



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE-LA-VALLEE / VAL MAUBUEE

Document d'orientations
du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat 2015-2020

Décembre 2015

Siège Social
13 rue Martin Bernard
75 013 PARIS
Tél : 01.53.62.70.00
Fax : 01.53.62.24 .45

SOMMAIRE

I.	RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	4
1.1.	<i>Offrir des logements en adéquation avec les nouvelles demandes des ménages du Val Maubuée</i>	<i>4</i>
1.2.	<i>Garantir des parcours résidentiels complets sur le territoire</i>	<i>5</i>
1.3.	<i>Concilier construction neuve et interventions sur le parc existant</i>	<i>5</i>
II.	LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU POUR LE PLH 2015 – 2020	7
2.1.	<i>Les objectifs de construction neuve.....</i>	<i>7</i>
2.2.	<i>Les objectifs de production de logement social.....</i>	<i>8</i>
III.	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH 2015 – 2020.....	10
3.1.	<i>Atteindre les objectifs de développement tout en veillant à un aménagement durable du territoire</i>	<i>10</i>
3.2.	<i>Fluidifier les parcours résidentiels pour permettre de maintenir la population et d’attirer de nouveaux habitants.....</i>	<i>12</i>
3.3.	<i>Intervenir en faveur de la limitation du coût global du logement pour les ménages.....</i>	<i>13</i>
3.4.	<i>Conforter les outils d’observation de la politique de l’habitat pour mieux intervenir</i>	<i>14</i>
3.5.	<i>Poursuivre l’animation du PLH</i>	<i>15</i>

I. Rappel des enjeux du diagnostic

Le présent document d'orientations constitue la stratégie retenue par la Communauté d'Agglomération de Marne-la-Vallée / Val Maubuée en matière d'habitat dans le cadre de son prochain Programme Local de l'Habitat qui couvrira la période 2015 – 2020.

Les priorités retenues dans ce document stratégique sont basées sur les principaux enjeux identifiés au cours du diagnostic, et qui sont au nombre de 3 :

- Offrir des logements en adéquation avec les nouvelles demandes des ménages du Val Maubuée
- Garantir des parcours résidentiels complets sur le territoire
- Concilier construction neuve et interventions sur le parc existant

1.1. Offrir des logements en adéquation avec les nouvelles demandes des ménages du Val Maubuée

Ce premier enjeu est motivé par l'évolution constatée des demandes des ménages dans les parcours résidentiels de droit commun comme dans les parcours spécifiques.

Certaines évolutions sociétales ne sont pas sans effet sur le territoire du Val Maubuée. Ainsi, au cours des années 2000, le desserrement de la taille moyenne des ménages s'est poursuivi : alors qu'en 1999, on dénombrait 2,97 personnes par ménage, en 2009, on n'en comptait plus que 2,69 par ménage. Une diminution qui s'explique par des évolutions sociétales constatées localement mais aussi à l'échelle nationale telles que la décohabitation, les séparations et le développement de familles monoparentales. Des évolutions qui génèrent des besoins en logement plus importants.

Parmi les grandes évolutions sociétales, on intègre notamment le vieillissement de la population. Il est important de rappeler que sur le territoire du Val Maubuée, ce phénomène reste encore limité. En effet, l'indice de jeunesse demeure élevé (2.64 en 2009), signifiant que la part des jeunes est plus importante. Cette situation peut notamment s'expliquer par l'histoire récente du territoire (une ville nouvelle constituée à la fin des années 1970, début des années 1980).

Mais au-delà de l'impact local de ces grandes évolutions sociétales constatées au niveau national, le territoire du Val Maubuée se distingue par l'évolution du profil socio professionnel des ménages installés localement. Au regard des éléments analysés dans le diagnostic, on note une diversification du profil socioprofessionnel avec une progression des catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures. Cependant, la part des employés reste toujours la plus importante localement.

Ces quelques rappels sociodémographiques permettent d'appréhender la nécessité d'offrir une offre de logements diversifiée capable de répondre aux besoins des jeunes, des familles, des actifs, des décohabitants et d'anticiper d'ores et déjà les besoins des personnes âgées.

Mais les besoins des ménages en matière de logements se caractérisent également par les niveaux de revenus. Le Val Maubuée se démarque par ce point-là compte tenu de caractéristiques particulières : une majorité de ménages

modestes installés sur le territoire. Cette situation n'est pas anodine étant donné que sur la Communauté d'Agglomération sont dénombrés 64% de foyers fiscaux ayant des revenus inférieurs ou égal à 1,5 SMIC par mois, alors que cette part est seulement de 60% à l'échelle du département et de 59% à l'échelle de la région.

Cette situation s'explique notamment par la concentration de l'offre de logement social sur le territoire (37.2% de logement locatif social SRU 2013). Mais l'augmentation des situations de précarité constatées par l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat démontre la nécessité d'offrir des logements diversifiés en termes de prix pour garantir à l'ensemble des ménages le droit à un logement décent.

1.2. Garantir des parcours résidentiels complets sur le territoire

La problématique de diversification de l'offre de logements est en lien étroit avec celle des parcours résidentiels. Le diagnostic a mis en avant des situations ne facilitant pas la fluidité des parcours pour tous les ménages sur l'ensemble du territoire.

Après une période d'urbanisation intense liée au statut de ville nouvelle du Val Maubuée, la fin des années 2000 et le début des années 2010 sont marqués par la mise en place d'une stabilité résidentielle qui témoigne de la création d'un véritable « bassin de vie ». Cela se traduit par la part importante en 2008, des habitants du Val Maubuée qui résidaient déjà sur le territoire 5 ans auparavant (77%). Mais aussi par une attractivité du territoire à l'égard des accédants. Ainsi, entre 2006 et 2011, les acquéreurs d'appartements neufs ont progressés de 25 points et les acquéreurs d'appartements anciens de 8 points.

Mais parallèlement, le parc de logements ne favorise pas localement la mobilité résidentielle. Si le parc de logements présente une certaine attractivité pour les ménages souhaitant accéder à la propriété, il est compliqué pour des locataires, des décohabitants, des ménages divorcés de pouvoir se loger aisément. Cela s'explique notamment par la présence sur le territoire du Val Maubuée d'une majorité de grands logements et de logements occupés par leurs propriétaires.

A cette mobilité résidentielle peu facilitée s'ajoute les problématiques liées au parc locatif privé et au parc locatif social. Il faut souligner que la part du parc locatif privé est faible et que celle-ci a diminué au cours des années 2000 (-270 logements locatifs privés entre 2001 et 2009).

La part du parc locatif social est conséquente et répond à une véritable demande car le territoire est très recherché par les demandeurs de logement social.

Mais ces spécificités ne permettent pas d'assurer une fluidité des parcours résidentiels qui demeure nécessaire pour maintenir la population résidente et attirer de nouveaux ménages sur l'agglomération.

1.3. Concilier construction neuve et interventions sur le parc existant

Ainsi, le besoin de développer de nouveaux logements est un constat partagé à l'échelle de l'agglomération qui peut trouver des réponses par le développement de logements neufs mais également par l'intervention sur le parc existant.

En matière de développement de l'offre neuve, le territoire de l'agglomération du Val Maubuée se trouve à la croisée de grands projets. C'est le cas du Grand Paris : ce projet métropolitain visant à produire 70 000 logements par an à

l'horizon 2030 trouve sa traduction concrète sur le territoire du Val Maubuée à travers le Contrat de Développement Territorial Grand Paris Est Noisy-Champs, territoire de la transition énergétique.

Ce CDT, dont le périmètre englobe les communes de Champs-sur-Marne et de Noisy-le-Grand, a pour objectif de produire 900 logements par an. A cela s'ajoute le Schéma de Cohérence Territoriale du Val Maubuée, qui vise l'accueil de 13 700 habitants supplémentaires d'ici à 2030 conduisant à une production annuelle moyenne de 700 logements à compter de 2020.

Cette situation place le territoire dans une nécessaire logique de développement de son offre neuve en adéquation avec ces grands projets, mais avant tout avec les besoins des ménages dont les caractéristiques ont été brièvement rappelées précédemment. Mais l'agglomération du Val Maubuée souhaite également que le développement de ces nouveaux logements s'inscrive résolument dans une démarche d'aménagement d'ensemble, visant à conforter le bassin de vie qui se constitue depuis plusieurs années et qui permet au territoire de « sortir de la ville nouvelle » pour s'acheminer de plus en plus vers un territoire vécu.

Mais il est évident que conforter le bassin de vie du Val Maubuée passera également par des interventions sur le parc existant. Après un développement majoritaire du parc de logements entre 1975 et 1999 (51,8% du parc, soit 15 489 logements), les questions de maintien de la qualité du parc existant se posent pour limiter les problèmes d'obsolescence. Cette problématique concerne plus particulièrement le parc privé, avec un sujet plus spécifique localement sur les copropriétés.

Le scénario de développement retenu et les orientations, constituant la nouvelle stratégie de la politique locale de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne-la-Vallée / Val Maubuée, s'appuient donc sur ces trois grands enjeux partagés par les élus et les acteurs locaux de l'habitat.

II. Le scénario de développement retenu pour le PLH 2015 – 2020

Afin de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic, la stratégie du nouveau PLH 2015 – 2020 s'adosse à un scénario de développement qui vise à répondre quantitativement aux besoins en logement des ménages et à l'ambition de développement retenue par l'Agglomération.

Il est cependant important de souligner que la réalisation du PLH ne résidera pas seulement dans l'atteinte de ces objectifs chiffrés mais aussi dans la prise en compte des orientations retenues qui constituent les priorités de la politique locale du logement et qui sont détaillées dans la partie suivante.

2.1. Les objectifs de construction neuve

Pour définir les objectifs de construction neuve du 2^{ème} PLH de la Communauté d'Agglomération, plusieurs éléments ont été pris en compte :

- Les objectifs du 1^{er} PLH : produire environ 395 logements par an
- Les objectifs du SCOT : produire 10 000 logements supplémentaires d'ici à l'horizon 2030 grâce à une montée en puissance de la construction neuve annuelle pour atteindre le niveau de 700 logements par an
- Les attentes sur le CDT Grand Paris Est Noisy-Champs, territoire de la transition énergétique : produire 900 logements par an sur les communes de Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand (part de ce volume à intégrer dans les objectifs du PLH pour la commune de Champs-sur-Marne)
- Le potentiel de développement des communes établi notamment à partir des études urbaines en cours.

Compte tenu des ambitions de développement régional voire international de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, à travers le cluster Développement Durable et la Cité Descartes, **le scénario de développement du PLH reprend le scénario du SCOT qui intègre :**

- Un accroissement démographique permettant d'atteindre 100 000 habitants d'ici 2030
- Une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages pour atteindre 2.45 personnes par ménage en 2030 (2.69 personnes par ménages en 2009)
- Les besoins en logements liés au point mort : 245 logements par an

L'ensemble de ces variables amène à prévoir la production de 10 000 logements supplémentaires d'ici à 2030. Sur la durée du PLH, qui correspond aux premières années de mise en œuvre du SCOT, **la production annuelle de logements devra connaître une montée en puissance permettant d'atteindre 700 logements par an, soit environ 3 000 logements produits sur la durée du PLH.**

Comme la loi l'exige, les objectifs de production de logements neufs doivent être territorialisés à l'échelle communale. Ainsi, les logements à produire sur la durée du PLH se répartiront de la façon suivante entre les communes de l'agglomération :

Commune	Objectifs de production de logements, adossés aux potentiels de développement de chaque commune
Champs-sur-Marne	1 269
Croissy-Beaubourg	0
Emerainville	400
Lognes	772
Noisiel	1 019
Torcy	1 057
Agglomération du Val Maubuée	4 517

La somme des objectifs de production de logements par commune est donc supérieure aux objectifs du scénario de développement. Ce différentiel est considéré par l'agglomération comme étant le garant de l'atteinte de l'objectif initial en cas de non réalisation de certaines opérations suite à des difficultés techniques, économiques ou de commercialisation compte tenu du contexte incertain.

2.2. Les objectifs de production de logement social

En matière de production de logement social, dans le cadre de son 2^{ème} PLH, l'agglomération réaffirme l'objectif du SCOT en la matière, à savoir de maintenir le taux actuel de logement social sur l'ensemble du territoire communautaire, soit 37%.

Mais le 2^{ème} PLH a souhaité également prendre en compte les réalités communales différentes qui existent à ce jour sur le Val Maubuée. Certaines communes sont déjà fortement dotées en logement social : pour certaines, la part de logement social dépasse 40% de l'ensemble de leur parc de résidences principales. D'autres communes intègrent une logique de production en continu de logements sociaux à travers un pourcentage affiché de logement social à réaliser dans toutes nouvelles opérations.

Ainsi, le PLH 2015 – 2020 vise à poursuivre la réflexion entre l'agglomération et les communes afin de garantir le développement d'une offre équilibrée sur l'ensemble du territoire communautaire.

Dans le cadre de l'élaboration de ce deuxième PLH, les objectifs de production suivants ont été identifiés :

Commune	Objectifs de production de logements sociaux, adossés aux potentiels de développement de chaque commune
Champs-sur-Marne	469 <i>(400 logements familiaux et 69 en résidence pour apprentis)</i>
Croissy-Beaubourg	-
Emerainville	120 <i>(logements familiaux)</i>

Lognes	196 <i>(80 logements familiaux, 11 en résidence sociale, 85 en résidence sociale intergénérationnelle, 20 en pension de famille)</i>
Noisiel	231 <i>(résidence sociale pour étudiants)</i>
Torcy	188 <i>(logements familiaux)</i>
Agglomération du Val Maubuée	1 204

Ces projets permettent de produire 1 204 logements locatifs sociaux dont 788 familiaux.

En matière de type de logements sociaux financés, l'agglomération veillera à produire une offre équilibrée, répondant aux besoins des ménages.

Les logements sociaux réalisés seront prioritairement des logements PLAI et PLUS. Par opération sociale, la part des PLAI correspondra au minimum à 30 % de la production. Néanmoins, durant la période du PLH, cette répartition dépendra des appuis de l'Etat, en termes de financement du logement locatif social.

Bien que l'objectif communautaire soit de maintenir un taux de 37% de logement social sur l'ensemble du territoire, il est important de souligner que les récentes évolutions législatives afférentes à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, visant à atteindre un taux de 25% de logement social pour les communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, d'après le décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013, aura des impacts sur le territoire de l'agglomération.

En effet, si actuellement toutes les communes concernées respectent leurs obligations réglementaires en matière de logement social, la commune d'Emerainville se trouve en situation de rattrapage en raison de l'application de la loi car elle ne dénombre actuellement que 23.3% de logements sociaux SRU (SRU 2013).

III. Les orientations stratégiques du PLH 2015 – 2020

La mise en œuvre du 2^{ème} PLH de l'agglomération du Val Maubuée sera guidée par 5 orientations correspondant aux priorités retenues pour les 6 prochaines années en matière de politique locale de l'habitat. Ces orientations s'attachent ainsi à poursuivre les actions engagées au cours du 1^{er} PLH et de répondre aux problématiques apparues plus récemment et auxquelles l'agglomération souhaite apporter des réponses concrètes.

Ces 5 orientations sont les suivantes :

- Atteindre les objectifs de développement tout en veillant à un aménagement durable du territoire
- Fluidifier les parcours résidentiels pour permettre de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants
- Intervenir en faveur de la limitation du coût global du logement pour les ménages
- Conforter les outils d'observation de la politique de l'habitat pour mieux intervenir
- Poursuivre l'animation du PLH

3.1. Atteindre les objectifs de développement tout en veillant à un aménagement durable du territoire

Cette première orientation marque une avancée importante en matière d'articulation de la politique locale du logement avec les autres politiques sectorielles communautaires : elle place l'habitat comme élément déterminant de l'aménagement d'ensemble du territoire. Il s'agit bien d'inscrire le développement de l'offre de logement en lien avec l'ensemble des composantes de l'aménagement du territoire que sont le foncier, la mixité sociale, l'économie, les services, les transports...

De plus, cette orientation prend tout son sens avec la mise en œuvre concomitante du SCOT. Le 2^{ème} PLH sera un des volets opérationnels de sa mise en place.

➤ **Élaborer une stratégie foncière**

L'atteinte des objectifs de production de logements sera rendue possible grâce à des conditions de réussite adaptées. La première est la mise en place d'une stratégie foncière sur l'ensemble du territoire et sur le long terme.

La sortie progressive du Val Maubuée du statut de Ville Nouvelle s'accompagne de façon très concrète de la fin d'un aménagement régi par les dispositions d'une opération d'intérêt national (OIN). Les ZAC, portées par l'EPA Marne, arrivent toutes progressivement à terme, impliquant donc que la collectivité se dote d'outils opérationnels lui permettant de poursuivre l'aménagement de son territoire.

La mise en œuvre d'une stratégie foncière, constituée d'outils de veille foncière et par la suite de portage foncier en partenariat avec les acteurs locaux compétents, sera donc indispensable pour assurer la progression de la production de logements sur la durée du PLH et au-delà.

➤ **Assurer une répartition équilibrée de l'offre nouvelle de logements sur l'ensemble de l'agglomération**

L'aménagement durable du Val Maubuée sera atteint grâce à une répartition équilibrée de l'offre de logements. L'identification des potentialités de chaque commune démontre que celles-ci permettront de conserver globalement les équilibres, notamment en matière d'accueil de nouveaux habitants, en comparant objectifs de production de logements et nombre d'habitants recensés :

Commune	Objectifs de production de logements		Population municipale (INSEE – 2012)	
	Nombre	% au sein de l'agglomération	Nombre	% au sein de l'agglomération
Champs-sur-Marne	1 269	28%	24 663	28.1%
Croissy-Beaubourg	0	-	2 005	2.3%
Emerainville	400	9%	7 355	8.4%
Lognes	772	17%	14 575	16,6%
Noisiel	1 019	22,6%	15 625	17,8%
Torcy	1 057	23,4%	23 471	26.7%
Agglomération du Val Maubuée	4 517	100	87 694	-

La réalisation des objectifs devra faire l'objet d'un suivi qui pourra garantir le développement d'une offre équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération.

De même, pour la production de logements sociaux, le principe d'équilibre devra également être respecté pour garantir une mixité sociale sur l'ensemble de l'agglomération en tenant compte des réalités actuelles et pour éviter de stigmatiser certains quartiers ou certaines communes.

➤ **Conforter le bassin de vie du Val Maubuée et les centralités définies dans le SCOT**

Cette première orientation s'inscrit donc résolument dans une logique d'aménagement du territoire. La réalisation des objectifs du PLH sera donc un des volets de la mise en œuvre concrète et opérationnelle du SCOT. Ainsi, il sera donc déterminant que la réalisation de nouveaux logements sur l'agglomération intègre plusieurs principes visant tous à conforter les centralités définies dans le SCOT : le pôle moteur de la Cité Descartes, les pôles structurants et les centralités.

Tout d'abord, celui de la mixité fonctionnelle. Le développement de l'habitat sera nécessairement pensé en lien avec les autres fonctions du territoire : transports, emplois, services, commerces, loisirs...

Ensuite, celui de la diversité. Les demandes des ménages installés sur le Val Maubuée étant de plus en plus diverses et complexes, l'offre de logement devra être en capacité de répondre à tous aussi bien en termes de coût du logement que de typologies.

Enfin, la consolidation du bassin de vie du Val Maubuée pourra passer par la réalisation d'opérations phare qui dans le cadre du cluster « Ville durable » soient une vitrine en matière de logement et de développement durable, tout en veillant à répondre aux enjeux de l'agglomération définis dans le PLH et dans le SCOT.

3.2. Fluidifier les parcours résidentiels pour permettre de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants

Cette orientation vise à répondre à une ambition forte de l'agglomération, celle de garantir un droit au logement pour tous les ménages installés ou arrivant sur le Val Maubuée. Pour cela, l'agglomération vise en premier lieu à accompagner les segments de marché nécessitant une intervention publique, c'est-à-dire là où la logique du marché de l'habitat ne peut apporter une réponse satisfaisante.

➤ Maintenir les efforts en faveur du développement du parc locatif social

Bien que le territoire comporte une part importante, et supérieure aux exigences légales, de logement locatif social, l'agglomération souhaite maintenir cette offre afin de répondre à une demande toujours importante. De plus, cette volonté vise à permettre à toutes les communes de l'agglomération soumises à l'article 55 de la loi SRU, révisé suite à la loi du 18 janvier 2013 portant le taux de logement sociaux pour certaines communes de plus de 3 500 habitants à 25%, de répondre à leur obligation et notamment la commune d'Emerainville, dont le taux est de 23,3%.

Pour maintenir son offre locative sociale, l'agglomération soutiendra son développement à travers la réalisation de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations, mais aussi grâce à des expérimentations dans le parc existant.

Au cours du 1^{er} PLH, une première expérimentation a été engagée en faveur de la mobilité dans le parc social, visant à traiter des solutions de sous-occupation. Complexe mais ayant apporté des premiers résultats satisfaisants au cours du 1^{er} PLH, l'agglomération avec les partenaires locaux compétents, poursuivra ce type de démarches pour compléter les réponses apportées aux ménages dans le parc locatif social.

➤ Encourager le développement d'une accession sécurisée

Dans la réalisation des parcours résidentiels, le passage à l'accession à la propriété peut être complexe pour certains ménages. L'agglomération souhaite donc pouvoir encourager le passage du parc locatif vers l'accession à la propriété des ménages qui en font le choix.

Il s'agira donc d'explorer des pistes d'intervention complétant celles qui existent, de type accession sécurisée ou développement de logement en PSLA, enfin d'encourager l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et du logement à développer des réponses permettant aux ménages d'accéder à la propriété en toute sécurité.

➤ **Renforcer les passerelles entre les structures spécifiques et les logements autonomes**

A travers cet objectif, il s'agit d'offrir des réponses moins segmentées aux populations spécifiques que sont les personnes les plus défavorisées, les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes et les gens du voyage. Pour ces ménages, il existe une offre de logement à travers des structures dédiées, mais la progression de la diversité de la demande de tous les ménages, y compris de ces populations dites spécifiques, oblige à renouveler les réponses proposées.

Pour cela, l'agglomération ambitionne de décloisonner les solutions en matière de logement proposées entre les structures spécifiques et le logement autonome. L'enjeu est donc de diversifier l'offre d'habitat en développant des solutions nouvelles et/ou alternatives.

Ainsi, pour ce faire, l'agglomération souhaite travailler avec l'ensemble des partenaires intervenant auprès des ménages pour mieux identifier les besoins insatisfaits et apporter des solutions, soit dans un parc de logement dédié, soit dans le parc de logement classique.

3.3. Intervenir en faveur de la limitation du coût global du logement pour les ménages

Le coût global du logement, composé du loyer ou du remboursement de la mensualité d'un prêt et de l'ensemble des charges, ne cesse de progresser. Dans les logements neufs, répondant à toutes les exigences en matière de qualité et d'isolation, des réponses sont apportées pour limiter le coût global du logement.

Mais cela est plus problématique dans le parc existant. L'intervention en faveur de l'amélioration de la qualité et de l'entretien du parc existant est donc une priorité partagée par l'agglomération et les communes membres.

➤ **Intervenir sur le parc existant pour en améliorer la qualité et réduire les charges supportées par les occupants**

La volonté de l'agglomération est d'encourager les interventions en faveur du parc social et du parc privé. Cet objectif est cohérent avec les priorités de l'Etat qui engage, à travers le pacte signé avec l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et les interventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), des actions structurantes en faveur de l'ensemble du parc existant.

A l'échelle du Val Maubuée, dans le parc social, il est à noter que les bailleurs réalisent déjà des travaux d'amélioration de leurs parcs. Cette démarche doit donc être poursuivie et l'agglomération souhaite pouvoir travailler avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire du Val Maubuée, pour veiller au maintien de la qualité de l'ensemble de ce parc.

Dans le parc privé, l'agglomération souhaite encourager la réalisation de travaux d'amélioration du parc existant et notamment ceux permettant de réduire la facture énergétique des ménages pour limiter ou réduire le coût global de leur logement.

De plus, ces interventions permettront également de pouvoir préserver l'attractivité des logements des quartiers afin de conforter le bassin de vie du Val Maubuée.

➤ **Poursuivre les efforts sur les copropriétés**

En matière d'intervention sur le parc existant, l'agglomération du Val Maubuée a déjà, dans le cadre de son premier PLH, engagé des réflexions à poursuivre.

Ces réflexions ont notamment porté sur le traitement des copropriétés. Après la réalisation d'une étude au cours du 1^{er} PLH, l'agglomération souhaite poursuivre la dynamique impulsée sur cette thématique et en faire une de ses interventions phare au cours du 2^{ème} PLH.

Cette priorité de l'agglomération s'inscrit également dans le cadre de l'appel à projet lancé par l'ANAH en 2012 en faveur de l'élaboration d'un programme d'interventions préventives sur les copropriétés.

3.4. Conforter les outils d'observation de la politique de l'habitat pour mieux intervenir

Au cours du 1^{er} PLH, l'agglomération du Val Maubuée a structuré un observatoire local de l'habitat qui aujourd'hui fonctionne et permet d'assurer un suivi efficace de la politique locale de l'habitat. L'agglomération dispose ainsi de nombreuses informations sur diverses thématiques.

➤ **Coordonner les outils d'observation existants**

Compte tenu de l'ensemble des acteurs présents sur le territoire intervenant en matière d'aménagement du territoire (Agglomération, EPA Marne, AORIF...), il existe un certain nombre d'outils d'observation. L'enjeu réside donc, au cours de ce 2^{ème} PLH, dans la coordination de ces outils.

A travers cette coordination, il s'agira de compléter et partager le niveau de connaissance des différents acteurs sur les thématiques de l'aménagement du territoire et de l'habitat.

Les travaux d'élaboration du PLH ont cependant mis l'accent sur certaines thématiques nécessitant un approfondissement de la connaissance notamment sur le foncier, les loyers du parc privé et la demande des personnes âgées et des personnes les plus démunies.

➤ **Revisiter les aides de l'agglomération en faveur de l'habitat et du logement**

Un des objectifs des outils d'observation et de suivi de la politique locale de l'habitat du Val Maubuée réside également dans la capacité à revisiter et ajuster aux besoins les aides de l'agglomération.

Le 1^{er} PLH avait mis en place des aides financières à destination de différents publics (bailleurs sociaux, propriétaires privés...) qui ont plus ou moins porté leurs fruits. La mise en œuvre du 2^{ème} PLH est ainsi l'occasion de remettre en perspective ces aides à partir des priorités retenues afin de permettre la mise en œuvre d'une politique de l'habitat efficiente. Il s'agit également d'adapter le soutien de l'agglomération aux nouveaux besoins des ménages afin que celui-ci ait un vrai effet levier

3.5.Poursuivre l'animation du PLH

L'animation du PLH, plus qu'une orientation, est une condition de réussite pour la mise en œuvre et la réalisation de la politique locale de l'habitat.

La réalisation du 1^{er} PLH a permis de créer et consolider des partenariats entre l'agglomération et un grand nombre d'acteurs locaux du parc social, du parc privé, le secteur associatif.

La politique locale de l'habitat ne pouvant être la réalisation exclusive de la collectivité, il est indispensable de poursuivre l'ensemble de ces partenariats, éventuellement de les élargir, pour garantir la mise en œuvre opérationnelle du nouveau PLH de l'agglomération du Val Maubuée.

Enfin, une autre condition de réussite du 2^{ème} PLH résidera dans la gouvernance territoriale. Pour mener à bien les actions retenues, une mobilisation politique et technique communale et intercommunale en continu devra être assurée pour relayer et garantir au cours des 6 ans l'atteinte des objectifs de cette nouvelle politique locale de l'habitat.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE-LA-VALLEE/VAL MAUBUEE

5, cours de l'Arche Guédon, à Torcy – 77207 MARNE-LA-VALLEE CEDEX 1

Tél. : 01.60.37.24.24

agglo@valmaubuee.fr www.valmaubuee.fr facebook.fr/valmaubuee

