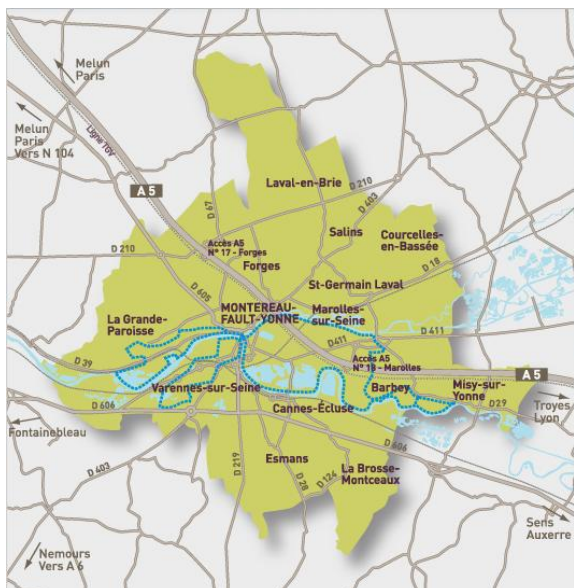


Le Programme Local de l'Habitat 2016-2022



Source : CC2F

Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

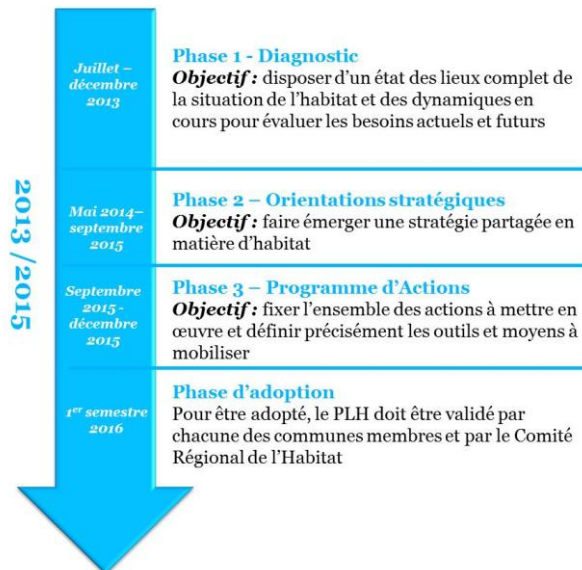
Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) définit une stratégie en matière d'habitat pour une durée de 6 ans. Il fixe l'ensemble des interventions à mener et les moyens à mobiliser pour les mettre en œuvre.

Il définit des interventions visant à :

- ✓ Diversifier l'offre de logements (social, privé, locatif ou accession),
- ✓ Requalifier les parcs de logements
- ✓ Répondre aux besoins spécifiques en logements ou hébergements des personnes défavorisées, personnes âgées ou handicapées, jeunes, gens du voyage...
- ✓ Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle du territoire

Le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec les objectifs de construction du Grand Paris, le SDRIF, le SCOT (en cours d'élaboration) et prendre en compte le projet de territoire durable de la CC2F de juin 2011.

La démarche d'élaboration du PLH 2016-2022 de la CC2F



Sources : CC2F, Insee 2010, Filocom 2011, Sitadel 2013

Le Programme Local de l'Habitat 2016-2022

ELEMENTS DE CADRAGE GENERAUX

Structuration territoriale

- La CC2F possède une situation géographique avantageuse entre le nord de la Bourgogne et l'agglomération parisienne
- Une armature urbaine composite avec une ville centre, Montereau-Fault-Yonne, une première couronne relativement urbanisée, et des communes plus rurales en périphérie

CHIFFRES CLES – POPULATION

- ▶ 34 463 habitants en 2010 (+0,4% par an depuis 1980)
- ▶ 2,5 personnes par ménage en moyenne en 2010 (2,7 en 1999)
- ▶ 41,2% de la population est âgée de moins de 30 ans
- ▶ Revenu net moyen : 16 495 € en 2010
- ▶ 42,1% de ménages peuvent prétendre à un logement très social (PLAI)

Dynamiques démographiques

- Une évolution démographique constante à l'échelle de l'agglomération
- Une perte de population de la ville centre à l'inverse des autres communes de la CC2F
- Une **population** globalement **jeune** mais concernée par un **vieillessement** qui entraîne des besoins à anticiper

Contexte socio-économique

- Des catégories professionnelles plutôt « **modestes** », représentées par des ouvriers et des employés
- Une population très précarisée et une paupérisation qui s'accroît ces dernières années
- Des emplois présents mais qui ne bénéficient pas à la population en place
- Des perspectives de développement avec **des projets d'envergure** (Campus numérique, Port de Plaisance Fluviale, Parc Napoléon)

Portrait du secteur de l'habitat

- Des **parcs locatifs** (social et privé) majoritairement anciens, qui assurent une **fonction d'accueil** des ménages les plus modestes
- **Un parc privé** (71% des RP en 2011) **relativement peu occupé par les propriétaires** (51,5% de propriétaires occupants et 19,4% de locataires)
- **Un parc privé spécialisé selon les communes** : dans 9 communes, 4/5^{ème} ou plus du parc privé est occupé par les propriétaires et dans seulement 5 communes (Montereau-Fault-Yonne et 4 communes limitrophes), le taux de propriétaires occupants est inférieur à 80% et atteignant seulement 26% pour la ville-centre.
- En 2011, **le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la CC2F** représente **3,7% du parc privé**, la commune de Montereau-Fault-Yonne est la plus concernée (280 logements en PPPI) dont 249 en Ville Basse
- Une **vacance relativement élevée dans la CC2F**, présente très majoritairement dans le parc privé et ancien, ce qui pose la question du niveau de confort et de salubrité de ces logements.

CHIFFRES CLES – HABITAT

15 769 logements

- ▶ Un taux de vacance de 10,1% dans l'agglomération
- ▶ Plus d'1 logement sur 2 comporte 3 ou 4 pièces
- ▶ 31,5% de logements bâtis avant 1949 et ¼ avant 1915 à Barbey, Courcelles-en-Bassée, Esmans, Forges, Laval-en-Brie, Misy-sur-Yonne et Salins

13 638 résidences principales (RP)

- ▶ Près de 2 RP sur 3 sont des maisons
- ▶ Parmi les RP, 51,5% sont occupées en propriété, 29,1% sont des logements sociaux et 19,4% des logements locatifs privés
- ▶ En 2011, 406 logements privés sont potentiellement indignes (3,7% du parc privé)
- ▶ Les logements sociaux sont concentrés sur Montereau-Fault-Yonne (83,8% de l'offre de la CC2F)

Le Programme Local de l'Habitat 2016-2022

Logement des publics aux besoins spécifiques

- **Un vieillissement de la population** très marqué sur certaines communes (Cannes-Ecluse, Varennes-sur-Seine, La Grande Paroisse et Salins)
- **Un territoire relativement bien structuré** en termes de services à la personne, mais une absence d'offre de logements à destination des personnes handicapées
- **Des besoins à satisfaire en hébergement** pour les étudiants et les jeunes en alternance et en stage mais aussi pour ceux en insertion professionnelle
- Une **précarisation accrue** et une sortie d'hébergement difficile pour les **personnes défavorisées**
- Une politique départementale en faveur des **gens du voyage**

CHIFFRES CLES – PUBLICS SPECIFIQUES

- ▶ 21,4% de plus de 60 ans au sein de la CC2F
- ▶ 73 % des jeunes vivent dans le parc locatif privé
- ▶ 41% d'allocataires à bas revenus
- ▶ Quelques gens du voyage sédentarisés

CHIFFRES CLES – MARCHES IMMOBILIERS
















- ▶ 1 852 logements commencés sur la CC2F entre 2002 et 2013
- ▶ La surface moyenne des logements a diminué de 38% en 10 ans
- ▶ 31,5 hectares de terrains consommés chaque année par l'habitat
- ▶ Une hausse des prix des terrains de 39,3% entre 2007 et 2011
- ▶ Ventes : une majorité de maisons, des prix moyens de 200 000€ dans le neuf et 174 000€ dans l'ancien
- ▶ Locations : un loyer moyen dans le parc privé de 870 €/mois pour les maisons (T4) et de 520 € pour les appartements (T2)

Dynamique des marchés et parcours résidentiels

- Une **faible production neuve concentrée sur la commune de Montereau**
- Des transactions majoritaires dans l'ancien à la fois pour des maisons et des appartements
- Des prix de marchés en locatif et accession élevés au regard du profil socio-économique des habitants
- Une dérogation au zonage Duflot, qui conduit à une certaine vigilance sur une production défiscalisée trop importante pouvant dérégler les marchés immobiliers
- Un développement de l'offre de logements qui va de pair avec la **consommation importante de foncier** et une augmentation des prix à l'achat des terrains
- Une offre en accession attractive pour une frange de la population de 1^{ère} couronne parisienne aux ressources plus conséquentes
- Des biens difficilement vendus sur la Ville Haute ne permettant pas d'apporter une mixité pourtant souhaitée dans le cadre du **Programme de Rénovation Urbaine**
- Des phénomènes de division parcellaire sont constatés

Le Programme Local de l'Habitat 2016-2022

Schéma synthétique des parcours résidentiels

Entrée	Public	Parc social	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Age	Personnes âgées	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas de visibilité du parc social adapté ▪ Des locataires vieillissants toujours plus nombreux 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Problématique du parc privé indigne ▪ Problématique d'adaptation du parc sans dispositif incitatif 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Problématique du parc privé indigne ▪ Problématique d'adaptation du parc sans dispositif incitatif
	Jeunes en décohabitation	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peu de petits logements qui induit une pression importante ▪ Méconnaissance de leurs droits 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Problématique du parc privé indigne ▪ Prix élevés pour des jeunes à faibles revenus ▪ Peu de petites typologies 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impossibilité d'accéder à la propriété en raison des coûts et de revenus insuffisants
Structure familiale	Familles avec enfants	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un manque de grands logements ▪ Un déficit d'attractivité du parc 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre fortement concentrée en ville-centre, secteur peu attractif pour les familles avec enfants 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des prix à l'accession contenus dans les communes périurbaines et rurales
Ressources	Ménages précarisés	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre développée de logements sociaux 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rôle social marqué et un potentiel d'indignité ▪ Prix élevés des logements locatifs 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impossibilité d'accéder à la propriété même lors de la vente de patrimoine ▪ Des produits en accession sociale difficiles à commercialiser (souvent en ville-centre)
	Classes moyennes	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Population très peu présente dans ce parc 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Offre existante mais des ménages qui préfèrent accéder à la propriété ▪ Des logements AFL 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accession en périphérie en pavillonnaire, ou encore lors de vente de patrimoine social



Segment du parc non accessible



Moyennement à difficilement accessible



Accessible

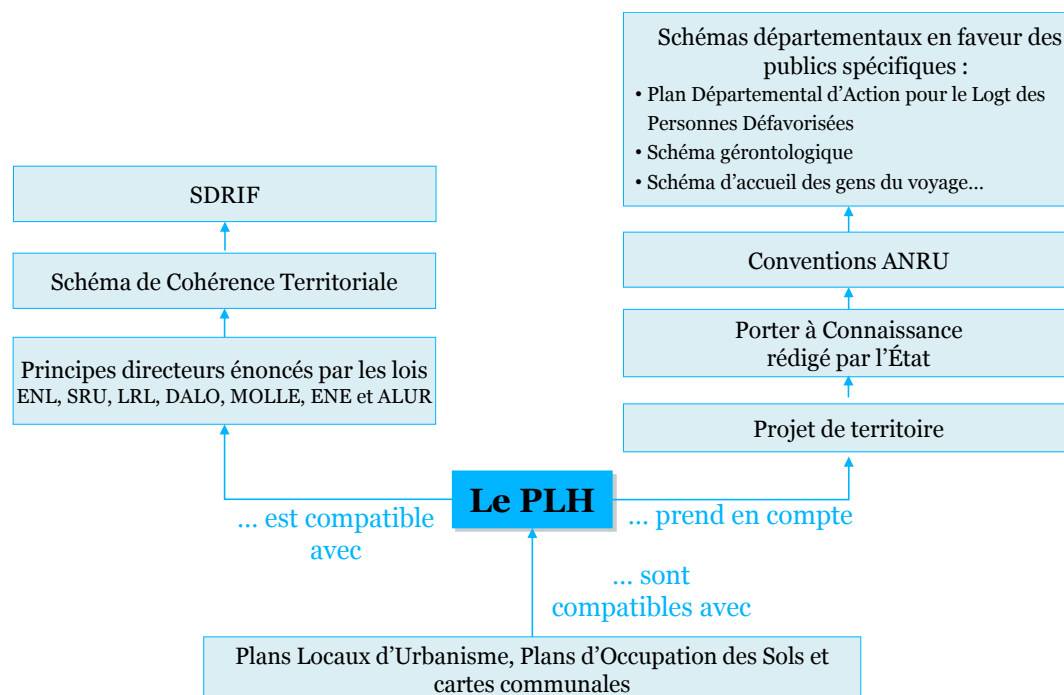


Public fortement représenté dans ce segment du parc

Le Programme Local de l'Habitat 2016-2022

IMPACTS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

La politique habitat de la CC2F s'inscrit dans un contexte réglementaire établi et se doit d'être compatible avec les documents stratégiques adoptés à différentes échelles en fonction des prérogatives relatives à chaque niveau administratif



Le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec :

- ✓ Les objectifs de construction de logements dans le cadre du **Grand Paris** : 200 par an pour la CC2F
- ✓ Les orientations du **Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France (SDRIF)** pour la CC2F : Montereau Seine et Loing fait partie des 14 territoires « d'intérêt métropolitain », et est identifié comme une Confluence ouverte sur le bassin parisien
- ✓ **Le SCoT** en cours d'élaboration qui comprend dans son périmètre la CC2F (14 communes pour 34 463 habitants en 2010), la CC Moret Seine et Loing et la CC du Bocage Gâtinais
- ✓ **Le projet de territoire – durable de juin 2011**, axé sur le développement économique, qui formalise la politique communautaire et amorce les réflexions sur le cadre de vie au sein de l'agglomération