



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement
DRIHL**

Paris, le

Objet: Proposition d'avis sur le Plan local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Melun Val-de-Seine

La commission PLH du CRHH d'Île-de-France, réunie en séance le 8 juin 2022, salue le travail réalisé, en parfaite concertation avec les services de l'État et les différents acteurs des politiques de l'habitat, par la communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine.

Ce travail a permis d'aboutir à un projet de PLH de 4^{ème} génération exhaustif et de qualité, qui répond aux enjeux du territoire et tenant compte de ses contraintes et de ses atouts (accroître l'offre de logements, dans les territoires en développement mais en agissant aussi en matière de reconquête du parc existant, rééquilibrer l'offre de logements sociaux, apporter des réponses aux publics spécifiques, en particulier les gens du voyage).

La commission propose au CRHH d'apporter **un avis favorable sans réserve**, sur le projet de document, assorti des recommandations et observations suivantes.

- Le PLH porte des objectifs de production de logements importants, dépassant assez nettement les objectifs inscrits au SRHH, ceci notamment sous l'effet des aménagements anticipés dans les secteurs en développement situés à Dammarie-les-Lys (Clos Saint-Louis), Melun (Woodi), et Saint-Fargeau-Ponthierry (Berges de Seine). La commission appelle à une programmation prudentielle des opérations de logements sur ces territoires, afin que le développement de programmes neufs n'alimente pas la vacance dans le parc existant, et ne fasse pas concurrence aux dispositifs vertueux prévus en matière de reconquête de l'habitat privé indigne ou dégradé qui sont accompagnés d'investissements financiers importants, particulièrement en centre-ancien et dans les quartiers d'intervention de l'ANRU (mise en œuvre de la stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne OPAH-RU, dispositifs « Action Coeur de Ville », futur PIG). Les actions prévues dans ce cadre devront être menées à bien sur la période du PLH, et pourront concourir à la sobriété foncière.
- Au-delà de la stratégie foncière initiée dans le cadre du document, il est essentiel que l'observatoire du foncier et de l'habitat prévu dans le cadre du PLH soit structuré et opérationnel au plus vite et que les missions qui lui seront dévolues soient précisées. Il devra permettre d'analyser au fil de l'eau, à partir d'une batterie de données et d'indicateurs à construire, la conjoncture des marchés foncier et immobilier locaux, ainsi que l'offre disponible, et de la mettre en regard de tous les besoins existants.

- Les objectifs de développement de logements sociaux contenus dans le document sont compatibles avec les objectifs de la loi SRU, et garantissent le renforcement de la mixité sociale sur le territoire intercommunal. Toutefois, pour gagner en opérationnalité, le document pourrait décliner les objectifs de production par période triennale SRU. Par ailleurs, dans les deux communes rurales périphériques de Maincy et Voison bien reliées à l'agglomération, les programmations de logements envisagées devraient pouvoir tenir compte de l'objectif SRHH fixant à 10 % minimum le taux de logement social sur ces territoires.
- Pour renforcer le caractère opérationnel du PLH, la répartition de la programmation de logements en objectifs « quantitatifs », devrait aussi s'accompagner d'orientations « qualitatives » portant sur la typologie des logements construits (du T1 au T5) aussi bien dans le parc privé que social.

Le bilan à mi-vie du PLH sera l'occasion de revenir sur la bonne prise en compte de ces éléments de recommandation, et plus globalement sur la mise en œuvre des orientations et des actions prévues au document initial, en vue de procéder à des ajustements si nécessaire.

Dans cette attente, il est essentiel que les documents de planification locaux (PLU) puissent être renforcés et rendus compatibles avec les exigences du présent PLH.