

# DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



1001 VIES HABITAT  
Palaiseau  
vue façade nord





# LE PARC PUBLIC

SEQENS  
Rue Henri Pol Tanguy  
Grigny

## Développement et amélioration DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- 2.1 Le Parc Public p 92
- 2.2 L'accession sociale à la propriété p 104
- 2.3 La rénovation énergétique  
des bâtiments p 112
- 2.4 L'amélioration  
du parc privé p 126
- 2.5 La mobilisation du foncier public  
pour le logement p 156



# LE PARC PUBLIC

## INTRO DUCTION

“ 2019 : POURSUITE D’UNE MOBILISATION SOUTENUE  
POUR LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS  
LES PLUS SOCIAUX EN ESSONNE ”

**L**a production de logements, notamment celle des logements sociaux, constitue un enjeu majeur pour répondre aux besoins de logements de la population à l'échelle de la Région Île-de-France. En effet, l'agglomération francilienne connaît depuis plusieurs années une grave crise du logement, avec une offre très insuffisante de logements abordables. La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, reprise ensuite par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) puis par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement arrêté le 19 décembre 2017 fixe ainsi un objectif régional de production globale de 70 000 logements par an.

En 2019, le bilan partagé de l'action de l'État en Île-de-France, a mis en lumière pour la région :

- une stabilisation après deux années de baisse consécutive de la production de logements locatifs sociaux avec 28 594 agréments ;
- une consommation de la dotation régionale à hauteur de 202,8 M€ ;
- 6 734 logements locatifs intermédiaires agréés, soit une hausse de 40 % par rapport à 2018, avec une augmentation pour l'Essonne d'environ 13 % entre 2018 et 2019 (538 en 2018 contre 568 en 2019) ●

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

L'Essonne comporte un parc HLM de l'ordre de 135 000 logements en 2019, représentant près d'un quart des résidences principales.

Comme pour les autres départements franciliens, l'offre sociale reste insuffisante dans les communes déficitaires : les 8 700 logements libérés en 2019 sont loin de satisfaire la demande (plus de 53 873 demandeurs inscrits chaque année au fichier numéro unique, et 5 860 ménages reconnus prioritaires et urgents en 2019).

**Il demeure donc impératif de poursuivre les efforts pour répondre aux besoins de logements familiaux tout en veillant aux objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU dans les communes déficitaires.**



## ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Après un repli des logements sociaux agréés en 2018 (avec 2 858 logements sociaux agréés hors financement ANRU) consécutif aux années records de 2016 et 2017, l'année 2019 est marquée par une hausse du nombre de logements sociaux financés avec 3 430 logements agréés dont :

- ➔ 878 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), soit 26 %.
- ➔ 1 438 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS), soit 42 %.
- ➔ 1 114 logements financés en prêt locatif social (PLS), soit 32 %.

**En 2019, le financement de 2 316 logements appartenant aux catégories les plus sociales (PLUS PLA) a ainsi engendré l'engagement de 11,5 M€ de subventions directes de l'État.**

Malgré une importante hausse (+ 40 %) des agréments de PLS en 2019 (1 114 contre 792 en 2018), les agréments des logements les plus sociaux (PLUS - PLA) restent prépondérants et représentent 68 % du total. La part des logements agréés en PLA connaît quant à elle une légère inflexion et diminue de 4 points passant de 30 % en 2018 à 26 % en 2019.



Grâce à la mobilisation soutenue des maires aux côtés des bailleurs sociaux, ces logements les plus sociaux permettront de répondre aux besoins de familles, d'étudiants, de jeunes travailleurs, de personnes âgées, handicapées, ou isolées en grande difficulté, sur l'ensemble du département.

L'année 2019, comme l'année 2018, signe en effet une réelle avancée en termes de reconquête de la mixité sociale et d'équilibre de l'offre sur l'ensemble du territoire départemental, **avec plus de 62 % des logements agréés situés dans des communes présentant un déficit de logements sociaux** au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU : 2 122 logements ont été financés dans 53 communes soumises à la loi SRU.

Par ailleurs, l'Essonne est fortement mobilisée dans la production de logements très sociaux à bas niveau de quittance, dont le besoin est croissant pour permettre l'accès au logement des publics qui en sont les plus éloignés. Cette offre de logement permet de loger des ménages cumulant des faibles ressources et des difficultés d'insertion. Un partenariat étroit entre le Conseil Départemental et l'État sous l'égide du Plan Départemental d'Action Pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), complété par des financements apportés par l'appel à projet national, a permis cette année encore à **l'Essonne de compter parmi les départements produisant le plus de logements spécifiques très sociaux (PLAI adaptés) à l'échelle nationale**. En 2019, 85 logements très sociaux ont été agréés avec le concours des associations engagées dans la démarche (Solidarités Nouvelles pour le Logement, Monde en Marge Monde en Marche, et Habitat et Humanisme).

Sur l'année 2019, concourant à la reconstitution d'une partie des chambres du foyer de travailleurs migrants d'Étampes, une résidence sociale de 75 places a été agréée sur cette même commune.

Afin d'obtenir une meilleure adéquation entre le parc de logements sociaux et les besoins des demandeurs, une réorientation de la production vers les petites typologies a été opérée au cours de l'année 2019 (53 % des demandeurs ciblent les petites typologies de type T1 ou T2). Cet effort devra néanmoins être poursuivi dans les années à venir : en 2019, la part de petits logements familiaux T1 ou T2 représente 37 % des logements agréés, soit environ 1 305 logements sociaux.

De plus, afin de répondre au besoin des grandes familles, 232 logements T5 produits en logements ordinaires ont été agréés, ce nombre est en augmentation de 63 % par rapport à 2018. La production de grands logements (T5) représente 7 % de production essonnienne de logements ordinaires.

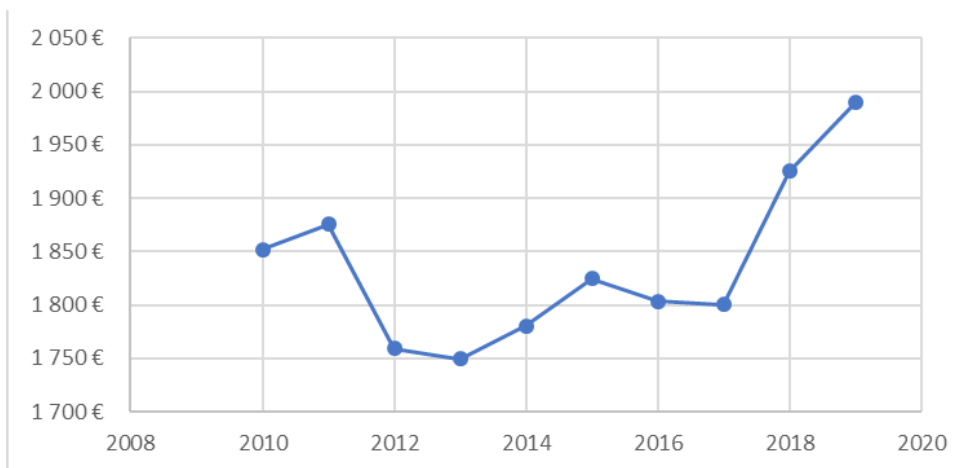


Enfin, l'Essonne reste cette année encore un département dans lequel **la construction neuve a été privilégiée**, levier essentiel participant à la fluidification des attributions (84 % des logements financés en programme neuf), s'inscrivant ainsi dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements et participant à l'effort de relance nationale du secteur immobilier.



## COÛTS DES OPÉRATIONS

### COÛT DE CONSTRUCTION EN € PAR M<sup>2</sup> DE SURFACE UTILE POUR LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE



Les coûts moyens des opérations en construction neuve sont relativement sensibles à la conjoncture et évoluent chaque année depuis 2010 avec des valeurs qui oscillent entre 1 749 € et 1 990 € HT par m<sup>2</sup> de surface utile. Après une certaine période de stabilité entre 2012 et 2017, les coûts de construction moyen ont sensiblement augmenté avec une hausse de 11 % entre 2017 et 2019.

Le logement social est un volet économique important de la construction.

Le coût total des opérations de logements locatifs sociaux, en neuf ou en acquisition-amélioration, est de 666 M€ HT pour l'année 2019. La production étant 3 550 logements (en incluant les PSLA), le prix de revient moyen par logement est de 187 565 € (123 000 € pour les logements neufs). La superficie moyenne des logements agréés en 2019 est de 64 m<sup>2</sup> de surface utile (en hausse de 11 % par rapport à l'année passée).

En construction neuve, le prix de revient moyen, par m<sup>2</sup> de SU est de 3 057 €.







## DES LOGEMENTS NEUFS PEU ÉNERGIVORES

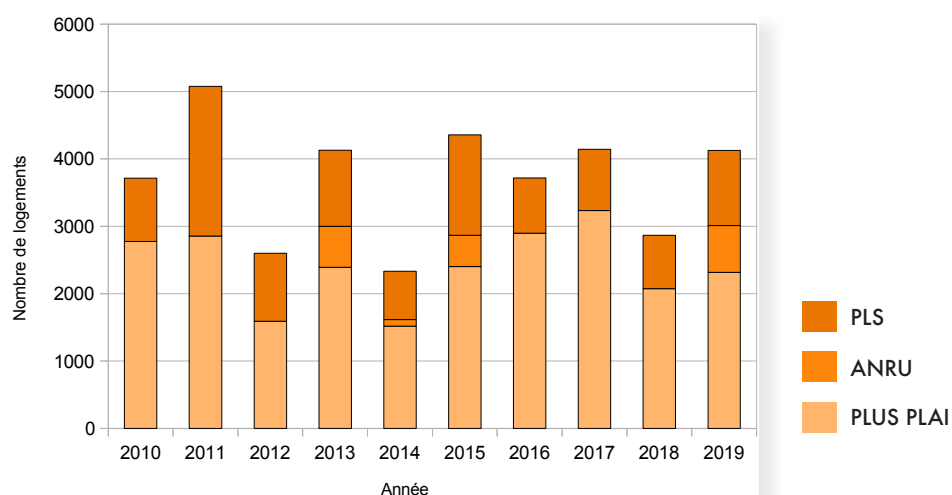
Dans la continuité des années précédentes, les opérations de construction neuve permettent de répondre aux objectifs des réglementations thermiques et énergétiques. Ainsi les logements financés sont respectueux de l'environnement et devancent généralement la réglementation en vigueur.

PRODUCTION DROIT COMMUN					
Opérations de construction neuve et d'acquisition amélioration (PLUS/PLAI/PLS)					
Années	Neufs		Acquisition / Amélioration		Total LLS
	Total LLS	%	Total LLS	%	
2010	3 231	75 %	1 092	25 %	4 323
2011	3 473	60 %	2 273	40 %	5 746
2012	2 935	96 %	126	4 %	3 061
2013	3 669	87 %	541	13 %	4 210
2014	2 154	92 %	177	8 %	2 331
2015	4 247	96 %	195	4 %	4 442
2016	3 587	97 %	129	3 %	3 716
2017	2 869	69 %	1 264	31 %	4 143
2018	2 738	96 %	129	4 %	2 867
<b>2019</b>	<b>2 857</b>	<b>83 %</b>	<b>573</b>	<b>17 %</b>	<b>3 430</b>

**Une part prépondérante de la production est réalisée en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) :**

Après une forte augmentation des constructions neuves réalisées en VEFA au cours de l'année 2017 (environ 82 % de la production), cette part diminue sur l'année 2018 et 2019 : avec respectivement 70 % et 57 % de la production neuve. Toutefois, cette proportion reste relativement importante au regard des constructions en VEFA de 2010 (40 %). 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 et de contribuer à la banalisation du logement social, pose néanmoins question en termes de qualité architecturale d'adéquation de la construction aux besoins des bailleurs, d'augmentation des prix de revient des opérations et de perte de technicité des équipes de maîtrise d'ouvrage des bailleurs.

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AGRÉES DEPUIS 2003 (référentiel 2020)



### 2020 : UNE MOBILISATION À RENFORCER

Suite à la loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logements sociaux, les objectifs de production de logements sociaux ont été sensiblement augmentés dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, passant d'environ 1 700 logements pour la période 2011-2013 à plus de 4 000 pour la période 2014-2016 et 5 700 pour la période 2017-2019. L'année 2020 est la première année de cette nouvelle période triennale pendant laquelle les communes soumises à la loi SRU devront tout mettre en œuvre pour atteindre leurs objectifs d'ici 2022.

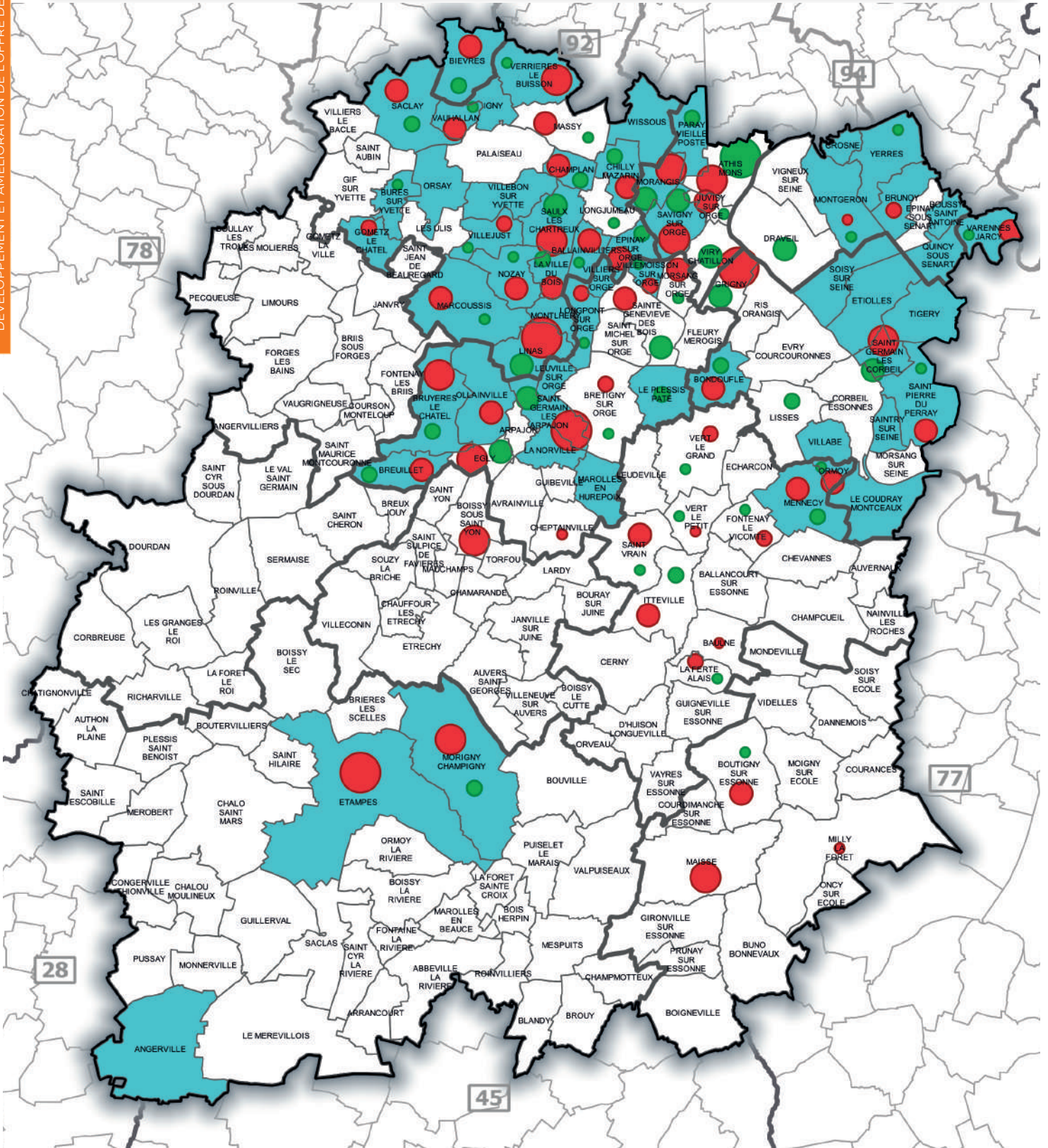
Par ailleurs, l'année 2020 est marquée par une progression de l'objectif de production du nombre de logements sociaux. L'Île-de-France se voit ainsi assigner un objectif de 33 158 logements sociaux (+ 7 % par rapport à l'an passé). **En Essonne, les objectifs de production restent donc élevés en 2020, notamment en ce qui concerne les PLAI, qui découle d'un effort accru demandé par le fond national des aides à la pierre à l'Île-de-France sur les PLAI comparativement à 2019.**

*Ainsi, pour cette année : 3 432 logements sociaux devront être agréés : 1 030 PLAI - 1 286 PLUS - 1 116 PLS.*

*Au regard de l'impact économique et social de la crise sanitaire, en cette année d'élection municipale, une implication de l'ensemble des acteurs, notamment des collectivités locales, des organismes HLM et des partenaires financeurs, sera déterminante pour atteindre les objectifs de développement de l'offre.*



# PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2019 (hors financement ANRU)

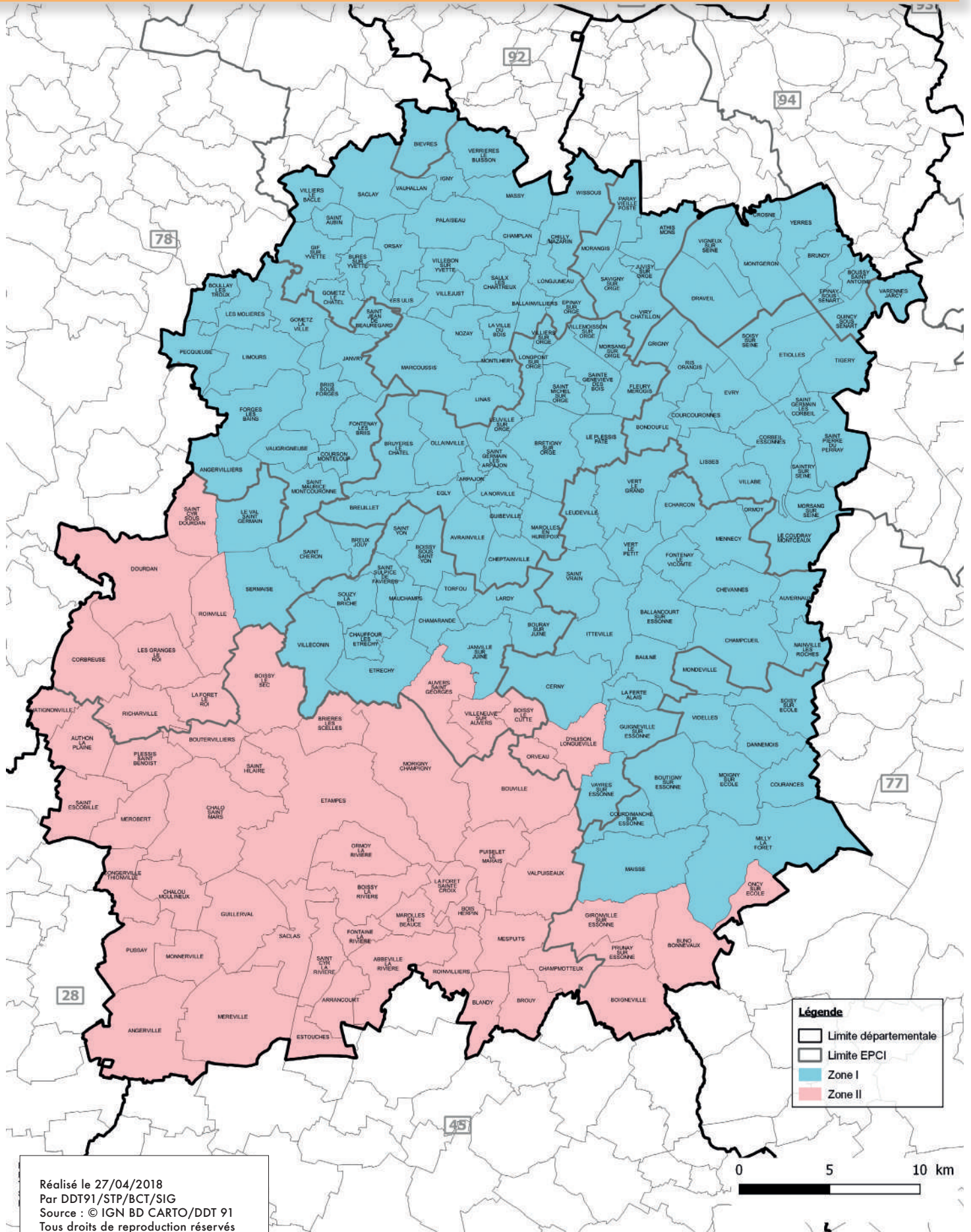


- Limite départementale
- Limite intercommunale
- Limite communale
- Communes SRU en dessous de leur objectif de logements sociaux

PLS	PLUS/PLAI
<span style="color: green; font-size: 1em;">●</span> 1 - 10	<span style="color: red; font-size: 1em;">●</span> 1 - 10
<span style="color: green; font-size: 1.2em;">●</span> 10 - 20	<span style="color: red; font-size: 1.2em;">●</span> 10 - 20
<span style="color: green; font-size: 1.5em;">●</span> 20 - 50	<span style="color: red; font-size: 1.5em;">●</span> 20 - 50
<span style="color: green; font-size: 2em;">●</span> 50 - 100	<span style="color: red; font-size: 2em;">●</span> 50 - 100
<span style="color: green; font-size: 3em;">●</span> 100 - 415	<span style="color: red; font-size: 3em;">●</span> 100 - 170

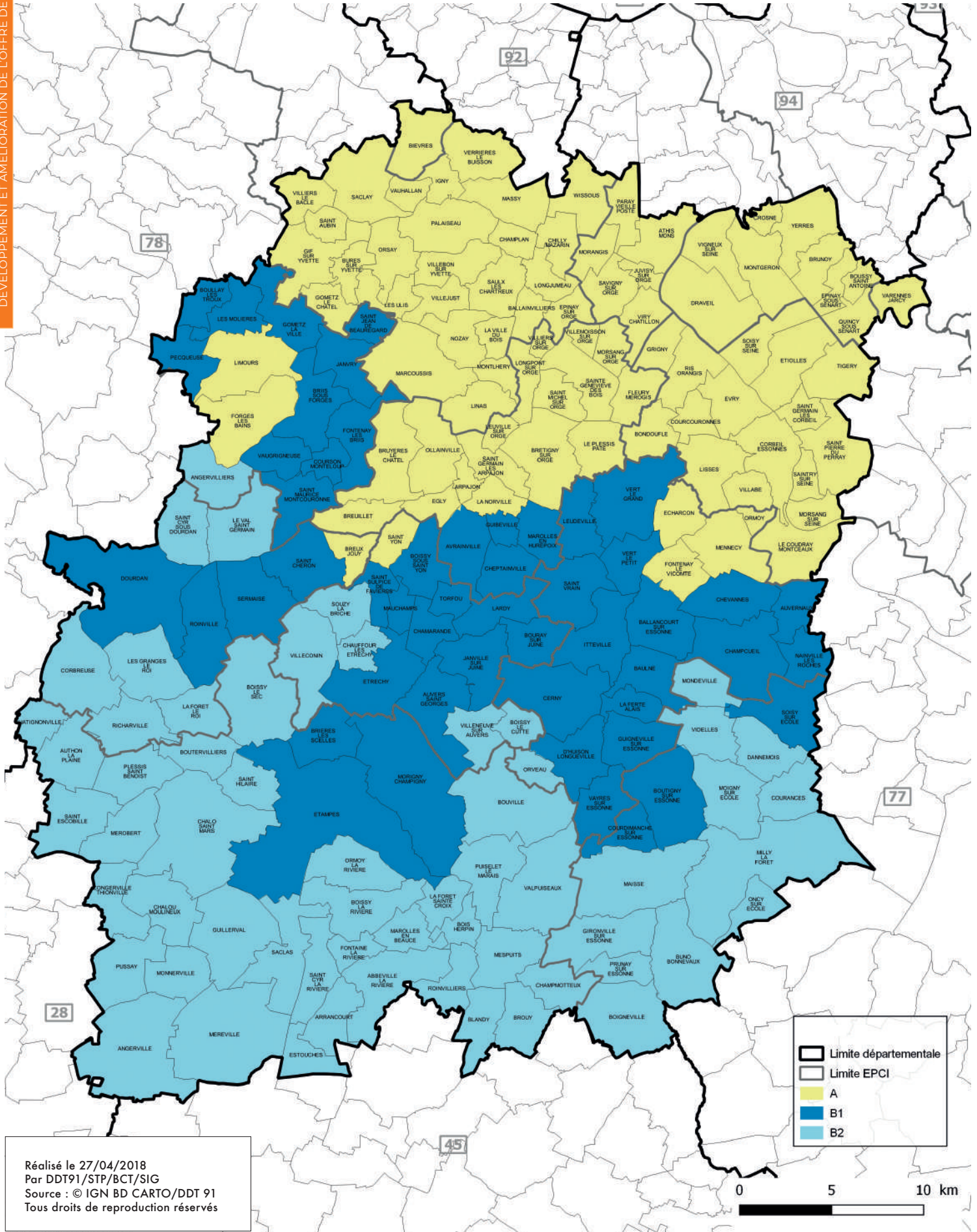
Réalisé le 30/04/2020  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT 91  
 Tous droits de reproduction réservés

# ZONES DE RÉFÉRENCE DES PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) ou en accession à la propriété



## ZONES DE RÉFÉRENCE DES PRÊTS PLS

(arrêté du 01 aout 2014, article R.304-1 du code de la construction de l'habitation)



Réalisé le 27/04/2018  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT 91  
 Tous droits de reproduction réservés



1001 VIES HABITAT  
Cybèle  
Bondoufle

ESSONNE HABITAT  
Gometz-le-Châtel

# L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

# 02

## Développement et amélioration DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1 Le Parc Public p 92

2.2 L'accession sociale à la propriété p 104

2.3 La rénovation énergétique  
des bâtiments p 112

2.4 L'amélioration  
du parc privé p 126

2.5 La mobilisation du foncier public  
pour le logement p 156





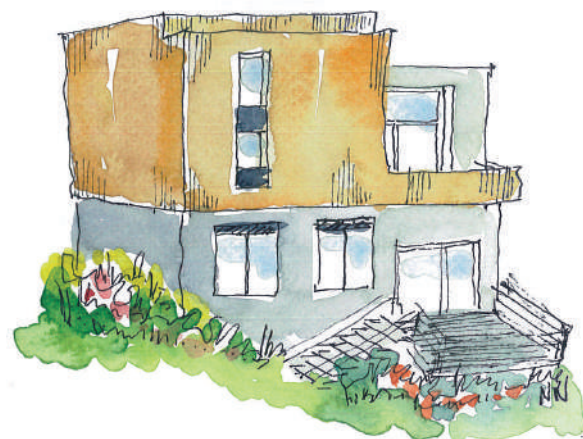
# L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ



## LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

**L**e PTZ est un prêt aidé par l'État qui permet de financer une partie de l'achat ou de la construction d'une résidence principale et où l'emprunteur devra rembourser le montant du PTZ, sans avoir à payer d'intérêts.

**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les conditions d'attribution du PTZ et ses modalités de mise en place ont été assouplies. Ces mesures font suite à la loi de finances 2016, elles ont été reconduites par la loi de finances 2020 jusqu'au 31 décembre 2021 pour les zones tendues (zones Abis, A et B1) et pour les zones détendues (B2 et C).



### Le nouveau PTZ permet d'assurer :

- ➔ le financement jusqu'à 40 % de l'achat d'un logement neuf ou ancien ;
- ➔ l'accès d'un plus grand nombre de ménages à ce dispositif avec l'augmentation des plafonds de revenus pris en compte ;
- ➔ la possibilité pour les ménages de commencer le remboursement du PTZ dans un délai différé de 5, 10 ou 15 ans (en fonction de leurs revenus) ;
- ➔ l'allongement de la durée du prêt sur 20 ans minimum et pouvant aller jusqu'à 25 ans afin de réduire le montant des mensualités.

## 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. Dans le cadre du projet de loi de finances 2020, le PSLA sera étendu aux biens immobiliers anciens.

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur. Le ménage qui occupe le logement s'acquitte d'une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation** (incluant les frais de gestion), et d'une épargne (la « **part acquisitive** »). A l'issue de cette première phase, généralement d'une durée de 2 ans, le ménage doit se prononcer sur la levée d'option d'achat. Ce dispositif est particulièrement adapté aux ménages bénéficiant de ressources modestes : elle leur permet de devenir propriétaires sans apport personnel et leur laisse la possibilité de changer d'avis au terme d'une phase locative.

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 une garantie de rachat du bien par l'opérateur 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) : en 2019, cinq opérations, totalisant 120 logements, situées à Ballainvilliers, Bondoufle, Linas, Lisses et Massy 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.

En 2019, ce sont également 124 ménages qui ont choisi de lever l'option locative et d'accéder à la propriété en bénéficiant des avantages du PSLA.

PSLA 2020

	Commune	Maître d'ouvrage	Nbre logts
2012	Fleury-Merogis	Domaxia	70
	Palaiseau	Habitats Solidaires	3
	Saintry-sur-Seine	Antin Résidences	24
	Total		97
2013	Fleury-Merogis	Osica	15
	Total		15
2014	Morangis	Toit et Joie	15
	La-Ville-du-Bois	SCCV la Grange aux chênes	15
	Total		30
2015	Arpajon	SCI Arpajon	18
	Juvisy-sur-Orge	Immobilière 3F	19
	Maisse	OPH 77	8
	Total		45
2016	Bondoufle	SCCV Bondoufle LOT B4 Nord (groupe Arcade/Antin Résidences)	26
	Longjumeau	Coopievoy	42
	Morangis	Coopimmo	13
	Morsang-sur-Orge	Immobilière 3F	10
	Ris-Orangis	Essonne Habitat	54
	Ste-Geneviève-des-Bois	SCI Henri Seillier	34
	Saulx-les-Chartreux	SCCV Saulx les Chartreux (Coopimmo)	38
Total		217	
2017	Ballancourt-sur-Essonne	SCI Ballancourt libération (Coopimmo)	26
	Epinay-sous-Sénart	SCCV Les Cinéastes (Coopimmo)	19
	Étiolles	SCCV Le Parc de la Coudray (Terralia)	1
	Mennecey	Essonne Habitat	4
	Marcoussis	SCCV Marcoussis Chêne Rond	34
	Total		84
2018	Mennecey	Terralia	7
	Dourdan	Vallogis	11
	Total		18
2019	Ballainvilliers	Les Résidences Yvelines Essonne	24
	Bondoufle	Immobilière 3F	41
	Linas	Groupe Arcade	14
	Lisses	Essonne Habitat	26
	Massy	Logipostel	15
	Total		120



**IMMOBILIÈRE 3F**  
1 - ZAC de la Mare aux  
Bourguignons - Egly  
2 - Palaiseau



## TVA À TAUX RÉDUIT EN QPV ET QUARTIERS ANRU

Introduite par la loi ENL (engagement national pour le logement) de 2006, la possibilité de bénéficier d'un taux de TVA réduit dans un périmètre de 500 mètres dans et 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 par ailleurs exprimé leur intérêt pour ce dispositif qui s'applique au moment de la commercialisation des logements. Le bénéfice du taux réduit de TVA est soumis au respect de 5 conditions cumulatives : périmètre géographique, périmètre temporel (date de décision d'agrément), ressources de l'acquéreur (plafond du PLS majorés de 11 % au regard de l'année N-2), usage à titre de résidence principale et prix de vente plafonné selon la zone géographique. Les services de l'Etat, DDT et Direction des services fiscaux (DDFIP), 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.

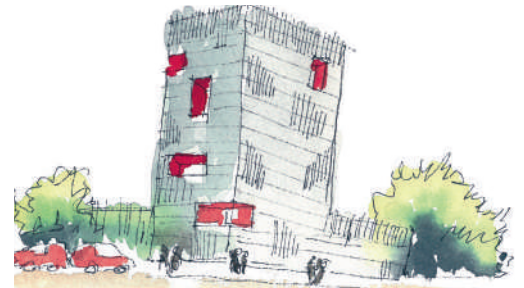
Le bénéfice du taux réduit de TVA est ouvert aux opérations de logement situées dans les quartiers retenus comme prioritaires pour la politique de la ville (QPV) et dans un périmètre de moins de 300 mètres autour de ceux-ci. Les quartiers bénéficiant d'une intervention de l'ANRU entrent notamment dans ce cadre, avec, pour ceux retenus au titre du NPNRU, un élargissement du périmètre d'éligibilité à la bande des 500 m autour de ces quartiers (disposition introduite, sous conditions, par la loi de finances rectificative 2017).

L'ensemble de ces mesures doit permettre de contribuer à la relance de la construction mais également de favoriser la mixité sociale par la diversification de l'offre au sein ou à proximité des grands quartiers d'habitat social.

## VENTE AUX LOCATAIRES

Dans le but de dynamiser et de développer les ventes de logement sociaux, la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) promulguée en novembre 2018 vise à instaurer un cadre réglementaire assoupli et introduit des outils spécialisés pour les bailleurs sociaux.

L'objectif porté par la loi est, d'une part, d'accélérer la constitution de fonds propres des organismes de logement social pour financer la production de nouveaux logements sociaux (et la rénovation du parc existant) et, d'autre part, de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.



**A** cet effet, les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré font leur entrée dans la réglementation (à l'instar de l'opérateur national des ventes, créé par Action Logement et chargé de faciliter et d'accompagner la vente de logements HLM).

**P**ar ailleurs, jusqu'à l'adoption de la loi ELAN, la décision d'aliéner les logements locatifs sociaux faisait l'objet d'une procédure spécifique à l'opération nécessitant l'obtention d'une autorisation préfectorale de vente. Désormais, la convention d'utilité sociale comprendra un plan de vente des logements sociaux qui vaudra autorisation de vendre. Un plan de vente des logements sociaux sera approuvé dans le cadre de l'établissement de la convention d'utilité sociale du bailleur.

**S**ur le département, les années 2018 et 2019 connaissent une augmentation sensible des ventes à destination des particuliers avec respectivement 348 et 492 ventes contre seulement 186 logements cédés aux particuliers en 2017.

### LES VENTES DE LOGEMENTS AUTORISÉES DEPUIS 2006 Y COMPRIS LES VENTES INTER-BAILLEURS

ANNÉES	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de logements proposés à la vente	204	759	1 573	647	1 042	725	844	1 537	794	1 216	12 574	546	2 561	838
Dont les ventes aux locataires	0	0	174	579	405	660	537	391	603	196	154	186	348	492



# LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS



## 02

# Développement et amélioration DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1 Le Parc Public p 92

2.2 L'accession sociale à la propriété p 104

2.3 La rénovation énergétique  
des bâtiments p 112

2.4 L'amélioration  
du parc privé p 126

2.5 La mobilisation du foncier public  
pour le logement p 156





# LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

## INTRO DUCTION

### PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

**L**a lutte contre le changement climatique nécessite de réduire notre consommation d'énergie et de développer les énergies renouvelables dans tous les secteurs : bâtiments, transports, agriculture, industrie, tertiaire...

Le secteur du bâtiment est encore trop énergivore. Il représente à lui seul 45 % de la consommation énergétique finale et 25 % des émissions de gaz à effet de serre.

A ce constat écologique s'ajoute un constat social : 7 millions de logements sont mal isolés et 3,8 millions de ménages ont des difficultés à payer leur facture ou se privent de chauffage.

Cette priorité nationale se traduit par un plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB), mis en place en 2018 ●

### Ce plan comporte 13 actions, organisées en 4 grands axes :

1. Faire de la rénovation énergétique une priorité nationale identifiée aux objectifs hiérarchisés,
2. Lutter contre la précarité énergétique et massifier la rénovation pour les particuliers,
3. Favoriser la rénovation des bâtiments publics et tertiaires,
4. Renforcer les compétences et l'innovation.

### Les objectifs sont :

- ➔ d'accompagner tous les ménages dans la rénovation de leur logement et prioritairement de lutter contre la précarité énergétique ;
- ➔ de faire des bâtiments publics des bâtiments exemplaires en matière d'efficacité énergétique ;
- ➔ de créer une nouvelle dynamique de filière pour rénover plus, mieux et moins cher ;
- ➔ d'entraîner les territoires par la mobilisation des acteurs locaux.

### Plusieurs outils à disposition des collectivités locales permettent de mettre en œuvre des actions en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments.

L'élaboration de certains documents de planification et la mise en œuvre de divers dispositifs opérationnels font partie du champ de compétences des collectivités. Bien que peu d'entre eux aient pour objet explicite la rénovation énergétique du bâti, beaucoup constituent en pratique **des leviers indispensables pour créer un cadre favorable à la massification des rénovations**. L'articulation entre des documents de planification portant à la fois sur les enjeux climat-air-énergie (PCAET), d'urbanisme (PLU(i)), d'habitat (PLH) ou encore de la cohérence des politiques publiques sectorielles (SCoT), permet aux territoires de multiplier les opportunités d'action pour l'amélioration de la performance énergétique du bâti.

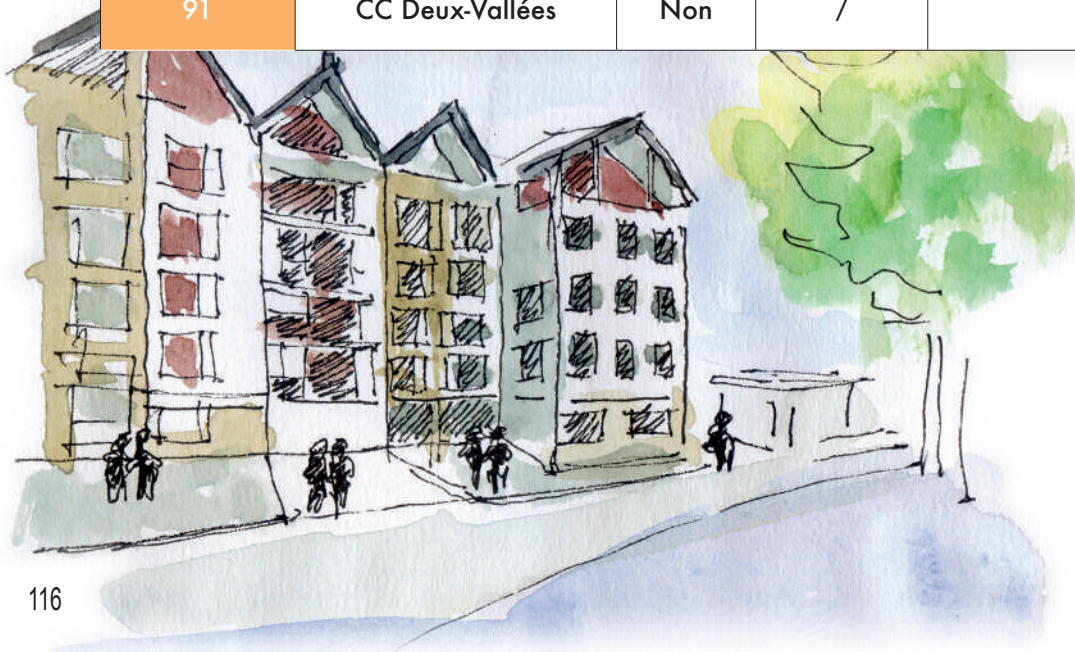
## PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIALISÉ (PCAET)

**Le PCAET est l'un de ces outils de planification.** À la fois stratégique et opérationnel, il permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Il a comme but l'atténuation du changement climatique, le développement des énergies renouvelables, l'amélioration de la qualité de l'air et la maîtrise de la consommation d'énergie en proposant des actions à mettre en œuvre sur le territoire.

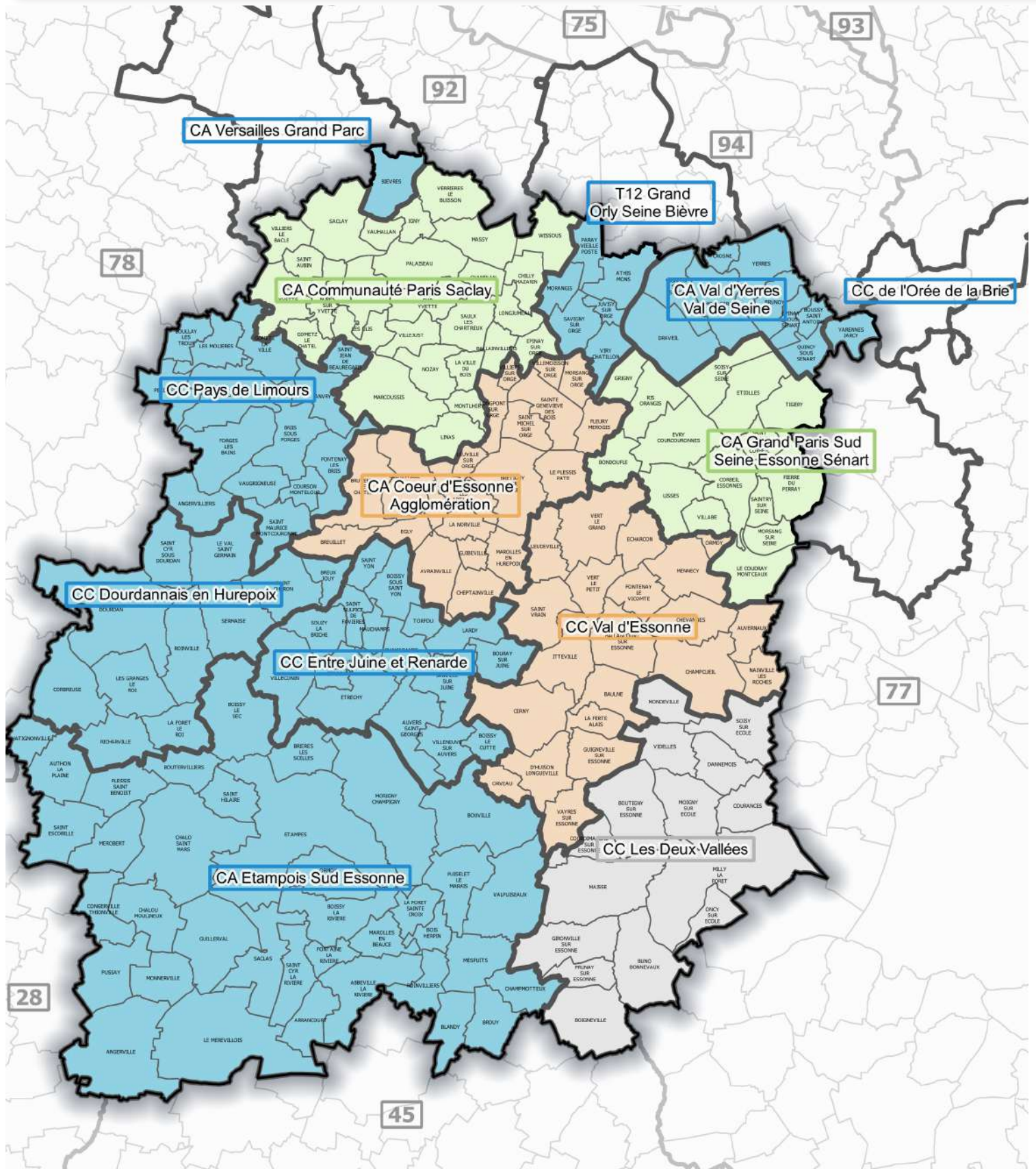
Cet outil est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants depuis 2017 et à l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## AVANCEMENT DES PCAET DES EPCI EN ESSONNE (AU 31 MARS 2020)

Département	Nom	Assujetti	État d'avancement	
91/94	EPT 12 - Grand-Orly- Seine-Bièvre		En cours	Lancé le 3 octobre 2017 Validation envisagée fin 2019
91/77	CA Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart		Adopté	Lettre d'intention le 10 octobre 2018 Adoption définitive en décembre 2019
91	CA Communauté Paris-Saclay		Adopté	Lettre d'intention le 20 octobre 2017 Adoption définitive en juin 2019
91	CA Versailles-Grand- Parc		En cours	Lettre d'intention le 17 mai 2019
91	CA Coeur d'Essonne Agglomération		En préparation	Mise en place d'un schéma directeur des énergies envisagée en 2019 Lancement de la démarche 2 <sup>nd</sup> semestre 2020
91	CA Val d'Yerres Val de Seine		En cours	Lettre d'intention 17 juin 2019
91	CC Val-d'Essonne	Oui	En préparation	Le PCAET au sens de la LETCV devrait être relancé en 2020
91	CA Etampois-Sud- Essonne		En cours	Lettre d'intention le 10 juillet 2019
91	CC pays-de-Limours		En cours	Lettre d'intention le 3 juillet 2019 Adoption envisagée mi-2020
91	CC Entre Juine et Renarde		En cours	Lettre d'intention en date du 28 mai 2018 Avis de l'État émis - approbation prochaine
91	CC Dourdonnais-en- Hurepoix		En cours	Le diagnostic en cours
91	CC Orée-Brie		En cours	Lettre d'intention en date du 23 août 2019
91	CC Deux-Vallées		Non	/



# L'AVANCEMENT DES PCAET EN ESSONNE



Réalisé le 22/04/2020  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT 91  
 Plan Climat Air Énergie Territoriale PCAET  
 Tous droits de reproduction réservés

- Limite départementale
- Limite intercommunale
- Limite communale

- Avancement des PCAET**
- Non obligatoire
  - En réflexion (lettre d'intention publiée)
  - En cours d'élaboration
  - Adopté

À titre d'exemple, **le PCAET de la CA Paris Saclay** a inscrit plusieurs actions dans le domaine de rénovation énergétique qu'elle mettra en œuvre d'ici les 6 prochaines années après son adoption :

- ➔ Mobiliser et proposer un accompagnement dédié aux copropriétés pour engager des travaux de rénovation,
- ➔ Accompagner les pétitionnaires dans l'application des exigences thermiques et environnementales (en particulier rénovation embarquée),
- ➔ Mailler le territoire avec des bâtiments modèles et inspirants sur le plan environnemental (rénovation et neuf),
- ➔ Développer la culture de la rénovation en s'appuyant sur la rénovation des bâtiments scolaires (« chantiers ouverts », projets pédagogiques,...),
- ➔ Sécuriser et simplifier le « parcours de la rénovation » avec des dispositifs adaptés et incitatifs,
- ➔ Créer et animer un réseau des démonstrateurs et ambassadeur de la rénovation énergétique.

Quant au **PCAET de la CA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart**, il propose trois actions dans ce domaine :

- ➔ favoriser la rénovation énergétique des logements,
- ➔ favoriser la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés,
- ➔ accompagner les collectivités dans leurs démarches de transition énergétique et écologique.

## CONTRAT DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE (CTE)

Un autre outil peut également être mis en œuvre à l'échelle d'un territoire : **le Contrat de Transition Écologique (CTE)**, dans lequel une ou plusieurs actions en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments peuvent s'inscrire. Ce contrat est une nouvelle



démarche partenariale entre des collectivités locales, l'État et les acteurs socio-économiques (entreprises et associations) d'un même territoire. Il vise à accompagner et soutenir la transformation écologique des territoires.

Le CTE soutient des projets opérationnels avec des engagements précis et des objectifs de résultats pouvant être réalisés dans les 4 ans suivant la signature du contrat.

Le contrat est co-construit à partir de projets locaux, entre les collectivités locales, l'État, les entreprises, les associations... Les territoires sont accompagnés aux niveaux technique, financier et administratif par les services de l'État, les établissements publics et les collectivités.

À ce jour, deux CTE ont été adoptés en Essonne : celui de la CA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart le 19 juillet 2019 et celui de la CA Grand-Orly-Seine-Bièvre le 6 février 2020.

À titre d'exemple, le **CTE de la CA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart** a inscrit deux actions dans le domaine de la rénovation énergétique :

- ✓ L'ACTION 1.1 : Rénovation énergétique des bâtiments communautaires qui consiste à définir et mettre en œuvre un schéma directeur de rénovation énergétique du bâti communautaire à titre d'exemplarité, avec un effet d'entraînement ambitionné à destination des communes du territoire pour la gestion de leurs bâtiments communaux.
- ✓ L'ACTION 1.2 : Massification de la rénovation énergétique des logements qui consiste à mettre en œuvre les modalités et moyens nécessaires à la massification de la rénovation énergétique des logements sur le territoire de Grand Paris Sud. A court terme, il s'agira de réaliser une étude de la demande et des besoins en rénovation des copropriétés verticales et horizontales du territoire. A moyen terme, la mise en place d'un Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat est envisagée, en lien avec l'actuelle Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) Sud parisienne.

## SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (SARE)

La structuration du service public de la performance énergétique dans l'habitat (SPPEH) est une des conditions essentielles à l'atteinte des objectifs ambitieux fixés par le plan de rénovation énergétique des bâtiments. Dans ce cadre, le Gouvernement a fixé les contours d'un futur « **service d'accompagnement à la rénovation énergétique** » (**SARE**) en septembre 2019. Ce programme d'information s'inscrit dans une stratégie de confortement et de déploiement de la marque « FAIRE »<sup>(1)</sup>.

Porté par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et co-porté au niveau régional, le SARE vise la mise en œuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements (maisons individuelles ou copropriétés) et des petits locaux tertiaires privés, sur tout le territoire français.

C'est d'abord un service public qui informe et accompagne les ménages dans les travaux de rénovation énergétique de leur logement. Des conseillers en énergie sont accessibles par téléphone et lors de permanences physiques (<https://www.faire.gouv.fr/>). Ce grand réseau d'information et de conseil est financé pour partie par les certificats d'économies d'énergie (CEE) et par les collectivités territoriales volontaires.

(1) Faire : Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique

En Essonne, le SARE va s'appuyer sur le réseau existant des espaces d'informations. En fonction de son lieu de résidence et des ressources des ménages, on peut s'adresser :

- ➔ sous les critères de ressources de l'Anah, les personnes sont orientées vers le site de l'Adil,
- ➔ pour les autres personnes, elles sont orientées vers le réseau FAIRE, constitué par :
  - ✓ Alec Ouest Essonne,
  - ✓ Alec Sud Parisienne (pour partie sur le département de la Seine et Marne),
  - ✓ EIE Coeur d'Essonne,
  - ✓ Parc naturel régional du Gâtinais français (pour partie sur le département de la Seine-et-Marne),
  - ✓ CAUE 94 pour les 6 communes essonniennes de l'ETP Grand Orly Seine Bièvre,
  - ✓ Alec Saint-Quentin-en-Yvelines pour la commune de Bièvres.

Il est aussi identifié l'Adil qui fait partie du réseau Faire et offre un accompagnement à tous les ménages essonniens (hors et dans le parcours Anah).

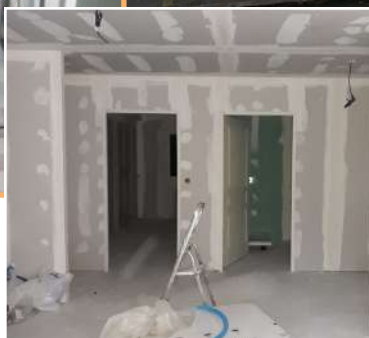
Le SARE doit être mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le Conseil départemental s'est porté volontaire pour assurer le portage du dispositif dans le département



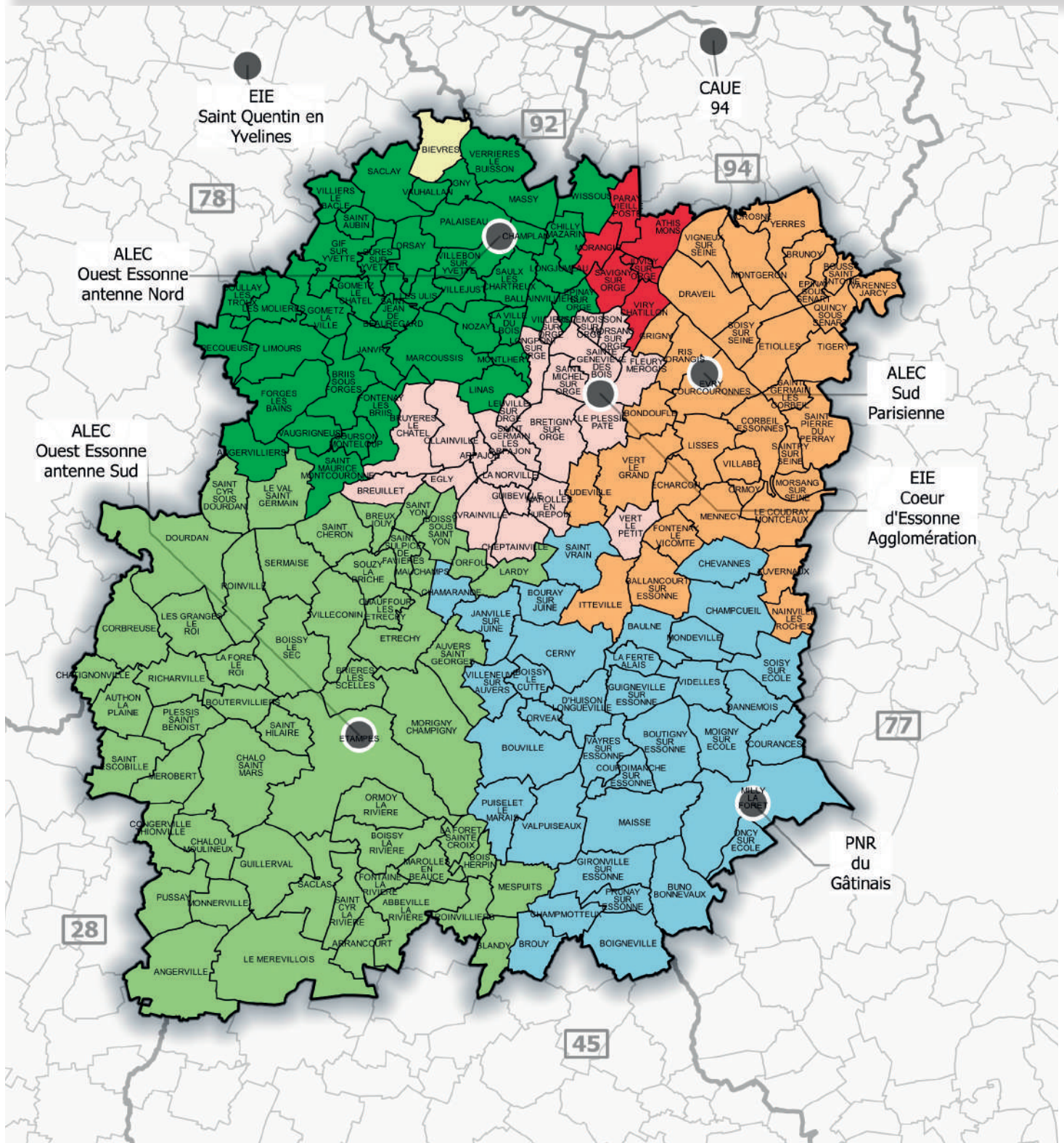
SNL PROLOGUES  
Morsang-sur-Orge



SNL PROLOGUES  
Egly



# PÉRIMÈTRE DE COMPÉTENCES DES POINTS DES INFO ÉNERGIE HORS PRIS-ANAH ET ADIL



● Points info Energie

- PNR du Gâtinais
- ALEC Sud Parisienne
- ALEC Ouest Essonne (antenne nord)
- ALEC Ouest Essonne (antenne sud)
- EIE Coeur d'Essonne Agglomération
- Agence de l'énergie Val-de-Marne
- EIE Saint Quentin en Yvelines

Réalisé le 02/10/2019  
Par DDT91/STP/BCT/SIG  
Source : © IGN BD CARTO/DDT 91/SDS CD  
Plan Climat Air Energie Territoriale PCAET  
Tous droits de reproduction réservés



## FOCUS SUR LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

### DÉFINITIONS

- ➔ **Les matériaux biosourcés** sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, la paille, le lin, le liège, la laine de mouton...
- ➔ **Les matériaux géo sourcés** sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche.



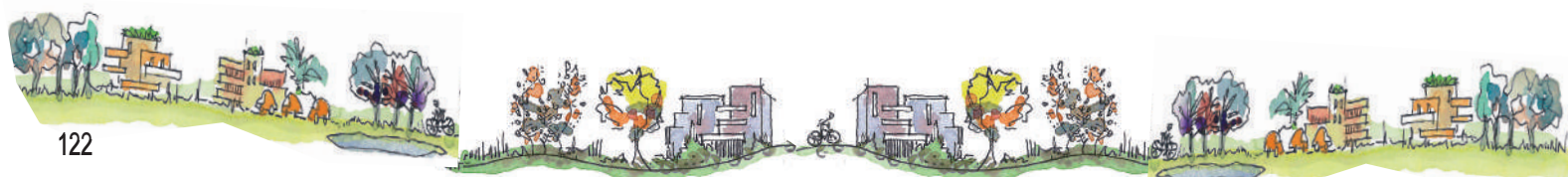
### LES CARACTÉRISTIQUES

La capacité de stockage du carbone ainsi que leur faible empreinte environnementale place les matériaux biosourcés au cœur de la performance environnementale des bâtiments. Grâce à leurs propriétés thermiques et respirantes, ils s'adaptent parfaitement aux constructions anciennes. Les matériaux biosourcés et géo sourcés présentent des performances reconnues tant sur le plan de l'isolation thermique, phonique que sur celui du confort hygrométrique.

L'article 14 de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), souligne que « l'utilisation des matériaux biosourcés concourt significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles ».

#### Ils présentent des avantages multiples comme :

- ➔ Les matériaux biosourcés et géo sourcés sont disponibles dans une large gamme de produits : panneaux, rouleaux, poutres, blocs de bétons végétaux, briques, bottes, vrac, etc. Les applications pour la construction neuve et la rénovation sont nombreuses : structure, isolation, enduits, toiture, parement, etc.
- ➔ Les matériaux biosourcés et géo sourcés disposent de normes (bois, ouate de cellulose...), avis techniques et ATEX (lin, textile recyclé, terre crue, pierre sèche...).
- ➔ Leur approvisionnement est le plus souvent issu de filières locales.



## → LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

- ✓ Le bois
- ✓ Le chanvre
- ✓ Le lin
- ✓ Le colza
- ✓ Le miscanthus
- ✓ Le liège
- ✓ Le roseau
- ✓ La paille
- ✓ Le coton
- ✓ La laine de mouton
- ✓ La plume de canard
- ✓ La ouate de cellulose
- ✓ Le bambou
- ✓ Le kénaf...



## → LES MATÉRIAUX GÉO SOURCÉS

### ✓ Filière terre crue :

Le pisé, la bauge, l'adobe, la brique de terre compressée comme matériau structurel.

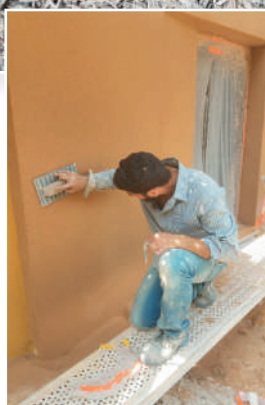
La terre crue comme matériau de remplissage (souvent entre les éléments d'une ossature bois) : le torchis, la terre-paille, la terre-copeaux bois, la terre crue en tant qu'enduit .

### ✓ Filière pierre sèche :

Technique constructive qui consiste à assembler des pierres sans aucun mortier ni liant pour réaliser un ouvrage (mur, voûte, etc.). Multiples intérêts notamment en termes de valeur patrimoniale, de prévention des risques naturels d'inondation et de préservation de la biodiversité.



BOIGNEVILLE



## POUR EN SAVOIR PLUS

**AICB, Association des Industriels de la Construction Biosourcée**

[www.uicb.pro/aicb](http://www.uicb.pro/aicb)

**CF2B, Collectif des filières biosourcées du bâtiment**

[www.cf2b.org](http://www.cf2b.org)

**Gatichanvre, l'isolation naturelle - la filière chanvre francilienne**

[www.Gatichanvre.fr](http://www.Gatichanvre.fr)

**UICB, Union des Industriels et Constructeurs Bois**

[www.uicb.pro](http://www.uicb.pro)

**CRAterre, Centre international de la construction en terre**

[www.craterre.org](http://www.craterre.org)

**FRANCILBOIS, l'interprofession de la filière forêt-bois en IDF**

[www.francilboisfr](http://www.francilboisfr)

**CSTB, Centre scientifique et technique du bâtiment**

[www.cstb.fr](http://www.cstb.fr)

**Collect'if paille, La construction paille en IDF**

[www.iledefrance.constructionpaille.fr](http://www.iledefrance.constructionpaille.fr)

**CTMNC, Centre Technique de Matériaux Naturels de Construction**

[www.ctmnc.fr](http://www.ctmnc.fr)

**EnvirobotCentre, centre régional de ressources et d'échanges sur la thématique de la construction durable**

[www.envirobotcentre.com](http://www.envirobotcentre.com)

**VÉGÉTAL(E), le portail de la construction biosourcée**

[www.vegetal-e.com](http://www.vegetal-e.com)

**Acteur essonnien, Parc naturel régional du Gâtinais français**

<http://www.parc-gatinais-francais.fr>

Multiples intérêts notamment en termes de valeur patrimoniale, de prévention des risques naturels d'inondation et de préservation de la biodiversité.

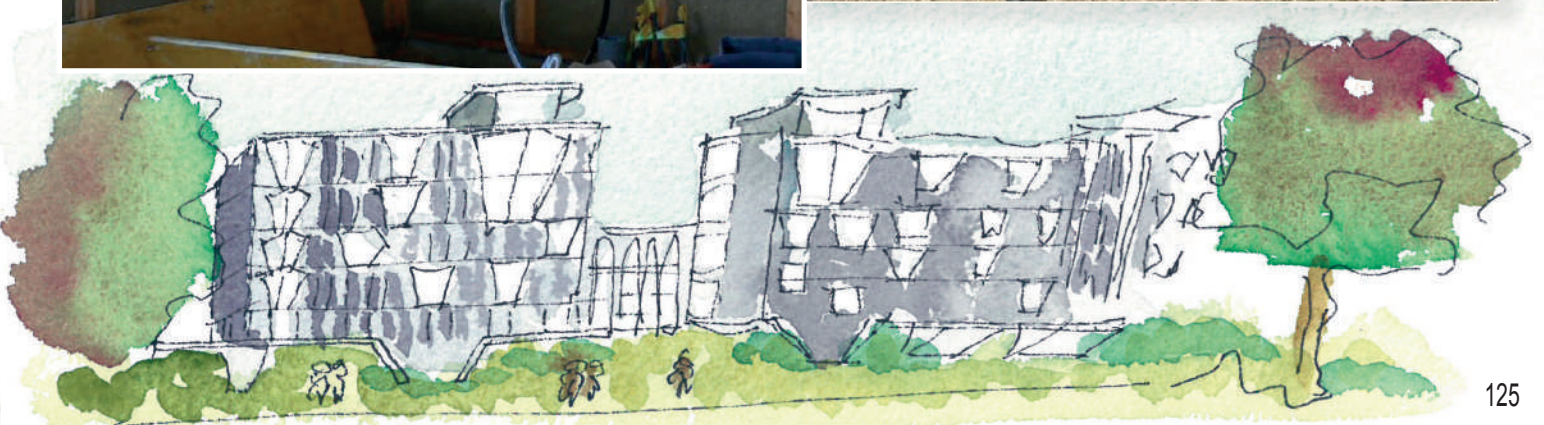




Construction d'une école maternelle



Source : <http://www.solarhaven.org>





## L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

## 02

# Développement et amélioration DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1 Le Parc Public p 92

2.2 L'accession sociale à la propriété p 104

2.3 La rénovation énergétique  
des bâtiments p 112

2.4 L'amélioration  
du parc privé p 126

2.5 La mobilisation du foncier public  
pour le logement p 156



# L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

## INTRO DUCTION

« 26,7 M€ DE CRÉDITS ONT ÉTÉ ENGAGÉS PAR L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH) ET L'ÉTAT EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ ESSONNIEN EN 2019. 9581 LOGEMENTS ONT ÉTÉ AMÉLIORÉS GRÂCE À CES AIDES. »

**L**es subventions de l'Anah ont été mises en oeuvre conformément aux priorités définies par l'agence en 2019, c'est-à-dire :

- la lutte contre la précarité énergétique : atteindre l'objectif de 75 000 logements rénovés dans le cadre du programme « Habiter Mieux » ;
- la lutte contre les fractures territoriales : Action Coeur de Ville et le programme Centresbourgs ;
- la lutte contre les fractures sociales ;
  - ✓ la lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé ;
  - ✓ le maintien à domicile des personnes

- âgées ou des personnes en situation de handicap (programme « Autonomie ») ;
- ✓ le plan « Logement d'abord » qui vise à faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles et, qui favorise notamment, la sortie des structures d'hébergement ;
- ✓ l'humanisation des structures d'hébergement ;
- la prévention et le redressement des copropriétés, à travers le Plan Initiative Copropriétés ;
- l'ingénierie, notamment à travers la chefferie de projet liée à la montée en charge du nombre d'opérations complexes ●



SUBVENTIONS ANAH	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Crédits engagés (en M€)	1,8	2,7	5,5	10,3	11,8	16,1	26,9
Paiements (en M€)	2,2	2,7	4,1	4,8	7,2	7,2	9,2
NOMBRE DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS							
Nombre total de logements traités	1 063	395	3 967	5 631	2 930	2 904	9 581
Logements de propriétaires occupants (PO) dont Habiter Mieux	131 96	339 312	446 399	336 299	487 417	1 257 695	1 992 1 798
Copropriétés en difficulté - aide aux syndicats (logts)	904	53	3 513	5 275	2 203	1 113	7 586
Copropriétés fragiles - aide aux syndicats (logts)					225	523	0
Logements locatifs (PB) dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels) dont loyers conventionnés sociaux (LCS) dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS)	28 24 4 0	3 1 2 0	8 0 5 0	20 0 14 6	15 0 15 0	11 0 3 8	2 0 2 0
Nombre total de logements traités	1 063	395	3 967	5 631	2 930	2 904	9 581
Dont : logements indignes ou dégradés dont propriétaires bailleurs (PB) dont propriétaires occupants (PO)	11 1 10	9 3 6	16 2 14	10 3 7	18 13 5	9 1 9	2 0 2
Dont : autonomie	32	20	46	33	65	63	65

Depuis 2018, la délégation locale de l'ANAH en Essonne dispose d'une ligne unique de subvention, suite à l'intégration du budget en provenance de l'État au titre du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) au sein du budget d'intervention de l'Anah. Par ailleurs, la convention d'attribution par la délégation locale des subventions en provenance du Conseil régional d'Île-de-France est arrivée à son terme.

L'action de l'Anah est au cœur de nombreux enjeux nationaux : plan de rénovation énergétique des bâtiments, Plan initiative copropriétés, accélération de la lutte contre l'habitat indigne, plan logement d'abord, plan logements vacants, action cœur de ville, plan de revitalisation des villes moyennes. 2020 sera synonyme de rationalisation des aides de l'agence à destination des travaux simples, à travers la fusion du crédit d'impôt transition énergétique et du programme Habiter Mieux Agilité, et du renforcement des subventions en faveur des projets de sortie de précarité énergétique.





## LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

### LE PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT



Le Plan de Rénovation Énergétique du Bâtiment (PREB) a été lancé le 26 avril 2018, dans le cadre du Plan Climat de juillet 2017, avec l'objectif de massifier la rénovation énergétique, tant des logements que des bâtiments tertiaires, afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

Le plan vise ainsi, d'ici 2023, la rénovation de 75 000 logements par an avec l'appui de l'Anah et la rénovation de 300 000 logements sociaux via la mobilisation de prêts bonifiés.

Le PREB poursuit par ailleurs l'objectif de sensibilisation et d'information renforcée des particuliers, institué par le plan de rénovation de l'habitat en 2014, à travers la pérennisation d'un site internet national et d'un réseau de conseillers territoriaux dédiés « FAIRE », ainsi que la pérennisation du guichet d'information pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah, le Point Rénovation Info Service (PRIS) de l'Anah. Cette permanence téléphonique est assurée en Essonne par l'ADIL 91, en partenariat avec la délégation locale de l'Anah.

### LE PROGRAMME HABITER MIEUX

Le programme Habiter Mieux Sérénité lancé en 2011, a pour objectif national annuel d'aider 50 000 propriétaires occupants à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie dans leur logement. Depuis, le dispositif a été enrichi afin de permettre le financement des propriétaires « modestes », de syndicats de copropriétés fragiles (Habiter Mieux Copropriétés), ainsi que de programmes de travaux simples en maison individuelle (Habiter Mieux Agilité). En 2019, l'objectif total de logements subventionnés au titre du dispositif Habiter Mieux était de 75 000 logements, conformément au plan de rénovation énergétique du bâtiment.

Au-delà de l'aide financière, le dispositif Habiter Mieux Sérénité permet aux propriétaires occupants de bénéficier d'un accompagnement technique, social et administratif renforcé par un opérateur dont la mission est également subventionnée. Quatre opérateurs sont labellisés ou agréés en Essonne, ce qui offre aux propriétaires occupants un choix concurrentiel intéressant.

La dynamique du programme Habiter Mieux s'inscrit dans une trajectoire ascendante, avec un pic en 2019 du nombre de logements de propriétaires occupants financés au titre du programme Habiter Mieux Agilité (1 297 en Essonne). Cette dynamique croissante du programme peut s'expliquer par plusieurs éléments :

- ✓ D'une part, l'élargissement du champ des bénéficiaires du programme Habiter Mieux aux occupants de catégorie « modeste », puis aux syndicats de copropriétaires des copropriétés fragiles.

✓ D'autre part, la montée en puissance des opérations programmées du territoire.

La cible de 25 % minimum de gain sur la consommation énergétique visée par Habiter Mieux a été dépassée puisque le gain moyen pour les projets financés en Essonne en 2019 est de 42 %.

En Essonne, le Conseil départemental a par ailleurs institué en 2019, pour 2 ans, une nouvelle prime « Eco-logis », sans condition de ressources, mobilisable, en plus de sa participation auprès des propriétaires éligibles Anah. Ce nouveau levier a participé au développement de la forte dynamique du territoire en matière de rénovation du parc privé.

Pour 2020, cet objectif de 75 000 logements subventionnés par l'Anah est maintenu. Il s'appuie sur le programme Habiter Mieux et la nouvelle offre MaPrimerénov', issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2020 des dispositifs de crédit d'impôt pour la transition énergétique et Habiter Mieux Agilité.

Il importe en outre 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 EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

Grâce aux moyens financiers et techniques qu'elles permettent de mobiliser et à l'engagement politique des collectivités qui les portent, les 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.

Ainsi, sur les 9 581 améliorations de logements financées en Essonne en 2019, 7 899 l'ont été grâce à une opération programmée, soit 82 % du nombre de logements subventionnés dans le département.

*Cinq opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) dites « classiques » (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) étaient en cours en 2019 :*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
OPAH CA Coeur d'Essonne Agglomération				01-sept		24-janv		
OPAH CA Communauté Paris Saclay	12-févr					12-févr		
OPAH ex-CA Seine Essonne	24-août					24-août		
PIG PNR du Gâtinais français					22-mai			
OPAH des Patios (Grigny)	31-déc					31-déc		
OPAH CC Entre Juine et Renarde								

 Mise en oeuvre

Le programme d'intérêt général « réduction des consommations énergétiques et promotion de l'habitat durable » s'est engagé en juin 2019 pour 5 ans sur le périmètre interdépartemental du Parc naturel régional du Gâtinais français.

Une OPAH est mise en place à l'échelle d'un quartier spécifique, celui des Patios à Grigny. Ce quartier, secteur atypique du quartier de la Grande Borne, comprend 206 maisons individuelles en rez-de-chaussée. Au-delà de l'enjeu en termes de rénovation thermique de ce patrimoine énergivore, cette opération recouvre en aspect architectural fort.

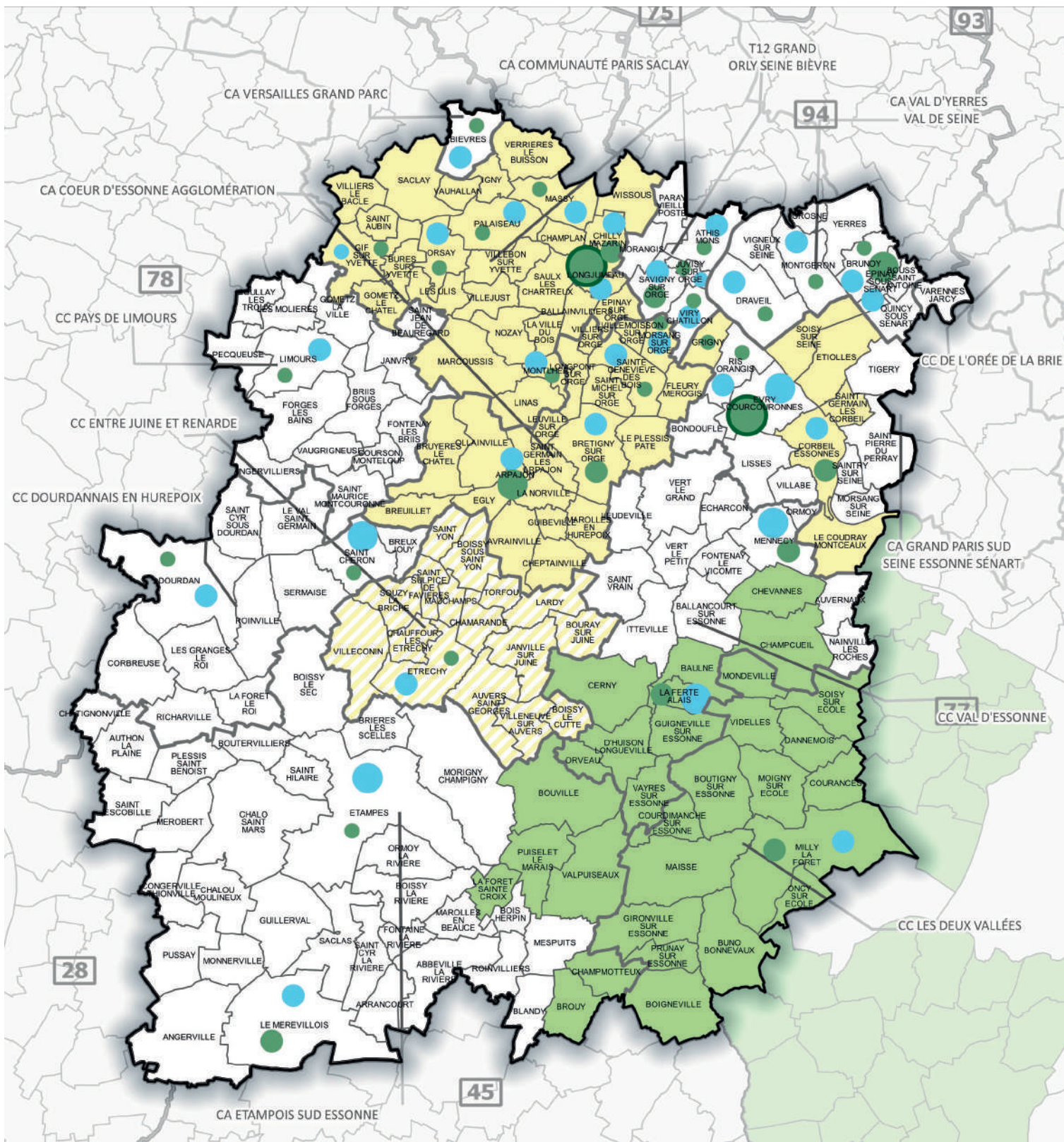
Enfin, la communauté de commune Entre Juine et Renarde a engagé en 2019 une étude pré-opérationnelle, afin de déterminer l'opportunité d'un futur dispositif d'OPAH et de le dimensionner.



Travaux avant/après  
Rue du parc aux biches  
Évry-Courcouronnes



# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ACCOMPAGNÉE PAR L'ANAH EN 2019



Réalisé le 11/05/2020  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT 91  
 Tous droits de reproduction réservés

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite départementale</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite intercommunale</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite communale</li> </ul>	<p><b>Logements subventionnés en 2019 au titre de la rénovation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux</b></p> <p><b>HM Agilité (travaux simples)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue; font-size: 1em;">●</span> 1 à 10</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.2em;">●</span> 10 à 50</li> <li><span style="color: blue; font-size: 1.5em;">●</span> 50 à 100</li> </ul>	<p><b>HM Sérénité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green; font-size: 1em;">●</span> 1 à 10</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.2em;">●</span> 10 à 50</li> <li><span style="color: green; font-size: 1.5em;">●</span> 50 à 100</li> <li><span style="color: green; font-size: 2em;">●</span> 100 à 331</li> <li><span style="color: green; font-size: 2em;">○</span> dont syndicats de copropriétés</li> </ul>
<p><b>Operations en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> OPAH</li> <li><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> PIG</li> </ul> <p><b>Operations en élaboration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, yellow 2px, yellow 4px); display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> OPAH</li> </ul>		

## LUTTE CONTRE LES FRACTURES SOCIALES ET TERRITORIALES

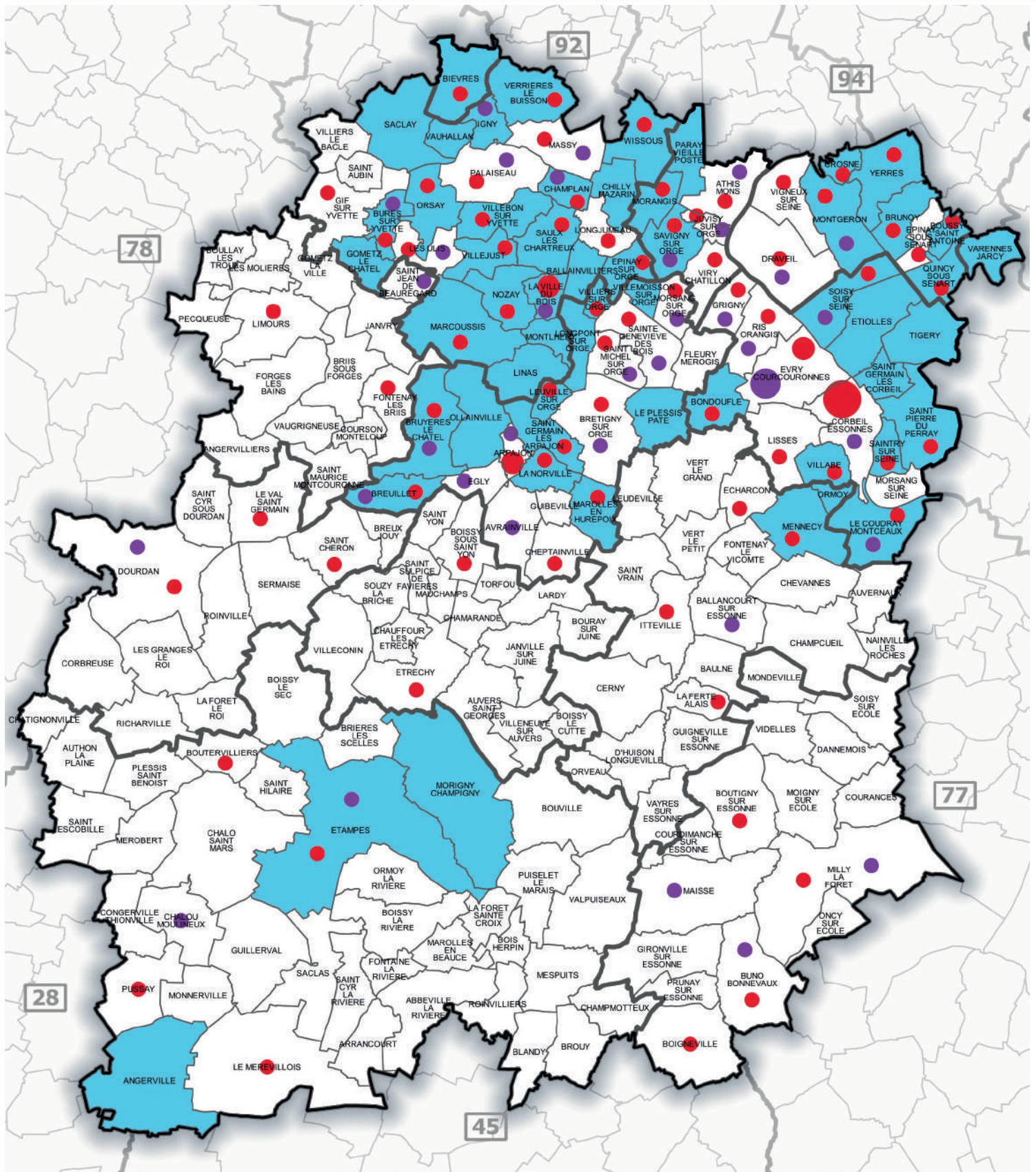
### LE CONVENTIONNEMENT AVEC LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

L'Anah conditionne le financement des projets de rénovation des propriétaires bailleurs au conventionnement des logements en loyer social, très social ou intermédiaire, à destination de locataires modestes et très modestes. En 2019, seuls deux logements de propriétaires bailleurs ont ainsi fait l'objet d'une subvention de l'Anah concernant des travaux de rénovation énergétique.

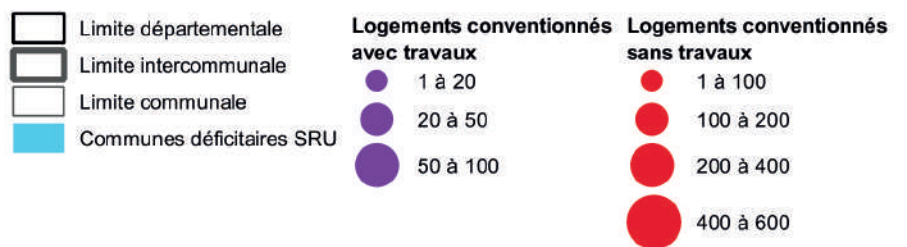
Pour ce qui est du conventionnement sans travaux, 80 logements ont été conventionnés en 2019, dont un loyer social et 71 en loyer intermédiaire. La carte ci-après présente la répartition par commune des conventions avec et sans travaux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2020.



# LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS EN COURS AU 01/01/2020



Réalisé le 07/05/2020  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT 91  
 Tous droits de reproduction réservés



## LE PLAN LOGEMENTS VACANTS



**200 000** logements du parc privé sont structurellement vacants dans les territoires tendus. Ce gisement est à la fois une ressource pour mettre sur le marché une offre complémentaire à la construction neuve, mais aussi une vraie alternative à l'étalement urbain.

Un plan national de mobilisation des logements et locaux vacants a été lancé le 10 février 2020 par le Ministère en charge du logement. Ce plan a pour objectif de cartographier la vacance, d'inciter à la location à travers l'information des propriétaires bailleurs (par exemple grâce à la plateforme *Facilhabitat.fr*) et la mobilisation de la garantie Visale, gratuite, permettant de sécuriser les impayés, et enfin de réquisitionner certains logements vacants, notamment dans les territoires tendus, dans lesquels les démarches d'incitation auprès des propriétaires, en particulier les personnes morales (banques, assurances, financiers), auraient échoué.

À ce titre, le Ministre a écrit à plus de 16 000 personnes physiques propriétaires de plusieurs logements vacants depuis deux ans ou plus et taxés sur la vacance (TLV ou THLV) pour les informer des principales solutions pour la remise sur le marché de leur bien, notamment des aides de l'ANAH.



## ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS EN ESSONNE

### ► VACANCE DANS LES LOGEMENTS

*Vacance dans les résidences principales (source INSEE 2014)*

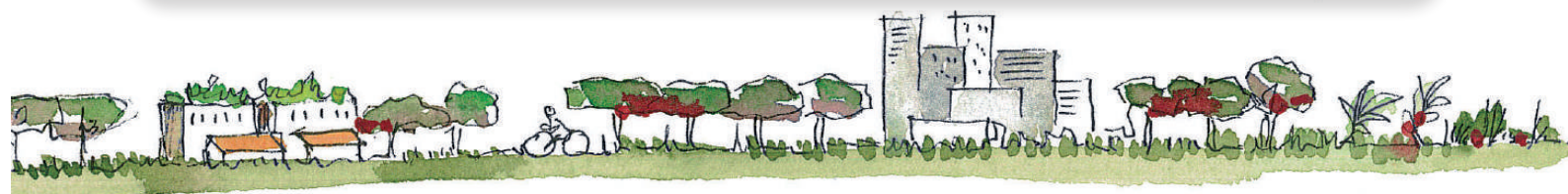
En ce qui concerne le taux de vacance des logements, connu à travers les données INSEE 2014, l'Essonne est, avec 5,8 % de logements vacants, en deçà des moyennes régionales (6,4 %) et nationales (7,9 %).

Une analyse plus fine des données de vacance sur le territoire essonnien montre que les communes ayant le plus fort taux de logements vacants se situent en majorité dans le sud du département, le plus souvent réparties en plusieurs groupes de communes contiguës et de communes isolées.

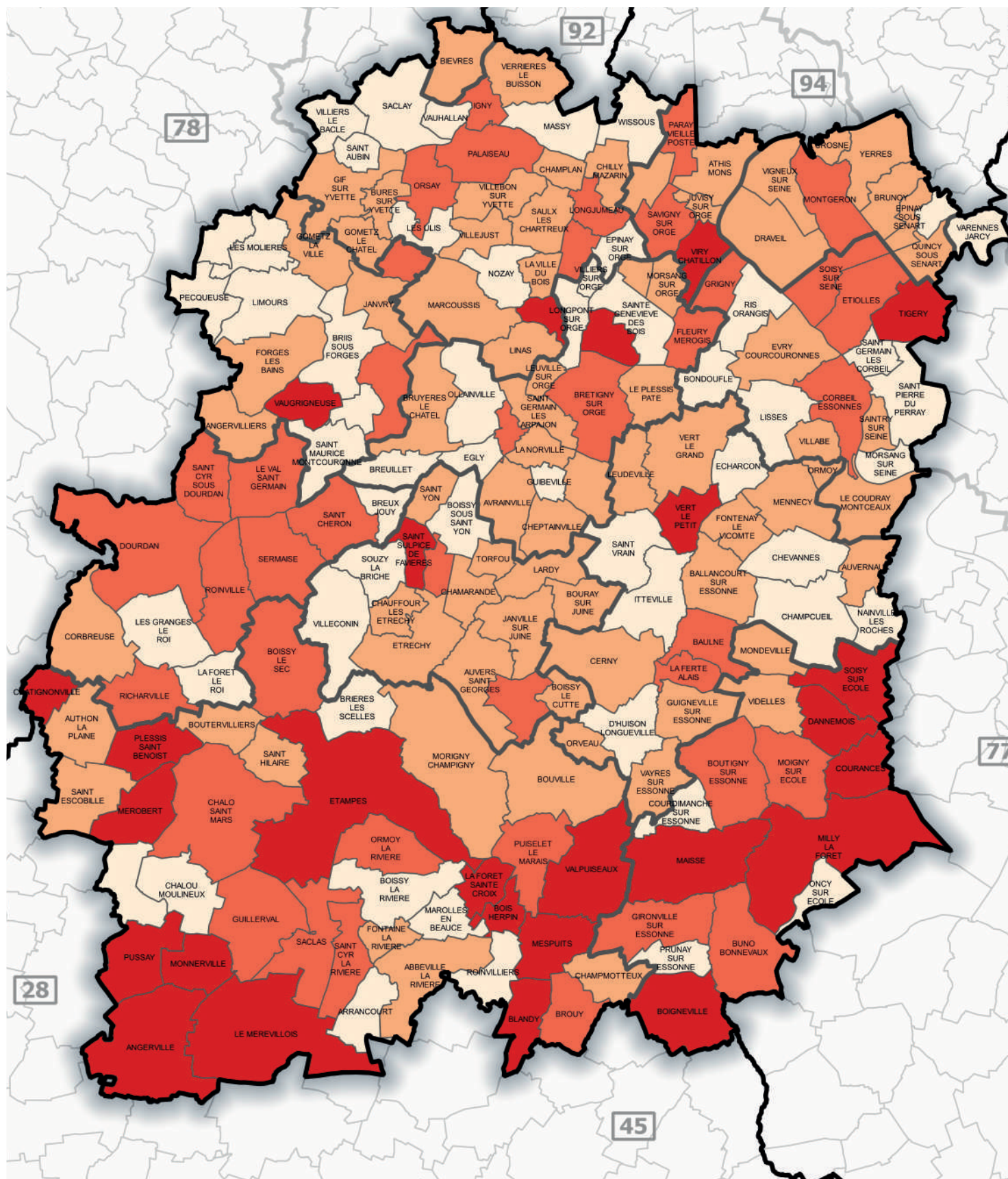
Dans la moitié nord au contraire, le taux de vacance est globalement assez faible, avec peu de communes où ce taux dépasse les 7,5 %. Les communes ayant le plus fort taux de vacance apparaissent ainsi dans le Nord Essonne isolées et dispersées, sans concentrations territoriales significatives.




A l'échelle du département, ces données semblent par ailleurs légèrement corrélées à l'âge du parc, plus ancien dans le sud du département et sur les communes de l'EPT12 et du Val d'Yerres Val de seine.

Ces données de vacance semblent témoigner de la réalité de la tension du marché immobilier dans le nord du département, qui conduit à un faible taux de vacance au regard de la moyenne nationale. Les taux de vacance constatés sont liés à la vacance structurelle (rotation des ménages, périodes de travaux) ou à une dégradation plus marquée des logements dans certaines communes.







# RÉPARTITION DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS PARMIS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES au 1<sup>er</sup> janvier 2019



-  Limite départementale
-  Limite intercommunale
-  Limite communale

## Part des logements vacants parmi les résidences principales

-  0 - 5%
-  5 - 7,5%
-  7,5 - 10%
-  plus de 10%

## Vacance:

- Moyenne nationale: 8.1%
- Moyenne régionale: 6.7%
- Moyenne départementale: 6.2%

Réalisé le 09/10/2019  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/INSEE 2016  
 Tous droits de reproduction réservés



## LA REVITALISATION DES CENTRES URBAINS ET DES CENTRES BOURGS

Dégradés depuis plusieurs années, certains quartiers anciens de centre-ville font l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics et des collectivités locales. L'enjeu consiste à les requalifier et leur donner une nouvelle attractivité grâce à une rénovation de l'habitat, un retour des commerces, une meilleure accessibilité et un réaménagement des espaces publics. Ces centres présentent souvent une concentration importante de logements anciens dégradés parfois vacants, qui ne sont plus adaptés au niveau de confort actuel et aux normes en vigueur, voire présentent des risques pour la santé ou la sécurité des occupants.

L'Anah propose un appui aux territoires en ingénierie et en aide financière permettant à la fois des actions incitatives et coercitives dans des périmètres de centre-ville et de centre-bourg bien définis. Cet appui est contractualisé dans le cadre des OPAH « renouvellement urbain » et des OPAH « revitalisation rurale ».

En Essonne, une OPAH RU est en cours depuis 2015 sur le centre-ville de Corbeil-Essonnes. Elle vise notamment le renouvellement d'îlots touchés par un habitat fortement dégradé, voire indigne pour certains logements. Elle s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain de lutte contre l'habitat indigne et de l'opération de revitalisation du centre-ville en cours de définition.

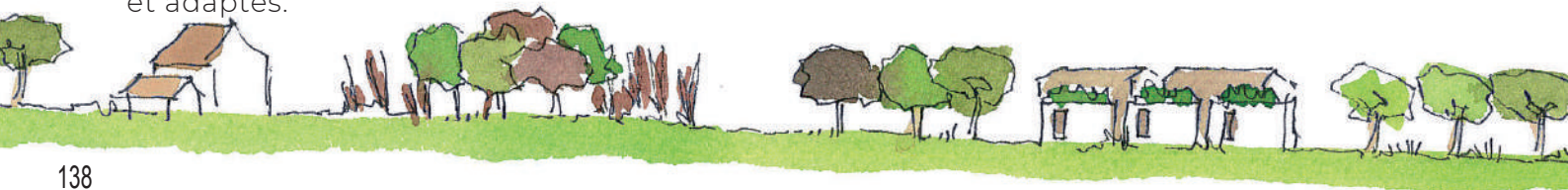
La communauté de commune Entre Juine et Renarde a par ailleurs engagé en 2019 une étude pré-opérationnelle afin d'analyser l'opportunité d'une OPAH avec un volet revitalisation rurale et d'en définir le périmètre.

Le 26 mars 2018, le Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a lancé le programme Action Cœur de Ville, qui vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes moyennes. Il concerne 222 villes ou binômes de villes sélectionnés au niveau national. L'État et trois partenaires financeurs mettent à disposition des 222 territoires retenus cinq milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022).

Cinq communes essonniennes ont été retenues dans ce cadre et ont signé en 2018 une convention partenariale Action cœur de ville :

- ✓ Arpajon
- ✓ Evry-Courcouronnes
- ✓ Corbeil-Essonnes
- ✓ Étampes
- ✓ Saint-Michel-sur-Orge

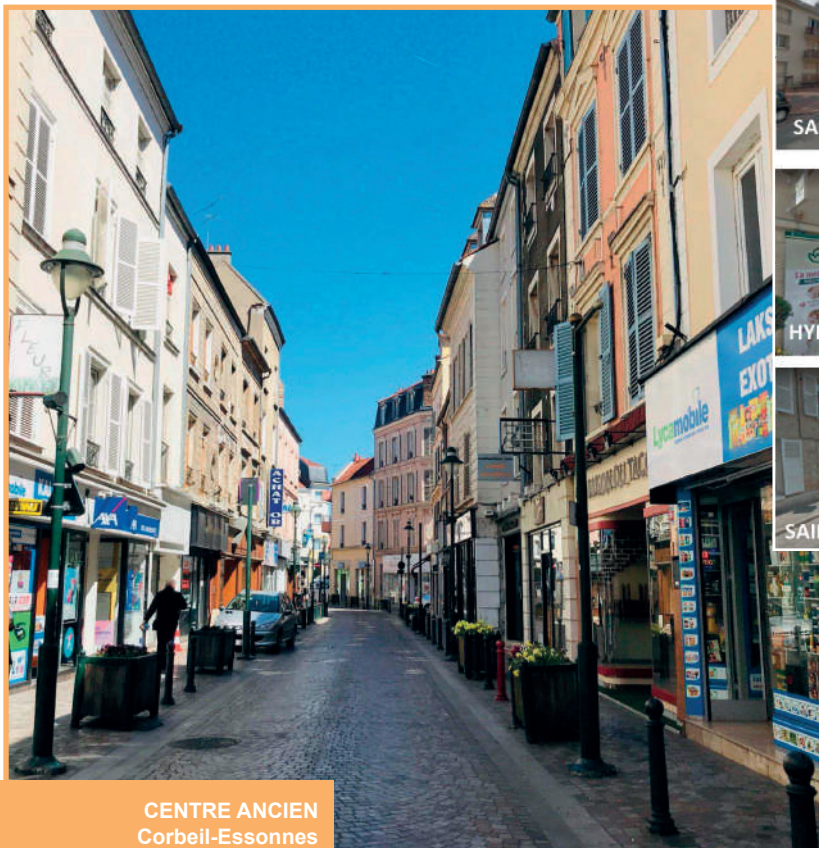
Par ailleurs, l'article 157 de la loi ELAN instaure un nouveau contrat dans le cadre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour permettre aux intercommunalités de porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de l'agglomération avec notamment, une intervention sur l'habitat (lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance) et une production de logements attractifs et adaptés.



Les territoires essonniers du programme national Action Cœur de Ville se sont engagés en 2019 dans la transformation de leur convention existante déjà signée en convention ORT. La communauté d'agglomération Paris Saclay a par ailleurs engagé en 2019 les démarches préalables à la mise en place d'une ORT sur son territoire.

### LES OPÉRATIONS DE REVITALISATION DES TERRITOIRES

	2018	2019	2020	2021	2022
CA l'Étampois Sud Essonne	Conv. ACV 09-oct	Étude pré-opérationnelle ORT/habitat	ORT CA de l'Étampois Sud Essonne		
CA Coeur d'Essonne Agglomération	Conv. ACV 29 juin	Étude pré-opérationnelle Opah CEA	ORT CA Coeur d'Essonne		
	Conv. ACV 13-oct				
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	Conv. ACV 02-oct	Étude pré-opérationnelle ORT/habitat	ORT CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart		
	Conv. ACV 09-oct	Étude pré-opérationnelle ORT/habitat			
CA Communauté Paris-Saclay			Étude pré-opérationnelle ORT/habitat	ORT Communauté CA Communauté Paris Saclay	



CENTRE ANCIEN Corbeil-Essonnes



SAINT MICHEL BAS



HYPER-CENTRE



SAINT PIERRE

CENTRE ANCIEN Etampes



SAINT GILLES

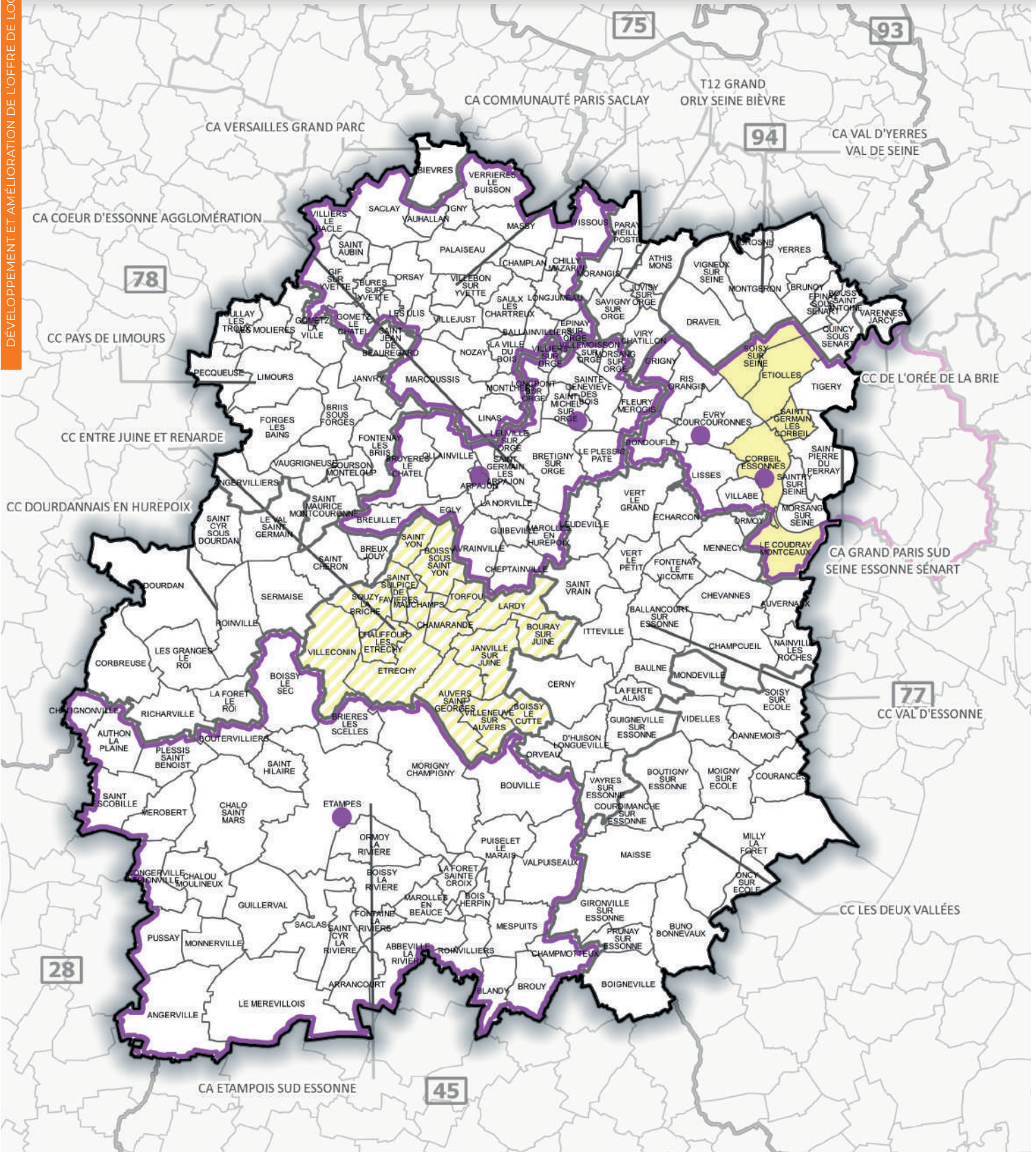


SAINT MARTIN



# OPÉRATIONS PROGRAMMÉES ANAH RELATIVES À LA REVITALISATION DU TERRITOIRE AU 01/03/2020

DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



Réalisé le 29/04/2020  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT 91  
 Tous droits de reproduction réservés

- Limite départementale
- Limite intercommunale
- Limite communale
- Opérations en cours
- OPAH Renouveau Urbain
- OPAH Revitalisation Rurale
- Convention ACV
- ORT
- Opération en élaboration

### LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS

L'intervention publique dans les copropriétés dégradées est un enjeu majeur pour les acteurs publics confrontés à la question du mal-logement, de la lutte contre l'habitat indigne et des marchands de sommeil.

Sur le territoire national, ce sont ainsi 684 copropriétés qui ont été identifiées comme étant en difficulté, soit près de 56 000 logements.

Le Ministre chargé du logement a lancé en octobre 2018 le Plan Initiative Copropriétés. Il prévoit la mobilisation sur 10 ans de 2,7 milliards d'euros, ainsi que la création de nouveaux dispositifs de financement visant à renforcer l'appui aux copropriétés et aux collectivités maîtres d'ouvrage des dispositifs d'intervention, afin d'assurer le traitement des situations d'urgence et d'améliorer sans attendre les conditions et le cadre de vie des habitants de ces immeubles et de ces quartiers. Ces outils doivent permettre de renforcer la prévention, d'accélérer le traitement, et, le cas échéant, de faciliter le recyclage de ces copropriétés en difficultés.

Parmi ces copropriétés, 14 sites ont été reconnus de priorité nationale, représentant 128 copropriétés dégradées, soit 23 300 logements. Deux sites sont situés en Essonne : le quartier des Pyramides à Évry-Courcouronnes et la copropriété de Grigny 2 à Grigny qui fait pour elles l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) qui mobilisent des moyens exceptionnels de l'État, de l'EPF d'Île-de-France et de l'Anah. Le préfet de région assure par ailleurs un suivi particulier des opérations sensibles du territoire francilien, nécessitant une mobilisation exceptionnelle de l'ensemble des acteurs publics et privés (prêts, participation des collectivités territoriales, portage immobilier, relogement, accompagnement technique et social, etc.). En 2019, 7 copropriétés essonniennes étaient suivies dans ce cadre.

L'Essonne a été un territoire d'expérimentation à travers le déploiement depuis 2019 des nouveaux dispositifs de financement des travaux d'urgence et de gestion urbaine de proximité.

### LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES ESSONIENNES DE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

En plus des programmes à caractère généraliste précédemment présentés (OPAH, PIG), plusieurs procédures ciblées sur la prévention et le traitement des difficultés des copropriétés dégradées sont en cours. Ces procédures sont formalisées par le biais d'une OPAH copropriétés dégradées, ou d'un plan de sauvegarde.



En 2019, 19 dispositifs étaient en cours en Essonne. Plus de 12 000 logements sont accompagnés dans ce cadre. La dynamique se poursuit par ailleurs avec 13 opérations en élaboration. Cette dynamique s'inscrit dans le cadre de la montée en compétence des EPCI et de la mise en œuvre du Plan Initiatives copropriétés. Les perspectives 2020 d'engagement et de finalisation des phases d'études pré-opérationnelles permettent d'ores et déjà d'anticiper l'augmentation significative des dispositifs Anah en Essonne pour les années à venir.



**OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES**

OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Évry-Courcouronnes : Pyramides (multi-copropriétés)			29-juin					29-juin		
Évry-Courcouronnes : Canal 2 (multi-copropriétés)			30-juin	01-oct						
Évry-Courcouronnes : Les Aunettes								Étude Pré-op		
Épinay-sous-Sénart (multi-copropriétés)									Étude Pré-op	
Étampes : Fleurettes								Étude Pré-op		
Savigny-sur-Orge : Grand Vaux (multi-copropriétés)										
CA Coeur d'Essonne agglomération										
<b>OPAH AVEC VOILET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES</b>										
OPAH CA Communauté Paris Saclay		24-août						12-fév		
OPAH ex-CA Seine Essonne		31-déc						24/08 2020		
OPAH CA Coeur d'Essonne agglomération								24-janv		

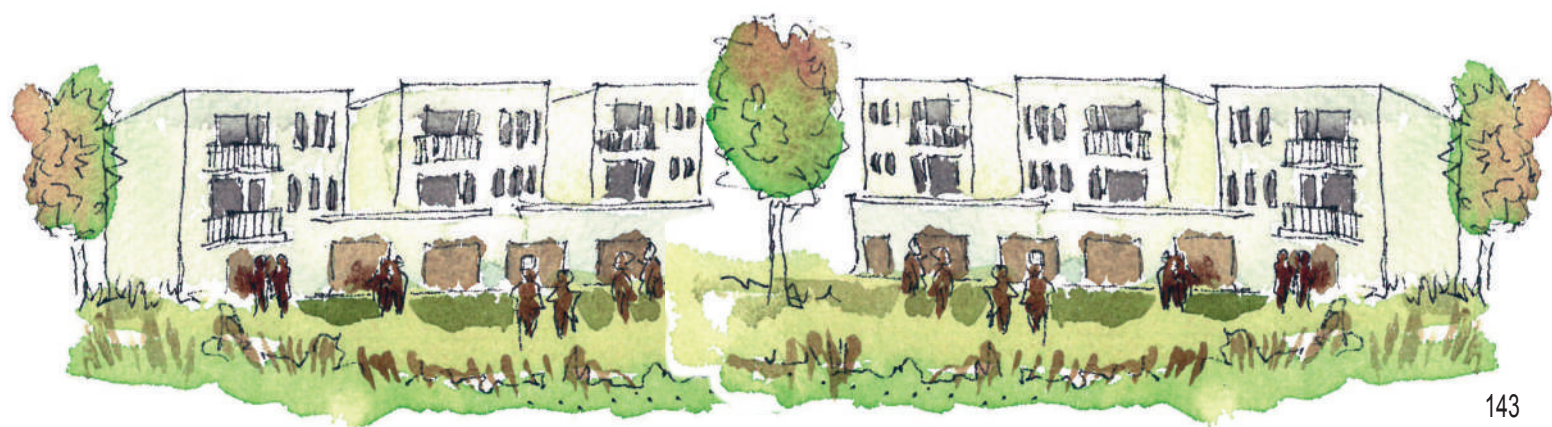
Mise en oeuvre



## LES PLANS DE SAUVEGARDES

<b>PLANS DE SAUVEGARDES</b>	Nbre de logts	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Grigny II (ORCOD IN) 1 syndicat principal	4 990	30-juin	26-août					Prorogation		26-août	
Grigny II (ORCOD IN) 27 syndicats de copropriétés			19-juin	01-sept			01-sept			27-août	
Ris-Orangis : 24 rue E. Bonté	169		19-juin	01-sept			01-sept				
Ris-Orangis : Ferme du Temple	800							Commission d'élaboration			
Évry-Courcouronnes : Pyramides/ Evriel	94			29-juin					Prorogation		29-juin
Évry-Courcouronnes : Pyramides/Point IV	108			29-juin					Prorogation		29-juin
Évry-Courcouronnes : Pyramides/Mail des Poètes I	44			29-juin					Prorogation		29-juin
Évry-Courcouronnes : Pyramides/Mail des Poètes II	48			29-juin					Prorogation		29-juin
Évry-Courcouronnes : Pyramides/Terrasses des Loges	92			29-juin					Prorogation		29-juin
Évry-Courcouronnes : Pyramides/V Bastides	98							6-déc			29-juin
Évry-Courcouronnes : Parc du Petit Bourg	502	OPAH copropriété dégradée						25-juin			
Corbeil-Essonnes : 85/87 rue de la Papeterie	37			OPAH volet CD Seine Essonne				Commission d'élaboration			
Soisy-sur-École : Les Réaux	255							Commission d'élaboration			
Épinay-sous-Sénart : Centre commercial	139								Étude Pré-op		
Épinay-sous-Sénart : Colombes	41								Étude Pré-op		
Épinay-sous-Sénart : Harmonies	30								Étude Pré-op		
Épinay-sous-Sénart : Guyenne	30								Étude Pré-op		

Mise en oeuvre



Sept copropriétés dégradées ont obtenu en 2019 des subventions de l'Anah (10,2 M€) pour réaliser des travaux de rénovation thermique de leurs parties communes :

- ➔ Les copropriétés du quartier des Pyramides (Evriel, Terrasses des Loges, V Bastides et Évry Point IV) : travaux relevant d'un caractère d'urgence au titre de la santé et de la sécurité et d'un programme de réhabilitation énergétique.
- ➔ La copropriété des Coteaux à Longjumeau : projet de réhabilitation énergétique global.
- ➔ La copropriété du 118 rue du Président François Mitterrand, à Longjumeau : travaux relevant d'un caractère d'urgence au titre de la santé et de la sécurité.
- ➔ La copropriété Grigny 2 à Grigny : travaux relevant d'un caractère d'urgence au titre de la santé et de la sécurité.



## GRIGNY 2

### OPÉRATION DE RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES D'INTÉRÊT NATIONAL (ORCOD IN) :

L'ensemble Grigny 2, construit en 1969, est composé de 5 000 logements, intégrés au sein d'un unique syndicat de copropriété (2<sup>ème</sup> plus grande copropriété d'Europe). Malgré son accompagnement par les pouvoirs publics depuis 1997, les dysfonctionnements et difficultés rencontrés ont nécessité la création, en 2016, d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN). La copropriété concentre une part importante de ménage en situation de forte précarité et de situations d'habitat indigne, mais aussi de marchands de sommeil. La mise en place du dispositif innovant d'ORCOD IN, et la mobilisation sans précédent des acteurs au regard de son intérêt national, ont permis l'expérimentation de dispositifs exceptionnels, ayant ensuite alimenté

pour certains le droit commun, à l'instar du financement à 100 % HT des travaux d'urgence.

La transformation de cette copropriété-quartier est inscrite dans le nouveau programme de rénovation urbaine de l'ANRU, au titre des projets d'intérêt national.



Certaines copropriétés bénéficient d'un accompagnement public pour la deuxième ou la troisième fois consécutive. 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 complexes. Le recours au portage immobilier des logements des ménages les plus endettés est un levier déterminant afin d'assainir les comptes des copropriétés et de stabiliser les instances de gestion. Le Plan « Initiative copropriétés » est venu renforcer les outils de portage.

#### L'Essonne compte quelques exemples de portage de lots :

- ➔ L'EPFIF, maître d'ouvrage du plan de sauvegarde de Grigny 2, poursuit ainsi son action d'acquisition et de portage de lots au sein des secteurs prioritaires de la copropriété, afin de prévenir l'arrivée de marchands de sommeil et améliorer la situation financière de la copropriété.
- ➔ En 2019, Essonne habitat a amorcé, aux côtés de la ville d'Evry-Courcouronnes, la mise en place du dispositif de portage prévu dans le cadre d'une convention adossée au plan de sauvegarde du Parc du Petit Bourg.
- ➔ Un travail rapproché avec l'opérateur CDC Habitat a permis la rédaction d'une convention de portage d'urgence au sein du quartier des Pyramides pour les années 2020 et 2021.

Enfin, la délégation locale de l'Anah est venue renforcer l'appui aux copropriétés et aux collectivités en matière d'ingénierie (6M€ en 2019), à travers la Gestion urbaine de proximité (GUP) et l'aide au redressement de la gestion, toujours dans le cadre du plan Initiative copropriétés, ainsi que le subventionnement du suivi-animation et de la chefferie de projet des opérations programmées.

## LES PROGRAMMES OPÉRATIONNELS DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

L'augmentation du nombre de copropriétés en difficulté démontre 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, un registre national des copropriétés a été créé en 2018. Il vise à recenser les copropriétés dont l'habitat est la destination principale. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques, notamment financières.

Face à la nécessité de prévenir les difficultés des copropriétés, à la multiplication des procédures curatives et au bilan en demi-teinte qu'on peut dresser des premières expériences, l'Anah a aussi fait évoluer ses outils afin d'inciter à la mise en place de dispositifs préventifs. C'est le but des programmes de prévention et d'accompagnement (POPAC) mis en place par l'Anah depuis 2012.



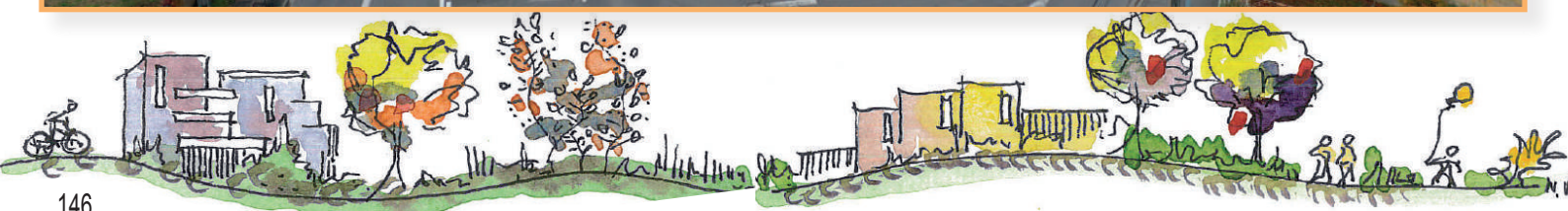
L'objectif poursuivi par ce dispositif est d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété et de développer des fonctions de veille continue, en vue notamment de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée. Les données recueillies permettent d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre de la politique locale opérationnelle. Les dispositifs opérationnels existants participent également à l'alimentation des outils d'observation. Le bénéficiaire de la subvention, égale au maximum à 50 % de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond global de 120 000 € HT, s'engage notamment à transmettre à l'Anah certaines des données recueillies au niveau local.

LES POPAC

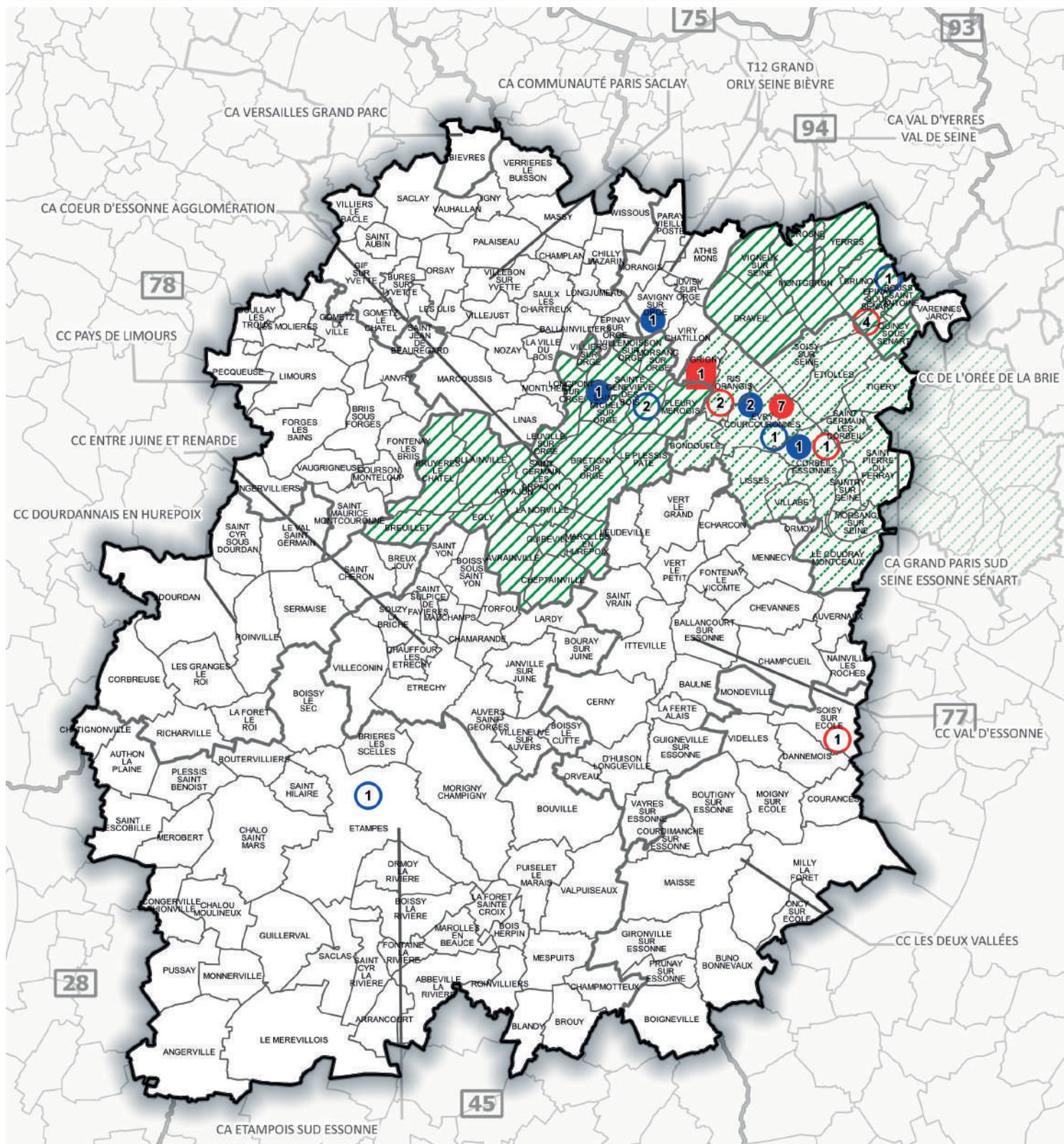
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CA cœur d'Essonne agglomération		CA Val d'Orge				1-mars	16-août		16-août	
CA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart			CA Evry Centre Essonne			10-juil				
CA Val d'Yerres - Val de Seine (Épinay-sous-Sénart)						7-déc			7-déc	

Mise en oeuvre

ESSONNE HABITAT  
Itteville



# OPÉRATIONS PROGRAMMÉES ANAH RELATIVES AUX COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS au 01/03/2020



### Opérations en cours

- POPAC
- OPAH copropriétés dégradées
- Plan de sauvegarde
- ORCOD-IN - plan de sauvegarde

### Operations en élaboration

- POPAC
- OPAH copropriétés dégradées
- Plan de sauvegarde
- Limite départementale
- Limite intercommunale
- Limite communale

Réalisé le 11/05/2020  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT 91  
 Tous droits de reproduction réservés

## LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL

La lutte contre l'habitat indigne est une politique publique prioritaire, dont les moyens ont été renforcés par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et par le plan Initiative copropriétés du 10 octobre 2018. La bonne mobilisation collective en faveur d'un habitat de qualité est déterminante afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants, mais aussi pour son rôle essentiel d'intégration sociale.



### L'ESSONNE, TERRITOIRE PROTÉIFORME

Le département de l'Essonne compte près de 4 000 logements potentiellement indignes<sup>(1)</sup>, soit 1 % des résidences principales privées. La moyenne régionale estimée sur cette même base étant de 4,7 % de logements PPPI<sup>(2)</sup> (parc privé potentiellement indigne) sur l'ensemble des résidences principales du parc privé, le département de l'Essonne se situe donc en dessous de cette moyenne, mais avec des maxima communaux atteignant 3,5 %. Si l'Essonne ne présente pas les plus fortes concentrations dans la région sur cet indicateur en raison d'un âge moyen du bâti plus faible, ce taux modéré à l'échelle départementale cache cependant des disparités à l'échelle locale.

Est également observé en Essonne, le développement de comportements de bailleurs peu scrupuleux, les « marchands de sommeil » qui achètent des logements à faible coût pour les louer dans des conditions indécentes (suroccupation des logements, dégradation due à un mauvais entretien...). Dès leur signalement, l'ensemble des actions administratives, judiciaires et fiscales sont engagées, afin de protéger les occupants et de sanctionner le propriétaire.

### → CENTRES ANCIENS DÉGRADÉS

Certains territoires, qui concentrent à la fois un grand nombre et un taux important de logements privés potentiellement indignes, se distinguent. Il s'agit notamment des centres anciens de Corbeil-Essonnes, d'Étampes, des communes de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, des bourgs ruraux du Sud de l'Essonne, de l'axe RN20 et des communautés d'agglomération de Val d'Yerres-Val de Seine et de Cœur d'Essonne.



(1) Source FILOCOM ;

29 % sont des résidences principales en copropriétés,

71 % sont des logements construits avant 1949.

55 % des logements concernés sont occupés par des locataires.

(2) Parc privé potentiellement indigne : parc concentrant des difficultés liées à la faiblesse des revenus des occupants ou locataires et un bâti ancien (valeur cadastrale), source FILOCOM 2015.

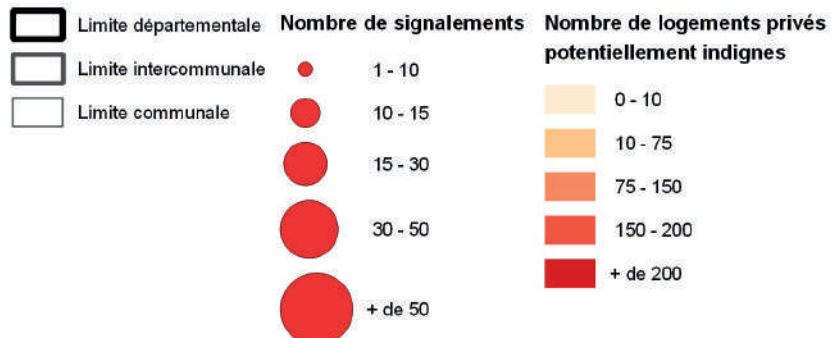
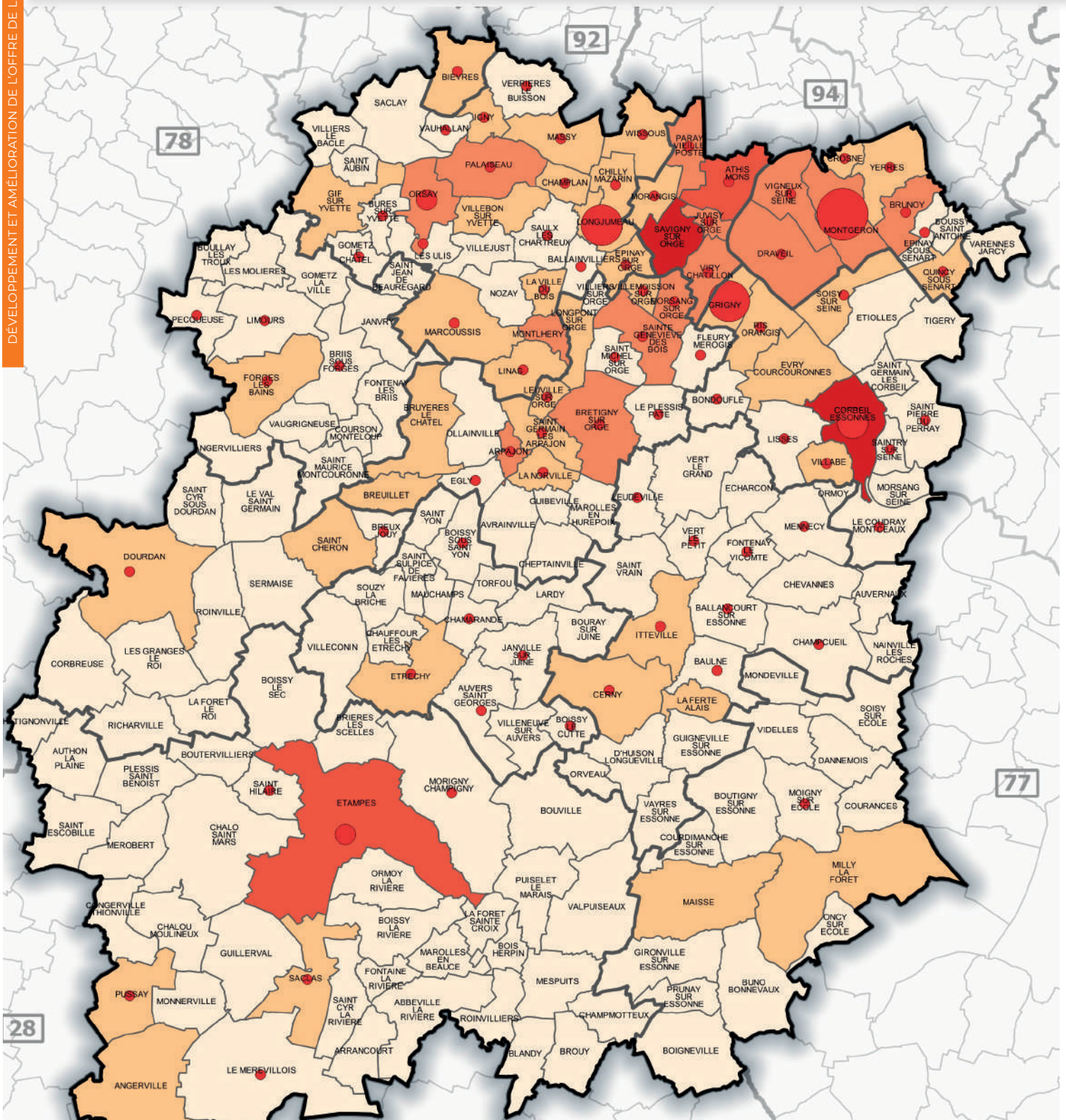
## → COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET EN DIFFICULTÉS

Au-delà des problématiques exposées ci-dessus, concernant principalement le parc ancien et limitées à quelques territoires en Essonne, le département se distingue par des difficultés sur de vastes ensembles de copropriétés des années 1960-1970. Le manque d'entretien, le coût trop important de mise aux normes (notamment incendie) ou la paupérisation des habitants peuvent y favoriser l'arrivée de marchands de sommeil. Ces copropriétés sont par ailleurs bien souvent suivies par l'État au titre des différents dispositifs d'accompagnement et de redressement existants.

Les situations d'habitat indigne sont ainsi rencontrées aussi bien dans les zones urbaines denses du nord du département (centres-villes anciens), que dans les zones plus rurales du sud de l'Essonne. De même, l'habitat indigne touche les logements collectifs comme les logements pavillonnaires. Si le bâti ancien est plus sujet à l'insalubrité, des constructions plus récentes peuvent également être concernées par des problèmes liés à des défauts d'étanchéité, ou encore à des installations électriques dangereuses.



## SIGNALEMENTS DE MAL-LOGEMENT ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES PAR COMMUNE 2018

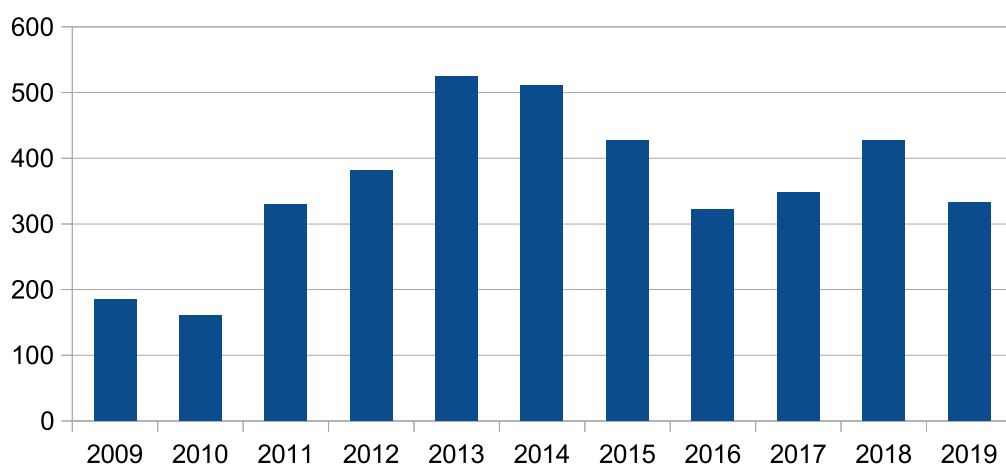


## LE REPÉRAGE DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Le repérage et l'identification du parc privé dégradé et indigne sont par nature un exercice difficile, que ce soit à l'échelle de grands territoires ou à une échelle opérationnelle plus fine, et nécessitent de croiser de multiples sources, avec une périodicité et des périmètres souvent différents.

La délégation départementale de l'ARS centralise les signalements d'habitat indigne constatés par les communes et les acteurs de terrain (travailleurs sociaux, police, SDIS, etc.) On constate que les signalements de mal-logement adressés à la délégation départementale de l'ARS se stabilisent

### NOMBRE TOTAL DE SIGNALEMENTS DE MAL-LOGEMENT EN ESSONNE



En 2019, les 333 signalements recensés ont abouti à la prise de 31 arrêtés préfectoraux d'insalubrité.

Suite à des signalements de risque d'exposition de mineurs au plomb, 32 diagnostics ont en outre été menés en 2019 par la DDT, sur demande de la DD ARS.

## L'ESSONNE TERRITOIRE D'ACCÉLÉRATION DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Au regard des enjeux exposés précédemment et des particularités du territoire, le département figure depuis 2019 parmi les six départements d'accélération de la lutte contre l'habitat indigne identifiés par le gouvernement.

Le département bénéficie à ce titre de moyens exceptionnels concernant notamment la bonification par l'Anah des financements pouvant être accordés par l'agence, sur le volet incitatif (majoration des subventions aux propriétaires pour les travaux lourds et prescrits dans le cadre d'arrêtés LHI) et sur le volet coercitif (financement à 100 % HT des travaux d'office engagés par les collectivités).



## PÔLE DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

*L'efficacité de la politique de lutte contre l'habitat indigne requiert une action coordonnée et étroitement menée entre les autorités administratives et judiciaire.*

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne est justement l'outil qui a été mis en place dès 2011 pour :

- ◆ Sensibiliser les acteurs institutionnels à cette question afin que les moyens nécessaires soient mis en place
- ◆ Améliorer le repérage des situations
- ◆ Coordonner les différents acteurs afin que les situations rencontrées soient traitées le plus efficacement possible

Il rassemble, sous l'égide du Préfet délégué pour l'égalité des chances, la DDT, la DDCS, le Parquet, l'ADIL, ainsi que l'ensemble des acteurs LHI du département, dont notamment le Conseil départemental, l'Union des maires d'Essonne (UME) et la Mutualité sociale agricole (MSA), le SDIS et le groupement de gendarmerie.

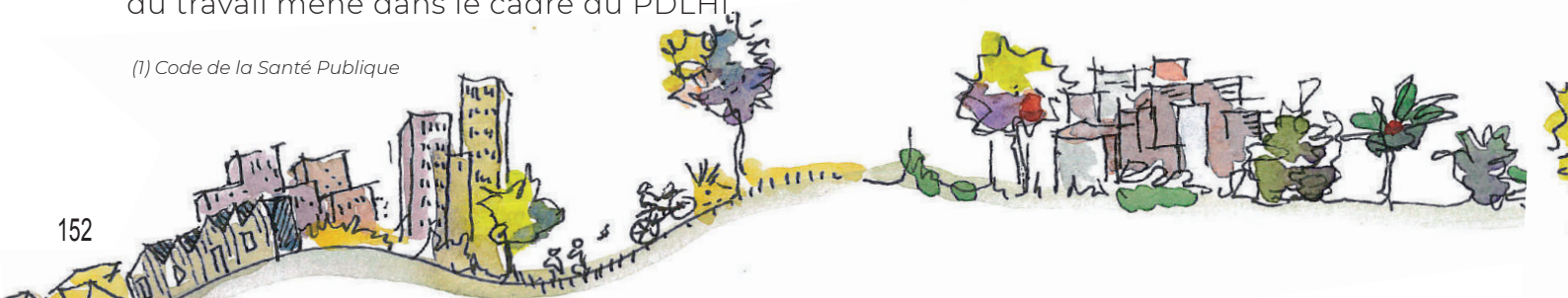
### LES PROCÉDURES DE TRAITEMENT DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Les désordres relevant de la compétence du préfet constatés en Essonne concernent le danger sanitaire ponctuel (L.1311-4 du CSP)<sup>(1)</sup>, les locaux inhabitables par nature (L.1331-22 du CSP), la suroccupation du fait du logeur (L.1331-23 du CSP), les locaux insalubres (L.1331-26 du CSP), les locaux dangereux (L.1331-24 du CSP), ainsi que les risques d'exposition au plomb (L.1334-2 du CSP).

En 2019, 31 arrêtés préfectoraux ont été pris et 38 procédures de lutte contre le saturnisme ont été engagées.

Par ailleurs, des désordres relevant de compétences communales ont donné lieu à l'engagement de procédures, notamment concernant le péril (L.511-2 et 3 du CCH), les équipements communs (L.129-2 du CCH) et l'urgence liée aux dangers ponctuels imminents (L.1311-4 du CSP). Il apparaît cependant difficile de disposer d'un recensement exhaustif des procédures engagées par les collectivités essonniennes, c'est l'objet du travail mené dans le cadre du PDLHI.

(1) Code de la Santé Publique



Dans les cas où les propriétaires n'ont pas répondu à leur devoir de procéder aux travaux du logement prescrits par l'arrêté ou au relogement des ménages, les services de l'État et des collectivités se substituent d'office au propriétaire défaillant. Ainsi, en 2019, deux procédures de travaux d'office ont été menées par l'État au titre de l'insalubrité et sept propriétaires ont fait l'objet de procédures de recouvrement.

Par ailleurs, les situations d'habitat indigne peuvent faire l'objet d'un traitement judiciaire par le Parquet. Plusieurs procédures, ont à ce titre, abouti à des condamnations, notamment au motif de mise à disposition d'un local insalubre, de location à la découpe, d'hébergement indigne, ou encore de refus de reloger.

## → LES MESURES INCITATIVES

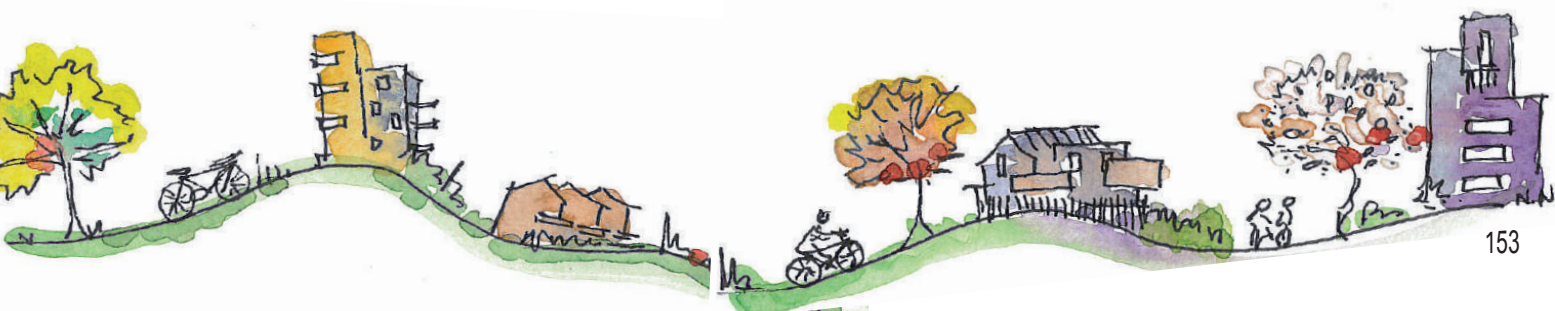
Disposer d'une vision exhaustive de l'ensemble des difficultés concernant l'état de dégradation et d'occupation du parc privé est un exercice complexe. En effet, les ménages occupant des logements indignes sont souvent en situation d'exclusion du fait de leur fragilité économique et/ou sociale, ce qui ne facilite pas la détection des cas de logement indigne. Par ailleurs, le caractère protéiforme de cette problématique, touchant tout type de territoire - centres anciens, copropriétés dégradées, habitat pavillonnaire, tissu rural - nécessite un traitement des situations dans leur globalité par les acteurs essonniers.

Plusieurs dispositifs, à l'initiative des collectivités territoriales et subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat permettent la prévention, le repérage et le traitement de l'habitat indigne.

Le traitement spécifique des logements indignes s'insère ainsi dans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) ou de revitalisation rurale (OPAH-RR), adaptées au traitement de l'habitat indigne sur des périmètres restreints (îlot, quartier, ville), ainsi que dans des Programmes d'intérêt général (PIG), sur des périmètres étendus (EPCI, département, PNR).

## → LES MESURES COERCITIVES

Au-delà des outils incitatifs, des mesures de substitution doivent parfois être prises lorsque le constat a été fait de la défaillance du propriétaire. Ainsi en 2019, la DDT a réalisé un chantier de travaux d'office au titre de l'insalubrité pour le compte d'une commune, et un chantier au titre de la suppression du risque d'exposition de mineurs au plomb. Elle a également financé l'hébergement de 3 ménages et engagé les démarches préalables à des procédures de travaux d'office qui seront réalisés en 2020. 32 contrôles avant et après travaux relatifs au risque d'exposition au plomb ont été réalisés.





Pour conduire ces actions, la DDT s'appuie sur des 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...

Les signalements et procédures engagées en 2019 donneront lieu en 2020 à un chantier d'office au titre de l'insalubrité d'urgence et 7 chantiers de suppression du risque saturnin, dans des logements et dans des parties communes d'immeubles anciens.

### → L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS

Depuis 2015, la DDT de l'Essonne accompagne, dans le cadre du Fond National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement hors DALO (FNAVDL hors DALO), le relogement des familles occupant des logements frappés d'arrêté d'insalubrité interdisant définitivement l'habitation et dont le propriétaire a été déclaré défaillant. En 2019, l'accompagnement des 20 ménages pris en charge par l'État a ainsi permis d'aboutir à 8 relogements effectifs.

Les sommes engagées par l'État pour les travaux, l'hébergement, le relogement et l'accompagnement social font l'objet de procédures de recouvrement auprès du propriétaire défaillant, en lien avec les services de la direction départementale des finances publiques.

## LA LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

L'arsenal législatif permettant de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil a été renforcé à l'occasion des trois dernières lois relatives au logement. Ainsi, la loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont amélioré les conditions de mise en œuvre des polices spéciales en matière d'habitat indigne, en permettant le transfert de la compétence au niveau intercommunal et en renforçant les mesures préventives et répressives pour lutter contre les marchands de sommeil, à travers notamment l'institution des permis de louer et de diviser et le renforcement des sanctions financières et pénales<sup>(3)</sup>.

### → PERMIS DE LOUER ET DE DIVISER

Le permis de louer et de diviser permet aux collectivités de contrôler la qualité des logements mis en location sur leur territoire, à travers la définition de secteurs géographiques, voire de catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. En cas de non-respect d'un refus de permis, le propriétaire s'expose à une amende administrative de 15 000 €.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les communes de Corbeil-Essonnes, d'Étampes, d'Evry-Courcouronnes, de Grigny, de Ris-Orangis s'en sont d'ores et déjà dotées.

<sup>(3)</sup> systématisation des astreintes administratives, institution d'une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logement indignes (comme en matière de trafic de drogue), confiscation systématique des biens des marchands de sommeil condamnés, systématisation de l'interdiction d'acquiescer un bien immobilier et augmentation de la durée d'interdiction d'acheter pendant 10 ans.

Le développement du volet répressif se poursuit grâce à l'action renforcée du Parquet et des brigades d'enquête judiciaire et fiscale. En 2019, plusieurs condamnations ont ainsi été prononcées à l'encontre de marchands de sommeil, notamment au titre de l'hébergement de personnes vulnérables dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine.



## PLAN DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 2020-2024

*Afin de répondre aux enjeux essonniers, il est aujourd'hui nécessaire d'accélérer l'action coordonnée de tous les partenaires, pour améliorer le repérage et le traitement des situations de lutte contre l'habitat indigne et les actions à l'encontre des marchands de sommeil.*

*L'Essonne fait partie des 6 départements d'accélération de la LHI. Conformément à la circulaire inter-ministérielle du 8 février 2019, un plan pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne 2019-2024 a été élaboré par les membres du PDLHI et co-signé le 14 janvier 2020 en Préfecture de l'Essonne.*

*Ce plan s'appuie sur les missions déjà mises en œuvre par les acteurs essonniers et propose de nouvelles actions partenariales. Il s'articule autour de trois enjeux prioritaires, en*

*réponse à l'objectif d'accélération et de coordination autour de la LHI :*

- ✓ Structurer l'action des acteurs de la LHI*
- ✓ Mobiliser les nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil*
- ✓ Renforcer la communication*

*Le renforcement de l'action publique étant conditionné au renforcement de la mobilisation et de la coordination des acteurs territoriaux, au premier rang desquels les collectivités, le plan prévoit ainsi les modalités d'association des communes et des EPCI avec pour objectif la structuration de l'action des acteurs de la LHI et le développement du réseau technique. Le PDLHI mobilisera à ce titre les EPCI déjà investis de missions de coordination, de suivi et/ou de mise en œuvre de procédures d'habitat.*

ESSONNE HABITAT  
Gometz-le-Châtel





# LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT

# 02

## Développement et amélioration DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- 2.1 Le Parc Public p 92
- 2.2 L'accession sociale à la propriété p 104
- 2.3 La rénovation énergétique  
des bâtiments p 112
- 2.4 L'amélioration  
du parc privé p 126
- 2.5 La mobilisation du foncier public  
pour le logement p 156



# LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT

## INTRO DUCTION

“LA MOBILISATION DU FONCIER  
PUBLIC POUR LE LOGEMENT EN ESSONNE”

**D**ans le souci de répondre à une demande croissante, la production et le développement de l'offre de logements s'inscrivent comme une des priorités du Gouvernement, particulièrement en Île-de-France. La mobilisation du foncier public est à cet effet un des leviers possibles de cette politique.

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 ou ses établissements publics possèdent du foncier, en dialoguant avec France Domaine pour la cession des terrains et parfois en réalisant des études de faisabilité qui permettent l'émergence d'opérations.

La loi du 18 janvier 2013 est venue revisiter le dispositif de cession avec décote des terrains appartenant à l'État et à ses établissements publics. Désormais, une décote pouvant aller jusqu'à 100 % peut être allouée dans le cadre de cessions permettant la réalisation de logements sociaux. Depuis, plusieurs lois et décrets sont venus faire évoluer ce dispositif de décote ●

### LES TERRAINS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉCOTE

Trois décrets d'application de la loi du 18 janvier 2013 sont venus encadrer la procédure de cession avec décote. Ils concernent les cessions des terrains du domaine privé de l'État et de certains établissements publics :

- ➔ les terrains appartenant à l'État (décret du 15 avril 2013),
- ➔ les terrains appartenant aux établissements publics de transport : SNCF, RFF, RATP, VNF (décret du 18 octobre 2013),
- ➔ les terrains appartenant aux établissements publics de santé (décret du 30 décembre 2014).

### LES OPÉRATIONS ET BÉNÉFICIAIRES DE LA DÉCOTE :

L'objectif de la décote est de servir de levier à la production de logements sociaux. Ainsi, pour rentrer dans le champ d'application de la décote, ces différents terrains, bâtis ou non bâtis, doivent être principalement destinés à la construction de logements.

La décote ne peut être appliquée que lorsque le terrain concerné est aliéné en vue de recevoir au moins 50 % de surface de plancher affecté au logement et comportant des logements locatifs sociaux ou assimilés (plafond porté à 75 % avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN).

L'article 54 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 (décret d'application du 25 août 2016) a étendu l'application du régime de la décote à la réalisation de programmes de rénovation ou de réhabilitation de logements et non plus seulement aux programmes de construction et de restructuration lourde.

Depuis la promulgation de la loi ELAN, les logements en bail réel solidaire (BRS) sont intégrés aux catégories d'accession sociale à la propriété susceptibles de bénéficier d'une décote.

Les bénéficiaires de la décote sont les collectivités territoriales et les organismes publics ou privés en charge des politiques du logement ou maître d'ouvrage d'opérations comportant des logements sociaux. Il s'agit notamment :

- ➔ des collectivités territoriales (communes, départements, régions),
- ➔ des EPCI à fiscalité propre,
- ➔ des établissements publics fonciers nationaux ou régionaux (EPF) et les établissements publics aménageurs (EPA),
- ➔ les organismes HLM, les SEM,
- ➔ les aménageurs publics ou privés qui réalisent des opérations d'aménagement dont le programme comporte des logements sociaux...

La loi de finances pour 2019 a introduit, par son article 274, une adaptation de la procédure de décote de droit en introduisant un plafonnement complémentaire du montant de la décote. Dorénavant, lorsqu'un bénéficiaire de la décote dispose de réserves foncières propres et de biens susceptibles de permettre la réalisation d'un programme qui comporte la construction de logements sociaux, le taux de la décote est calculé dans la limite d'un plafond établi en considération du coût moyen constaté pour la construction de logements sociaux à l'échelle de la commune ou de l'agglomération. Ces mesures ont trouvé leur traduction réglementaire dans le décret n° 2019-1460 du 26 décembre 2019 relatif au plafonnement de la décote prévue à l'article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux opérations faisant l'objet d'une demande de décote déposée après le 27 décembre 2019.

## LA PROCÉDURE

La décote s'applique de droit pour les terrains inscrits dans la liste régionale des terrains mobilisables pour le logement, liste actualisée annuellement par le préfet de région. La décote peut ainsi être accordée sur la partie du terrain affectée au projet de logements mais aussi, si le cas échéant, sur la partie du terrain affectée à un projet d'équipement public, sous réserve de l'examen de l'équilibre du programme de l'opération de logements envisagée et des circonstances locales.

Dans le cas d'un terrain n'étant pas inscrit sur cette liste, celui-ci peut également bénéficier d'une décote dans les mêmes conditions. L'article 97 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (décret d'application du 25 août 2016), su, en effet, généralisé le régime de la décote pour les équipements publics de proximité, lors de l'aliénation des terrains qu'ils soient ou non inscrits sur une liste régionale en vue de la réalisation de programmes de logements.



Pour bénéficier de la décote, l'ensemble du projet doit faire l'objet d'un avis positif du préfet de département après examen du dossier associé. Les services de la direction départementale des territoires instruisent les dossiers de demande de décote en lien avec les services de la direction départementale des finances publiques. Une fois l'éligibilité du terrain examinée, c'est sur la base d'un programme complet du maître d'ouvrage que se prononce le préfet de département. Ainsi, le choix de l'acquéreur, la programmation détaillée des opérations de logements envisagées, le plan de financement et le calendrier prévisionnel du projet global sont des éléments indispensables à l'étude et la recevabilité du dossier de décote.

Le pourcentage de décote alloué est enfin déterminé en fonction du type de financement des logements réalisés et des circonstances locales (tension du marché local, niveau de richesse du territoire, obligations de réalisation de logements sociaux incombant à la commune...).

## LE POTENTIEL DU FONCIER PUBLIC EN ESSONNE

### ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCE DU FONCIER

L'État est propriétaire de foncier en Essonne (hors établissements publics ou assimilés : RFF, RATP,..) ; celui-ci est affecté à près de 90 % à trois ministères :

- ➔ le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, avec essentiellement les grandes forêts domaniales,
- ➔ le ministère de la Transition Écologique et Solidaire 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-Courcouronnes,
- ➔ le ministère des Armées avec quelques grands sites : aérodrome de Brétigny-sur-Orge, Polytechnique, CEA...





Les ministères de l'Intérieur et de la Justice possèdent également un foncier non négligeable.

Une partie de ces terrains est située en zones urbanisables (U ou AU) des documents d'urbanisme, où se trouvent parfois certains grands équipements publics (aviation civile, bâtiments publics,...).

Les terrains du ministère des Armées non utilisés font l'objet d'études par la Mission de Réalisation des Actifs Immobiliers (MRAI) quant à leur possibilité d'utilisation.

S'agissant des terrains du ministère de la Transition Écologique et Solidaire, beaucoup sont trop petits (d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> 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-Courcouronnes. Actuellement gérés par Grand Paris Aménagement, ils alimentent nombre d'opérations de ZAC en cours (Aunettes et centre urbain à Évry, Portes de Bondoufle, Bondoufle Grand Parc, etc.)
- ➔ les terrains situés sur des projets routiers non réalisés ou modifiés.

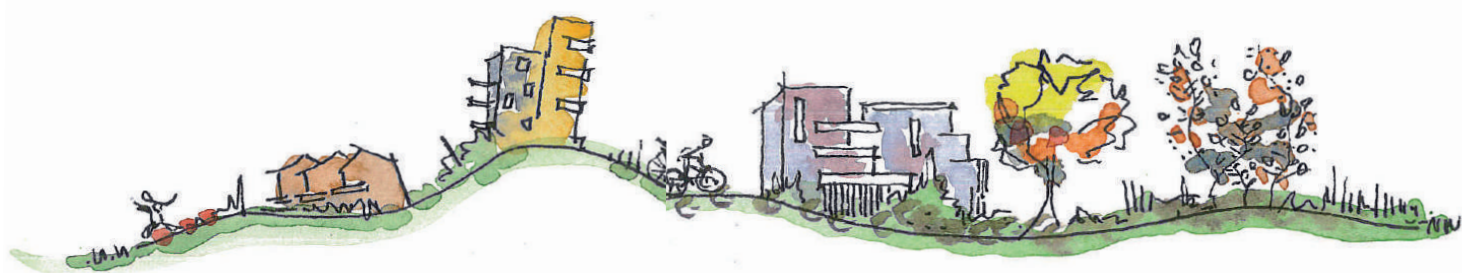
D'autres terrains appartenant aux établissements publics de transport et situés dans des secteurs à enjeux constituent également des opportunités foncières pour le développement de projets de logements sociaux.

## LES TERRAINS INSCRITS DANS LES LISTES RÉGIONALES DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

**6 terrains essonniers sont inscrits dans les 2 listes régionales de mobilisation du foncier public mises à jour le 19 novembre 2018 :**

➔ *2 terrains dans la liste régionale des terrains appartenant à l'État :*

- ✓ Un terrain appartenant au ministère de la Transition Écologique et Solidaire situé Avenue Général de Gaulle à Juvisy-sur-Orge. Il s'agit d'un pavillon bâti sur une petite parcelle qui pourrait faire l'objet d'un projet de restructuration lourde porté par un bailleur social. Des échanges sont en cours avec la commune de Juvisy-sur-Orge.
- ✓ Un terrain appartenant au ministère de la Transition Écologique et Solidaire situé au 125 route de Corbeil à Saint-Germain-lès-Arpajon.



### ➔ 4 terrains dans la liste régionale des terrains appartenant aux établissements publics de transport :

- ✓ 2 terrains appartenant à l'opérateur SNCF Réseau et situés respectivement à Ballancourt-sur-Essonne et Mennecey. Depuis, le terrain de Mennecey a été cédé le 6 mars 2019, pour la réalisation d'un programme global de 120 logements, dont 111 logements sur le terrain d'assiette de SNCF Réseau (le promoteur ayant apporté également un terrain pour le programme immobilier), répartis comme suit : 84 logements sociaux et 27 logements en accession.
- ✓ 2 terrains appartenant à la RATP et situés respectivement à Gif-sur-Yvette et Palaiseau.

Une actualisation de la liste régionale devrait avoir lieu courant 2020.

## PERSPECTIVES 2020

En Essonne, la dynamique de mobilisation du foncier public devrait se poursuivre en 2020 avec une nouvelle cession permettant la réalisation d'une opération comportant 54 logements sociaux (100 % social) : un terrain appartenant au ministère de la Justice situé 66 et 68 rue des Marronniers à Savigny-sur-Orge avec le bailleur social 1001 Vies Habitat. Les études sont en cours.

