

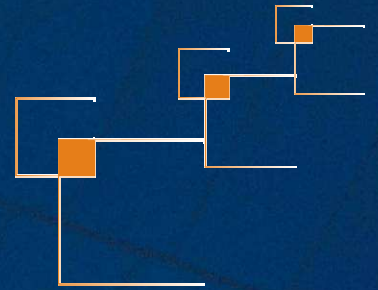


SÉMAPHORES

Siège Social
13 rue Martin Bernard
75013 Paris
Tél. : 01.53.62.72.00 – Fax : 01.53.62.24.45

25 Rue Negresko
13008 Marseille
Tél : 04.91.72.73.35 – Fax : 04.91.72.73.36

40 avenue Georges Pompidou
69003 Lyon
Tél : 04.72.60.85.95 – Fax : 04.78.60.81.90



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VERSAILLES GRAND PARC

PLHi 2

2012 - 2017

Projet Habitat

Décembre 2012

Agence Marseille
25, rue Negresko
13008 MARSEILLE

Tél : 04 91 72 73 35
Fax : 04 91 72 73 36



Sommaire

UN CONTEXTE CONTRAINT : ENTRE ENJEUX PROPRES AU TERRITOIRE ET INJONCTIONS STRATEGIQUES	3
QUELS ACQUIS POUR LA STRATEGIE A VENIR ?	3
QUELS DEFIS A RELEVER ?	4
QUELLES MARGES DE MANŒUVRE POUR Y REpondRE ?	5
UNE STRATEGIE HABITAT AMBITIEUSE MAIS REALISTE	6
LES FONDAMENTAUX DU PLHI2	6
IMPACT LOCAL DU SCENARIO GRAND PARI(S)	7
PREREQUIS ET AMBITIONS DE CE NOUVEAU PLH	8
REPARTITION DES OBJECTIFS AU SEIN DE VERSAILLES GRAND PARC	9
LA PLATEFORME D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES	11
ORIENTATION 1 : POSITIONNER VERSAILLES GRAND PARC COMME INSTANCE COORDINATRICE DE L'HABITAT	11
ORIENTATION 2 : SE Doter DES MOYENS COMMUNAUTAIRES POUR PRODUIRE PLUS ET MIEUX.....	12
ORIENTATION 3 : REUNIR LES CONDITIONS NECESSAIRES A LA REALISATION DES OBJECTIFS GRAND PARI(S) 13	
ORIENTATION 4 : RESTAURER LES PARCOURS RESIDENTIELS SUR L'AGGLOMERATION	14
ORIENTATION 5 : RELEVER LE DEFIL DE LA CONVERSION DU PARC EXISTANT	16

UN CONTEXTE CONTRAINT : ENTRE ENJEUX PROPRES AU TERRITOIRE ET INJONCTIONS STRATEGIQUES

La voie d'une nouvelle stratégie Habitat communautaire sur le territoire de Versailles Grand Parc est à l'intersection de deux dynamiques mises en avant dans le diagnostic :

- la réponse aux enjeux locaux, ceux qui persistent et que le premier PLH s'est attelé à traiter et ceux qui ont émergé et qui appellent à élargir le champ d'intervention communautaire ;
- le positionnement par rapport aux injonctions stratégiques émanant des échelons territoriaux « supérieurs » qui, déjà multiples (SDRIF, OIN Paris Saclay, SDADEY...), se sont renforcées et ont pris une dimension « normative » à travers la loi sur le Grand Paris et sa déclinaison locale (Territorialisation des Objectifs de Logement : TOL).

Pour définir une stratégie à même de relever ces défis, il s'agit de bien appréhender la situation de départ, à savoir les acquis du premier PLH et ses marges de progrès, afin de tracer un chemin réaliste vers la réponse à ces derniers.

QUELS ACQUIS POUR LA STRATEGIE A VENIR ?

Il faut rappeler une caractéristique forte de ce territoire : une intercommunalité jeune qui devait faire face à un déclin démographique lié à un déficit de construction (300 logements par an en moyenne entre 1999 et 2004).

Tout l'intérêt du premier PLH a été de faire prendre conscience du lien étroit entre construction neuve et dynamique démographique, à travers l'affichage d'objectifs ambitieux, et d'en tirer les conséquences opérationnelles. Cette prise de conscience s'est traduite par l'activation des différents leviers de la chaîne de la construction : révision des documents d'urbanisme (passage du POS au PLU notamment), étude foncière et contractualisation de certaines communes avec des opérateurs fonciers, mise en place d'un système d'aide aval destinée à soutenir la production sociale (plus de 10 M€ injectés dans l'appareil de production entre 2006 et 2010) et création d'un outil d'observation et de suivi.

Cette dynamique a eu pour conséquence une augmentation significative de la production (700 à 750 logements par an en moyenne) sans modifier le bon équilibre habitat/emploi du territoire et en favorisant une diversification de l'offre à travers l'intégration par l'ensemble des communes d'une offre sociale dans leur programmation. L'objectif d'enrayer le déclin démographique a ainsi été atteint et la plupart des communes ont progressé vers l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU.

QUELS DEFIS A RELEVER ?

Toutefois, si le bilan global et quantitatif est positif, l'impact qualitatif reste nuancé. En effet, malgré la hausse du rythme de construction globale, les objectifs n'ont pas été atteints, notamment sur le volet logement social. Le parc HLM reste déficitaire par rapport aux besoins et aux exigences légales. Les parcours résidentiels sont de plus en plus contraints, comme le met en lumière la baisse de la vacance et de la rotation.

Les tendances de fond observées dans le PLHi1 se sont dans l'ensemble maintenues, voire accentuées :

- le déficit de jeunes familles,
- le vieillissement de la population,
- des revenus globalement élevés,
- une part élevée de CSP supérieure,
- un parc de logements confortable, bien que subsiste à la marge des situations d'habitat indigne,
- le déficit de foncier disponible et les incertitudes sur les projets de développement à venir.

Des faits nouveaux ont également été mis en évidence :

- un retour à une croissance démographique positive, malgré un solde migratoire encore légèrement négatif ;
- une perte des jeunes familles, aux revenus modestes et intermédiaires, vers le reste des Yvelines et l'arrivée de ménages plus aisés en provenance de Paris, des Hauts de Seine et de l'étranger ;
- une sous occupation du parc compte tenu de la forte part de grands logements et du vieillissement de la population ;
- un emballement des prix immobiliers qui exclut de l'accession privée une part des classes moyennes ;
- un parc de logements, publics et privés, anciens, présentant des besoins importants de réhabilitation thermique.

Les enjeux sont donc multiples et invitent à franchir une étape supplémentaire dans le niveau d'intervention communautaire, tant sur l'élargissement nécessaire des champs d'intervention que sur celle des moyens mis à disposition :

- Comment mobiliser le potentiel foncier nécessaire au développement de l'offre de logements ?
- Comment produire une offre de logements abordables pour maintenir des ménages modestes et intermédiaires ?
- Comment rattraper le déficit de logements sociaux et fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc HLM ? Comment cibler une population plus modeste dans l'offre de logements sociaux ?

👉 Quelle intervention sur le parc existant, public et privé ?

- > Réhabilitation classique
- > Performance énergétique
- > Sous occupation (parc privé) et prise en compte de la dépendance.

Ces enjeux locaux qui appellent donc à sortir de la polarisation sur la seule production neuve risquent d'être remis en cause par l'effet Grand Pari(s).

En effet, produire 1867 logements par an sur un secteur « Versailles Grand Parc élargi », dans un contexte de recentrage massif des moyens alloués à l'habitat de la part de l'ensemble des parties prenantes (désengagement de l'Etat, fin du CDOR du Conseil général des Yvelines, spécialisation du financement régional...) fait courir le risque de déformer ce qui fait l'identité du territoire : un mariage subtil et unique entre l'urbain et la nature.

QUELLES MARGES DE MANOEUVRE POUR Y REPONDRE ?

L'examen objectif des contraintes et marges de manœuvre locales conduit à s'interroger sur la capacité du territoire à résoudre l'équation difficile entre construction et foncier disponible.

En effet, si les communes se sont saisies des outils d'urbanisme et foncier pour la réalisation du premier PLH, l'effort s'est bien souvent avéré ponctuel et ne permet pas de disposer aujourd'hui d'un volant d'opérations suffisant pour pérenniser un tel effort de production.

La qualification de la production en termes de typologies, de prix, de densité... n'a été que partielle et n'a pas permis de peser sur la très rapide croissance des prix, à peine entamée par la crise, qui accentue aujourd'hui la difficulté à mobiliser du foncier sans anticipation.

Par rapport à cette dimension, une des principales caractéristiques de Versailles Grand Parc est la prééminence d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, qui se traduit par le classement d'une bonne partie du territoire principalement au titre des espaces boisés classés, du château, de la Plaine de Versailles et de la vallée de la Bièvre. Outre la proportion importante de terrains classés sur le territoire de l'intercommunalité, les grands propriétaires publics sont très présents. En effet plus du tiers de la surface de Versailles Grand Parc est maîtrisée par l'Etat et des établissements publics d'Etat. Cette propriété publique est, de plus, morcelée entre plusieurs ministères.

Par ailleurs, l'intervention sur le parc existant (social comme privé) et l'organisation des partenariats avec les acteurs de l'habitat sur laquelle elle repose ont été laissées à l'initiative communale.

Ainsi, compte-tenu de la prééminence d'enjeux qui dépassent les moyens communaux, ce territoire a besoin plus qu'ailleurs d'une intercommunalité qui se positionne comme autorité organisatrice de l'habitat, notamment pour accompagner et soutenir les démarches communales.

UNE STRATEGIE HABITAT AMBITIEUSE MAIS REALISTE

LES FONDAMENTAUX DU PLHI2

Il apparaît, à la lumière de la partie précédente, que **le projet Habitat de Versailles Grand Parc doit aller au-delà de la définition d'un scénario de développement (quantitatif) pour le territoire en se positionnant sur un scénario de qualité de vie sur le territoire (qualitatif)**. Le passage de l'un à l'autre exige :

- de qualifier l'offre nouvelle produite ;
- d'introduire dans les futurs projets des objectifs de mixité sociale tout en favorisant l'intergénérationnelle mais aussi le fonctionnelle ;
- de trouver l'approche d'aménagement qui conjugue intensification urbaine et préservation du patrimoine ;
- d'intervenir sur le parc existant et les parcours résidentiels.

Le Grand Pari(s), à travers la TOL, fixe déjà l'objectif de production (quantitatif). Ce PLHi2 doit donc être le moyen de « donner un sens plus local » à la TOL en :

- précisant les impacts d'un tel scénario sur la démographie et en définissant les enjeux opérationnels pour atteindre les objectifs ;
- ne renonçant pas à avoir une action systémique et transversale sur l'ensemble de la chaîne de l'habitat.

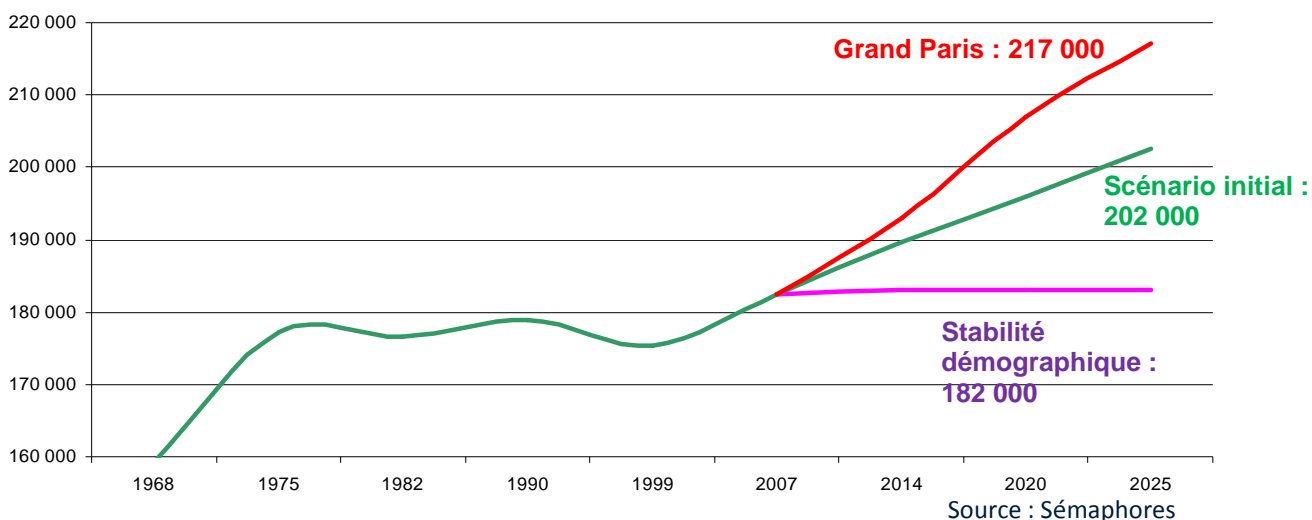
IMPACT LOCAL DU SCENARIO GRAND PARI(S)

Le Préfet de Région Ile de France a transmis par courrier du 29 juillet 2011, la territorialisation des objectifs de logements (TOL) liés à la loi du Grand Paris. Sur le Secteur « Versailles Grand Parc élargi » (aux communes du Chesnay et de Vélizy-Villacoublay), 1867 logements doivent être réalisés. Compte tenu du poids démographique de l'intercommunalité, Versailles Grand Parc s'est fixé, par délibération du 05 octobre 2011, un objectif lié à la TOL de 1500 logements/an.

Par rapport au scénario Grand Pari(s), à savoir la production à périmètre constant de 1 500 logements par an sur Versailles Grand Parc, la première ambition de l'agglomération est de ralentir la diminution tendancielle de la taille des ménages (-0,3% par an contre -0,38% entre 1999 et 2007) pour aboutir à une taille moyenne des ménages de 2,24 en 2025. Cela implique notamment le maintien des familles sur le territoire avec le développement d'une offre abordable.

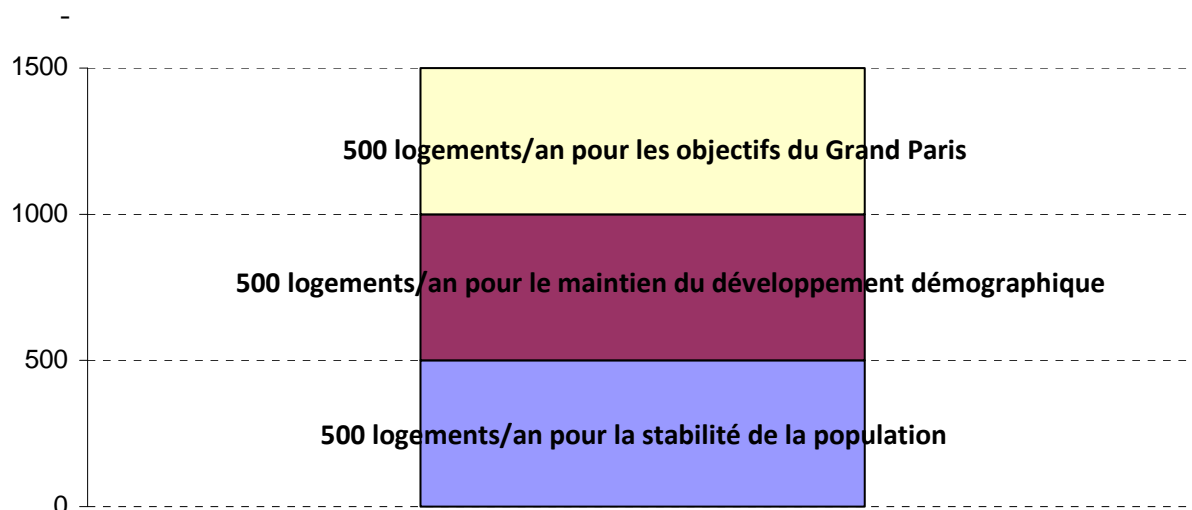
Un tel scénario si l'on se positionne à long terme (horizon 2025), soit sur la durée de deux PLH, aboutirait à périmètre constant à une population de 217 000 habitants. Ce scénario est clairement plus ambitieux que le scénario d'accompagnement du développement démographique initialement envisagé (en vert sur le graphique).

Impact démographique des scénarios envisagés dans le cadre du PLHi2



On peut résumer ce scénario Grand Pari(s) par une décomposition en « étages » :

- un premier étage de 500 logements par an qui permet de maintenir le niveau de population (besoins issus du scénario de stabilité démographique) ;
- un deuxième étage de 500 logements par an pour accompagner le développement démographique, qui représente déjà un effort supplémentaire de production de 35% par rapport aux dernières années du PLHi1 ;
- un troisième étage de 500 logements par an ou « effet Grand Pari(s) » qui nécessite de repousser les marges de manœuvre de manière inédite.



Ce scénario demande une capacité de production inédite au territoire. Pour réussir, l'ensemble du modèle de production, du foncier à la construction, doit être revisité.

Aussi, Versailles Grand Parc souhaite s'engager sur un objectif de 6 000 logements sur la durée du PLHi2 (hors Grand Pari(s)) avec une montée en charge progressive au cours du PLHi2 qui doit permettre d'atteindre en rythme de croisière l'objectif des 1 500 logements par an.

PREREQUIS ET AMBITIONS DE CE NOUVEAU PLH

Cet effort inédit ne peut être relevé par le territoire sans le concours de l'ensemble des acteurs publics. Le diagnostic ainsi que le présent document ont démontré l'importance du foncier appartenant à l'Etat sur le territoire et sur lequel des projets sont en gestation. La desserte de ces zones doit également être au niveau des développements projetés.

Aussi, l'Etat s'étant encore récemment engagé sur la réalisation de l'infrastructure de transport du Grand Paris, la libération des terrains identifiés (terrain militaire de Toussus-le-Noble, Plateau de Satory) permettra la réalisation des 500 logements supplémentaires par an par rapport au scénario initial (1 000 logements par an).

Une fois ce préalable posé, la **stratégie pour ce PLHi2 sera double** :

- **un PLH de réalisations** : qui met en avant les actions à plus court terme (nouvelles et celles poursuivies), dans une logique de soutien à la politique d'ores et déjà engagée et dans une logique de réponse aux besoins immédiats (par exemple sur le développement d'une accession maîtrisée) ;
- **un PLH de préparation** : qui met en avant les actions à mettre en œuvre tout de suite pour initier des mouvements de fond à plus long terme, en accompagnant un scénario qui s'étale sur deux PLH. Il s'agit par exemple de la politique foncière, du développement de « projets urbains » dans chaque commune...

Un enjeu fort est aussi de soulever qu'une politique de l'habitat ne se mène pas uniquement avec des investissements dans tel ou tel produit, mais aussi par le développement en amont

d'approches d'aménagement cohérentes et cordonnées, vectrices d'économies. S'il s'agit bien de produire plus dans le cadre de ce nouveau PLH, il faudra également produire mieux.

REPARTITION DES OBJECTIFS AU SEIN DE VERSAILLES GRAND PARC

La répartition des objectifs des « 1000 » logements tient compte de ce principe :

- Secteur central (Versailles et Viroflay) : 30% du scénario Versailles Grand Parc
- Secteur Ouest : 32% du scénario Versailles Grand Parc
- Vallée de la Bièvre : 18% du scénario Versailles Grand Parc
- Plaine de Versailles : 8% du scénario Versailles Grand Parc
- Diffus non sectorisé : 7,5%

Les objectifs Grand Pari(s) ont seront réalisés sur Satory et les terrains militaires de Toussus (200 logements).

Communes	Rappel objectif PLHi1	Réalisé PLHi1 2006/2010	Objectifs PLHi2		Dont logements conventionnés		Contribution à l'objectif global (6 000 logements)
			Total	Par an	Total	Par an	
Bailly	-	-	105	18	60	10	1,8%
Bièvres	90	29	165	28	73	12	2,8%
Bois d'Arcy	1100	831	630	105	190	32	10,5%
Buc	114	264	390	65	185	31	6,5%
Fontenay le Fleury	450	355	515	86	290	48	8,6%
Jouy en Josas	210	76	235	39	122	20	3,9%
Les Loges en Josas	36	1	42	7	15	3	0,7%
Noisy le Roi	-	-	190	32	90	15	3,2%
Rennemoulin	-	-	3	1	0	0	0,1%
Rocquencourt	150	6	350	58	150	25	5,8%
Saint Cyr l'Ecole	780	1068	780	130	100	17	13,0%
Toussus le Noble	120	166	0	0	0	0	0,0%
Versailles	1710	729	1450	242	405	68	24,2%
Viroflay	420	240	565	94	250	42	9,4%
TOTAL	5180	3765	5420	903	1930	322	90,3%

Ainsi, l'effort est concentré sur les territoires les plus urbains et les plus accessibles (Secteur Ouest et secteur central) tout en préservant la Vallée de la Bièvre et la Plaine de Versailles.

Le PLHi2 identifie d'ores et déjà 90% de la réalisation de l'objectif des « 1000 » (calculé pour les 6 ans à venir). Cela s'inscrit dans la poursuite du précédent PLH dont les effets sont aujourd'hui perceptibles dans les progrès du rythme de construction.

Communes	Nombre de logements neufs identifiés PLH 2 (DOC 2012/2017)	Nombre total de logements sociaux	Opérations		
			Total logements par opération	LS par opération	Descriptif
Bailly	106 arrondi 105	59 arrondi 60	10	3	Arrière école élémentaires
			35	35	Construction Domaxis
			1	1	Logement SNL
			60	20	Terrain Allard
Bièvres	165	73	92	48	Terrain RFF,
			15	3	1 rue de la Fontaine
			6	6	45, rue de Paris
			40	16	Les hommeries
			12	0	Diffus
Bois d'Arcy	630	190	300	190	Reste Zac croix bonnet
			130		Ferme sainte marie,
			100		Début Zad centre ville (sur 350)
			100		EHPAD
Buc	391 arrondi 390	184 arrondi 185	50	15	Zac du cerf volant ilot E et F
			41	9	
			73	0	SCI Les Marronniers Rue Louis Blériot
			7	0	Construction de 7 maisons individuelles rue du Haras
			20	10	Diffus : - vente d'immeubles communaux (1 et 4 rue des Frères Robin - transformation garage Brossard en 2 maisons individuelles
			200	150	Fort de Buc
Fontenay le Fleury	515	287 arrondi 290	210	122	Reste zac du levant lot 3/4/5 ;
			100	20	Début opération centre ville (sur 200)
			130	130	Florilège
			75	15	Diffus (175 identifiés)
Jouy en Josas	235	123 arrondi 122	130	47	Terrain RFF ;
			50	50	Extension HEC ;
			10	10	Le moulin
			29	0	Diffus
			10	10	Blum
			6	6	Le Berry
Les Loges en Josas	41 arrondi 42	14 arrondi 15	11	2	Place des monuments aux morts
			26	8	Ancienne Ferme CV - projet CODEGIM
			2	2	Arrière bibliothèque
			2	2	Presbytère
Noisy le Roi	190	90	27	27	27 logements ancienne gendarmerie
			33	33	Opération Le Vaucheron : 33 logements
			100	30	Opération Le Comouillet : 100 logements
			30	0	30 logements en diffus
Rennemoulin	3	0			
Rocquencourt	350	150	50	50	ancienne gendarmerie
			300	100	Zac Bourg
Saint Cyr l'Ecole	782 arrondi 780	34 arrondi à 35	570	Non défini à ce jour	1400 logements au total : caserne renard
			85		Nacarat 85 logements av. Pierre Curie (PDC délivré le 20 janvier 2011, commercialisation en cours)
			34	34	- SNC La Sablière : 34 logements sociaux. PDC délivré le 23 février 2011
			13		- Elissar : 13 logements collectifs rue Gambetta. PDC délivré en septembre 2011
			30		- Franco Suisse : 30 logements collectifs environ angle rues Lefebvre et Colonel Fabien, dont 10 logts pour primo-accédants. PDC non déposé
			10		- Bâtiment du Soleil d'or(ex hôtel restaurant) place de la République : 10 logements collectifs, PDC en cours d'instruction
			40		- Franco Suisse : 40 logements collectifs rue G. Péri et rue V. Hugo : PDC en cours d'instruction
Toussus le Noble	0	0	0	0	Terrains militaires - constructions à venir répondra aux objectifs "grand paris"
Versailles	1450	405	200	60	Pion
			350	70	Chantiers
			77	77	vauban
			137	9	Richaud 2 et 3 : 72+65
			82	11	François 1er
			33	33	Porte des jardins
			86	40	Ermitage
			10	0	CPAM
			10		16 bis rue champs Lagarde
			30		Terrain SEGPA
			30	30	Hausmann/Mique
			40		Vauban 2
			65		Diffus
			300	75	Satory Est
Viroflay	563 arrondi 565	252 arrondi 250	52	26	opération Vinci, av. Général Leclerc
			26	26	Logirep (arrière bibliothèque)
			67	20	Terrain ST
			85	85	Domnis – FJT
			50	15	Réservoirs, ilot Clos du Coteau
			80	24	Puits A 86
			50	15	93 avenue général Leclerc
			45	13	33 avenue général Leclerc
			60	0	Diffus : 10/an
			20	0	Rue de Jouy : 20 logements
			28	28	35 logements : Terrains A86, I3F
TOTAL	5420	1930	5418	1926	

LA PLATEFORME D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

ORIENTATION 1 : POSITIONNER VERSAILLES GRAND PARC COMME INSTANCE COORDINATRICE DE L'HABITAT

La hauteur de l'ambition de ce deuxième PLH appelle d'une part à renforcer les acquis et d'autre part à investir de nouveaux champs voire à innover. Cette ambition ne pourra déboucher qu'aux conditions d'un élargissement du tour de table et du développement de la palette d'outils nécessaires.

Il s'agit donc de mettre en place une gouvernance renforcée, de multiplier les partenariats et de développer de nouveaux outils.

En matière de gouvernance il s'agira :

- d'animer l'observatoire : séminaire habitat annuel, ateliers professionnels réguliers, mise en place d'un comité de pilotage partenarial pérenne de suivi du PLH...
- d'engager un processus de communication à destination des élus, mais aussi des habitants (par exemple sur la thématique énergétique)
- de proposer dès ce PLH des modalités d'évaluation.

En matière de partenariats, il s'agira de proposer une animation opérationnelle de réseaux professionnels par VGP (autour de thématiques qui fédèrent), mais aussi de filières (par exemple avec la filière du bâtiment à mobiliser sur le long terme)

En matière d'outils, Versailles Grand Parc proposera :

- un apport d'ingénierie : à travers une aide à la mise en compatibilité des PLU, une aide aux négociations avec les grands propriétaires, les promoteurs, aménageurs et différents partenaires... ;
- une intervention spécifique sur le foncier et d'étudier la faisabilité et l'opportunité d'une convention intercommunale avec l'EPFY ;
- une réforme du règlement d'intervention communautaire.

Une mobilisation de Versailles Grand Parc par les communes sera, en retour, nécessaire. Ce partenariat communes/intercommunalités est indispensable pour la réussite de ce second PLH.

ORIENTATION 2 : SE Doter des MOYENS COMMUNAUTAIRES POUR PRODUIRE PLUS ET MIEUX

Une montée en charge aussi importante de la production en veillant à ne pas remettre en cause le cadre de vie exceptionnel du territoire exige la structuration d'une action communautaire systémique et transversale sur l'ensemble de la chaîne de production.

La première priorité est d'alimenter en « carburant » le PLHi2 et ce de manière pérenne. Pour cela l'intervention doit être double : une stratégie foncière communautaire comme fil rouge du PLHi2 et une adaptation coordonnée des documents d'urbanisme communaux.

Cette stratégie foncière communautaire doit s'adosser aux outils existants (EPFY notamment), voire les compléter si ces derniers s'avèrent inadaptés (négociation pour un portage à moyen terme, travail en tissu déjà constitués...), mais aussi développer en accompagnement des démarches des communes, le rôle de négociateur avec les grands propriétaires fonciers.

La seconde priorité est la généralisation de la démarche de projet urbain dans les modes de production. Cela revient à définir une nouvelle philosophie d'aménagement compatible avec une intervention en tissu déjà constitué qui garantisse une qualité urbaine et une meilleure articulation entre logements/transport et commerces.

Cette démarche repose notamment sur la constitution d'une **ingénierie urbaine** communautaire complémentaire aux outils d'observation déjà existants. Celle-ci doit offrir, en amont des projets, assistance, conseil, information et orientation aux communes.

Cette ingénierie doit permettre une mise en cohérence des opérations avec l'ensemble des documents stratégiques et apporter aux communes **une aide technique, concrète et opérationnelle.**

Enfin, **les modalités des aides apportées en soutien à la construction doivent certainement évoluées pour s'adapter à cette nouvelle donne.** Cette évolution s'articule autour de trois axes : diversification et qualification de l'offre aidée et effet levier des aides financières.

ORIENTATION 3 : REUNIR LES CONDITIONS NÉCESSAIRES À LA REALISATION DES OBJECTIFS GRAND PARI(S)

Dans le cadre de la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL) du Grand Paris, Versailles Grand Parc doit trouver les moyens de produire 1 500 logements par an. Cet objectif est calculé par VGP au regard des propositions faites par l'Etat dans le cadre de la TOL qui fixe 1 867 logements par an sur le périmètre « Versailles élargi », soit VGP + Velizy et le Chesnay.

Cet objectif signifie un doublement de la production moyenne observée ces dernières années sur l'agglomération. Et d'ores et déjà, en se fixant un objectif de 1 000 logements par an dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, l'agglomération se propose d'améliorer significativement sa production en mobilisant fortement les communes.

L'atteinte des objectifs de production demandés par le Grand Paris, soit 500 logements supplémentaires par an, nécessite une mobilisation du foncier appartenant au ministère de la Défense :

- Satory
- Terrain militaire de Toussus-le-Noble

La mobilisation de ces terrains permettrait de dégager un potentiel de 4 300 logements (dépassant le « temps » du PLHi2). Se développant sur 180 hectares, le quartier de Satory situé à l'ouest de la RD 91 présente un potentiel de développement exceptionnel et portera l'essentiel de cet objectif. En effet, le ministère de la Défense a annoncé son intention de libérer une partie de ces emprises du site de Satory Ouest. Partie intégrante de l'opération d'intérêt national de Paris Saclay, le site pourrait être le lieu d'un nouveau pôle urbain mixte exemplaire du point de vue du développement durable et regroupant logements, équipements, et un pôle d'enseignement supérieur, de recherche et de développement économique autour de la mobilité du futur et des écotecnologies

Versailles Grand Parc identifie ainsi les moyens de réaliser sa contribution aux objectifs du Grand Paris.

Dans le cadre de ce PLH, l'agglomération souhaite que le développement des partenariats permette que le foncier identifié soit mobilisé suffisamment tôt, à des conditions de prix attractives et avec une bonne répartition des financements en cas d'investissement lourds à prévoir pour rendre le terrain constructible (dépollution...).

C'est le préalable pour atteindre les objectifs du Grand Paris et au développement d'opérations exemplaires.

ORIENTATION 4 : RESTAURER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS SUR L'AGGLOMÉRATION

La question du déblocage des parcours résidentiels, en particulier sur des territoires attractifs comme Versailles Grand parc, exige l'activation de l'ensemble des leviers sur lesquels peuvent peser l'échelon local.

Le premier levier réside dans la qualification de l'offre nouvelle. Bien que cette offre reste marginale par rapport aux mouvements dans le parc existant, le développement d'une offre neuve qui complète les segments de marché déficitaires assurant un parcours résidentiel, est le premier des impératifs.

Il s'agit donc de s'appuyer sur l'offre neuve, qui s'annonce abondante, pour diversifier le parc de logements à tous les niveaux (typologies, taille, prix...). La mise sur le marché d'un flux important de logements sociaux (environ 320 par an) répond à cette diversification et aux obligations triennales de la loi SRU. Cette offre doit elle-même être diversifiée et s'orienter de manière privilégiée vers l'offre aux loyers les plus modestes. En parallèle, un effort significatif doit être réalisé sur le logement intermédiaire (entre la sphère sociale et le marché libre) tant sur le locatif (PLS, logements conventionnés dans le parc existant) que sur l'accession (PSLA notamment) ; ces efforts ne devant pas pour autant faire renoncer à peser à la baisse sur les prix de sortie du logement libre.

La diversification sur des aspects comme la taille des logements, les gabarits et la forme urbaine est à apprécier à l'échelle communale, voire même du quartier. Elle pourra s'appuyer sur l'expertise communautaire.

Le second levier réside dans l'optimisation de l'occupation du parc existant et dans la sécurisation des parcours au sein et entre les différents segments.

L'action débute à l'entrée dans un parcours résidentiel. Cette étape concerne les jeunes (ou moins jeunes) décohabitants d'une part et les populations en situation d'hébergement qui souhaite réintégrer un logement de droit commun d'autre part.

Concernant les décohabitants, notamment les jeunes travailleurs ou apprentis, le travail concerne aussi bien l'entrée dans le logement social que la capacité d'évoluer au sein du parc social. Ce travail qui est déjà engagé à l'échelle de chaque commune se trouve régulièrement confronté à des blocages faute d'un partenariat suffisamment large. La structuration de cette intervention à l'échelle communautaire avec l'ensemble des réservataires est une piste à explorer pour que le logement social puisse véritablement jouer son rôle de tremplin. La sécurisation de l'accès au logement en lien avec les acteurs privés (agences immobilières, PACT, CLAJJ, association pour le logement intergénérationnel...) en est le pendant.

Concernant les populations hébergées (relevant du Plan Départemental d'Action pour les Personnes Défavorisées et séjournant dans des centres d'hébergement), il s'agit de décrire la façon dont sont prises en compte les populations spécifiques, en mettant l'accent sur « ce qui est déjà fait » et ce « qui va être fait » en particulier dans le cadre des différents Schémas Départementaux que le PLH intègre.

Plus particulièrement, il s'agit de s'appuyer sur l'offre en hébergement abondante et suffisante localement (article 69 de la loi MoLLE) et d'encourager les solutions intermédiaires dans le

diffus avec accompagnement social (Solibail, logements passerelles, baux glissants, ...) plutôt que les structures classiques dédiées (CHRS, maisons relais...).

Concernant la résorption de la vacance structurelle, le diagnostic a démontré qu'il ne s'agissait pas d'un enjeu sur le territoire et que les dispositifs dissuasifs sont déjà en place (taxe sur les logements vacants notamment). Toutefois, le développement massif de logements programmés dans le cadre du futur PLHi2 peut entraîner une relative détente sur certains segments de marché moins porteurs. Il s'agira donc d'être vigilant à travers la mise en place d'un dispositif de veille dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat.

Enfin, il s'agit d'intervenir en proposant une offre adaptée aux personnes âgées qui ne peuvent plus se maintenir dans leur logement qui ne soit pas nécessairement une offre médicalisée. Cette offre, qui avait été identifiée dans le PLHi1 avec des objectifs ambitieux fait défaut sur le territoire, contraignant ainsi un certain nombre de ménages à la sous-occupation et à la dépendance de services d'aide à domicile.

Par ailleurs, il s'agit d'encourager au développement de solutions pour des besoins très spécifiques auxquelles l'initiative privée n'apporte pas de réponse.

Il s'agit là notamment d'offrir une solution à certains adultes handicapés qui ne pourront à terme plus être pris en charge par leur famille.

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

ORIENTATION 5 : RELEVER LE DEFI DE LA CONVERSION DU PARC EXISTANT

La conversion du parc existant concerne à la fois les problématiques d'amélioration, l'adaptation au vieillissement et la lutte contre la précarité énergétique. Ces thématiques, dont les effets sont pour l'essentiel encore devant nous, méritent une attention particulière et engagent sur un investissement au long cours.

Cet enjeu de réhabilitation comprend plusieurs « entrées » et notamment la lutte contre la précarité énergétique, en mettant en exergue d'une part un travail avec les bailleurs sociaux, mais aussi un travail de longue haleine sur le parc privé dont ce PLH doit constituer la « première marche ».

A ce titre, il y a une ambition particulière sur ce territoire sur la réhabilitation du patrimoine à la fois dans un objectif de « confort », voire de résorption de situation indécentes (cas des chambres de services en rez-de-chaussée de certaines copropriétés), mais aussi de préservation de la qualité architecturale.

Enfin, la prise en compte du vieillissement et l'aspiration à se maintenir à domicile sont une des composantes du projet de qualité de vie de Versailles Grand Parc qu'il s'agira d'accompagner en lien avec le Schéma gérontologique.