

# PLH – Diagnostic spécifique CDT Paris–Saclay Territoire Sud



Projet de Contrat de Développement Territorial validé en Comité de pilotage du 10 juillet 2015

Afin d'élaborer une stratégie propre à son territoire en matière d'habitat, la CAPS s'est engagée dans l'élaboration d'une politique intercommunale de l'habitat en 2005, démarche qui a conduit à l'approbation d'un Programme Local de l'Habitat. Ce document stratégique partenarial a permis à la Communauté d'agglomération d'afficher ses priorités, de chiffrer les futures réalisations sur 6 années et proposer des actions incitatives.

## **1. PLH 2008, jeter les bases d'une politique de l'habitat plus ambitieuse et préparer une montée en charge.**

### **1.1 - Reconnaître les potentialités du territoire et identifier des défis**

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a reconnu de nombreux atouts de développement au territoire de la CAPS :

- Une attractivité scientifique et résidentielle entretenue par un marché immobilier actif et des opportunités foncières à mobiliser.
- Un parc de logement récent et de bonne qualité auquel s'ajoutent de nombreux équipements et services.
- Des difficultés sociales liées au logement contenues et la présence de nombreux acteurs pouvant soutenir un développement territorial harmonieux.

Il a également décrit des défis à surmonter :

- Défis démographiques : Accompagner l'augmentation (+0,2 %/an entre 1999 et 2009) et le renouvellement continu de la population, faire face à un vieillissement de la population, à une réduction de la taille des ménages et à une homogénéisation sociale des profils des habitants (ceux qui arrivent sont davantage diplômés que ceux qui partent).
- Défis en ce qui concerne le parc de logement : Répondre au déséquilibre du parc (manque de « petits logements »), soutenir la construction neuve, encourager la rotation des locataires sociaux, élaborer un projet foncier de long terme et offrir des logements spécifiques (pour étudiants et chercheurs notamment).

### **1.2 - Définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs**

Le PLH a défini pour la **période 2007-2014** des objectifs quantitatifs et qualitatifs. Il a été fait le choix d'un scénario « intermédiaire » permettant de répondre aux besoins liés aux défis démographiques et à ceux concernant le parc de logement, et prenant en compte les besoins liés au développement économique.

Celui-ci a défini des objectifs quantitatifs globaux en logements de la manière suivante :

- **725 logements permanents** et **360 logements spécifiques** pour les étudiants, doctorants et chercheurs **par an**.

Les objectifs qualitatifs ont été définis comme suit :

- **Au moins 20% de logements sociaux** dans le parc de logement (dont au moins 5% de PLAI).
- **Maintien d'une offre d'accession** pour augmenter de 2 points le taux de rotation du parc HLM.
- **Permettre le logement de nouveaux actifs** dans du **logement intermédiaire**.
- **Augmenter le parc locatif de 40 % en 20 ans.**
- **Atteindre un taux de 42 % en petits logements en 10 ans.**
- **Répondre aux besoins identifiés en logements spécifiques** et **libérer le parc ordinaire** en développant l'offre de logements étudiants et chercheurs.

La réalisation des objectifs qualitatifs et quantitatifs ambitionnait de diversifier l'offre de logements pour répondre à toutes les catégories de demandeurs locaux aux besoins non satisfaits (jeunes en début de parcours professionnel, jeunes ménages, personnes handicapés, personnes défavorisées, étudiants, stagiaires, chercheurs, etc.)

#### **Synthèse des objectifs**

<b>Nombre de logements par an</b>	<b>Nbr logs/an</b>	<b>%</b>
<b>Logements sociaux</b>	<b>235</b>	<b>32 %</b>
Dont logements très sociaux et adaptés	10 %, soit 24	Dont 3 %
<b>Accession sociale</b>	<b>100</b>	<b>14 %</b>
<b>Logements intermédiaires</b>	<b>235</b>	<b>32 %</b>
- Locatif	118	16 %
- Accession	117	16 %
<b>Logements libres</b>	<b>155</b>	<b>22 %</b>
- Locatif	70	10 %
- Accession	85	12 %
<b>Logements spécifiques</b>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>725</b>	<b>100 %</b>
<b>Logements étudiants, chercheurs</b>	<b>360</b>	

### **1.3 - Entrée des Ulis en 2013 et nouvelles problématiques**

L'intégration le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de la commune des Ulis dans la CAPS diversifie les problématiques rencontrées en termes de logements sur le territoire de la communauté d'agglomération.

La commune des Ulis se caractérise principalement par :

- Un léger mais continu déclin démographique (-0,4 % annuel depuis 1999), un taux de chômage important, et une surreprésentation de personnes pas ou faiblement diplômées, présentant des difficultés sociales lourdes.
- Un taux très important de logements sociaux (47,7 %), une offre quasi-exclusivement composée d'appartements (92,1 % du parc de logements) et une faible part de propriétaires (37,3 % des résidences principales).

En termes de caractéristiques socio-économiques de la population, comme en termes de typologie de logements, le territoire des Ulis mobilise des questionnements particuliers, différents de ceux traités dans le PLH de 2008.

L'entrée des Ulis permet une sorte de « rééquilibrage » naturel de la typologie des logements de la CAPS.

## 2. Un bilan de réalisation à la hauteur des objectifs du PLH

Commune	Lgts construits (DOC) sur 2007 - 2010	Lgts Construits (DOC) sur 2011 - 2014	Total
Bures-sur-Yvette*	141	50	191
Gif-sur-Yvette*	206	323	529
Gometz-le-Châtel	51	90	141
Igny	58	72	130
Orsay*	57	668	725
Palaiseau*	1 024	3390	4414
Saclay*	317	145	462
Saint-Aubin*	25	6	31
Vauhallan	17	3	20
Villiers-le-Bâcle	35	0	35
<i>Les Ulis*</i>		195	195
CAPS	1 931	4942	6873
<b>Périmètre CDT</b>	<b>1770</b>	<b>4777</b>	<b>6547</b>

\*communes du CDT

La construction de logements a atteint les objectifs du PLH pendant la période 2007-2014. Toutefois, ce n'est qu'en fin de période que l'on constate un effort significatif de construction de logements étudiants. On remarque que le plateau de Saclay et en particulier la commune de Palaiseau, a répondu aux enjeux du projet du Grand Paris.

- **Près de 30% de logements sociaux réalisés sur la même période. Ce qui correspond pratiquement aux objectifs du PLH** (hors logements dédiés aux étudiants).

Cette proportion de logements sociaux a été rendu possible notamment par le soutien financier de la CAPS en faveur des opérations montées en PLAI.

Ces efforts doivent être soutenus pour répondre aux exigences légales définies par l'article 55 de la loi SRU sur les 20 % de logements sociaux, exigences portées à 25 % par la loi dite « Duflot 1 » 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.

- **Les communes inscrites dans le périmètre du CDT Paris – Saclay territoire sud ont accueilli les constructions à proportion de 95 % de l'ensemble des logements prévues dans le PLH.** Elles ont accueillies environ 80 % des logements privés, 82 % des logements sociaux et 100 % des logements spécifiques pour les étudiants (privés et sociaux).

Bien que l'ensemble des objectifs qualitatifs n'ait pas été réalisé, le PLH a permis relancer la construction de logements et a contribué à la dynamique de l'offre en impulsant un certain volontarisme et une mobilisation des acteurs du secteur de l'habitat sur le territoire.

En octobre 2014, la CAPS a délibéré pour engager l'élaboration d'un nouveau PLH. Cette procédure a été toutefois différée dans la mesure où la CAPS est appelée à fusionner au premier janvier 2016 avec la Communauté d'Agglomération Europ Essonne. C'est l'EPCI émanant de cette fusion que sera chargé de conduire le nouveau PLH.