Habitat a été retenu comme partenaire privé (l'agglomération reste l'actionnaire majoritaire – 83%). La structure a pu être créée courant décembre. Elle n'a toutefois pas eu d'activité immobilière en 2024.

En effet, la transformation de Versailles Habitat en société d'économie mixte n'interviendra que fin 2024, par voie de fusion-absorption de cet office public de l'habitat par la société d'économie mixte et ce, une fois l'agrément logement social obtenu.

4.2.4 Action 7 : Articuler et suivre les impacts des actions nationales et départementales sur la rénovation énergétique dans le parc privé

Des actions de rénovation énergétique sont aujourd'hui (2024) portées par le Conseil Départemental (dispositifs d'aides à la rénovation énergétique du parc privé) en lien avec les dispositifs nationaux (« mon accompagnateur renov » et « Ma Primerenov » notamment).

Pour VGP, dans le cadre du PLH, la logique est de **suivre et d'articuler les actions conduites en matière de communication et de mobilisation des ménages-cibles** en partenariat avec le CD. Sachant que du fait des évolutions régulières des dispositifs nationaux et du contexte financier, le CD adapte ses interventions. Il s'agit donc d'accompagner le CD, en particulier dans la mise en œuvre potentiel de guichet unique.

Il s'agit aussi de prendre en compte au moins deux éléments **pour évaluer en continu les impacts sociaux des aides à la rénovation énergétique** :

- **Le Fait de financer la rénovation énergétique par sa valorisation à la revente, et donc à la spéculation.** Ce qui signifie que de la création de valeur via l'€ public permettrait à des ménages de réaliser des plus-values potentiellement importantes et ainsi de contribuer aux phénomènes haussiers du marché immobilier local. Ce qui est contradictoire avec la logique même du PLHi qui vise à favoriser le logement abordable.
- Du fait du **fonctionnement des copropriétés en matière de vote de chantiers, la rénovation énergétique peut entraîner des ménages dans des difficultés financières pour payer les travaux**, comme les personnes âgées qui ne peuvent avoir de prêts bancaires ou des jeunes ménages avec un taux d'effort important en tant qu'accédant à la propriété, dans l'incapacité de dégager plus de fonds... Le risque de voir partir ces ménages est à prendre en compte, alors que le **parc existant joue un rôle de logement abordable**. Là aussi la logique est de ne pas rentrer en contradiction avec les principes d'accès au logement pour tous.

Un suivi des évolutions de la valeur immobilière des logements ayant bénéficié des aides publiques est à conduire pour mesurer l'impact éventuel de ces dispositifs, bénéfiques en termes patrimoniaux, mais peut être à mieux analyser en termes d'impact social.

4.2.5 Action 8 : Objectiver les situations d'insalubrité et d'indignité

L'Agglomération envisage de lancer une étude pré opérationnelle de Pacte territorial (anciennement OPAH), permettant ainsi de mieux objectiver la situation.

Par ailleurs, la VGP peut éventuellement adhérer au dispositif Veille et Observatoire des Copropriétés (VOC). La VOC est une aide méthodologique et financière de l'ANAH au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs, sur un périmètre défini par VGP, qui englobe tout ou partie du territoire. Il s'agit ainsi d'ajuster au mieux la politique d'intervention et détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés. L'ANAH prenant en charge 50% du coût.

Ainsi des « situations à risques » pourraient être identifiées, en particulier dans les copropriétés, et à partager avec les partenaires (communes, CD et Etat).

Par ailleurs, en lien avec l'Action 3, des échanges sur l'appropriation et l'utilisation du dispositif Histologe seront conduits.

4.3 Un PLH à l'écoute des enjeux solidaires

4.3.1 Action 9 : Suivre et articuler les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La CIL, mise en place en 2023, **permet d'analyser et de suivre les données en matière de demandes et d'attribution dans les logements sociaux**. Le taux de pression, soit le nombre de demandes pour une attribution, peut ainsi se décliner par public. Et par essence, un demandeur de logement social est dans une logique, au moins un souhait de mobilité résidentielle, et potentiellement de besoin de logement plus adapté à sa situation.

L'identification de la pression dans le cadre de la CIL doit interroger le PLHi dans le suivi du développement de l'offre, au moins sur les publics suivants :

- Senior
- Personnes en situation de handicap
- Jeunes
- Etudiants
- Plus démunis

Les services de VGP font donc le lien entre les travaux de la CIL et les constats dressés, pour enrichir le bilan annuel du PLH et de l'observatoire, à partager avec dans les instances stratégiques et techniques (Action 1) et le CIB (Action 5). Il s'agit ainsi, globalement d'articuler la demande et l'offre, et de faire des zooms précis sur les publics les plus fragiles.

4.3.2 Action 10 : Créer un partenariat sur le logement des actifs avec les entreprises locales

La **tension de l'habitat sur le territoire entraine des difficultés de recrutement et de développement pour les entreprises locales**, en particulier en ce qui concerne les emplois de services avec des horaires décalés.

Or ces emplois sont « essentiels » à la bonne marche de l'agglomération : infirmières, aides-soignants, aides à domicile, etc... En ce sens, il s'agit aussi d'avoir une attention particulière sur les aidants professionnels auprès des publics seniors.

La question du logement des actifs touche l'ensemble des secteurs de l'économie locale. Les entreprises n'identifient pas forcément de partenariats à conduire avec les collectivités en la matière. Très souvent elles travaillent avec Action logement en tant que réservataire de logements sociaux. Mais pour les TPE et petites PME la mobilisation est plus complexe.

Par ailleurs, les entreprises sont aussi potentiellement des propriétaires fonciers avec lesquels travailler dans une nouvelle approche du développement sur des zones déjà artificialisées : zones d'activités et zones commerciales avec éventuellement des potentiels d'accueil de logements.

En lien avec le service économique de VGP, **des rencontres sur le sujet sont à initier dans le cadre du PLH, pour comprendre les besoins des entreprises et les réponses à apporter à la fois dans la mobilisation de l'offre existante (en particulier dans le cadre des attributions de logements sociaux), mais aussi dans le développement d'une offre adaptée en logement social, BRS ou autres.**

4.3.3 Action 11 : Accompagner les communes pour définir des zones propices à l'accueil d'opérations spécifiques

VGP se caractérise par une présence forte de logements spécifiques comme cela a été souligné dans le diagnostic.

L'enjeu de développement de ce type d'offre, permettant aussi de répondre à des besoins majeurs, est double dans le cadre du PLHi :

- **Définition de potentiels foncier propices au développement d'offres spécifiques**, en particulier avec la proximité de transport et de services pour des publics fragiles aussi en termes de mobilité (seniors, étudiants, jeunes, précaires, PMR, ...), mais de ce fait des fonciers chers qui impactent l'équilibre d'opérations complexes, avec des frais de gestion importants à prendre en compte (= personnel de résidences seniors, animateur de pension de famille, conciergerie, etc...). L'enjeu est donc d'être proactif dans la mobilisation des fonciers et de les identifier très en amont. Un accompagnement des communes peut faire l'objet d'ateliers (cf Action 3)
- **Suivi et identification de risques de concurrence ou de suroffre pour certains publics**. Il s'agit ainsi en lien avec la gouvernance définie dans l'Action 2, l'observatoire de l'Action 1 et la création du CIB (Action 5) de suivre les projets et d'identifier les éventuels risques, afin de pouvoir réorienter les projets vers des besoins non ou mal couverts.

4.3.4 Action 12 : Prendre en compte le schéma des Gens du voyage

Prise en compte du futur Schéma d'Aire d'accueil des Gens du Voyage, en cours de révision :

- Implications pour VGP avec la prise en compte des actions déjà conduites sur le sujet
- Formalisation des chantiers à conduire pour répondre à ces obligations : feuille de route intégrant notamment la localisation préférentielle des aires d'accueil avec une approche différenciée entre sédentarisation et grands passages, et les modalités de gestion à mettre en œuvre
- A partager dans les instances définies dans l'Action 2

4.4 Synthèse enjeux soulevés par l'Etat dans le Porter à connaissance et prise en compte dans le PLH

Le Porter à connaissance de l'Etat (aout 2021) soulève un certain nombre d'attentes :

Accroître la production de logements pour répondre aux besoins du territoire en lien avec l'activité économique et le développement des transports en commun.

Dans ce cadre le PLHi de Versailles Grand Parc avec une potentielle enveloppe annuelle de 2 405 logements s'inscrit dans une logique de croissance de la production. Toutefois, ce potentiel se heurte au contexte de crise immobilière souligné notamment dans le diagnostic (et qui n'avait pas la même gravité lors de la rédaction du Porter à Connaissance). L'enjeu est de parvenir à produire effectivement les logements prévus, sachant que l'ensemble de la filière connaît des difficultés très importantes.

Un parc de logements à adapter aux besoins, en faveur des T2 et T3

L'approche typologique est complexe au regard des nouveaux modes de vie des ménages : télétravail, accroissement des divorces et séparation, phénomènes de recohabitation, vieillissement de la population, ... Ainsi, la typologie du logement ne correspond de moins en moins à un type de ménage déterminé.

Dans ce cadre, le PLHi de Versailles Grand Parc, qui s'inscrit dans une logique d'accompagnement des communes, propose qu'une attention particulière soit faite sur le besoin de T2/T3 dans le montage de projet. Concrètement, à travers les actions d'animation et de partage de pratiques il s'agit de travailler avec les communes sur la prise en compte dans les débats avec les opérateurs de ces typologies. A ce titre, des analyses de marchés pourraient par exemple être produites par les opérateurs expliquant leur approche typologique.

Il s'agit donc d'instaurer des retours d'expériences (Action 3) sur les pratiques et usages de dialogue avec les opérateurs sur les questions de typologie. En étant notamment vigilant sur la place des T2 et T3.

Renforcer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire

Comme expliqué précédemment, une partie du potentiel de logements identifié dans le cadre du PLHi font déjà l'objet d'un minimum de programmation par les communes. Il en ressort que 40% de la production connue relève du logement abordable : logements locatifs sociaux, résidences spécialisées, BRS,...

Les communes déficitaires au regard de la loi SRU de Versailles Grand Parc respectent aussi le volet qualitatif de la loi avec une programmation visée de 30% au moins de PLAI et de 30% au plus de PLS/BRS dans le cadre du décompte des obligations.

Mais au-delà de ces questions de programmation, et à l'instar du contexte pour l'ensemble de la production de logements, le PLHi, dans sa logique opérationnelle, va chercher à animer le partenariat pour permettre l'effectivité de cette production. La création de la SEM va aussi dans ce sens.

Enfin, Versailles Grand Parc a mis en place un Conférence Intercommunale du Logement qui travaille sur les questions de cotation de la demande et de politique intercommunale d'attributions.

Rénovation du parc privé

Le diagnostic et les échanges de terrain mettent en relief l'importance et la complexité de cette thématique. Sur Versailles Grand Parc il n'y a pas de situations de « masse » en termes d'insalubrité

ou d'indignité. Mais cela ne signifie pas qu'elles n'existent pas par exemple dans des logements en entresol de copropriétés des années 70/80. Toute la difficulté d'approche réside dans la dispersion des situations.

Par ailleurs, le traitement de cette question relève de la compétence des communes qui souhaitent la garder. De ce fait le PLHi s'inscrit dans la logique de partage d'expérience et de consolidation des outils.

Plus particulièrement sur les questions énergétiques, il s'agit surtout, pour les communes de VGP, de suivre les évolutions des différents dispositifs, que ce soient au niveau du Conseil Départemental ou au niveau national (dispositifs ANAH).

Publics spécifiques et accompagnement vers le logement : fluidifier les parcours résidentiels

Les travaux conduits dans le cadre de la CIL objectiveront les besoins en logements spécifiques pour des publics ne pouvant se loger dans le parc traditionnel. Le territoire de VGP dispose déjà d'une offre importante, et les projets sont importants pour des publics avec de forts besoins sur VGP tels que les jeunes, étudiants et seniors. Toutefois, des projets à destination de publics en situations de précarité et/ou d'urgence se développent (14% de la programmation connue contre 8% de l'offre existante) : résidences sociales, foyers pour ménages monoparentaux, etc...

Il est à noter que VGP s'inscrit dans le programme Yvelines Résidences 2023-2027. Porté par le Conseil Départemental 78, ce dispositif connaît des difficultés de financement. Mais pour information, le programme se fixe pour objectif de créer sur cette période 2 000 places dans le département des Yvelines, dont 400 sur le territoire de Versailles Grand Parc réparties comme suit :

- 150 places à destination des jeunes actifs (100 places) et étudiants (50 places) ;
- 60 places à destination des seniors autonomes ;
- 140 places à destination des publics en insertion ;
- 50 places à destination des personnes souffrant d'un handicap psychique et mental

Le PLH cherche aussi à projeter la méthode d'approche du développement de cette offre en proposant une base de réflexion sur la constitution d'une offre dès la stratégie foncière. Il s'agit de sortir des coups d'opportunité et de mettre en place un modèle permettant de prendre en compte les enjeux de gestion dès la conception des opérations.

Gens du voyage : créer des aires d'accueil, participer à l'implantation de l'aire de grand passage du Sud Yvelines.

Le Schéma d'aire d'accueil est en cours de révision.

Lexique

- **Loi SRU** : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) = loi dont l'article 55 fixe notamment un objectif de logements sociaux minimum dans certaines communes
- **VEFA** : Vente en état de Futur Achèvement = Opération libre de promotion immobilière dans laquelle l'opérateur privé vend une part de logements en état de futur achèvement, dans un plafond de prix, à un opérateur HLM. Pour respecter la réglementation de mixité en vigueur dans les documents de planification locaux.
- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette = objectif fixé pour 2050. Avec une étape d'ici 2030 de réduction de 50% de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.
- **FJT** : Foyer de Jeunes Travailleurs
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social = dénomination du logement locatif social classique, servant de référence aux plafonds de revenus pour accéder au logement social
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration = logement locatif social destiné aux ménages sous 60% des plafonds de revenus PLUS
- **PLS** : Prêt Locatif de Solidarité = logement locatif social destiné aux ménages sous 130% des plafonds PLUS.
- **PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire = logement locatif aidé destiné aux zones tendues, non décompté SRU, pour ménages sous 166% des plafonds PLUS
- **LLI** : Logements Locatif Intermédiaire = logements locatifs sous conditions de ressources, pour les zones tendues, sous les prix du marché libre.
- **PSLA** : Prêt Social Location Accession = logement en accession sociale après une période de location (statut de locataire accédant), sous plafond de ressources et avec plafond de prix de vente. Décomptés SRU pendant 5 ans après la levée d'option.
- **BRS** : Bail Réel Solidaire = Logement en accession à la propriété, non spéculatif, dans lequel l'accédant, sous condition de ressources, n'acquiert que le bâti, le foncier étant propriété d'un Office Foncier Solidaire. Décompté dans le cadre de la loi SRU.
- **Pacte territorial, anciennement OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat = convention entre une collectivité, l'Etat et l'ANAH en vue de requalifier et réhabiliter un espace bâti.
- **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général = un des outils opérationnels proposé par l'ANAH aux collectivités pour traiter d'une thématique particulière à l'échelle d'un département ou d'un périmètre géographique plus large qu'une OPAH.
- **Loc'Avantages** = dispositif de réduction d'impôt pour propriétaires bailleur sous réserve d'un loyer réduit. Plus le loyer est réduit plus la réduction d'impôt est forte.
- **RE 2020** = Il s'agit de la dernière réglementation sur la construction des logements, entrée en vigueur au 1/01/2022. L'ambition de la RE 2020 repose sur le concept de zéro gaspillage énergétique. Elle prend notamment en compte le confort dans l'habitat pour affronter les épisodes caniculaires.

Table des illustrations

Figure 1 : Illustration de points clefs de l'environnement réglementaire du PLH	5
Figure 2 : Inventaire SRU au 1/01/2022 (DDT 78 et DDT 91)	8
Figure 3: Cadre normatif du PLH (extrait du PAC de l'Etat).....	9
Figure 4 : extrait du diagnostic de la Stratégie Foncière - Source – Référentiel Foncier Public des terrains bâtis et non bâtis des Personnes Morales « État » et « Établissement Public » - Traitements Modaal, avril 2022.....	14
Figure 5 : Potentiel « à date » (mai 2024) de logements territorialisé par commune "le terrain de jeu du PLH" et selon les périodes probables de livraison/autorisation	19
Figure 6: Analyse de l'effet démographique de la croissance du parc de VGP entre 2014 et 2020 (INSEE)	20
Figure 7 : Evolution de la taille des ménages 2014-2030 (sources INSEE + projection fil de l'eau)	21
Figure 8 : Vision de la programmation connue au sein du potentiel (NB : un écart marginal d'une trentaine de logements entre le total affiché et la somme des lignes selon le stade du potentiel s'explique par des remontées de communes sur des projets où la répartition est envisageable mais où la temporalité de livraison est complexe à envisager.	22
Figure 9 : Estimation de la répartition des types de logements (libres, sociaux, familiaux, spécifiques, ...) dans le potentiel dont la répartition peut être envisagée : avancement du projet ou application de principes des PLU pour les projets non encore complètement définis	23
Figure 10 : Rappel des principes de mixité du SRHH.....	25
Figure 11 : Simulation non réglementaire des obligations SRU, y compris volet qualitatif, et SRHH dans le temps du PLH	26
Figure 12 : Potentiel de production de logements abordables identifié par les communes dans le temps du PLH pour ce qui concerne les logements autorisés (donc les catégories B et C expliqués dans le chapitre 3.1 du présent document)	27