

Extrait du registre des délibérations du  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 6 décembre 2016

**Président** : M. François de MAZIÈRES

**Sont présents** :

M. Claude JAMATI, M. Philippe BENASSAYA, M. Luc WATTELLE, M. Jacques BELLIER, M. Olivier DELAPORTE, M. Philippe BRILLAULT (sauf délibérations n°2016-12-01 et 02), M. Jean-Loup ROTTEMBOURG (suppléant de Mme Caroline DOUCERAIN), M. Marc TOURELLE, M. Jean-François PEUMERY, M. Olivier LEBRUN et M. Patrice PANNETIER,  
M. Guy-Michel BEROCHÉ, M. Michel CONTE, M. Claude VUILLIET, Mme Nathalie JAQUEMET, M. Jean -Marc CLERMONT, Mme Juliette ESPINOS, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, Mme Pascale CHARTON, Mme Frédérique KIBLER, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Jean-Christian SCHNELL, Mme Laurence AUGERE, Mme Florence NAPOLY, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE, Mme Karin LE MENE, Mme Dorothee BILGER, M. Jean-Christophe LAPREE, Mme Violaine CHARPENTIER, M. Philippe DEVALLOIS, Mme Lydie DUCHON (sauf délibérations n°2016-12-01 et 02), M. Patrick CHARLES, M. Sébastien DURAND, M. Jean-Pierre CONRIE, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, M. Bruno DREVON, M. Didier BLANCHARD, M. Alain NOURISSIER, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Thierry VOITELLIER, Mme Corinne BEBIN (sauf délibérations n°2016-12-01 à 04), M. Michel BANCAL, M. François-Xavier BELLAMY, M. François LAMBERT, Mme Martine SCHMIT (sauf délibération n°2016-12-01), M. Laurent DELAPORTE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Annick PERILLON, M. Jean-Marc FRESNEL, Mme Liliane HATTRY, M. Hervé FLEURY, Mme Christine DE LA FERTE (sauf délibérations n°2016-12-01 à 10), M. Olivier de LA FAIRE (sauf délibération n°2016-12 -01), Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Philippe PAIN, M. François SIMEONI, M. Benoît DE SAINT-SERNIN, M. Jean-Michel ISSAKIDIS et Mme Marie DENAISON (sauf délibérations n°2016-12-01 à 06).

**Absents excusés** :

Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER a donné pouvoir à M. Guy-Michel BEROCHÉ,  
M. Jean-Marc LE RUDULIER a donné pouvoir à Mme Juliette ESPINOS,  
M. Richard RIVAUD a donné pouvoir à M. François de MAZIÈRES,  
M. Bernard DEBAIN a donné pouvoir à Mme Lydie DUCHON,  
M. Pascal THEVENOT a donné pouvoir à M. Jean-François PEUMERY,  
Mme Stéphanie BANCAL a donné pouvoir à M. Claude JAMATI,  
Mme Amélie GOLKA a donné pouvoir à M. Michel CONTE,  
M. Gilles CURTI a donné pouvoir à Mme Frédérique KIBLER,  
M. Michel CROUZAT a donné pouvoir à M. Philippe DEVALLOIS,  
Mme Sonia BRAU a donné pouvoir à M. Philippe BENASSAYA,  
M. Frédéric BUONO-BLONDEL a donné pouvoir à M. Alain SANSON,  
Mme Marie BOËLLE a donné pouvoir à M. Alain NOURISSIER,  
Magali ORDAS a donné pouvoir à Mme Liliane HATTRY,  
Mme Florence MELLOR a donné pouvoir à M. François-Xavier BELLAMY,  
Mme Jane-Marie HERMANN a donné pouvoir à Mme Marie DENAISON,  
M. Pierre SOUDRY,  
Mme Géraldine LARDENNOIS,  
M. Arnaud HOURDIN,  
Mme Magali LAMIR,  
M. Erik LINQUIER,  
Mme Isabelle THIS SAINT-JEAN.

Secrétaire de séance : **M. François-Xavier BELLAMY**

Date de convocation : 29 novembre 2016

Date d'affichage du compte-rendu : 7 décembre 2016

Nombre de sièges au sein du Conseil communautaire : 83

**Titre : Promotion de l'habitat sur le territoire de Versailles Grand Parc.  
Bilan 2015 du programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017.**

- M. Jean-François PEUMERY, rapporteur, donne lecture du projet de délibération.**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5216-5 ;  
Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-1 et -3 définissant le principe et le contenu des programmes locaux de l'habitat (PLH) ;  
Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;  
Vu la délibération n° 2013.02.10 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 4 février 2013 approuvant le programme local de l'habitat intercommunal 2012-2017 ;  
Vu les bilans 2012 et 2013 du programme local de l'habitat ;  
Vu le bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat en cours ;  
Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;  
Vu l'avis favorable de la commission habitat du 15 novembre 2016 ;

- Le programme local de l'habitat (PLH) est établi par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres.

Le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation modifié suite à la loi du 25 mars 2009 portant mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, prévoit que les EPCI délibèrent au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation aux évolutions socio-démographiques.

- Le PLH 2012-2017 de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc en vigueur a été adopté par le Conseil communautaire le 4 février 2013.

Après 4 ans de mise en œuvre, le bilan 2015 annexé présente les grandes évolutions et expose le bilan de l'action publique en matière d'habitat sur le territoire de Versailles Grand Parc.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à votre adoption :

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et délibéré,  
Le Conseil communautaire décide :

- 1) *d'adopter le bilan 2015 du programme local de l'habitat intercommunal 2012-2017 de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;*
- 2) *d'autoriser M. le Président, ou son représentant légal, à transmettre ce bilan aux services de l'Etat et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.*

*M. le Président soumet les conclusions du rapporteur  
au vote du Conseil communautaire.*

*Nombre de présents : 60*

*Nombre de pouvoirs : 14*

*Nombre de suffrages exprimés : 73 (incluant les pouvoirs)*

*Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés  
(1 abstention de M. Siméoni)*



Pour le Président,  
Par délégué,

**Olivier BERTHELOT**  
Directeur général des services



# Contrôle de Légalité

## Compte-rendu d'horodatage de l'acte n° : 2016-12-06

**Résumé de l'acte** : Promotion de l'habitat sur le territoire de Versailles Grand Parc. Bilan 2015...

**Date de décision** : 06/12/2016

**Nature de l'acte** : Délibérations

**Classification** : 8.5. Politique de la ville-habitat-logement

**Rédacteur** : Armelle Salvador

**AR reçu le** : 12/12/2016 00:00:00

**N° AR** : 078-247800584-20161206-2016-12-06-DE

### Pièces jointes :

2016-12-06 Bilan PLH 2015.pdf

2016-12-06 ANNEXE - Bilan PLH 2015.pdf

### Historique :

12/12/2016 15:31:51	Reçu	Armelle Salvador
12/12/2016 15:32:48	En cours de transmission	
12/12/2016 15:33:42	Transmis en Préfecture	
12/12/2016 15:50:52	Accusé de réception reçu	



VersaillesGrandParc  
communauté d'agglomération

Programme Local de l'Habitat - Bilan 2015

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>Le second Programme Local de l'Habitat de Versailles Grand Parc</b>	<b>3</b>
<b>AXE 1 : La production neuve</b>	<b>5</b>
1. La programmation	5
2. Le bilan des constructions	6
3. L'aide communautaire à l'Habitat	8
a) La subvention pour surcharge foncière	8
b) Les garanties d'emprunt	9
<b>AXE 2 : habitat existant</b>	<b>12</b>
1. Le programme « Habiter Mieux »	12
2. Le Réseau des Référents Energie Communaux	12
3. La mise en place d'un Espace Info Energie	13
<b>AXE 3 : Les populations spécifiques :</b>	<b>14</b>
1. Les aires d'accueil pour les gens du voyage	14
2. Les publics dits spécifiques	15
<b>AXE 4 : la gouvernance</b>	<b>16</b>
1. Elargir le champ d'action de l'Observatoire de l'Habitat	16
2. Mettre en place un nouveau système d'aides communautaires en matière d'habitat	17
<b>Conclusion</b>	<b>18</b>

## LE SECOND PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE VERSAILLES GRAND PARC

Le PLH1 a permis la réalisation de 4595 logements neufs (89 % des objectifs du premier PLH) dont 1310 locatifs sociaux (78% des objectifs), soit 28,5% de logements sociaux dans le flux. Ce niveau de construction a été en large progression puisque la moyenne annuelle 2000/2004 était de seulement 377 logements contre 765 entre 2006 et 2011. L'importance des réalisations a permis de répondre en partie au besoin de la population et ainsi de retrouver une croissance démographique positive. D'autre part, le premier PLH de Versailles Grand Parc a permis la mise en œuvre d'un dispositif de financement du logement social (11,5 M€ investi dans l'appareil productif correspondant au financement de 1670 logements sociaux), la création d'un observatoire de l'habitat, la réalisation d'une étude de stratégie foncière ou encore le développement significatif de l'offre de logements étudiants.

C'est dans ce cadre que le second PLH a été élaboré. Il couvre la période 2012/2017.

Le rapport diagnostic a établi que si certaines tendances s'étaient maintenues (le déficit de jeunes familles, le vieillissement de la population ou encore le manque de foncier disponible), d'autres pouvaient être mises en évidence :

- un retour à une croissance démographique positive, malgré un solde migratoire encore légèrement négatif ;
- une perte des jeunes familles, en particulier aux revenus modestes et intermédiaires ;
- 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 ;
- un parc de logements publics et privés, anciens, présentant des besoins importants de réhabilitation thermique.

Les défis à relever pour répondre à ces problématiques ainsi qu'au besoin en logements induit par le projet du Grand Pari(s) sont nombreux : mobiliser le potentiel foncier, développer une approche de l'aménagement qui conjugue construction et préservation du patrimoine, réhabiliter le parc privé ou encore restaurer les parcours résidentiels.

Un programme de 17 actions s'organisant autour de quatre thématiques a ainsi été adopté (production neuve, parc existant, populations spécifiques et gouvernance).

Le programme d'action du second PLH de Versailles Grand Parc :

Production neuve	<p>Action 1 Répartir la production neuve</p> <p>Action 2 Produire des logements conventionnés</p> <p>Action 3 Définir des orientations typologiques</p> <p>Action 4 Recenser et analyser les ressources en « foncier invisible »</p> <p>Action 5 Développer des actions foncières</p>
Parc existant	<p>Action 6 Appuyer les communes sur les mobilités et attributions dans le parc social</p> <p>Action 7 Soutenir la conversion énergétique du parc social</p> <p>Action 8 Mobiliser les ménages sur les questions énergétiques</p> <p>Action 9 Initier et accompagner des actions de conversion dans le parc privé</p>
Populations spécifiques	<p>Action 10 Pérenniser et adapter l'offre d'hébergement</p> <p>Action 11 Gens du voyage</p> <p>Action 12 Seniors</p> <p>Action 13 Accès au logement des jeunes</p>
Gouvernance	<p>Action 14 Elargir le champ d'intervention de l'Observatoire</p> <p>Action 15 Renforcer les instances de suivi et de pilotage</p> <p>Action 16 Développer une assistance et une ingénierie auprès des communes</p> <p>Action 17 Mettre en place un nouveau système d'aides communautaires en matière d'habitat</p>

## AXE 1 : LA PRODUCTION NEUVE

### 1. LA PROGRAMMATION

Dans le cadre de ce second PLH et pour répondre aux objectifs de la TOL (territorialisation de l'offre de logements), il a été établi un objectif de construction de 1500 logements par an se répartissant comme suit :

- 1 000 logements par an dont 322 logements sociaux – quasiment tous identifiés - à produire d'ici fin 2017 pour répondre aux besoins de la population et maintenir le développement démographique (soit une augmentation de 30% de la production moyenne du PLH1).
- au-delà, des possibilités foncières publiques ont été identifiées pour répondre aux besoins induits par le Grand Pari(s) de l'ordre de 500 logements/an supplémentaires (principalement à Versailles sur les terrains de Satory).

	Communes	Objectifs PLHi2		Dont logements conventionnés	
		Total	Par an	Total	Par an
<b>Objectif des « 1000 »</b>	Bailly	105	17	60	10
	Bièvres	165	27	73	12
	Bois d'Arcy	630	105	190	32
	Buc	390	65	185	31
	Fontenay le Fleury	515	86	290	48
	Jouy en Josas	235	39	122	20
	Les Loges en Josas	42	7	15	3
	Noisy le Roi	190	32	90	15
	Rennemoulin	3	1	0	0
	Rocquencourt	350	58	150	25
	Saint Cyr l'Ecole	780	130	100	17
	Toussus le Noble	0	0	0	0
	Versailles	1450	242	405	68
	Viroflay	565	94	250	42
Diffus	580	97	0	0	
<b>Logements Grand Pari(s)</b>	Satory	3000	500	950	158
<b>TOTAL VGP</b>		9000	1500	2880	480

90% de l'objectif des 1000 logements par an ont d'ores et déjà été territorialisés.

Les communes soumises au rattrapage de la loi SRU consacreront au moins 30% de leur offre nouvelle en logements sociaux.

De plus, pour les communes ayant moins de 10% de logements sociaux, les logements sociaux devront, dans le flux, être composés au minimum de 30% de PLAI et maximum 20% de PLS (Bailly, Noisy le Roi, Jouy en Josas, Les Loges en Josas, Rocquencourt, Viroflay); pour les communes ayant plus de 10% de logements sociaux, les logements sociaux devront, dans le flux, être composés au minimum de 30% de PLAI et de maximum 30% de PLS (Bois d'Arcy, Buc, Bièvres, Versailles, Fontenay)

## 2. LE BILAN DES CONSTRUCTIONS

En 2015, 1130 logements ont été mis en chantier dont 441 logements sociaux (soit 39% du volume total mis en chantier). Les terrains dits « Grand Pari(s) » n'ayant pas été mobilisés, la communauté d'agglomération n'atteint pas son objectif des 1500 logements annuels. Cependant, l'objectif des 1000 logements par an hors « Grand Pari(s) » est largement atteint et même dépassé (113%). Ce volume est le plus élevé enregistré sur le territoire de Versailles Grand Parc depuis l'année 2012 (avec 1169 logements mis en chantier), et représente une augmentation de 63% par rapport au volume global enregistré en 2014.

Les communes de Buc, des Loges-en-Josas, de Noisy-le-Roi, de Rocquencourt, de Saint-Cyr-l'Ecole et de Viroflay ont toutes dépassé leurs objectifs quantitatifs de production, allant parfois jusqu'à une mise en chantier plus de trois fois supérieure aux objectifs fixés (Rocquencourt et Viroflay). Cela s'explique notamment, pour Rocquencourt, par la montée en puissance de la ZAC du Bourg.

D'autres communes, comme Fontenay-le-Fleury, Bois d'Arcy ou Versailles, n'ont pas atteint leurs objectifs. Ces résultats sont cependant à mettre en perspective avec les trois années précédentes où ces communes avaient largement dépassé leurs objectifs. Lorsqu'on cumule les quatre années pour ces communes, les objectifs sont atteints.

En termes de réalisation de logements locatifs sociaux, la Communauté d'agglomération a rempli ses objectifs à 91%. Au regard des objectifs, et compte tenu du fait que 161 logements locatifs sociaux étaient prévus chaque année dans le cadre du projet d'aménagement du plateau de Satory, la production de logements sociaux est très satisfaisante. En effet, abstraction faite des 161 logements sociaux prévus pour le plateau de Satory, la production sur ce segment du marché représente une réalisation de 137% des objectifs fixés. On constate par ailleurs la production de 27 logements locatifs intermédiaires sur la commune de Viroflay. Si ces derniers ne sont pas comptabilisés comme logements sociaux au regard de la loi SRU, ils n'en demeurent pas moins des logements locatifs à loyer maîtrisé (relativement aux prix du marché).

Comme pour les volumes globaux de production, les communes de Viroflay et de Rocquencourt sont celles dont la contribution est la plus importante sur le volet logement locatifs sociaux : 63% des logements sociaux mis en chantier l'ont été sur l'une de ces deux communes.

La répartition des différents types de financement au sein du flux de logements locatifs sociaux apparaît cependant en déséquilibre. Les PLS représentent plus la moitié des logements sociaux mis en chantier en 2015, alors que les PLAI ne représentent qu'un peu plus de 15%. Bien que ces résultats ne soient pas en conformité avec les exigences de la loi SRU, il convient de les contextualiser : 136 logements sur les 246 PLS mis en chantier en 2015 sont des logements en EHPAD. De ce fait, ils rentrent dans une logique d'accessibilité économique sur du logement spécifique : les places en EHPAD privés sont très onéreuses, et un financement PLS de places en EHPAD constitue une opportunité pour des seniors plus modestes. Si on exclut les 136 logements PLS ainsi mis en chantier, les PLS ne représentent plus que 36% des logements locatifs sociaux mis en chantier en 2015.

Le décalage en l'année de financement et l'année de mise en chantier explique également la proportion importante de PLS dans les logements mis en chantier sur l'année 2015 : en 2014, 42% des logements financés par VGP l'ont été en PLS, dont les places en EHPAD évoquées plus haut.

Tableau récapitulatif des constructions 2015

Commune	Objectif total annuel	Réalisation 2015	Objectif accession libre	Réalisation accession libre 2015	Objectif LS	Réalisation logements sociaux 2015	Réalisation logements sociaux 2015			LLI
							PLAI	PLUS	PLS	
Bailly	17	0	7	0	10	0	0	0	0	0
Bièvres	27	0	15	0	12	0	0	0	0	0
Bois d'Arcy	105	45	73	34	32	11	4	7	0	0
Buc	65	91	34	68	31	23	7	12	4	0
Fontenay le Fleury	86	1	38	1	48	0	0	0	0	0
Jouy en Josas	39	4	19	4	20	0	0	0	0	0
Les Loges en Josas	7	38	4	28	3	10	0	10	0	0
Noisy le Roi	32	114	17	74	15	40	12	16	12	0
Rennemoulin	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Rocquencourt	58	190	33	74	25	116	16	40	60	0
Saint-Cyr l'Ecole	130	190	113	170	17	20	0	20	0	0
Toussus le Noble	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versailles	242	173	174	114	68	59	7	0	52	0
Viroflay	94	284	52	95	42	162	21	23	118	27
Diffus	97	0	97	0	0	0	0	0	0	0
Satory	500	0	339	0	161	0	0	0	0	0
Totaux	1500	1130	1016	662	484	441	67	128	246	27
<b>Part atteinte de l'objectif de construction annuel</b>		<b>75,3%</b>		<b>65,2%</b>		<b>91,1%</b>	<b>15,19%</b>	<b>29,02%</b>	<b>55,78%</b>	

### 3. L'AIDE COMMUNAUTAIRE A L'HABITAT

En 2015, l'aide communautaire à l'habitat a été révisée. Le nouveau règlement introduit la notion de surface et se concentre sur les logements PLAI et PLUS. L'aide forfaitaire PLAI/PLUS, qui découlait du Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) intercommunal passé avec le Conseil Départemental des Yvelines, ayant pris fin au 31 décembre 2014, l'année 2015 marque la fin de cette aide complémentaire. En contrepartie, c'est en 2015 que la communauté d'agglomération s'est rendue compétente en matière de garanties d'emprunt pour les opérations de logements sociaux. L'année 2015 a donc marqué un tournant dans la politique intercommunale du logement.

#### a) La subvention pour surcharge foncière

Pour la deuxième année consécutive, l'enveloppe allouée à la surcharge foncière (2 500 000 €) a été consommée dans sa totalité. Le périmètre agrandi de la communauté d'agglomération et les contraintes de plus en plus importantes sur les projets de logements sociaux permettent d'expliquer cette évolution. Pour la première fois, le service habitat a été contraint de reporter certaines demandes à 2016 faute de crédits.

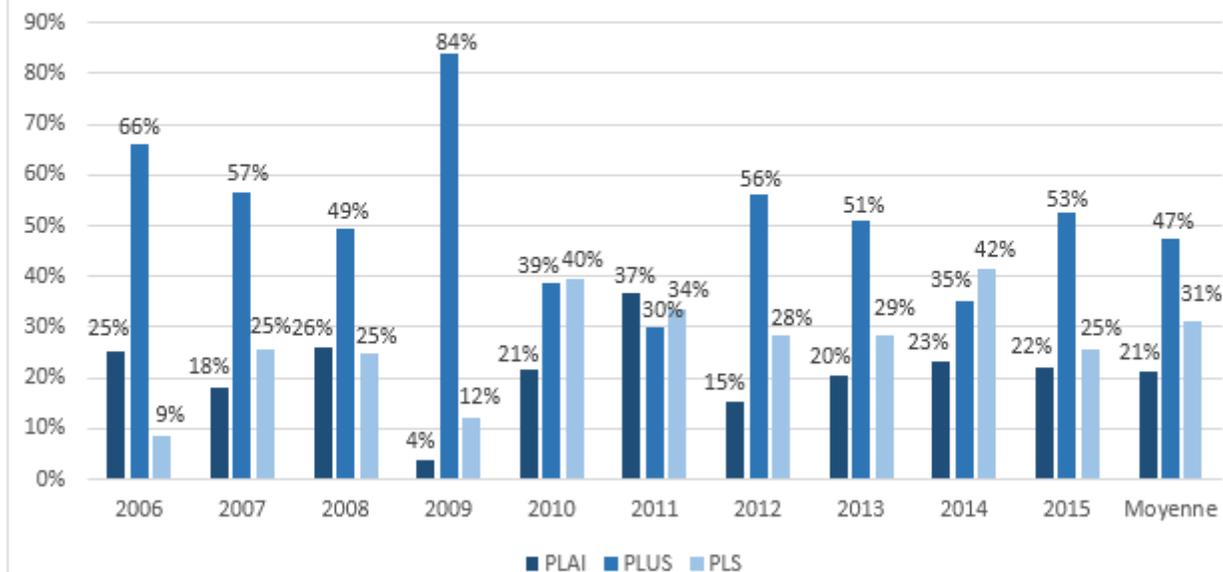
En termes de proportions, les logements financés ont été très majoritairement des PLUS (53%). Les PLAI représentent quant à eux 22% des logements financés, proportion stable et qui se situe dans les moyennes des dix dernières années. Les PLS ne représentent plus que 25% du flux des logements financés par la CAVGP, ce qui constitue une nette amélioration par rapport aux années précédentes, et permet de passer sous la barre des 30%, préconisée par la loi SRU.

La subvention pour surcharge foncière a permis par ailleurs à la communauté d'agglomération de bénéficier d'une réservation de 34 logements sur les opérations ainsi aidées. Le contingent de logements ainsi obtenu est systématiquement délégué aux communes.

Commune	Nb lgts	Programme						Montant de l'aide VGP	Contingent nb
		Acquisition-amélioration			Construction neuve				
		PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS		
Bougival	89	1	0	0	18	46	24	708 277 €	9
Buc	23	0	0	0	7	12	4	184 277 €	2
Fontenay-le-Fleury	53	11	27	15	0	0	0	193 550 €	5
Noisy-le-Roi	39	0	0	0	13	26	0	210 175 €	4
Versailles	101	0	0	0	10	54	37	720 785 €	10
Viroflay	41	0	0	0	16	17	8	480 988 €	4
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>12</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>64</b>	<b>155</b>	<b>73</b>	<b>2 498 052 €</b>	<b>34</b>

Note : la commune de Bougival a obtenu des subventions sur son territoire en 2014. Elle ne fait cependant pas partie du périmètre couvert par le PLHi2. Les communes de la Celle-Saint-Cloud et du Chesnay sont dans la même situation.

## Proportion des financements dans les logements financés par VGP



La répartition des subventions par type de logements permet de se faire une idée de la structure des programmes de logements sociaux à venir sur le territoire de Versailles Grand Parc.

Les proportions dans les financements mettent en lumière, comme chaque année, un écart entre les objectifs et les résultats. Les proportions des financements ne permettent pas d'atteindre les objectifs en matière de PLAI. On constate par ailleurs que seulement 25% des logements financés le sont en PLS, ce qui conforme à la loi.

On constate, comme chaque année, une différence importante entre les mises en chantier et le financement de nouveaux programmes. Par exemple, environ 29% des logements mis en chantier sont des PLUS, contre 53% des logements financés. Ceci s'explique par le décalage temporel parfois important qui existe entre financement et ouverture de chantier.

### b) Les garanties d'emprunt

L'année 2015 marque le début de la prise en charge des garanties d'emprunt pour la création de logements locatifs sociaux par la communauté d'agglomération. Les emprunts concernés par le règlement voté par le conseil communautaire se limitent aux emprunts PLAI et PLUS. Les emprunts PLS en sont exclus : les bailleurs doivent trouver un autre garant pour ces emprunts.

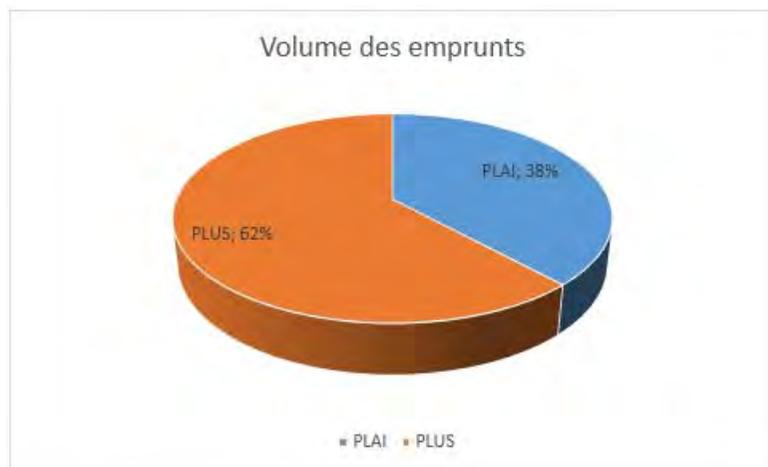
Cette première année de mise en œuvre a vu un montant total d'emprunts garantis de 12 088 989 €, permettant de finaliser le montage d'opérations représentant un total de 202 logements répartis sur 6 communes. Si l'on exclut les logements PLS de certaines opérations mixant les modes de financement, ce sont 157 logements PLAI et PLUS qui ont ainsi été garantis.

Cette aide apportée aux bailleurs sociaux a permis à la communauté d'agglomération de bénéficier d'un contingent total de 27 logements PLAI et PLUS répartis au sein de ces opérations (pour l'opération de Viroflay, il s'agit d'une co-garantie avec le Conseil Départemental ce qui explique la réservation de 3 logements au lieu de 6). Comme pour la subvention surcharge foncière, les logements ainsi réservés sont délégués aux communes.

On constate, sur le volume total des logements garantis (157), un emprunt moyen de 77 000 €.

Communes	Logements				Contingent	Montants garantis		
	Total	PLAI	PLUS	PLS		Total	PLAI	PLUS
BOIS D'ARCY	11	4	7	0	2	1 049 019 €	399 270 €	649 749 €
BUC	23	7	12	4	3	1 501 568 €	148 329 €	1 353 239 €
NOISY	40	12	16	12	6	3 399 789 €	1 322 041 €	2 077 748 €
ROCQUENCOURT	41	8	4	29	2	1 843 000 €	1 243 000 €	600 000 €
VERSAILLES	55	23	32	0	11	2 395 613 €	544 684 €	1 850 929 €
VIROFLAY	32	16	16	0	3	1 900 000 €	950 000 €	950 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>202</b>	<b>70</b>	<b>87</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>12 088 989 €</b>	<b>4 607 324 €</b>	<b>7 481 665 €</b>

La ventilation des emprunts et des logements garantis met en évidence que l'on peut expliquer facilement : la proportion de logements PLAI garantis est supérieure à la proportion des emprunts PLAI garantis ; à l'inverse, la proportion des logements PLUS garantis est inférieure à la proportion des emprunts PLUS garantis. Ainsi, les emprunts PLAI garantis (4 607 324 €) représentent 38% du volume global garanti, pour 70 logements soit 45% des logements garantis.



Cette asymétrie entre les proportions des emprunts et des logements par type de financement (PLAI ou PLUS) s'explique par le fait que les logements PLAI bénéficient d'aides plus importantes de la part de l'Etat, du fait de leur caractère très social, permettant aux opérations PLAI de moins compter sur le recours à l'emprunt dans leur plan de financement.

Dans les faits, on constate, sur les opérations garanties par la communauté d'agglomération, un recours moyen à l'emprunt par logement PLAI de 65 819 € contre un recours moyen à l'emprunt par logement PLUS de 85 996 €, soit un delta de plus de 20 000 € empruntés par logement.

## AXE 2 : HABITAT EXISTANT

La communauté d'agglomération a souhaité dans le cadre de son second PLH se mobiliser sur la question de l'habitat existant. Cela revêt plusieurs volets : la mobilité au sein du parc social et la réhabilitation énergétique à la fois du parc social et du parc privé existant.

### 1. LE PROGRAMME « HABITER MIEUX »

Le programme « Habiter Mieux » est un programme national visant à lutter contre la précarité énergétique. L'objectif est d'aider 300 000 propriétaires occupants, sous conditions de ressources, à entreprendre la rénovation thermique de leur logement. Des financements de l'ANAH, du Conseil Régional et du Conseil Départemental ont permis la naissance en 2011 de ce projet d'envergure pour un budget global de 1 350 millions d'euros au niveau national.

Dans les Yvelines, 47 000 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH et 30 000 habitent dans des logements individuels de plus de 15 ans. L'objectif est de financer environ 5% de ces ménages soit 1500 ménages en 3 ans.

Si la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ne s'est pas engagée immédiatement dans ce dispositif, l'évolution des seuils d'accès au programme Habiter Mieux et le renforcement des financements constatés durant l'année 2013 ont permis d'adapter ce dispositif aux caractéristiques de du territoire. C'est pourquoi VGP a signé un protocole territorial Habiter Mieux, concourant au financement des projets éligibles à hauteur de 500 € par ménage. La mise en œuvre de ce protocole a débuté dans le courant de l'année 2014. Les financements ainsi que les plafonds de ressource ont été revus à la baisse par l'ANAH en 2014, ce qui a sans doute impacté l'efficacité du dispositif. En 2015, 21 dossiers Habiter Mieux ont été instruits sur le territoire de VGP par les services de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Par ailleurs, 15 dossiers Habiter Mieux ont bénéficié en 2015 de l'aide complémentaire de Versailles Grand Parc (4 dossiers dont l'accord ANAH remonte à 2014, et 11 dont l'accord ANAH date de 2015). La différence entre les dates d'accord ANAH et celles de VGP s'explique par le décalage temporel entre les demandes. De plus, certains dossiers ne nécessitent pas l'aide complémentaire de Versailles Grand Parc. Le protocole territorial Habiter Mieux envisageait pour 2015 la réalisation de 45 dossiers pour propriétaires occupants, et 7 dossiers pour propriétaires bailleurs. A ce titre, 47% des objectifs ont été réalisés sur la partie propriétaires occupants. Compte-tenu de la modification des plafonds, cela représente donc un résultat encourageant. De plus, l'année 2015 a marqué pour la communauté d'agglomération une communication à destination des copropriétés qui portera ses fruits en 2016 et 2017.

### 2. LE RESEAU DES REFERENTS ENERGIE COMMUNAUX

La communauté d'agglomération a lancé dès 2014 des réflexions sur la création et l'animation d'un réseau de référents énergie (un référent par commune). L'objectif est de mettre à disposition des habitants, dans les locaux de la mairie, toute la documentation utile concernant les démarches, les aides, les accompagnements en matière de rénovation énergétique du parc privé. Le référent communal est par ailleurs à même d'orienter le demandeur vers le service le plus pertinent (Espace Info Energie, ANAH, opérateur Habiter Mieux, ADIL...) en fonction de sa problématique. Le référent a aussi la charge d'organiser des événements en lien avec le thème de la performance énergétique sur sa commune.

En 2015, ce réseau de référents a vu le jour et a permis la mise en place d'actions notamment à destination des copropriétés, comme la conférence sur la loi ALUR et les aides aux copropriétés organisée sur la commune de Bougival.

De même, des formations à destination des référents ainsi que des élus ont été préparées pour une organisation au cours de l'année 2016.

### **3. LA MISE EN PLACE D'UN ESPACE INFO ENERGIE**

La loi sur la Transition Energétique pour la Croissance Verte a désigné les Agences Locales de l'Energie et du Climat comme chefs de file en matière de rénovation énergétique des logements.

C'est dans ce cadre que la communauté d'agglomération a entamé en 2015 un dialogue avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de Saint-Quentin-en-Yvelines (ALECSQY) pour la mise en place d'un Espace Info Energie sur le territoire de Versailles Grand Parc.

La mise en place effective de ce nouveau service destiné aux habitants interviendra à la rentrée 2016.

## AXE 3 : LES POPULATIONS SPECIFIQUES :

### 1. LES AIRES D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE



Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage fixe pour la communauté d'agglomération des objectifs en matière de réalisation de places en aires d'accueil. Un projet d'aire d'accueil a été monté sur la commune de Jouy-en-Josas.

L'année 2015 a vu l'aboutissement de ce projet, avec une ouverture au mois de février.

D'une capacité de 24 places, cet équipement, à destination des voyageurs non sédentaires, a connu une fréquentation très importante : tous les emplacements étaient occupés à l'exception de la période estivale, connue en Île-de-France comme une période de baisse de fréquentation du fait des pèlerinages et des travaux saisonniers notamment.

La communauté d'agglomération cherche par ailleurs à développer son réseau d'aires d'accueil conformément aux exigences du schéma et dans un contexte de contraintes foncières et budgétaires inédites (arrêt du dispositif d'aides à l'investissement par l'Etat).

## 2. LES PUBLICS DITS SPECIFIQUES

Le PLHi de Versailles Grand Parc met l'accent sur les problématiques de logement des publics dits spécifiques. Par public spécifique, on entend les publics dont la situation au regard du logement revêt des aspects et des problématiques bien particulières, notamment les publics jeunes et les personnes âgées. L'année 2013 a marqué le début pour la Communauté d'agglomération d'un partenariat avec le Conseil Général des Yvelines sur le dispositif « Contrat Yvelines Résidences ». L'objectif de ce contrat est d'établir un diagnostic de la situation face à l'habitat de 5 publics aux problématiques particulières, puis d'en dégager des orientations et une programmation, dans le but final de permettre la réalisation d'une offre sur le territoire intercommunal couvrant les besoins détectés.

Les cinq publics retenus sont les suivants :

- Les jeunes (moins de 30 ans)
- Les étudiants
- Les personnes en difficulté économique et sociale (30-59 ans)
- Les personnes souffrant de handicap psychique ou mental
- Les personnes âgées autonomes (ne relevant pas de problématiques médicales ou de dépendance)

La démarche partenariale avec le Conseil Général s'est poursuivie en 2015, pour aboutir dans le courant de l'année 2016.

## AXE 4 : LA GOUVERNANCE

### 1. ELARGIR LE CHAMP D'ACTION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

L'observatoire en place depuis la fin de l'année 2007 offre à l'intercommunalité un outil de suivi de sa politique du logement. Il permet de mesurer les tendances socio-démographiques, de caractériser le parc de logements, de repérer le potentiel foncier, ...

Les sources d'alimentation de l'observatoire sont très diverses : INSEE, Filocom, UNEDIC, Notaires (BIEN), DDE, Préfecture, DGI, Communes (DOC notamment)...

Principales données analysées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier	
Les dynamiques sociodémographiques	Évolution de la population, taille moyenne des ménages, typologie des familles, revenus et éligibilité à un logement social ...
Le parc privé et social	Typologie de logement, ancienneté du parc, vacance, répartition entre propriétaire/locatif privé/locatif social, parc potentiellement indigne...
La production neuve	Caractérisation de la construction neuve, point mort, quantité construite au regard des objectifs PLH et CDOR ...
Le marché de l'immobilier	Prix et tension du marché, zone de rotation, origine géographique et caractéristiques des acquéreurs...
Le foncier	Potentiel foncier, zone de mutabilité à court, moyen et long termes...

Chaque commune bénéficiait ainsi d'un portrait de son territoire précisant : les dernières évolutions socio-démographiques, les caractéristiques du parc de logements, les besoins en logements (point mort), les évolutions du marché de l'immobilier, la répartition des logements sociaux sur leur territoire et leur bilan PLH et CDOR. Une fiche Versailles Grand Parc permettait à chacune d'entre elles de se positionner au sein de l'intercommunalité.

Dans le cadre du nouveau PLH, une refonte du système a été envisagée pour mieux s'adapter aux besoins des communes. Il s'agissait de développer un outil numérique (et non plus papier), accessible en ligne, présentant des données simples et précises. L'observatoire de l'habitat se tient par ailleurs à disposition des communes pour toute question complémentaire ou particulière concernant une commune précise.

La mise en place de ce nouvel outil numérique a eu lieu dans le courant de l'année 2015, avec un accès pour chacune des communes. Les communes en ayant fait la demande ont par ailleurs pu bénéficier d'un appui cartographique ou statistique de la part de l'observatoire sur les questions relatives à l'habitat.

## 2. METTRE EN PLACE UN NOUVEAU SYSTEME D'AIDES COMMUNAUTAIRES EN MATIERE D'HABITAT

L'année 2015 constitue une année charnière pour la politique de l'habitat à Versailles Grand Parc. Que ce soit l'entrée en vigueur du nouveau règlement d'octroi des subventions pour surcharge foncière, ou le début de l'instruction des dossiers de demande de garanties d'emprunt, les engagements de la fiche action 17 ont été très largement remplis : rendre plus efficaces les aides à la construction neuve. La possibilité d'ouvrir les aides à la réhabilitation n'a cependant pour le moment pas été envisagée. En effet, l'enveloppe annuelle allouée aux aides restant constante avec un périmètre toujours plus large, il est apparu judicieux de rester sur le volet production neuve dans un premier temps. La consommation de l'enveloppe dans sa totalité (et ce malgré une diminution des niveaux d'aide au logement) confirme la nécessité de rester prudent sur une éventuelle ouverture aux projets de réhabilitation.

## CONCLUSION

Le bilan PLH de l'année 2015, constitué sur le plan quantitatif une nette amélioration par rapport aux deux années précédentes. La reprise d'un niveau de production supérieur à 1100 logements par an (une première depuis 2012) permet de faire contrepoids à l'année 2014, durant laquelle le secteur tout entier a souffert.

Le taux de réalisation global des objectifs est de 75%, alors même que les constructions sur le plateau de Satory n'ont toujours pas commencé. Ces dernières représentent en effet un tiers des objectifs de construction pour le PLHi de Versailles Grand Parc. Ainsi, en ce qui concerne les réalisations hors « Grand Pari(s) », les objectifs ont été dépassés avec un taux de 113%.

De la même manière, le taux de réalisation des objectifs de construction de logements locatifs sociaux est de 91% en intégrant les objectifs liés au plateau de Satory, ce qui constitue un très bon résultat, pour les raisons évoquées dans le paragraphe précédent. Le taux de réalisation sur le segment social de la production de logements hors « Grand Pari(s) » est même de 137%. Seul bémol à ce tableau : une surreprésentation des PLS dans le flux des nouveaux logements locatifs sociaux (plus de 50% du flux), bien que cette disproportion s'explique par la mise en chantier de deux établissements à destination des personnes âgées dépendantes.

L'année 2015 a vu la refonte complète des dispositifs de soutien à la production de logement social sur le territoire de Versailles Grand Parc.

Le bilan des aides communautaires pour le logement social est également très positif, avec une enveloppe pour la subvention surcharge foncière entièrement consommée pour le financement de 346 logements, et une montée en puissance du dispositif de garantie d'emprunts pour la première année d'existence du dispositif. Ce sont ainsi 157 logements PLAI et PLUS qui ont été garantis pour un montant d'environ 12 millions d'euros.

Toutes ces aides octroyées ont permis la réservation de 61 nouveaux logements dont la gestion a été déléguée aux communes.

L'année 2015 a également la mise en service de l'aire d'accueil des gens du voyage à Jouy- en-Josas, et la modification des outils liés à l'observatoire de l'habitat.