

Développement et amélioration de l'offre de logements

2_{/4}

2.1 LE PARC PUBLIC

2.2 L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

2.3 L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

2.4 LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE
LOGEMENT



DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



2.1 LE PARC PUBLIC

2.2 L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

2.3 L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

2.4 LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT



Résumé

2012 : Des résultats maintenus à un bon niveau de production malgré la diminution des aides à la pierre.

Au-delà du résultat quantitatif de 116 537 logements financés au niveau national, la volonté du gouvernement de mieux territorialiser l'offre de logements sociaux s'est traduite en 2012, par la poursuite de l'augmentation du nombre de logements financés dans les zones les plus tendues du territoire, où l'accès au logement reste difficile, notamment pour les ménages les plus modestes. Ainsi 64 % des logements financés sont situés en zone A et B1.

Le nombre de logements destinés aux ménages les plus modestes a, pour la deuxième année consécutive, franchi le seuil symbolique de 20 000 logements inscrits dans la loi DALO pour atteindre 23 394 logements de type PLAI en 2012.

En région Ile de France, environ 26 000 logements sociaux ont été financés. La baisse par rapport à 2011 s'explique par l'achèvement des rachats de patrimoine Icade en 2011 et la baisse des aides à la pierre en 2012 (augmentation du taux de TVA et baisse des subventions).

LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ESSONNE

L'Essonne comporte un parc HLM de 123 000 logements, représentant 21% des résidences principales. Un tiers de ces logements est situé en zone urbaine sensible.

Comme pour les autres départements franciliens, l'offre sociale reste insuffisante : les 8 000 logements se libérant chaque année sont loin de suffire à satisfaire la demande (environ 40 000 demandeurs inscrits chaque année au fichier préfectoral, et 600 à 700 ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO par an).

Après une année record en 2011 de production de logements locatifs sociaux (5 191 PLUS PLAI et PLS y compris les ICADE), l'année 2012 a été marquée par une baisse du nombre de logements produits en droit commun qui peut s'expliquer en partie par la hausse de la TVA. Les objectifs de production étaient de 2 566 logements répartis en :

- ▶ 429 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- ▶ 1 478 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS)
- ▶ 659 logements intermédiaires financés en prêt locatif social (PLS).

L'objectif global de production a été dépassé avec **2 612 logements agréés**. Cependant, comme dans les autres départements de la région, la répartition de la production a varié par rapport à l'objectif, au profit de logements financés en PLS.

La production 2012 permet de répondre à des besoins très diversifiés : familles, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées en grande difficulté.

Une attention particulière est portée à la production de logements à destination des publics les plus éloignés du logement. Ainsi, en 2012, l'Etat et le Conseil Général ont lancé conjointement un appel à projets pour la production de PLAI-associatif. Trois associations – Solidarités Nouvelles pour le Logement ; Monde en Marge, Monde en Marche ; Habitat et Humanisme – bénéficieront d'une aide spécifique en vue de produire 180 logements pour les plus défavorisés.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

	2003	2010		2011		2012	
	production	objectifs	production	objectifs	production	objectifs	production
PLUS	525	1 722	2 152	1 478	1 928	1 478	1 159
PLAI	78	607	639	429	961	429	444
PLS	609	1 232	985*	1 989	2 302**	659	1 009
TOTAL	1 212	3 561	3 776	3 896	5 191	2 566	2 612

* Dont 818 ICADE en 2010 (270 PLUS – 74 PLAI – 474 PLS)

** et 1 104 Icade en 2011 (36 PLUS – 1068 PLS)

Le Département de l'Essonne reste encore cette année un département où la construction neuve a été privilégiée : **95 % de la production est de la construction neuve.**

DES LOGEMENTS NEUFS BASSE CONSOMMATION

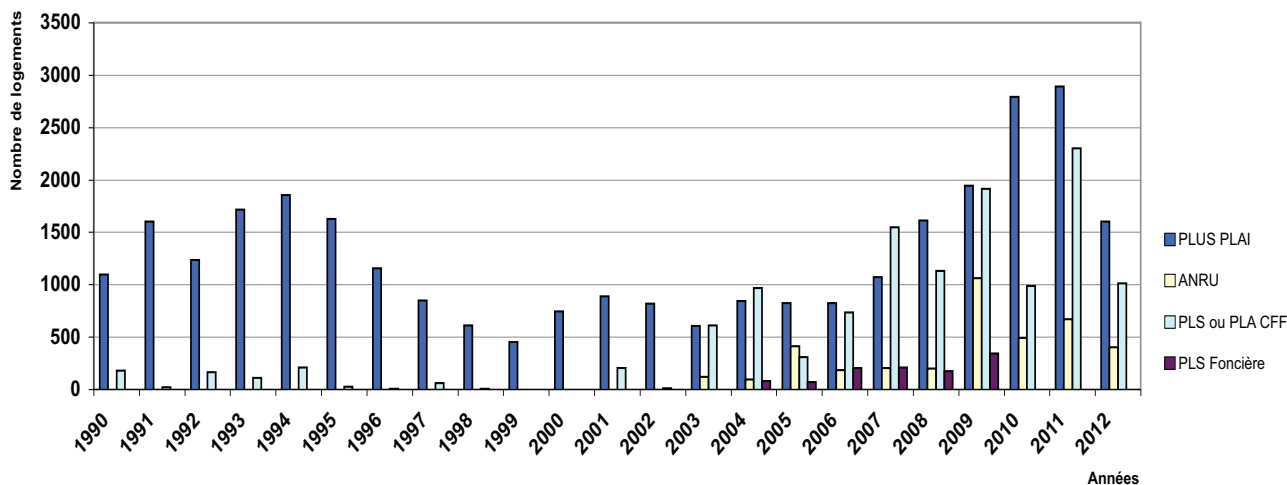
Les opérations de construction neuve présentent une performance énergétique qui s'améliore d'année en année et devance la réglementation thermique en vigueur. Les mesures mises en place par l'ensemble des financeurs jouent un rôle incitatif vis-à-vis des organismes HLM, tous les logements financés en constructions neuves répondent aux exigences de la réglementation thermique applicable en 2012 voir au delà.

PRODUCTION DROIT COMMUN : OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE ET D'ACQUISITION AMÉLIORATION (PLUS/PLAI)

année	neufs		acquisition amélioration	
	Total LLS	%	Total LLS	%
2005	479	42%	651	58%
2006	1 287	82%	272	18%
2007	1 489	86%	249	14%
2008	1 477	92%	135	8%
2009	1 532	79%	412	21%
2010	2 194	79%	597	21%
2011	2 060	71%	829	29%
2012	1 484	93%	119	7%

Une part importante de cette production est réalisée en VEFA : 50 % de la production neuve avec 1 156 logements PLUS, PLAI et PLS alors que la part de VEFA n'était que de 27% en 2006. Ce montage, s'il présente l'avantage de réduire les délais de livraison des opérations, de soulager le plan de charge des équipes de maîtrise d'ouvrage des bailleurs et de contribuer à la banalisation du logement social, présente également des inconvénients : une qualité architecturale discutable et une inflation des prix de revient liée à la marge prise par les promoteurs et la mise en concurrence des bailleurs. Aussi, est-il hautement souhaitable que les collectivités privilégient d'autres types de montage dans leurs politiques foncières.

NOMBRE DE LOGEMENTS AGRÉÉS DEPUIS 1990



Malgré un contexte budgétaire contraint, l'effort financier de l'État en faveur du logement social est resté soutenu : 13,3 M€ d'aides à la pierre ont été attribuées en 2012 en Essonne sous forme de subventions, auxquelles il convient d'ajouter les aides indirectes (TVA à taux réduit, exonération de TFPB, prêts bonifiés).

Une mobilisation à maintenir en 2013

L'objectif de production pour 2013 **est encore plus ambitieux, et les moyens suivent.**

Les objectifs augmentent de 18 %. Ainsi, l'Essonne devra réaliser 1 793 PLUS/PLAI, objectif très social auquel s'ajoutent 1 450 PLS.

Afin d'accompagner la réalisation de ces objectifs ambitieux, l'État augmentera sa contribution financière. De plus, l'accord conclu entre le gouvernement et Action Logement accentuera les aides de collecteurs auprès des organismes de logements sociaux. Ainsi, pour la première fois depuis quelques années, la dotation globale pour le développement de l'offre sociale est en hausse.

Atteindre cet objectif ambitieux suppose de poursuivre la mobilisation de tous. L'État continuera à apporter son concours financier au travers des aides à la pierre, des contributions indirectes et de la mobilisation de son foncier.

Les communes – et pas seulement celles devant répondre aux obligations de la loi – devront également poursuivre leur effort et prendre en compte les besoins de logements dans leurs politiques foncières et d'urbanisme, en s'appuyant sur les nombreux outils introduits par les dernières lois sur le logement pour favoriser la production de logements sociaux.

Enfin, la production dépend largement de l'effort des bailleurs inter-départementaux qui gèrent **90 %** du parc social Essonnien. En 2012, la production des 16 principaux bailleurs n'a pas dépassé **38 %** de la production totale alors qu'ils représentent **73 %** du parc Essonnien. Il est donc essentiel qu'ils intègrent les besoins spécifiques de l'Essonne dans leurs stratégies de développement. Une attention particulière a été portée à cet enjeu dans le contenu des conventions d'utilité sociale qui contractualisent avec l'État les engagements de chaque organisme sur l'ensemble de ses missions de bailleur social.

PRODUCTION DES 16 BAILLEURS PRINCIPAUX EN ESSONNE

PRODUCTION des 16 BAILLEURS PRINCIPAUX EN ESSONNE									
Bailleurs	Nb logements Essonne (chiffres DDT)	Production droit commun 2009		Production droit commun 2010		Production droit commun 2011		Production droit commun 2012	
		nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux
Groupe Immobilière 3F	18 938	389	2,05%	343	1,81%	427	2,25%	655	3,46%
OPIEVOY	12 568	16	0,13%	260	2,07%	490	3,90%	208	1,65%
Essonne Habitat	9 637	136	1,41%	576	5,98%	184	1,91%	210	2,18%
Groupe Logement Francilien (Logement Francilien +Coopération et Famille)	9 083	1006	11,08%	54	0,59%	37	0,41%	66	0,73%
OSICA	8 655	172	1,99%	122	1,41%	234	2,70%	190	2,20%
Efidis	5 744	141	2,45%	80	1,39%	0	0,00%	148	2,58%
France Habitation	4 539	30	0,66%	0	0,00%	31	0,68%	0	0,00%
La Sablière	3 938	259	6,58%	0	0,00%	0	0,00%	26	0,66%
ADOMA	3 053	125	4,09%	0	0,00%	300	9,83%	0	0,00%
Antin Résidence	2 776	0	0,00%	92	3,31%	64	2,31%	422	15,20%
Batigère IdeF	2 635	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	113	4,29%
Logirep	2 372								
L'Athégienne	2 353	199	8,46%	341	14,49%	380	16,15%	50	2,12%
Domaxis	1 988	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
SNI	1 950	0	0,00%	0	0,00%	20	1,03%	0	0,00%
Sogemac Habitat	1 868		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Total (des 16 premiers bailleurs)	92 097	2084	2,26%	1920	2,08%	2167	2,35%	2199	2,39%
Parc social ESSONNE	125 916								
% patrimoine des 16 1ers bailleurs	73%								



ATHIS-MONS - i3F

**SOISY-SUR-SEINE -
LES DEUX MARQUISES -
ESSONNE HABITAT**





DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



2.1 LE PARC PUBLIC

2.2 L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

2.3 L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

2.4 LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT



Chiffres clés

4 millions d'euros de crédits ont été engagés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en faveur de l'habitat privé essonnien en 2012. 6 167 logements ont été améliorés grâce à ces aides.

Anah	2010	2011	2012
Crédits engagés (M€)	5,57	4,28	4
Propriétaires occupants (PO)	306	314	132
dont Habiter Mieux		115	104
Logements indignes ou dégradés	15	51	19
dont propriétaires bailleurs (PB)	7	36	3
dont propriétaires occupants (PO)	8	15	16
Copropriétés en difficulté – aide aux syndicats	2 470	5 340	6 013
Logements locatifs (PB)	628	46	6
dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels).	473	12	2
dont loyers conventionnés sociaux (LCS)	137	27	3
dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS)	19	7	1
Nombre total de logements traités	3 446	5 700	6 167

Les subventions de l'Anah ont été mises en œuvre conformément aux priorités définies par l'agence en 2012, c'est-à-dire :

- ▶ La lutte contre la précarité énergétique (programme Habiter Mieux)
- ▶ Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- ▶ Le redressement des copropriétés en difficultés

L'Anah a également participé à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement ainsi qu'au développement d'une offre de logement privés à loyers et charges maîtrisés.

LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La lutte contre la précarité énergétique réunit de nombreux intervenants. Les 10 partenaires oeuvrant sur cette thématique ont formalisé leur engagement à la mise en oeuvre du programme Habiter Mieux jusqu'au 31 décembre 2012 par la signature du Contrat Local d'Engagement (CLE) : le Conseil Général mais également la Caisse d'allocations familiales (CAF), la mutualité sociale agricole (MSA), la caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), les Sacicap (Arcade, Logicap et Procivis Aipal), l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

Ce programme lancé sur la période 2011-2017, a pour objectif d'aider 300 000 propriétaires occupants à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie dans leur logement.

Les ménages modestes réalisant des travaux générant plus de 25% d'économie d'énergie peuvent bénéficier, dans le cadre de la mise en place du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), d'une prime dite « l'aide de solidarité écologique » (ASE) de 1600 M€ gérée par l'ANAH et destinée à compléter les subventions travaux ANAH ; cette prime est majorée de 500€ en cas d'abondement d'une collectivité locale. Elle complète la subvention travaux engagée par l'ANAH et permet de mieux solvabiliser les projets des propriétaires occupants.

La signature du CLE et les différents avenants aux conventions d'OPAH déjà conclues rendent éligible l'ensemble du département.

Le Conseil Général qui subventionne déjà les projets travaux des propriétaires privés dans le cadre de son fonds départemental d'amélioration de l'Habitat (FDAH), complète son aide en abondant l'ASE à hauteur de 500 € dans la limite de 100 dossiers par an, pour les territoires hors opération programmée.

Les propriétaires occupants bénéficient d'un accompagnement technique, social et administratif renforcé par un opérateur dont la mission est également subventionnée.

Au-delà de son impact financier, le CLE permet de consolider le partenariat mis en place autour de la question du repérage des situations de précarité énergétique sous l'impulsion de la DDT en associant outre les signataires, l'union départementale des centres communaux d'action sociale (UDCCASS), les fournisseurs d'énergie (EDF, GDF Suez) et les professionnels du bâtiment (CAPEB Grande Couronne, FFB 91) et l'union départementale des associations familiales (UDAF).

Accompagnée par son prestataire depuis 2010, la DDT a mis en place une fiche de signalement et un dispositif de centralisation validé par la CNIL.

Mi 2012, 520 ménages avaient été identifiés comme étant potentiellement en situation de précarité énergétique, 120 d'entre eux contactés, 46 ayant accepté une visite de leur logement. Sur ces 46 visites, 6 ménages ont pu bénéficier de subvention de l'ANAH dans le cadre de l'expérimentation menée avec le prestataire DDT.

Sur les 132 propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions de l'ANAH en 2012, 104 ont élargé au programme Habiter Mieux, dont 80 situés en territoires d'opérations programmées, 34 en maison individuelle et 46 en copropriétés. Les 24 propriétaires occupants qui ont bénéficié du programme Habiter Mieux, hors opérations programmées sont pour la majorité en maison individuelle. La cible de 25% minimum de gain sur la consommation énergétique visée par Habiter Mieux a été largement dépassée.

Quatre opérateurs sont labellisés ou agréés en Essonne ce qui offre aux propriétaires occupants un choix concurrentiel intéressant. Cependant il importe de poursuivre et de renforcer le travail de repérage amorcé et de développer la communication sur les aides possibles, en s'appuyant sur l'ensemble des partenaires, notamment les collectivités locales.

LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

99% des logements subventionnés par l'ANAH l'ont été dans le cadre d'opérations programmées portées par les collectivités locales.

Grâce aux moyens financiers et techniques qu'elles permettent de mobiliser et à l'engagement politique des collectivités qui les portent, ces opérations programmées constituent un relais efficace des politiques prioritaires de l'ANAH sur le terrain, en particulier en matière de repérage et de traitement de l'habitat indigne ou très dégradé et de lutte contre la précarité énergétique. Les conventions d'OPAH ou de PIG passées entre l'ANAH et les collectivités maîtres d'ouvrage ont toutes fait l'objet d'avenant pour prendre en compte les objectifs du programme Habiter Mieux.

4 opérations programmées « classiques » (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) sont en cours en Essonne. Il s'agit des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Corbeil-Essonnes, de l'agglomération des Portes de l'Essonne et de Montgeron et du programme d'intérêt général (PIG) mené par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (64 communes situées en Essonne et en Seine-et-Marne).

Trois EPCI ont engagé des études pré-opérationnelles : la communauté de communes de l'Arpajonnais, la communauté d'agglomération Seine Essonne et la communauté d'agglomération Europe Essonne. Ces études devraient aboutir à la mise en place d'OPAH en 2013.

LES OPAH ET PIG EN ESSONNE

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
OPAH de Corbeil-Essonnes	23-fév						22-fév				
OPAH de Montgeron		11-déc					11-déc				
OPAH des Portes de l'Essonne		1-sep					1-sep				
PIG du PNR du Gâtinais français			12-sep					12-sep			
PIG expérimental précarité énergétique					11-avr	31-sept					
CC Arpajonnais							1-sep				
CA Seine Essonne							avril				
CA Europe Essonne											

Etudes Mise en œuvre

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS : TRAITER ET PRÉVENIR

En sus de ces programmes à caractère généraliste, plusieurs procédures ciblées sur le redressement de copropriétés en difficultés sont en cours. Ces programmes ont mobilisé 82 % de l'enveloppe départementale. 6 013 logements en copropriété ont ainsi bénéficié des subventions de l'ANAH pour un montant total de 2,93 M€.

Les sollicitations des élus pour inscrire des copropriétés rencontrant des difficultés dans une opération programmée se sont multipliées depuis quelques années. Une cinquantaine de copropriétés représentant plus de 8 000 logements font désormais l'objet d'une intervention des pouvoirs publics, articulée, pour la plupart, avec des projets de rénovation urbaine.

Parmi les opérations les plus récentes, on compte l'OPAH du quartier du Canal à Courcouronnes (15 copropriétés, 648 logements), signée en juillet 2011, qui vient compléter le projet de rénovation urbaine conventionné avec l'ANRU, l'OPAH de la copropriété du Petit Bourg à Évry (506 logements), signée en août 2012 ainsi que les volets copropriétés de l'OPAH de Corbeil-Essonnes (15 copropriétés, 100 logements), conclu en juillet 2012.

2012 a également vu le renouvellement du Plan de Sauvegarde de la copropriété Edmond Bonté à Ris-Orangis avec la définition d'un dispositif « probatoire » pour 2 ans afin de s'assurer de la capacité de la copropriété à se redresser ou de constater la nécessité d'une intervention plus lourde.

Les études pré-opérationnelles qui se déroulent sur la communauté de communes de l'Arpajonnais, la communauté d'agglomération Seine Essonne et la communauté d'agglomération Europe Essonne prendront en compte cette thématique.

PLANS DE SAUVEGARDE

	Nombre de logements	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Grigny II	4 990	11-avr				13-oct						30-juin		
Évry Dragon Quai aux Fleurs						10-déc					9-déc			
Ris-Orangis : E Bonté	169			5-sep					31-déc		20-juin		19-juin	
Évry : Balcon des loges				19-juil					31-déc					
Évry : Evriel				19-juil					31-déc					
Évry : Quatre saisons				19-juil					31-déc					
Évry : Point IV				19-juil					31-déc					

Etudes Mise en œuvre

OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

OPAH copropriétés dégradées	Nombre de logements (nombre de copro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Evry : pyramides	811 (10)	23-oct									
Corbeil-Essonnes : Logis Vert	220 (2)					22-juil					
Évry : Petit Bourg	506							20-août			
Courcouronnes : le Canal	648 (15)						1-juil				30-juin
OPAH avec volet copropriétés											
CA Portes de l'Essonne	74 (9)			1-sep					1-sep		
Corbeil-Essonnes	100 (15)								22-fév		

Certaines copropriétés bénéficient d'un accompagnement public dans la durée : c'est le cas de Grigny II (4 990 logements) dont le troisième plan de sauvegarde devrait être mis en place dans le courant du dernier trimestre 2013, et de la copropriété du 24, rue Edmond Bonté (169 logements) à Ris-Orangis dont le second plan de sauvegarde a démarré en juin 2012.

Ce constat montre les limites de l'efficacité de ce type d'outils et plaide pour le recours à des mesures plus autoritaires (administration provisoire, voire appropriation publique) pour traiter les situations les plus dégradées. Il montre également toute l'importance de développer une approche préventive. Repérer les copropriétés fragiles avant que leur situation ne se dégrade de façon quasi-irréversible, constitue le principal défi d'une telle approche. C'est le sens des observatoires des copropriétés dont la mise en place dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) est prévue par la loi.

Pour aider les collectivités à structurer leur connaissance sur ce sujet, la DDT a mis en place en 2008 un observatoire départemental des copropriétés. Cet observatoire vise à repérer les copropriétés potentiellement fragiles à partir de deux indicateurs statistiques : les revenus des occupants (fichiers fiscaux) et le positionnement sur le marché immobilier local (Base Biens). L'observatoire a été mis à jour en 2010, ce qui a permis de dégager des tendances d'évolution. Ce travail a été partagé avec les collectivités locales et a fait l'objet d'une restitution générale en mai 2011. Suite aux éléments d'alerte mis en évidence dans le cadre de l'observatoire, plusieurs collectivités ont entrepris d'approfondir le diagnostic sur leur territoire par des études complémentaires.

De plus, l'Agence Nationale de l'Habitat souhaite susciter l'émergence de politiques locales de prévention ; elle a lancé fin 2012 un appel à projets pour la mise en place d'outils d'observation et de veille. Trois collectivités – Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne, les Ulis, Epinay-sous-Sénart – ont donc engagé de telles démarches en partenariat avec la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne.

TRAITER L'HABITAT INDIGNE

D'après les données fiscales (1), le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Essonne est estimé à 5 415 logements, soit 1,5% des résidences principales. 12 700 personnes sont potentiellement concernées, locataires comme propriétaires occupants modestes (42% du PPPI).

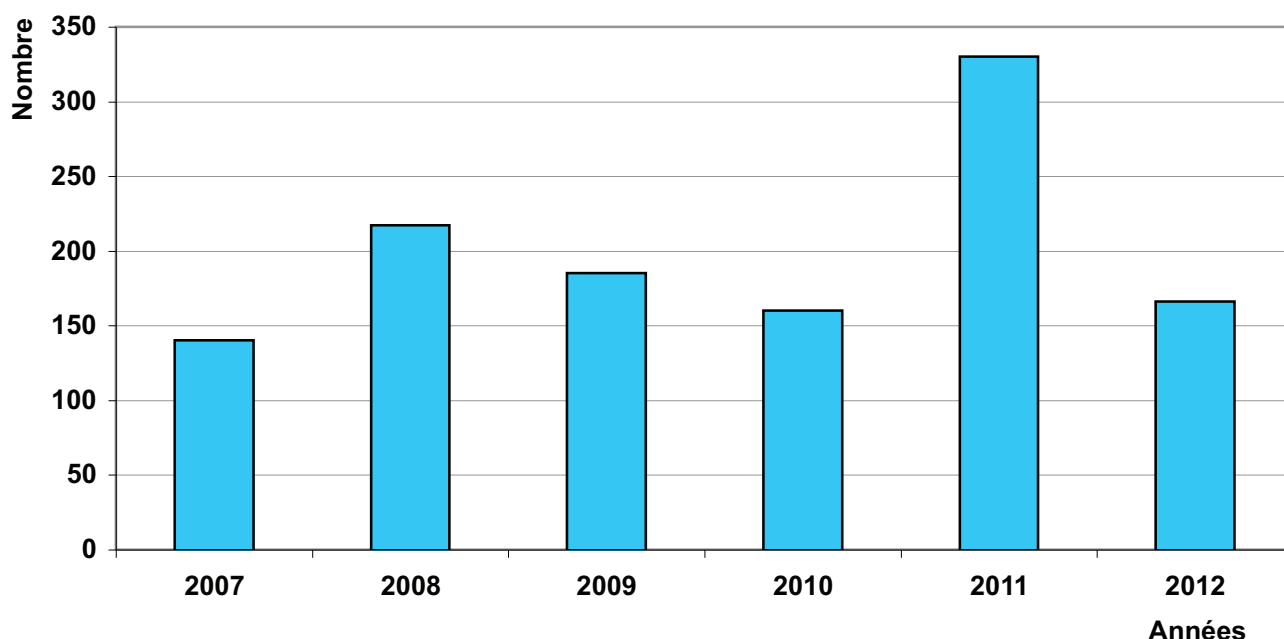
Proportionnellement moins important que dans d'autres départements (4,8% au niveau régional), le PPPI présente un caractère plus diffus qu'en petite couronne. À l'exception de quelques secteurs bien identifiés comme le quartier Gare à Juvisy, qui émerge au programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), ou le centre-ville de Corbeil-Essonnes, l'habitat indigne en Essonne correspond, la plupart du temps, à des situations isolées susceptibles de se produire aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. C'est pourquoi leur repérage et leur traitement est d'autant plus difficile à organiser pour la puissance publique.

Depuis 2004, un groupe technique « lutte contre l'habitat indigne » (GT-LHI) s'efforce de coordonner l'action des différents acteurs en matière de repérage, d'information, et de traitement des situations. Animé par la DDT, ce groupe technique associe la délégation territoriale de l'ARS, la DDCS, la Préfecture, les services de police, de gendarmerie, le SDIS, les services fiscaux, le parquet d'Evry, la CAF, l'ADIL, le secteur social du Conseil Général et la mission de coordination du PDALPD.

En août 2011, ce GT-LHI s'est transformé en Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne (PD-LHI) pour d'une part donner une meilleure lisibilité institutionnelle au travail déjà effectué par le GT-LHI et d'autre part doter le département d'un véritable plan d'action de lutte contre l'habitat indigne.

Cette transformation a permis d'intégrer à cette instance les collectivités, représentées par l'Union des Maires de l'Essonne (UME). Ceci contribue à renforcer la sensibilisation des élus sur un sujet qui les concerne en premier chef : 80% des signalements enregistrés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) relèvent en effet des compétences des maires.

ÉVOLUTIONS DU NOMBRE DE SIGNALEMENTS DE MAL LOGEMENTS REÇUS EN DT ARS DE 2007 À 2012



(1) Filocom 2007

Les aides de l'ANAH restent un levier important pour accompagner l'action de l'ensemble des acteurs dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier lorsqu'elles se conjuguent à celles des collectivités, dans le cadre des opérations programmées. Ces dernières permettent en outre de réaliser un repérage des logements potentiellement indignes. 51 logements indignes ou très dégradés ont été améliorés en 2012 avec l'aide de l'ANAH, un chiffre en nette augmentation par rapport à 2010. Pour autant, ce résultat ne reflète que très partiellement les efforts entrepris en Essonne, en particulier pour dénouer les situations les plus difficiles.

Au-delà des outils incitatifs, des mesures autoritaires doivent parfois être prises lorsque le constat a été fait de la défaillance du propriétaire. Ainsi en 2012, la DDT a réalisé des travaux d'office dits d'urgence, seuls travaux relevant de la responsabilité du Préfet (installation électrique dangereuse et travaux de plomberie), à Marcoussis dans un pavillon divisé en 5 logements insalubres, pour un montant de 30 000€. Elle a entamé, fin 2012, un autre chantier de travaux d'office à Montgeron dans 27 logements occupés pour un montant de 71 000 €. Les sommes engagées par l'Etat pour ces travaux seront recouvrées auprès des propriétaires. Pour conduire ces actions, la DDT s'appuie depuis début 2012 sur un groupement d'opérateurs compétents sur l'ensemble des aspects de son intervention : diagnostic technique, contrôle, maîtrise d'œuvre des travaux d'office, assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires, diagnostic social, accompagnement des occupants, hébergement...

Enfin, le volet répressif s'est développé grâce à une collaboration efficace avec le parquet. Deux condamnations exemplaires par leur sévérité ont été prononcées en 2012 à l'encontre de marchands de sommeil : le premier, propriétaire de plusieurs appartements à Grigny II qu'il louait à la découpe, dans des conditions de sur occupation et d'indignité avérée, a été condamné à une peine de 2 ans de prison avec sursis, 20.000 € d'amende et s'est vu confisquer son pavillon ; le deuxième, propriétaire majoritaire d'un pavillon de Maisse, dans lequel la DDT a dû intervenir pour éloigner les locataires en danger, s'est vu saisir ses logements à titre conservatoire.

DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE À LOYER ACCESSIBLE

L'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation de l'ANAH, moins favorable aux propriétaires bailleurs (2), a conduit à une baisse très importante du nombre de logements locatifs traités : 6 en 2012 (contre 655 en 2010) dont 1 dans le cadre d'un conventionnement en loyer très social, 3 en loyer social et 2 en loyer intermédiaire.

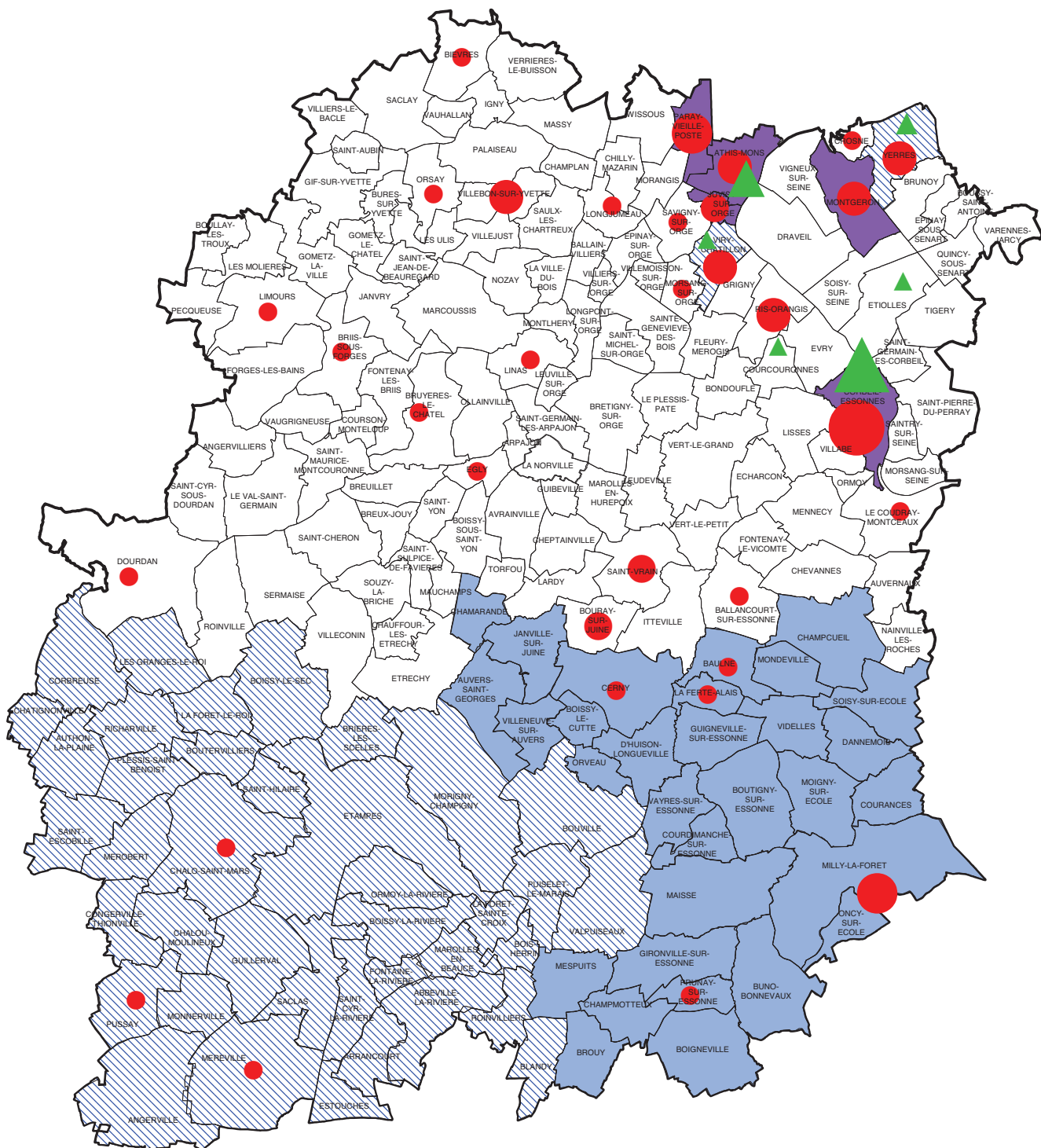
Une partie de ces logements a été prise en gestion par l'agence immobilière sociale (AIS 91), mise en place par l'État et le Conseil Général afin de développer l'offre locative privée au bénéfice des publics en difficultés. Les locataires potentiels sont proposés par l'État et le Conseil Général. En contrepartie, les propriétaires se voient proposer une relation sécurisée avec le locataire au travers de la garantie des risques locatifs (GRL) et d'une gestion locative adaptée.

(2) S'agissant des propriétaires bailleurs, l'ANAH n'intervient plus qu'au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, à des taux de subvention réduits par rapport aux années précédentes.

L'objectif est de produire 400 logements sur 4 ans, dont 120 loyers conventionnés très sociaux, 200 loyers conventionnés sociaux et 80 loyers intermédiaires. Cette offre de logement à vocation pérenne se positionne en complémentarité avec l'offre de logement temporaire développée dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative Solibail.

Si l'AIS respecte pleinement sa vocation sociale en accueillant principalement des publics issus de l'accord collectif départemental ou reconnus prioritaires et urgents au titre de la loi DALO (voir IV- PDALPD), force est de constater que le nombre de logements captés reste très en deçà de l'objectif de 400 logements en 4 ans fixé par l'État et le Conseil Général. Au 31 mai 2012, le portefeuille de l'AIS 91 ne comptait ainsi que 53 logements dont 17 logements conventionnés « très social » (23%), 22 logements conventionnés « social » (41%) et 19 logements à loyers intermédiaires (36%). La convention passée avec l'AIS arrivant à échéance fin 2012, une réflexion est engagée avec le Conseil Général sur les modalités d'intervention les plus à même de soutenir le développement d'une offre de logement pour les publics modestes dans le parc privé au regard des évolutions législatives.

LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS FINANCES EN 2012 PAR L'ANAH DANS LE CADRE DU PROGRAMME « HABITER MIEUX »
 (SOURCE : BD Carto IGN (c) / Données ANAH. Réalisation DDT 91 SHRU/MD)



Nombre de logements Copropriétés



Nombre de logements Maisons individuelles

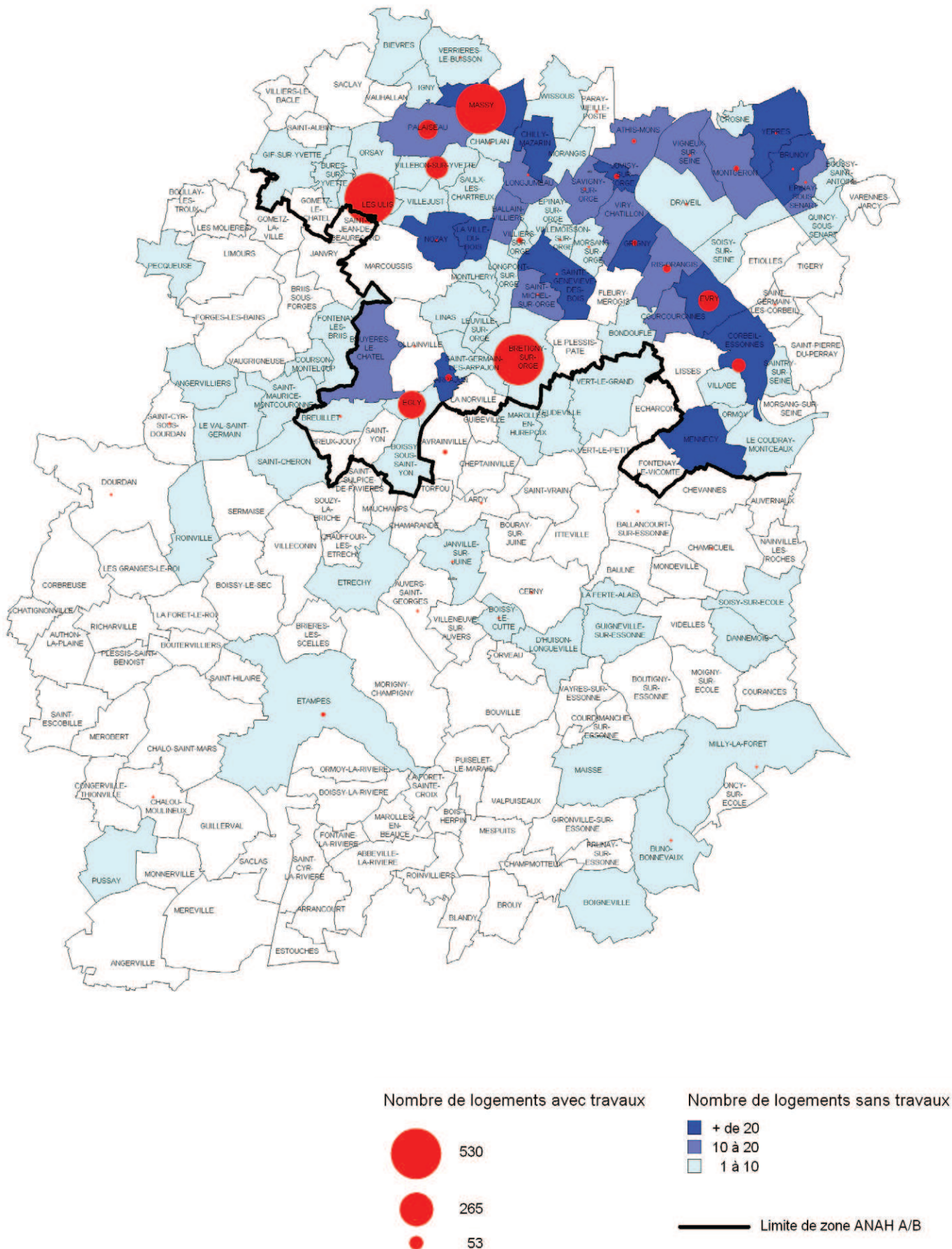


OPAH en cours

PIG du PNR du Gâtinais Français

PIG Précarité Énergétique

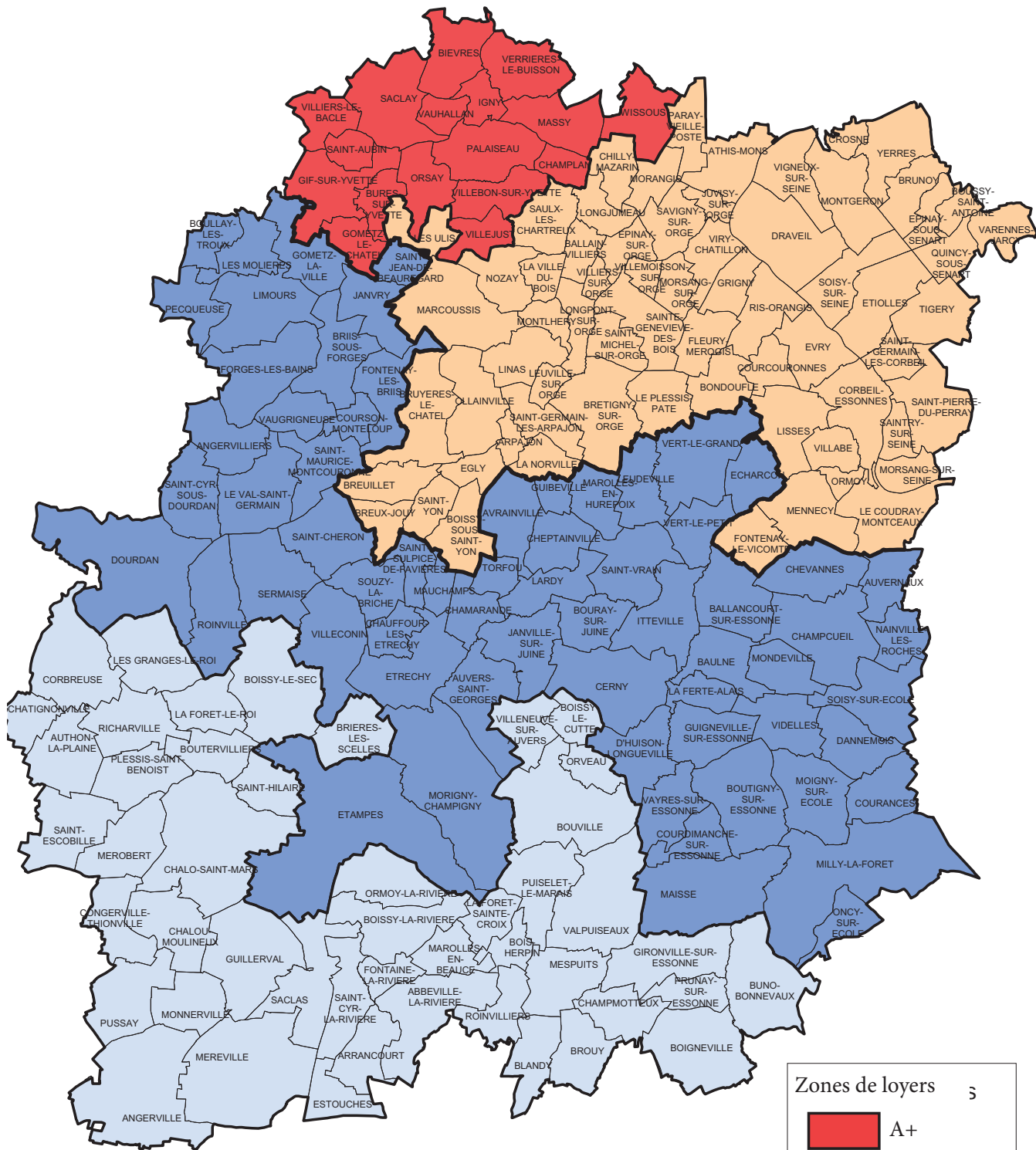
▶ ANAH LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS CONVENTIONNÉS DEPUIS 2006 (PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PARTICULIERS AVEC ET SANS TRAVAUX) (SOURCE : BD Carto IGN (c) / Données ANAH. Réalisation DDT 91 SHRU juin 2013)





PROGRAMME D'ACTION 2012 ZONE DE LOYERS ANAH

(SOURCE : BD Carto IGN (c) / Données ANAH. Réalisation DDT 91 SHRU/MD
Juin 2012)



**JUVISY-SUR-ORGE - GRANDE RUE -
RÉHABILITATION- i3F**



EVRY - LOGISRELAIS - RÉHABILITATION - i3F





DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



2.1 LE PARC PUBLIC

2.2 L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

2.3 L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

2.4 LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT



LE PTZ +

Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) s'adresse aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. Le logement doit être neuf et respecter un certain niveau de performance énergétique. Cependant, un PTZ+ peut financer certains logements anciens, uniquement s'il s'agit d'une vente du parc social à ses occupants. Le PTZ+ ne finance qu'une partie de l'opération et doit être complété par d'autres prêts immobiliers ou des apports personnels.

Le PTZ+ a une portée plus universelle en ce sens qu'il n'est plus limité aux seules opérations soutenues par les collectivités locales. Celles-ci conservent cependant la possibilité d'appuyer des projets d'accession sociale en contribuant par des aides directes aux accédants modestes ou au travers d'une action sur le foncier.

LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION ACCESSION (PSLA)

Les collectivités peuvent également soutenir les opérations montées en Prêt Social de Location Accession (PSLA). Ce dispositif permet aux ménages modestes, y compris ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées.

L'opérateur -promoteur public ou privé- s'engage à respecter un certain nombre d'obligations (respect des plafonds de ressources pour les locataires accédants, respect des plafonds de loyer pendant la phase locative, plafonnement du prix de vente du logement, engagement d'offrir au ménage, en cas de levée d'option, une garantie de rachat du bien et une garantie de relogement) en signant une convention avec l'État.

L'État a poursuivi son action en faveur de l'accession sociale à la propriété, en finançant des opérations en Prêt social location accession (PSLA) : 3 opérations totalisant 97 logements ont fait l'objet d'un agrément permettant l'octroi de prêts bonifiés, de l'exonération de la TFPB durant 15 ans et de la TVA au taux réduit. Ce dispositif est particulièrement adapté aux ménages bénéficiant de ressources modestes, leur permettant de devenir propriétaire sans apport personnel et leur laissant la possibilité de changer d'avis au terme d'une phase locative.

BILAN 2010 - 2012 DES PSLA

	Commune	Maître d'ouvrage	Nb logts
2010	ATHIS MONS	EXPANSIEL	101
<i>Total</i>			101
2011	ATHIS MONS	DOMAXIA	23
	ATHIS MONS	DOMAXIA	33
	DOURDAN	EXPANSIEL	25
	NOZAY	ANTIN RESIDENCES	18
	SACLAY	ANTIN RESIDENCES	31
	SAINT GERMAIN LES ARPAJON	EXPANSIEL	18
	VILLIERS LE BACLE	EXPANSIEL	21
<i>Total</i>			169
2012	FLEURY MEROGIS	DOMAXIA	70
	PALaiseAU	HABITATS SOLIDAIRES	3
	SAINTRY SUR SEINE	ANTIN RESIDENCES	24
<i>Total</i>			97

TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU

Introduite par la loi ENL, la possibilité de bénéficier d'un taux de TVA réduit dans un périmètre de 500 mètres autour d'un quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU est mobilisée par plusieurs promoteurs (par exemple à Athis-Mons où le groupe Gambetta a démarré la construction de 140 logements) mais également des particuliers ont exprimé leur intérêt pour ce dispositif qui s'applique au moment de la commercialisation des logements, en fonction des ressources de l'acquéreur (plafonds de ressources PLUS). Les services de l'Etat, DDT et Direction des services fiscaux, régulièrement sollicités par des institutionnels et des particuliers qui souhaitent bénéficier de la remise de TVA prévue par le dispositif, collaborent étroitement afin de répondre à ces demandes dans les meilleurs délais.

VENTE AUX LOCATAIRES

Les accords signés le 18 décembre 2007 et le 20 février 2008 avec l'Union sociale pour l'habitat et la fédération des sociétés d'économie mixte ont fixé un objectif de vente de 40 000 logements par an pour les organismes HLM et de 3 000 pour les SEM, soit 1 % du parc locatif social national.

Par ces accords, l'USH s'engage à favoriser l'accèsion à la propriété des ménages du parc social tout en respectant les principes suivants :

- ▶ Les ventes restent à l'initiative des bailleurs et s'inscrivent dans un contexte local dans le cadre d'une concertation avec les collectivités locales,
- ▶ la vente dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence est écartée,
- ▶ la vente dans les autres communes ayant moins de 20% de logements sociaux est conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux pour 1 vendu,
- ▶ le produit des ventes est réinvesti dans le développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux.

En 2012, des demandes d'autorisations préfectorales de cessions aux locataires ont été sollicitées pour 749 logements collectifs et 145 individuels, soit un total de 894 logements pour l'Essonne. Une demande de vente de 47 logements a fait l'objet d'un refus dans une commune SRU.

Ces chiffres confirment une politique de vente à l'occupant active en hausse par rapport à 2011, même s'ils sont inférieurs à ceux de 2010 (1 210) . En effet, on comptait déjà en 2009, 413 demandes de cession, 410 en 2008, contre 87 logements en 2006 et aucun en 2007.

▶ LES VENTES DE LOGEMENTS AUX LOCATAIRES DEPUIS 2006

ANNEES	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de logements proposés à la vente	87	0	410	413	1 210	579	894

**EVRY - RECAMIER -
ESSONNE HABITAT**



CORBEIL ESSONNES - MONTCONSEIL - RENOUVELLEMENT URBAIN - i3F





DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



2.1 LE PARC PUBLIC

2.2 L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

2.3 L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

2.4 LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT



Introduction

Dans un souci de mixité sociale des opérations, la relance de la production de logements s'inscrit comme une des priorités du gouvernement particulièrement en Île-de-France. L'utilisation des terrains de l'État à cet effet est un des leviers possibles de cette politique. Cet objectif a présidé à la création d'instances nationales chargées de faciliter les opérations au plan interministériel, notamment la nomination en novembre 2005 d'un délégué interministériel au développement de l'offre de logement (DIDOL) (1).

La Direction Départementale des Territoires mène depuis 2005 différentes actions visant à utiliser le foncier de l'État pour promouvoir des opérations de logements - notamment de logements sociaux. Elle agit en tant que facilitateur d'opérations auprès des collectivités, en identifiant des secteurs potentiellement intéressants dans lesquels l'État possède du foncier, en dialoguant avec les Domaines pour la cession des terrains et parfois en réalisant des études de faisabilité qui permettent l'émergence d'opérations. C'est le cas d'une étude préalable sur le secteur du Bois de l'Épine à Ris-Orangis qui vient d'être menée en collaboration étroite avec la commune. Cette étude a permis un diagnostic complet du site et de ses potentialités et a abouti courant 2012, à un premier jet de plan-guide qui pourrait servir de base à un aménagement à moyen terme dont la forme reste à affiner (2).

Bien qu'il n'intervienne pas sur le foncier public (de l'État ou des collectivités), on peut également signaler les actions de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), créé en 2006 pour aider les collectivités locales à constituer des réserves foncières, notamment pour développer des opérations de logements. À ce jour, l'EPFIF a conventionné avec une cinquantaine de collectivités en Essonne pour permettre, à terme, une production de logements de l'ordre de 11500 logements environ. L'intervention de l'EPFIF implique une proportion locative sociale parmi les logements réalisés (50% dans les communes ayant un rattrapage à effectuer au titre de la loi SRU, 30% dans les autres cas) et un seuil de densité (a minima : celle visée dans le schéma directeur de la région Ile-de-France).

(1) Devenu en 2009, secrétaire général pour le développement de l'offre de logement chargé de l'animation du CIDOL du même nom, mission aujourd'hui assurée par le Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abris ou mal logées (DIHAL).

(2) Une dernière phase concernant les modalités de réalisation du projet d'aménagement reste à lancer.

LE POTENTIEL DU FONCIER PUBLIC EN ESSONNE

Éléments de connaissance du foncier :

L'État est propriétaire d'environ 13 000 ha en Essonne (hors établissements publics ou assimilés : RFF, RATP,) affectés à près de 90% à trois ministères :

- ▶ Agriculture, avec essentiellement les grandes forêts domaniales.
- ▶ MEDDE dont beaucoup de très petites parcelles correspondant aux délaissés routiers, centre d'échangeurs...et quelques grands terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État ou de la ville nouvelle d'Évry.
- ▶ Défense avec quelques grands sites : aérodrome de Brétigny, Polytechnique, CEA
- ▶ les ministères de l'Intérieur et de la Justice possèdent également un foncier non négligeable.

Potentialités du foncier :

Sur ces 13 000 ha, environ 1 800 ha sont situés en zone urbanisable (U ou AU) des documents d'urbanisme, on trouve dans ces terrains les grands équipements publics (aviation civile, bâtiments publics....).

Les terrains du ministère de la Défense non utilisés font l'objet d'études par la Mission de Réalisation des Actifs Immobiliers (MRAI) quant à leur possibilité d'utilisation. Dans ce cadre, une opération de grande ampleur (250 logements sociaux) est programmée sur le site de l'ancienne gare militaire à Palaiseau.

S'agissant des terrains du MEDDE, beaucoup sont trop petits (surface inférieure à 500 m² pour la moitié des parcelles). Ont pu en revanche être valorisés par le passé dans le département :

- ▶ Les terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État et de la ville nouvelle d'Évry. Actuellement gérés par l'AFTRP, ils alimentent nombre d'opérations de ZAC en cours (Aunettes et centre urbain à Evry, Portes de Bondoufle, etc...).

- ▶ Les terrains situés sur des projets routiers non réalisés ou modifiés ; c'est le cas d'une opération programmée à Crosne où le bailleur Emmaüs Habitat doit réaliser 29 logements sociaux sur cinq terrains, propriétés du MEDDE au titre du foncier routier (3). Ce projet construit en lien avec la commune lui permettra de résorber en partie son déficit en logements sociaux.

Il peut y avoir, au cas par cas, des terrains d'autres ministères : ministère de la Justice par exemple à Savigny-sur-Orge, où 162 logements sociaux ont été livrés en 2010/2011.

Dans des cas plus complexes, il peut également y avoir des regroupements de plusieurs parcelles publiques dans une même unité foncière (par exemple avec du foncier communal, etc...). C'est le cas pour une opération sur du foncier de la SNCF à Breux-Jouy, qui jouxtait du patrimoine communal. Leur mobilisation a permis de réaliser une vingtaine de logements entre les différentes parcelles publiques (dont 14 logements sociaux sur le foncier SNCF). Cet exemple illustre la mobilisation des terrains appartenant à RFF ou à la SNCF. Au niveau national, une convention cadre a été signée en 2011 avec la Délégation à l'Action Foncière et Immobilière qui prévoit des sites en

(3) Le projet routier n'est pour l'heure pas abandonné mais le projet est rendu possible sur des espaces supplémentaires que la commune avait prévu aux abords du projet routier programmé.

Essonne (à Athis Mons par exemple pour du logement spécifique orienté vers les jeunes travailleurs). Il convient à ce titre de signaler une opération sur une commune en déficit de logements sociaux prévue sur du foncier ferroviaire à Bièvres, où une opération de 95 logements dont 45 sociaux est en cours de démarrage (mise en chantier prévue en 2012).

LE BILAN 2012 ET LES PERSPECTIVES POUR 2013

Plus de 2 000 logements ont été réalisés dans le cadre du plan de mobilisation 2008-2012. L'année 2012 a été une année charnière entre le plan national de mobilisation du foncier public annoncé en 2008 par le Premier ministre arrivant à échéance, et le plan national 2012-2016 fixant de nouveaux objectifs en matière de mobilisation de ce foncier pour satisfaire les besoins régionaux en logement.

Cette année fut caractérisée par le report de certaines opérations, ainsi qu'un ralentissement des cessions qui s'explique pour partie par la crise du logement de 2008 ayant marqué le secteur, et par la complexité des procédures de cession.

Le nouveau plan fixant l'objectif de 50 000 logements à mettre en chantier sur le foncier public en Ile-de-France pour les années 2012-2016 a été annoncé au préfet de Région fin 2012.

Dans le cadre de ce programme 2012-2016, la liste pré-établie pour le département de l'Essonne a prévu la mise en chantier de 5700 logements environ dont 2000 logements sociaux.

Un suivi particulier des fonciers publics sera effectué dans les communes en déficit de logements sociaux (4) et leur mobilisation sera évoquée de manière systématique avec ces communes, dans le cadre des contrats de mixité sociale que l'État propose pour les communes carencées. Cette démarche partenariale permettra de suivre les opérations de logements sociaux en cours et d'accompagner les collectivités dans leur réalisation.

Vers l'accélération de la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement

Depuis la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, un terrain de l'État destiné à la construction de logement social peut être cédé, sur décision du préfet, à un prix inférieur à sa valeur vénale. L'objectif est de réduire le prix de revient de l'opération et son loyer d'équilibre. La décote pouvait atteindre 35% dans les zones de marché tendu comme l'Ile-de-France et 25% ailleurs.

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite **loi Duflot**, a été publiée le 18 Janvier 2013 et un premier décret d'application est sorti le 18 Avril 2013.

(4) Au sens de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 imposant à certaines communes d'atteindre le seuil de 20% ou 25% de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales et instituant un prélèvement pour celles ne respectant pas ces obligations.

Avec cette loi, **la décote pourra désormais atteindre 100%, sous réserve de la réalisation d'un programme comportant essentiellement du logement social**. Le pourcentage de décote sera déterminé en fonction du type de financement des logements réalisés et des circonstances locales (tension du marché foncier local, obligations de réalisation de logements sociaux incombant à la commune...). La gratuité sera regardée de près pour les logements très sociaux dans des marchés fortement contraints.

Par ailleurs, la loi Duflot étend le dispositif de décote, au delà du foncier de l'État au sens strict, aux **terrains des établissements publics de l'État** : SNCF, RFF, VNF. Un premier décret d'application publié le 18 avril 2013 précise la procédure pour les terrains de l'État ; d'autres décrets viendront expliciter les conditions d'application pour chacun de ces établissements.

À ce jour, les services de l'État préparent la mise en œuvre de ce nouveau dispositif et font le point sur les terrains qui pourront éventuellement bénéficier d'une forte décote.

À ce propos, **le recensement des terrains mobilisables pour le logement et son suivi dans le cadre du plan de mobilisation 2012-2016 sera un objectif et une ambition de l'État**. Le dispositif de suivi se verra ainsi renforcé par des comptes-rendus annuels de la part des acquéreurs au Comité Régional de l'Habitat (CRH), l'élaboration d'un bilan annuel des terrains par le préfet de région assisté du CRH, la mise en place d'une commission nationale, pour s'assurer des efforts de l'État et de ses établissements publics en faveur de la construction de logements sociaux.

JUVISY-SUR-ORGE - RÉHABILITATION - i3F



CORBEIL-ESSONNES - MONTCONSEIL - i3F

