

RENCONTRES

Départementales

L'Habitat

1

La territorialisation des politiques de l'habitat

- 1.1 - La production de logements en Essonne
- 1.2 - Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)
- 1.3 - Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement
- 1.4 - La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU



**LA
TERRITORIALISATION
DES POLITIQUES
DE L'HABITAT**



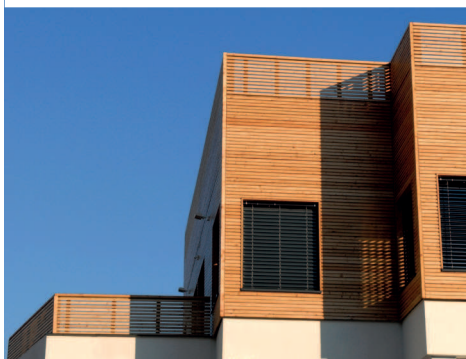
1.1

**La production
de logements
en Essonne**



1.2

**Les Programmes
Locaux de l'Habitat
(PLH)**



1.3
**Les évolutions
des outils d'urbanisme
en faveur
du logement**



1.4

**La mise en oeuvre
de l'article 55 de la loi
SRU**



Résumé

Depuis de nombreuses années, la production de logements en Ile-de-France est très inférieure aux besoins de la population. Cette sous-production a accentué fortement la tension du marché, alimentant la hausse des prix et rendant l'accès au logement très difficile pour les ménages défavorisés et même pour les classes moyennes. La production de logements est donc un enjeu majeur, auquel tous les acteurs doivent accorder beaucoup d'importance. Dans ce cadre, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fixé des objectifs de production de logements pour l'ensemble de la région Ile-de-France à hauteur de 70 000 logements neufs par an. En Essonne, l'objectif a été fixé à environ 9 300 logements par an. Ce chiffre est à rapprocher de la production actuelle, qui se situe entre 4 000 et 5 000 logements par an suivant les années. Tout comme dans le reste de l'Ile-de-France, la production de logements en Essonne doit donc fortement augmenter. Cela nécessite la mobilisation de l'ensemble des acteurs, notamment les collectivités locales par l'intermédiaire des politiques de l'habitat et d'urbanisme (PLH, SCoT, PLU...).

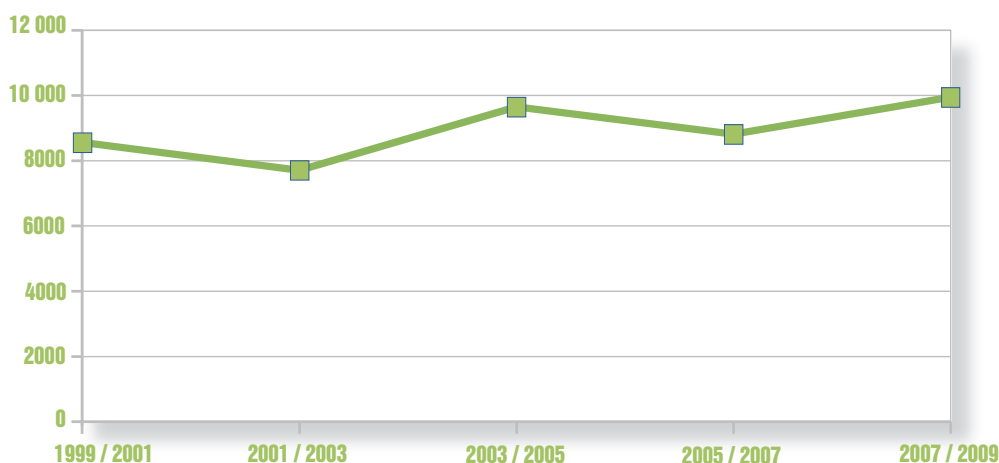
INTRODUCTION

La production de logements en Essonne, et en Ile-de-France en général, est une problématique importante. Depuis de nombreuses années, la production de logements n'a pas été suffisante, aggravant la tension du marché et donc alimentant l'augmentation des prix. En effet, en Ile-de-France, les prix des logements anciens ont plus que doublé entre 2000 et 2010 (*source : Insee Première, n°1350, mai 2011*). Les ménages les moins favorisés ont de plus en plus de mal à trouver des habitations pour se loger. Ils sont alors repoussés toujours plus loin de Paris et des principales zones d'emploi de petite et grande couronne ou se retrouvent logés dans des conditions parfois indignes. Les ménages avec des revenus moyens sont aussi de plus en plus impactés par cette crise du logement. Pour résoudre cette problématique, il est indispensable d'augmenter sensiblement la production de logements en Ile-de-France et en Essonne en particulier pour diminuer la tension du marché et donc les prix. Les ménages les moins favorisés pourront alors de nouveau habiter au plus près de leur emploi ou de leur famille et dans des conditions décentes.

UN DEFICIT DE PRODUCTION IMPORTANT, NOTAMMENT EN ESSONNE.

La production de logements en Essonne a varié entre 4 000 et 5 000 constructions nouvelles par an entre 1999 et 2009 (*données Filocom*). Ces chiffres peuvent paraître importants, mais ne suffisent pas à résoudre les problèmes de logements en Ile-de-France.

Production de logements neufs en Essonne par tranche de deux années
(*source Filocom*)

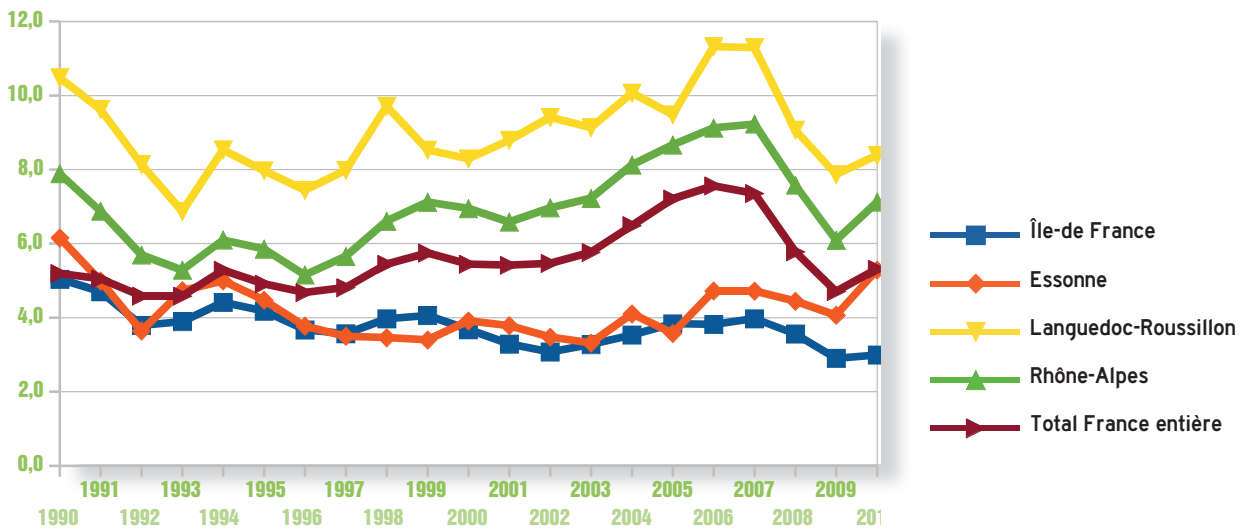


1-1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

En effet, en prenant un taux de construction moyen de 4 500 logements par an, cela donne un taux d'effort annuel de l'ordre de 3,8 logements pour 1 000 habitants (nombre de constructions nouvelles par an divisé par la population du département). Ce taux d'effort est à peu près similaire sur l'ensemble de la région Ile-de-France, mais est malheureusement insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

Taux d'effort de la construction de logements

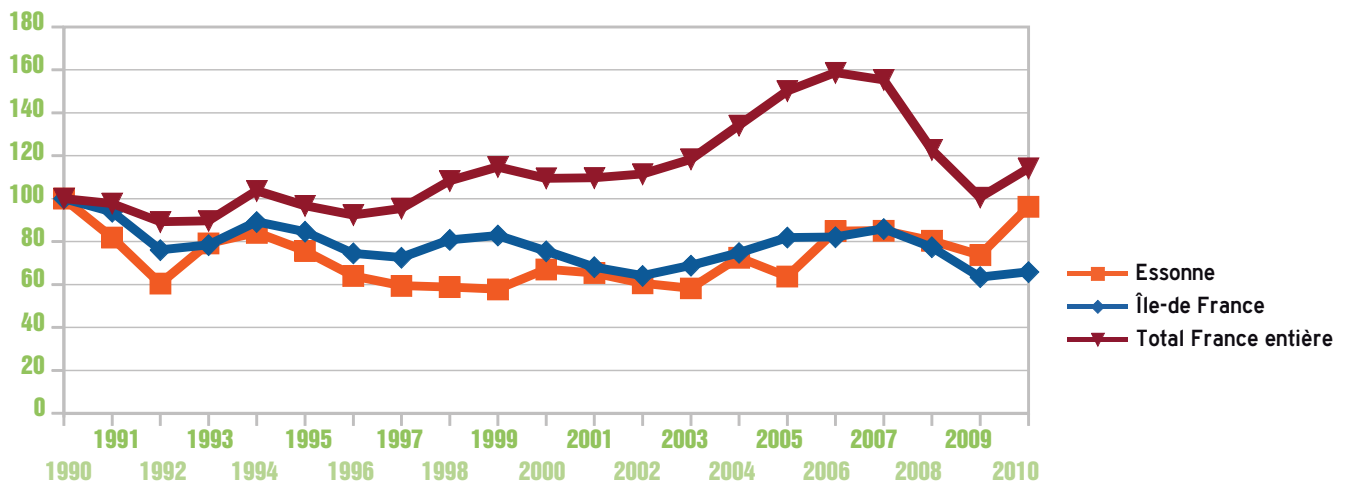
(source : Sitadel, logements commencés en date réelle)



Le graphique ci-dessus confirme que le taux d'effort de l'Essonne est similaire à celui de l'Ile-de-France. Pour autant, ce taux d'effort est sensiblement inférieur à celui de la France, notamment lors de la dernière décennie. L'effort de construction de l'Ile-de-France qui pourrait paraître significatif en nombre n'est donc pas suffisant rapporté à la population et à l'évolution démographique très importantes de notre région, et de la demande en logements qui en résulte. A l'inverse, d'autres régions comme le Languedoc Roussillon ou la région Rhône-Alpes ont des taux de construction plus adaptés.

Production de logements

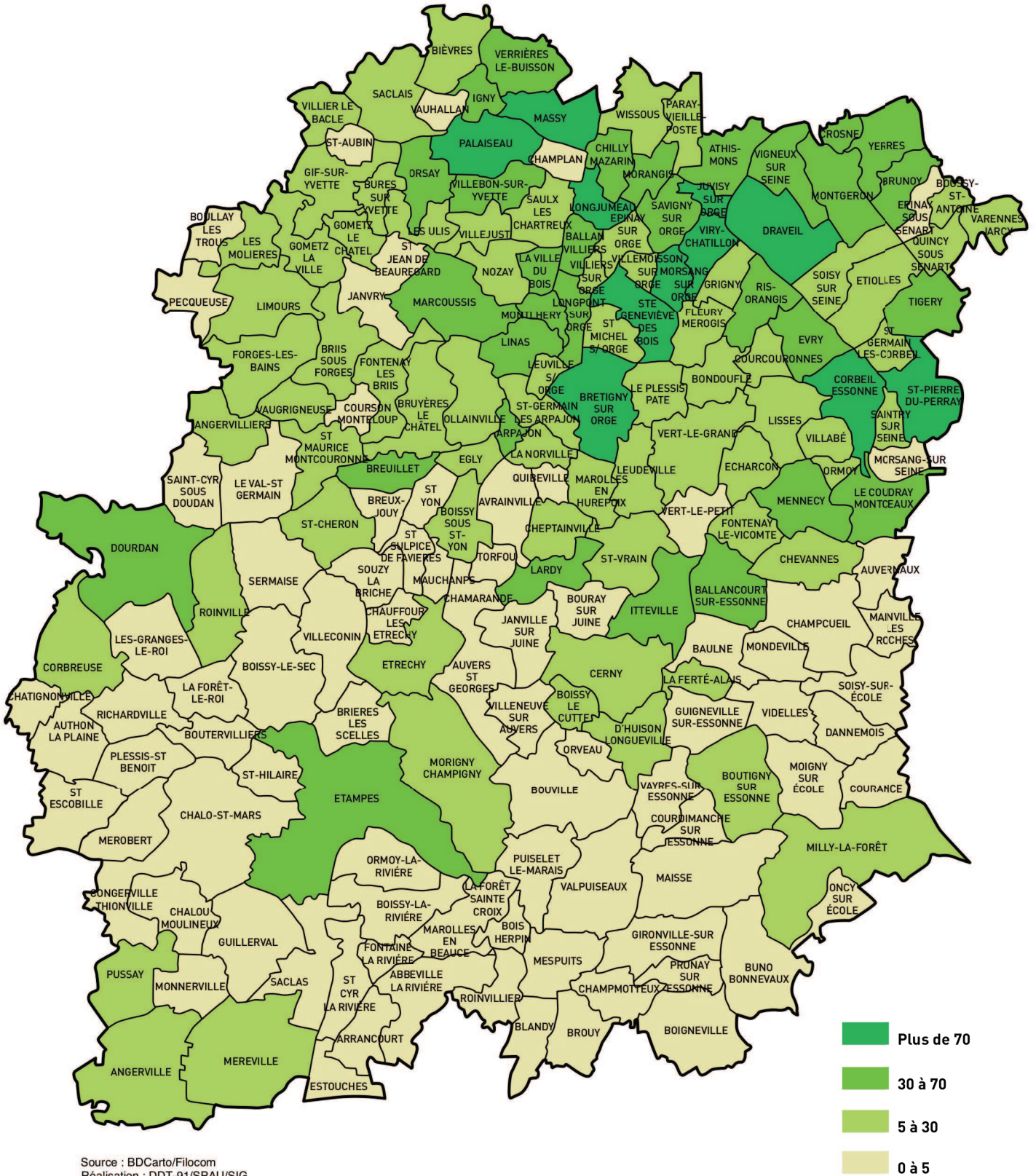
(base 100 en 1990., Source : Sitadel, logements commencés en date réelle)



De même, ce graphique montre que la production de logements en Ile-de-France et dans l'Essonne a eu tendance à diminuer globalement depuis 1990, à l'inverse de la production nationale qui a augmenté, surtout entre 2005 et 2007.

PRODUCTION MOYENNE PAR AN DE LOGEMENTS NEUFS ENTRE 1999 ET 2009

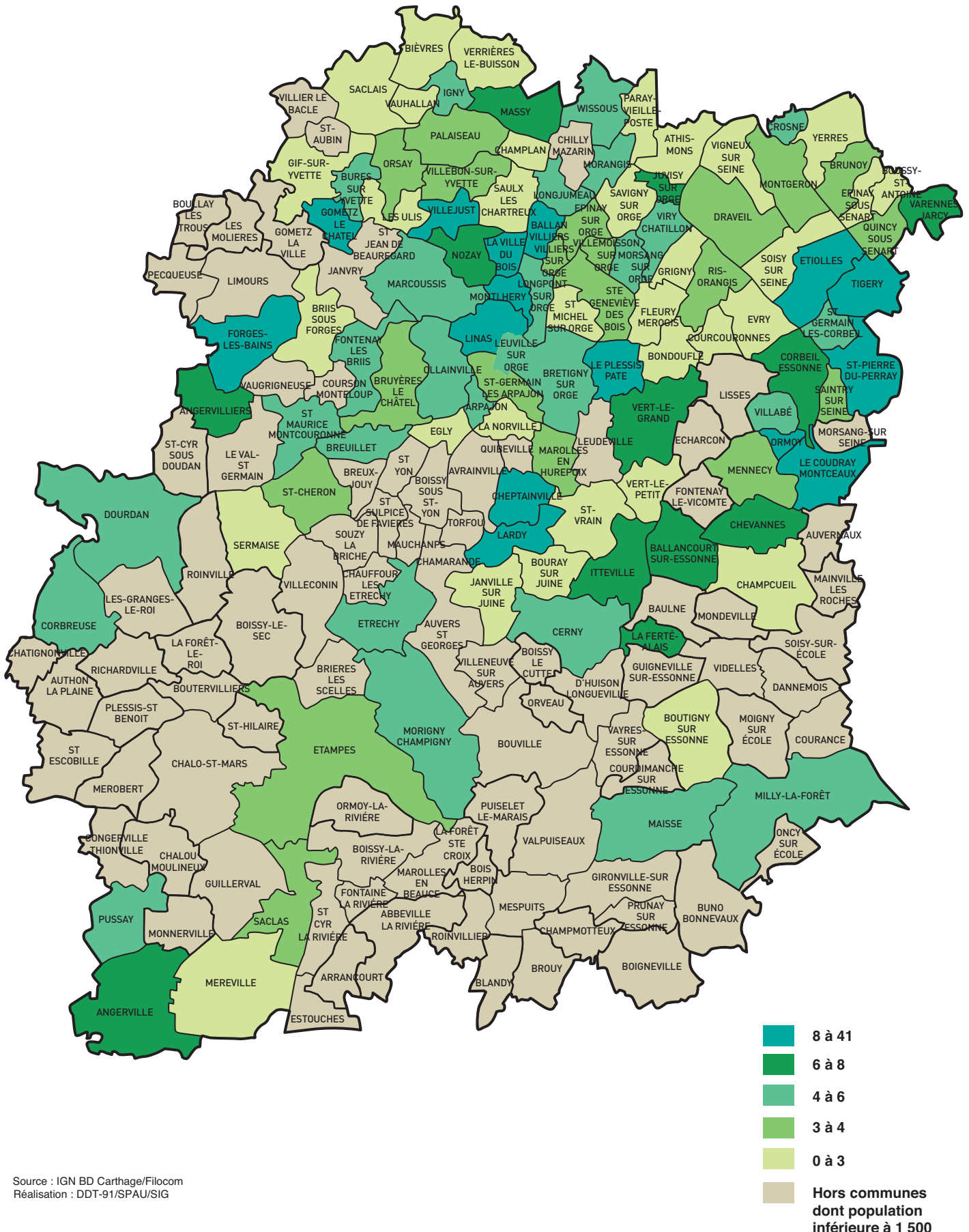
(résidences principales)



Les communes qui ont le plus construit ces dix dernières années sont les communes de Corbeil-Essonne et Massy, avec chacune environ 200 résidences principales construites en moyenne par an. Ensuite viennent les communes de Viry-Châtillon, Brétigny-sur-Orge, Palaiseau et Ste-Genève-des-Bois qui ont construit aux alentours de 100 logements par an. De façon générale, la production est en moyenne plus soutenue sur la partie nord de l'Essonne, ce qui semble normal étant donné que ces communes sont en moyenne plus peuplées et plus proches des bassins d'emploi.

► TAUX DE CONSTRUCTION ENTRE 1999 ET 2009

(construction par an / population de la commune en début de période)



Source : IGN BD Carthage/Filocom
Réalisation : DDT-91/SPAU/SIG

Si l'on compare la production de logements avec la population de la commune (le taux d'effort déjà évoqué précédemment), les résultats sont différents par rapport à la carte précédente. Alors que la production en volume est assurée par les communes les plus peuplées du département, les taux d'effort les plus élevés sont davantage le fait de communes moins peuplées (moins de 8 000 habitants, dans la plupart des cas).

Quelques points de repères : les communes avec un taux d'effort entre 3 et 4 se situent dans la moyenne départementale ; de 6 à 8, on se trouve dans le taux de construction moyen nécessaire pour atteindre 70 000 logements par an en Ile-de-France.

De manière globale, on remarque un dynamisme plus soutenu sur la couronne périurbaine qui confirme le phénomène bien connu de déserrément de l'agglomération parisienne. Dans la zone agglomérée, les territoires les plus dynamiques se trouvent globalement à l'est (ville nouvelle de Sénart, Seine Essonne) et au centre (Europ'Essonne, le Val d'Orge, Coeur du Hurepoix ...). Il est difficile de donner des conclusions pour la partie sud de l'Essonne étant donné que la majeure partie des communes a moins de 1 500 habitants (ces dernières n'ont pas été représentées sur la carte car, pour ces communes, une construction de quelques logements peut donner des taux d'efforts très élevés et fausser les comparaisons). Globalement, il convient toutefois de noter que le Sud Essonne produit d'ores et déjà le nombre de logements attendu de lui pour atteindre les 70 000.

LE LOGEMENT DE PLUS EN PLUS CHER ET INACCESSIBLE À LA MAJORITÉ DES FAMILLES

Une augmentation du poids du logement dans le budget des ménages

La part du revenu que les ménages consacrent à leur logement a augmenté entre 1996 et 2006, en particulier pour les locataires du secteur libre (passage de 28,6% à 29,9 % des ressources pour les dépenses de logement en Ile-de-France).

Taux d'effort médian* en %

(Source : INSEE, enquête logements 1996 et 2006)

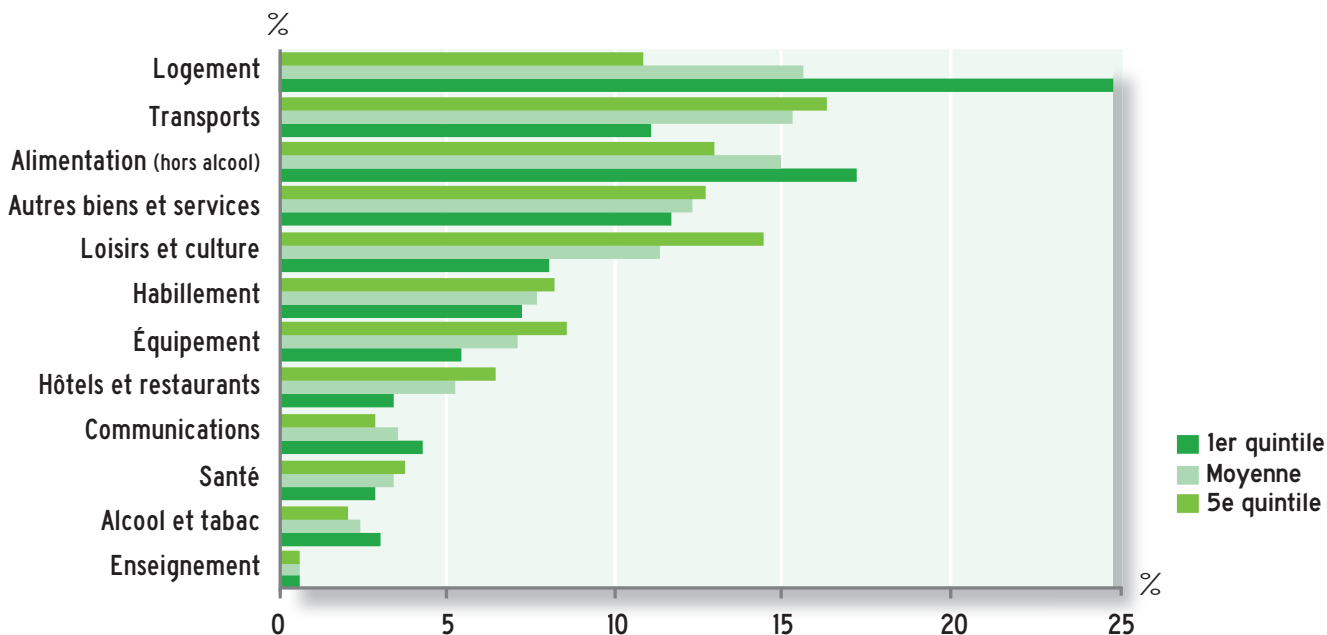
	ÎLE-DE-FRANCE		PROVINCE		FRANCE MÉTROPOLITAINE	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006
Ensemble des ménages	19,9	20,4	16,1	16,8	16,8	17,5
propriétaires non accédants	7,4	6,8	7,2	6,8	7,2	6,8
dont accédants à la propriété	26,6	26,3	23,8	24,7	24,4	25,0
dont locataires du secteur social	22,5	22,9	21,1	22,4	21,5	22,5
dont locataires du secteur libre	28,6	29,9	25,2	28,2	25,8	28,5

Si ces évolutions marquent des disparités importantes, il s'avère que les hausses ont été particulièrement fortes pour les ménages à faibles ressources (6 points et 3 points supplémentaires pour les locataires du secteur libre et les accédants appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie avant imposition). La part du logement dans le budget des ménages devient donc très importante pour les plus défavorisés.

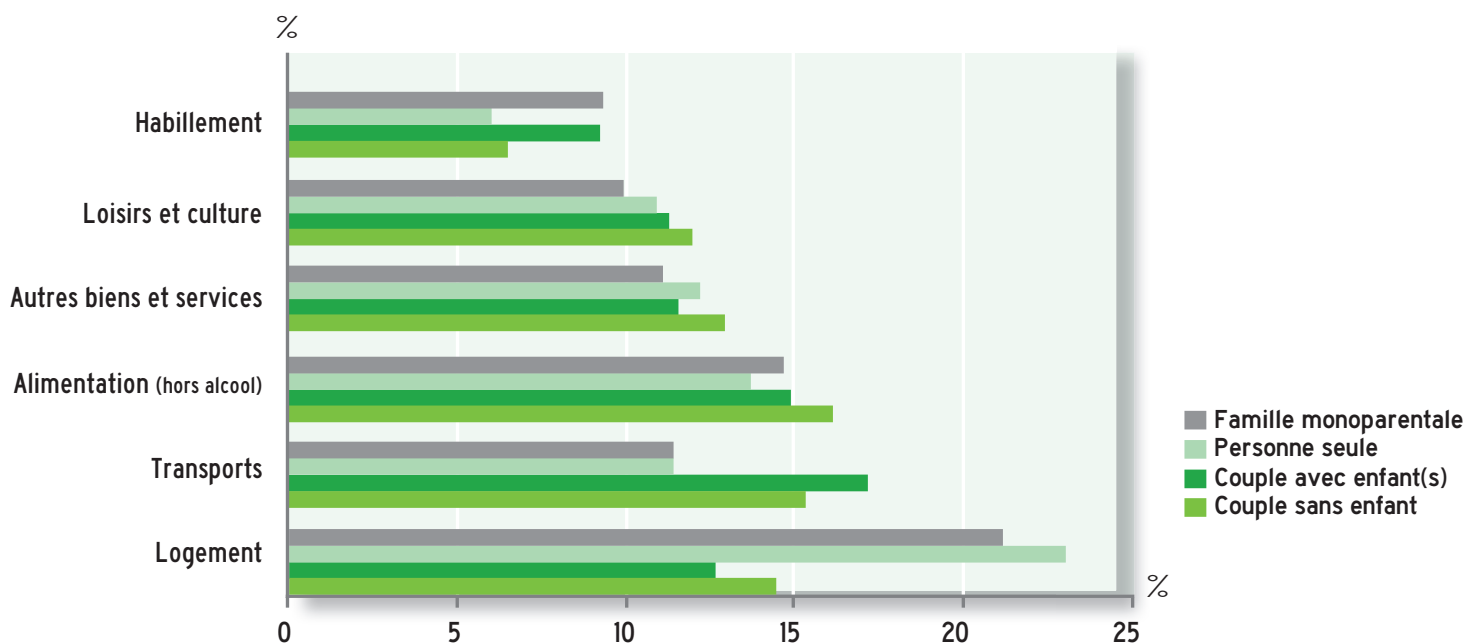
* autant de ménages au-dessus que de ménages en-dessous.

1-1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

Le graphique ci-dessous (source INSEE : Enquête Budget de famille 2006) montre qu'en France, pour les 20% des ménages ayant les revenus les plus faibles, le logement représente 25% du budget, soit le poste de dépense le plus important, devant les transports et l'alimentation.



De plus, les personnes seules et les familles monoparentales sont celles dont la part du revenu dépensé pour le logement est la plus importante (Source INSEE : Enquête Budget de famille 2006).



DES DIFFICULTÉS CROISSANTES POUR LES CLASSES MOYENNES DE SE LOGER EN ILE-DE-FRANCE

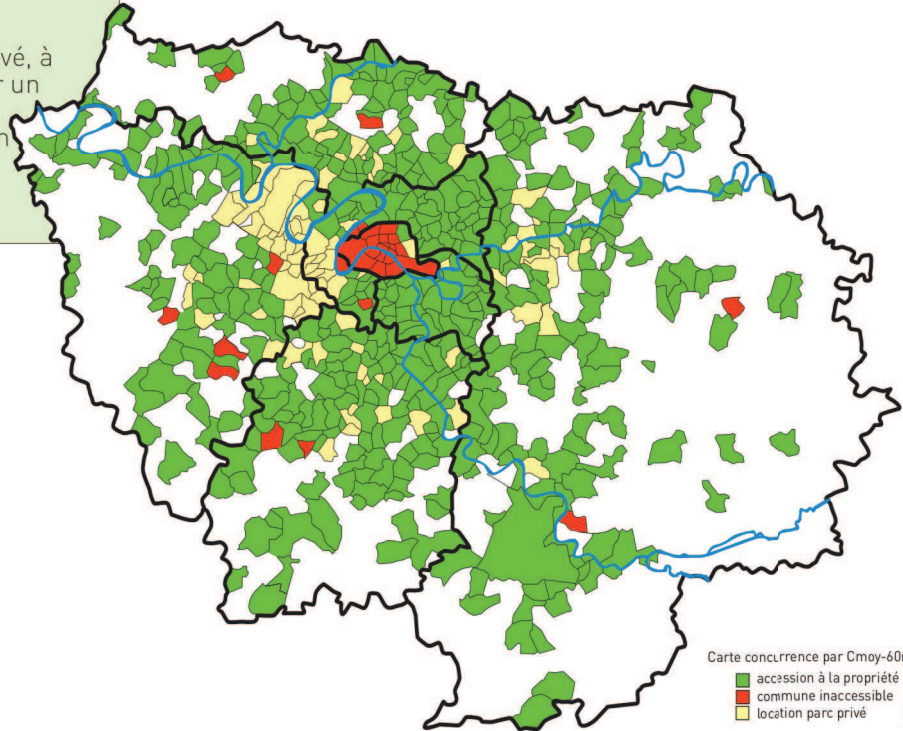
Les classes moyennes en Ile-de-France ont donc de plus en plus de mal à trouver un logement dans le parc privé, que ce soit à l'achat (en vert sur les cartes suivantes) ou à la location (en jaune). Les cartes suivantes montrent que si en 2002 un ménage pouvait acquérir ou louer un logement quasiment partout dans la région, (sauf à Paris et dans la proche couronne à l'ouest), cette situation s'est très fortement dégradée et en 2008, seule la location est possible en proche couronne.

Stratégies possibles pour un ménage à revenus médians recherchant un logement de 60 m² (situation ex-ante)

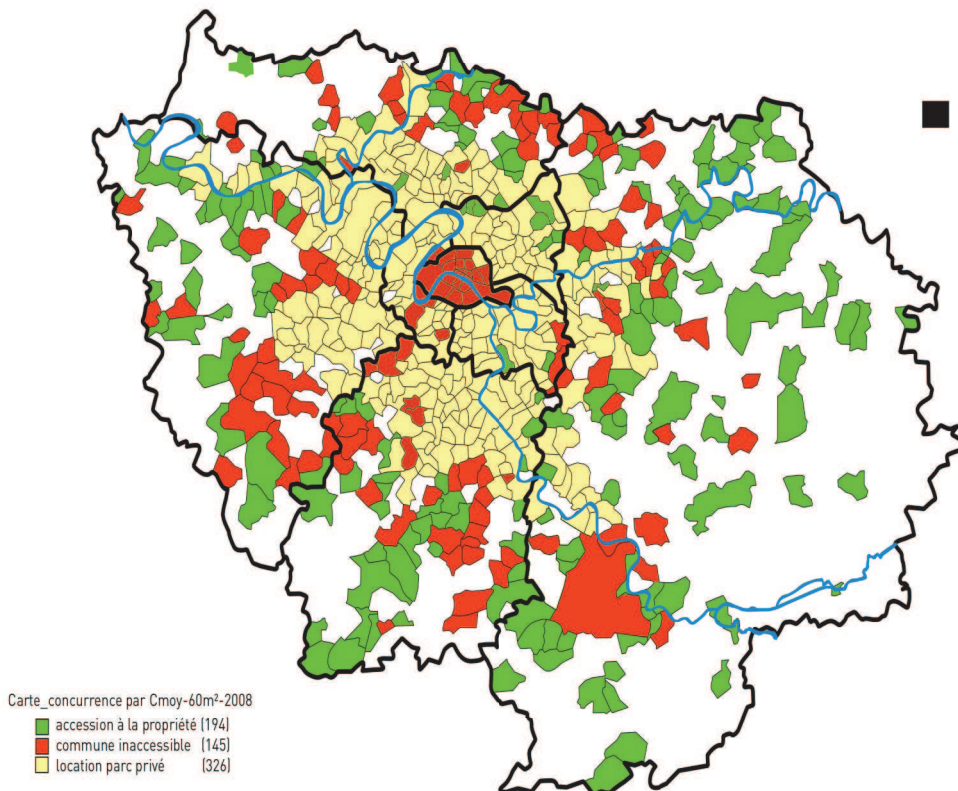
Hypothèses retenues pour chaque année considérée :

- ▶ Revenu médian par unité de consommation d'un couple avec un enfant en Ile-de-France
(source Insee)
- ▶ Taux de crédit TEG moyen en Ile-de-France
(source Banque de France)
- ▶ Durée de prêt moyenne en Ile-de-France
(source Banque de France)
- ▶ Taux d'apport personnel de 20%
- ▶ Par zone : loyer moyen du parc privé, à la relocation et hors charges, pour un appartement de 60m² *(source OLAP)*
- ▶ Par commune : prix d'achat moyen d'un appartement de 60m² dans l'ancien *(source Base Bien)*

■ en 2002



■ en 2008



Réalisation février 2011
Sources : DRIHL-IF/SOEE/SB

Ces éléments ont été présentés en commission développement de l'offre de logement du Comité Régional de l'Habitat (CRH). Cette commission thématique, tout comme celle « logement d'abord », a été créée début 2012 dans le but de proposer des orientations stratégiques afin de changer l'échelle de la production régionale de logements, et passer à 70 000 logements construits par an, pour 40 000 en 2011.

Exemple d'un ménage souhaitant acheter ou louer un logement en Essonne

Prenons l'exemple d'un ménage de trois personnes, et calculons quelle part de la population peut s'offrir le logement qui lui conviendrait.

Ce ménage de trois personnes souhaiterait habiter dans un F3 standard, soit environ 60 m².

Le prix moyen des logements en Essonne est de 3000 €/m², le logement serait donc de 180 000 €. Un emprunt sur 25 ans et sans apport permet d'obtenir un taux moyen de 4,5% par an, avec des mensualités d'environ 1 000 €. En supposant que le ménage souhaite prendre la part maximale possible de ses revenus pour le remboursement du prêt, soit 33%, ses revenus doivent être au moins de 36 000 € par an.

Ainsi, dans des conditions d'emprunt pourtant très contraignantes, les données INSEE montrent que seulement la moitié des ménages essonniens dispose des revenus nécessaires. Cette proportion est même beaucoup plus importante pour les familles monoparentales qui disposent, en moyenne, de revenus plus faibles que le reste des ménages. Il faut ajouter à cela que la situation du ménage devient assez précaire avec ce prêt, puisqu'il s'engage pendant 25 ans pour une part importante de ses revenus. Le moindre changement de situation professionnelle ou personnelle est alors susceptible d'avoir un impact très négatif sur la solvabilité du ménage.

Reprenons maintenant notre exemple précédent, mais pour une location d'un F3 standard de 60 m².

On peut, dans ce cas, distinguer **deux niveaux de loyer** :

- **un niveau haut de 15 €/m²**, qui correspond au prix moyen dans la partie urbanisée nord du département.

Le montant annuel du loyer (sans les charges) sera de 10 800 €/an, ce qui nécessite un revenu annuel d'environ 33 000 € pour pouvoir louer ce logement. Comme dans l'exemple précédent, seulement la moitié des ménages dispose de ces revenus dans l'Essonne.

- **un niveau bas de 10 €/m²** pour la partie plutôt rurale du département.

Le montant annuel du loyer s'élèvera à 7 200 €/an. Les revenus du ménage devront être alors d'au moins 21 000 € par an, ce qui n'est le cas que pour trois quarts des ménages. Il reste donc encore 25% qui ne pourra louer ce logement.

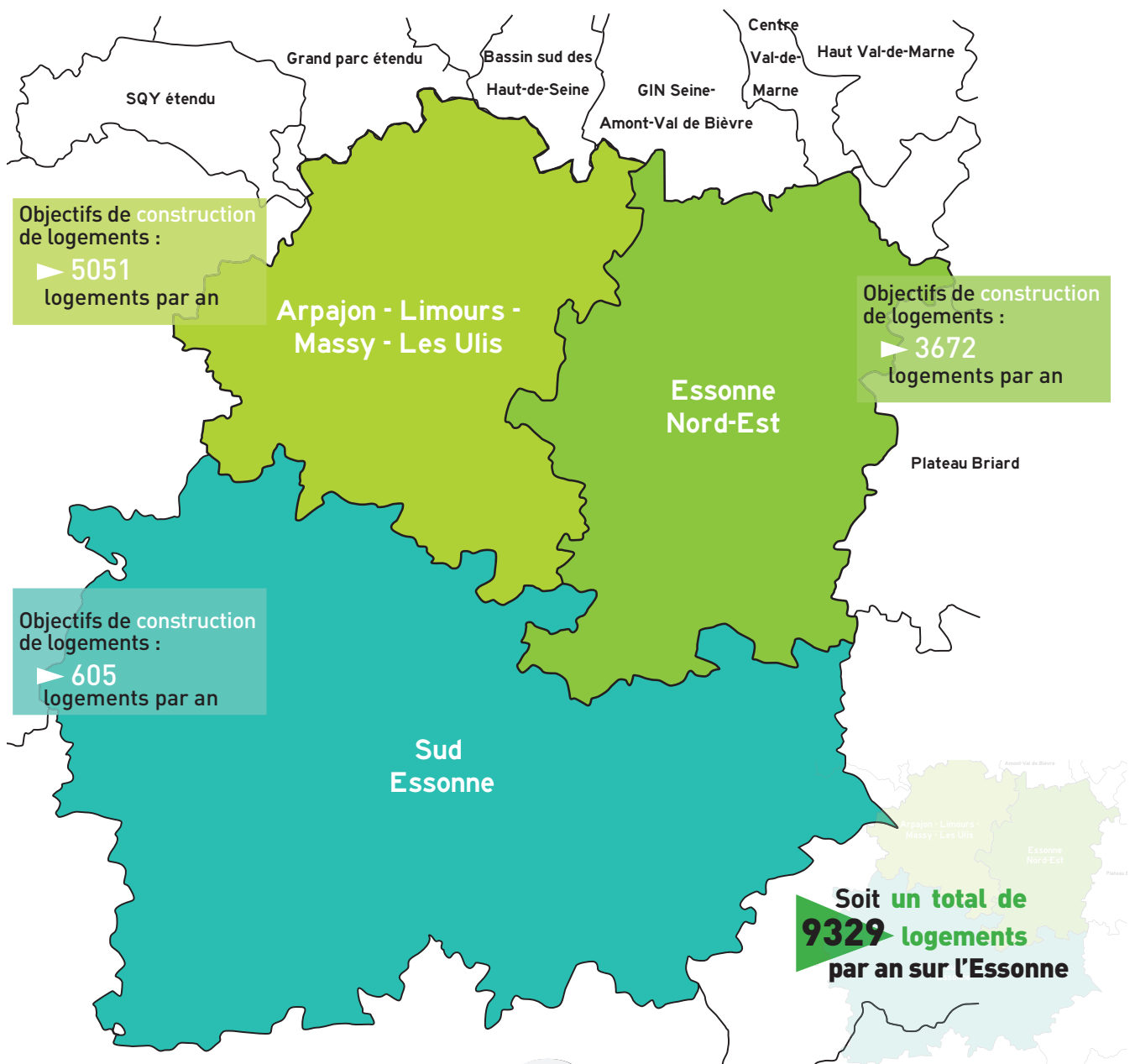
Cet exemple illustre le fait qu'un quart des ménages sur quatre ne peut pas louer dans des conditions décentes dans le département, et qu'un autre quart sera obligé d'habiter dans les zones du département où les loyers sont les moins chers et qui correspondent souvent aux zones les moins bien desservies en transports en commun, moyen de déplacement pourtant très utile pour les ménages avec de faibles revenus.

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Comme nous venons de le voir, la production de logements en Essonne n'est pas suffisante pour répondre aux besoins de la population. Ainsi, les prix augmentent fortement et les ménages ont de plus en plus de difficultés pour se loger. Comme le reste de l'Ile-de-France ne produit pas, non plus, des logements en nombre suffisant, la situation est difficile sur l'ensemble de la Région.

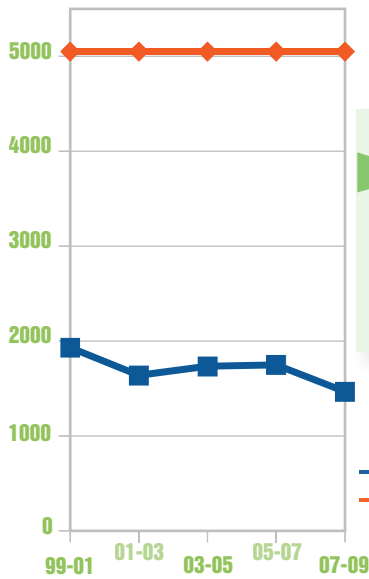
Pour répondre à cette problématique, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a donc fixé des objectifs de production de logements pour l'ensemble de la région Ile-de-France à hauteur de 70 000 logements neufs par an. Ce nombre de logements correspond à la fois à la production de logements nécessaire pour atteindre le point mort, mais aussi pour répondre à l'augmentation de la population, pour rattraper le retard de production des dernières années et pour permettre le développement des territoires de projet identifiés dans le cadre du Grand Paris. Un arrêté du Préfet de Région du 26 mars 2012 a ensuite réparti ces objectifs par grands bassins, qui sont au nombre de trois en Essonne. Il s'agit de la territorialisation des objectifs de construction de logements (TOL).

▶ CARTE DES BASSINS DE LA TOL



1-1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

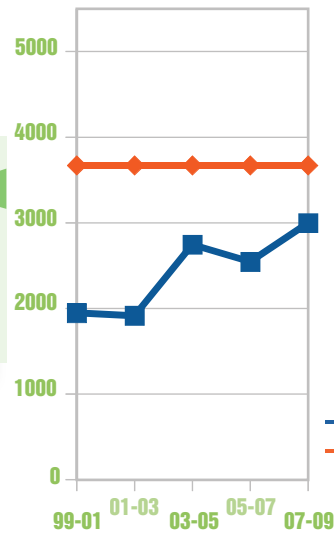
Les graphiques ci-dessous font la comparaison entre les objectifs des bassins (en rouge) et la production de logements sur les dix dernières années (en bleu)



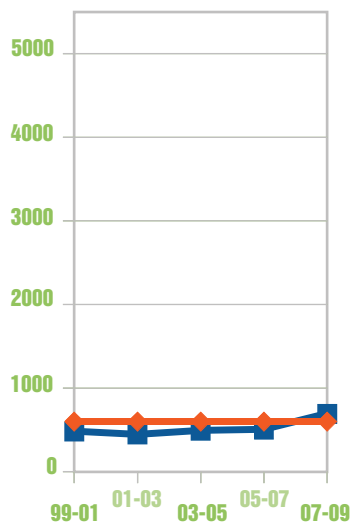
SUR LE BASSIN **ARPAJON - LIMOURS - MASSY - LES ULIS**, la production de logements est très inférieure aux objectifs souhaités. Un effort important devra être mis en place.

■ Bassin Nord-Ouest
◆ Objectif TOL

SUR LE BASSIN **NORD-EST**, la production a tendance à se rapprocher des objectifs. Ceux-ci devraient donc pouvoir être atteints très prochainement.



■ Bassin Nord-Est
◆ Objectif TOL



SUR LE BASSIN **SUD**, la production est déjà à la hauteur des objectifs.

■ Bassin Sud
◆ Objectif TOL

CONCLUSION

Comme nous venons de le voir, la production de logements en Ile-de-France est bien inférieure aux besoins de la population. Ce retard a entraîné une pression importante sur le marché du logement, ce qui a débouché sur une hausse des prix. A l'heure actuelle, les difficultés pour se loger sont bien réelles pour les ménages disposant de faibles revenus, mais aussi pour ceux possédant des revenus moyens. Il est donc nécessaire de promouvoir la construction de tous types de logements dans la région et dans le département de l'Essonne en particulier. L'ensemble des acteurs doivent se mobiliser sur cette question et, dans ce cadre, les documents de planification et d'urbanisme (PLH, SCoT, PLU...) doivent prendre en compte ces questions de logements de façon importante.





**LA
TERRITORIALISATION
DES POLITIQUES
DE L'HABITAT**



1.1

**La production
de logements
en Essonne**



1.2

**Les Programmes
Locaux de l'Habitat
(PLH)**



1.3

**Les évolutions
des outils d'urbanisme
en faveur
du logement**



1.4

**La mise en oeuvre
de l'article 55 de la loi
SRU**



Résumé

Si une majorité des communautés d'agglomération, ainsi qu'une communauté de communes de l'Essonne disposent à présent d'un PLH, quelques-uns des EPCI pour qui ce document de planification est obligatoire doivent encore poursuivre leurs efforts pour conclure un travail souvent

engagé depuis de nombreuses années.

Par son caractère à la fois prospectif (prévision des évolutions à 6 ans) et très concret (traitement des besoins de tous les publics, solutions recherchées à la parcelle, etc.), le PLH est l'outil essentiel par lequel les intercommunalités planifient les réponses aux besoins en logement et en programment le financement de manière concertée.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation prévu par le Code de l'Urbanisme (articles L302-1 et suivants) qui vise à formaliser, territorialiser et articuler l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat sur un territoire donné (le plus souvent les intercommunalités). Basé sur un diagnostic qui précise notamment l'offre et les besoins en matière d'habitat sur le territoire, la démarche consiste à formuler un programme d'actions opérationnel à remplir sur 6 ans avec des engagements financiers pour sa mise en oeuvre. Le PLH est également un cadre d'échange et de contractualisation entre différents acteurs : les partenaires institutionnels (EPCI porteur du PLH, communes, État, Conseil Général...), auxquels sont associés des personnes qualifiées (associations, organismes publics paritaires comme l'Anah, l'ADIL...) et des professionnels du logement (bailleurs et aménageurs...).

La Direction Départementale des Territoires (DDT) représente l'État pour accompagner la collectivité dans l'élaboration et la mise en oeuvre de son PLH. Si la participation de l'État se fait en continu, on peut néanmoins **distinguer plusieurs étapes importantes :**

- **le « porter à connaissance » de l'État**, qui consiste à apporter les éléments de cadrage et les informations utiles sur les enjeux locaux à prendre en compte,
- **la participation aux différents groupes de travail, comités techniques et comités de pilotage**, qui permet à la DDT de définir les enjeux de l'État et de les confronter à ceux des différents acteurs,
- **la préparation de l'examen du projet devant la commission du Comité Régional de l'Habitat (CRH)**,
- **l'avis de l'État avant l'adoption** du document,
- **le suivi des bilans annuels.**

En Essonne, les PLH se sont progressivement imposés comme les documents stratégiques de programmation et de mise en oeuvre des politiques de l'habitat des Communautés d'Agglomération. Ainsi, la quasi-totalité des CA du département ont un PLH adopté ou sont en train de l'élaborer : de fait, près de 60% de la population de la zone agglomérée de Paris en Essonne est dorénavant couverte par un PLH adopté, proportion qui monte à plus de 80% avec les PLH en cours d'élaboration. Il faut également noter que la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dispose d'un PLH adopté, même si elle n'est pas soumise à l'obligation d'en élaborer un (contrairement aux CA).

« En tant que document de programmation de la politique de l'habitat, les PLH se situent au coeur de la politique de l'habitat des intercommunalités en agissant pour :

- la relance de la construction et le développement du parc social par la mise en place d'une programmation sur les 6 ans du PLH, localisée et déclinée par typologie,
- l'amélioration de la fluidité des parcours résidentiels,
- l'accès au logement des personnes les plus défavorisées,
- la mise en place de réponses adaptées aux besoins spécifiques, l'amélioration de l'habitat dégradé,
- le redressement des copropriétés en difficulté,
- la lutte contre l'habitat indigne...

« Le PLH est relativement bien cadré réglementairement ; en conséquence les documents possèdent à peu près tous la même structure.

1) Le diagnostic, qui comprend :

- une analyse de la situation existante et des évolutions en cours,
- une analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière,
- une analyse de la demande quantitative et qualitative y compris les besoins en logements sociaux et en places d'hébergement,
- une analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences, le repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

2) Un énoncé d'objectifs et de principes qui, au vu du diagnostic, indique notamment les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH.

3) Un programme d'actions qui indique : les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement, la liste des actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés, la description des opérations de rénovation urbaine envisagées, les interventions en matière foncière permettant la réalisation des programmes de logements, les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

En dehors de ces actions communes à tous les PLH, certaines agglomérations n'hésitent pas à proposer des dispositifs innovants, en mettant par exemple davantage l'accent sur la gestion urbaine et sociale du parc existant, ou en inscrivant des objectifs en termes de densification du tissu urbain.

À contrario, le volet foncier des PLH mériterait d'être développé. Si le plus souvent, le PLH répertorie les disponibilités en extension urbaine prévu dans les documents d'urbanisme de chaque commune, il ne contient pas de réelle étude foncière. Ainsi, le PLH pourrait utilement comporter lors de son élaboration, mais également dans le cadre des bilans, un travail d'identification du foncier mutable et de sa disponibilité qui va au-delà des projets connus. L'identification et la mobilisation du foncier par une stratégie foncière est un objectif réaffirmé dans la loi Mobilisation par le Logement et la Lutte contre l'Exclusion pour s'assurer de la sortie des opérations inscrites dans la programmation, mais également pour poursuivre la production de logements sur la période suivante.

Une fois le PLH adopté, le travail ne s'arrête pas là : les actions doivent être mises en oeuvre et le document actualisé régulièrement, à la fois par des bilans annuels, et par un bilan triennal à transmettre au CRH. En 2012, ont eu lieu les premières présentations en CRH de bilans triennaux (avec le passage du PLH des Hauts-de-Bièvres).

État d'avancement des PLH en vigueur ou en cours d'élaboration dans le département

PLH	Validité	Prescrit le	Adopté le
CA Val d'Orge	Fin 2009	26/09/01	17/12/2003
	PLH en cours de révision	31/03/11	
CA Evry Centre Essonne	PLH arrêté, en cours d'approbation	28/06/04	
CA Seine Essonne	Fin 2015	14/10/04	17/09/2009
CA Plateau de Saclay	Mi 2014	21/01/05	19/06/2008
CA Val d'Yerres	Relance de la procédure début 2012	31/03/05	
CA Sénart Val de Seine	Début 2017	23/06/05	01/02/2011
CA Lacs de l'Essonne	PLH en cours d'élaboration	26/09/05	
CA Portes de l'Essonne	Fin 2016	05/05/06	07/10/2010
CC Arpajonnais	Fin 2015	30/11/06	17/12/2009
CA Europ'Essonne	Début 2017	14/05/09	02/02/2011
CC Pays de Limours	PLH en cours d'élaboration	14/05/09	

PLH interdépartementaux	Département	Validité	Prescrit le	Adopté le
CA Versailles Grand Parc (Bièvres)	Yvelines	Début 2012	24/06/2003	21/02/2006
		PLH en cours de révision	25/02/2010	
CA des Hauts de Bièvres (Verrières le Buisson et Wissous)	Hauts de Seine	Mi 2013	23/06/2004	29/06/2007
CC du Plateau Briard (Varenes-Jarcy)	Val de Marne	Fin 2013	02/02/2006	18/12/2007

Remarques sur les PLH en cours d'élaboration :

- ▶ Le PLH d'Evry Centre Essonne a été arrêté au 2ème semestre 2011, et devrait être prochainement adopté.
- ▶ Le PLH de la Communauté de Commune du Pays de Limours (qui ne fait pas partie des PLH « obligatoires ») est actuellement mis à l'arrêt, la CCPL préférant se concentrer sur l'élaboration de son SCoT.
- ▶ Les deux communes des Ulis et de Savigny-sur-Orge sont soumises à l'obligation d'élaborer un PLH. Actuellement « isolées », ces deux communes devraient rapidement rejoindre une intercommunalité conformément à la loi de réforme des collectivités territoriales, et pourront ainsi élaborer un PLH dans le cadre élargi de la coopération intercommunale.





REALISATION 51 LOGEMENTS VIRY CHATILLON - I3F



**LA
TERRITORIALISATION
DES POLITIQUES
DE L'HABITAT**



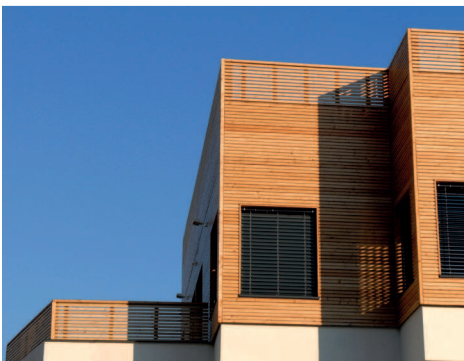
1.1

**La production
de logements
en Essonne**



1.2

**Les Programmes
Locaux de l'Habitat
(PLH)**



1.3
**Les évolutions
des outils d'urbanisme
en faveur
du logement**



1.4

**La mise en oeuvre
de l'article 55 de la loi
SRU**



Résumé

Les documents d'urbanisme, Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), ont la charge d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat.

Ils doivent, pour cela, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat (article L121-1). De plus, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) fixent des objectifs en matière de logement, notamment dans le cadre de plan d'actions, dont la mise en œuvre opérationnelle doit ensuite être déclinée dans les PLU.

Sur un plan opérationnel, de nombreux outils visent à permettre aux collectivités de mener une politique foncière et d'aménagement adaptés : zones d'aménagement différé, droit de préemption, emplacements réservés, périmètre d'étude, déclaration de projet, zones d'aménagement concerté, projet urbain partenarial, permis d'aménager, etc.

Un certain nombre de ces outils a été créé par le législateur à l'usage des communes pour favoriser la production de logements notamment sociaux. Beaucoup proviennent de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006. Ils ont été revus et complétés dans le cadre de la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MLLE) du 25 mars 2009. Citons aussi la loi du 17 février 2009 tendant à l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (réforme de l'archéologie préventive...) et la loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 (fiscalité de l'urbanisme).

De plus, la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle II », a donné des possibilités nouvelles aux SCoT et PLU pour favoriser la densification, en leur permettant par exemple d'imposer, sur des secteurs délimités, une densité minimale de constructions (nouvel article L123-1-5).

Rappelons que tous ces dispositifs sont présentés aux collectivités locales par les services de la DDT lors de la phase d'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Ils sont aussi systématiquement présentés aux communes en constat de carence du fait de leur déficit de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Sans pouvoir être exhaustif, il est néanmoins utile de mettre en lumière quelques-uns de ces outils qui visent à favoriser la production de logements.

DISPOSITIFS DE MAJORATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION :

■ **La majoration pour les constructions à usage d'habitation** (article L123-1-11) permet de majorer par simple délibération les règles de densité, relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise et non plus seulement au seul coefficient d'occupation des sols (COS).

■ Citons deux majorations plus spécifiques : le dispositif de **majoration spécifique aux logements sociaux** (article L127-1) peut conduire à une majoration maximale de 50% du volume constructible. Il est cumulable dans la limite de 50%, avec **la majoration de COS pour performance énergétique des bâtiments** (article L128-1), elle-même limitée à 30% (20% en secteur protégé). A noter que la procédure de mise en place de ces majorations a été revue par la loi MLLE ; les délibérations les instituant sont motivées et portées à la connaissance du public. Ces deux dispositifs ne sont pas cumulables avec le L123-1-11.

DISPOSITIFS DIVERS AYANT TRAIT À L'URBANISME

- La possibilité d'imposer dans les PLU **une taille minimale des logements** est venue s'ajouter avec la loi MLE à celle d'instaurer **des secteurs** (article L123-1-5 16°) dans **lesquels est imposé un pourcentage de logements défini par le PLU** (secteurs contenant une proportion de logements locatifs sociaux par exemple) ; cette dernière disposition existe depuis la loi ENL mais la servitude et le droit de délaissement des propriétaires qu'impliquaient cette délimitation sont supprimés. Ces dispositifs prévus dans le cadre de ces secteurs étaient en effet peu utilisés en pratique.
- Citons pour rappel la possibilité pour le PLU d'instituer, en zones urbaines et à urbaniser, la **servitude consistant à réserver des emplacements** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (article L123-2b).
- De plus le rapport de présentation du PLU peut comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (article L123-1-6) ;
- Parmi les dispositifs traditionnels permettant de mener un projet d'ensemble, on peut citer la possibilité pour les communes d'instituer dans les documents d'urbanisme **des périmètres d'études** (article L111-10) qui permettent de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme durant un délai de 10 ans et **des périmètres d'attente** (article L123-2 a) qui permettent de geler, jusqu'à l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, certaines constructions ou installations dépassant un certain seuil et risquant ainsi de mettre en péril le projet d'ensemble.
- Une refonte de la procédure de **déclaration de projet** a été effectuée pour les opérations d'aménagement permettant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ; cette procédure est étendue à un programme de construction (article L300-6).
- On peut également mentionner les facultés de dérogations aux règles du PLU pour permettre **l'accessibilité aux personnes handicapées** prévues à l'article L123-5.

DISPOSITIFS INCITATIFS RELATIFS À LA FISCALITÉ

- La loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 (article 28) a créé des outils supplémentaires pour favoriser la création de logements : **outre l'exonération de plein droit de la taxe d'aménagement pour les logements sociaux subventionnés en PLAI, les collectivités peuvent exonérer totalement ou partiellement les logements bénéficiant d'autres prêts aidés** (L331-9-1). Elles peuvent aussi instaurer une taxe supplémentaire sur certains secteurs pour y encourager la densité : **le versement pour sous-densité**.
- Il existe aussi des outils de fiscalité locale, peu connus ou peu utilisés. Outre **la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme** qui crée une ressource pour accompagner l'urbanisation et la construction de nouveaux logements, **l'article 24 de la loi ENL** (codifié à l'article 1396 du code général des impôts) **permet de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties**. Cette mesure prévue pour lutter contre la rétention foncière, a pour objectif d'inciter les détenteurs de foncier constructible à construire ou à s'en séparer au profit de personnes

ayant l'intention de construire. A défaut, ces ressources supplémentaires aideront les maires à mettre en œuvre la politique d'urbanisation souhaitée pour leur commune. Ce dispositif n'ayant connu qu'un faible succès, la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 a durci celui-ci avec deux objectifs : renforcer son efficacité et mieux cibler les terrains à bâtir situés dans les zones tendues où la lutte contre cette rétention est primordiale. Ainsi, les terrains situés dans des zones à urbaniser sont désormais visés par la lutte contre la rétention de terrains à bâtir, sous réserve d'une capacité des voies et réseaux à accueillir des constructions. Pour le calcul de cette majoration, la réduction de 1 000 m² applicable à la superficie du terrain est abaissée à 200 m². Enfin, dans certaines zones tendues, la majoration est progressivement renforcée à partir de 2014 : 5 €/m² entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2015, puis 10 €/m² à compter du 1^{er} janvier 2016. L'autorité compétente (commune ou EPCI) pour la réalisation du PLU est bénéficiaire du produit de la majoration et peut, sur délibération, exonérer tout ou partie des terrains situés sur son territoire, choisir une majoration moins élevée ou en moduler le montant en fonction des priorités d'urbanisation et de construction de logements définies au sein du PLH.

EVOLUTIONS RELATIVES À LA POLITIQUE FONCIÈRE

Deux évolutions récentes concernent les établissements publics fonciers (EPF), qu'ils s'agissent de ceux d'Etat ou des EPF locaux.

L'Ile-de-France s'est dotée en 2006, d'un établissement public foncier d'Etat : l'EPFIF créé en particulier pour faciliter la satisfaction des besoins régionaux en logements sur cinq départements franciliens dont l'Essonne. Alimenté par une taxe spécifique prévue par le code de l'urbanisme, l'EPFIF associe dans son conseil d'administration l'Etat et la Région Ile-de-France entre autres, et assure les acquisitions et la gestion des terrains pour une durée conventionnelle, avant de les rétrocéder sans plus-value aux collectivités locales ou à leurs opérateurs pour mener à bien leurs opérations d'aménagement. L'EPFIF conclut avec les collectivités des conventions détaillant ses conditions d'intervention (notamment une proportion locative sociale parmi les logements réalisés, un seuil de densité minimale ainsi qu'une durée maximale de portage des terrains acquis).

Certains départements ou EPCI se dotent d'établissements similaires, spécialisés dans les acquisitions foncières mais ayant leurs propres règles d'interventions et régis par le code sous la dénomination d'établissements publics fonciers locaux (voir ci-dessous). Emanation des collectivités locales, ces établissements n'associent pas dans leur gouvernance de représentants de l'Etat.

La première évolution concerne **le statut des établissements publics fonciers et des établissements publics d'aménagement de l'Etat** : le régime de ces établissements a fait l'objet d'une réécriture amorcée par voie d'ordonnance (article L321-1 à L.321-13, Ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011) et finalisée par un décret d'application n°2011-1900 du 20 décembre 2011 (article R321-1 et suivants). Cette réforme, annoncée dans le cadre de la loi Grenelle II, vise à mieux distinguer le cadre juridique respectivement applicable à ces établissements ainsi qu'aux établissements publics d'aménagement de l'Etat. Ceux-ci disposent d'un délai de 2 ans pour se conformer à ces nouvelles règles, soit avant le 10 septembre 2013. Les nouvelles règles de fonctionnement de ces établissements qui portent principalement sur leur gouvernance concernent et définissent :

- les modalités d'organisation et de fonctionnement (conseil d'administration et direction générale) ;
- les modalités d'exercice de la tutelle de l'Etat mise entre les mains du ministre en charge de l'urbanisme ;
- les procédures d'élaboration de documents stratégiques (le programme pluriannuel d'intervention pour les EPF et le projet stratégique et opérationnel pour les EPA) ;
- les règles régissant le contrôle exercé par le préfet sur ces établissements ;
- les règles particulières relatives à la publication des décisions et délibérations de ces établissements ainsi que celles relatives à leur caractère exécutoire.

La seconde évolution réglementaire a trait à **la gouvernance renouvelée des établissements publics fonciers locaux (EPFL)**. En effet, le décret n°2011-696 du 20 juin 2011 réorganise le fonctionnement de ces établissements publics fonciers locaux définis aux articles L 324-1 et suivants. La partie réglementaire du code de l'urbanisme qui s'y rapporte a ainsi été entièrement réécrite aux articles R. 324-1 à R. 324-4. Applicable dès le 23 juin 2011, la principale nouveauté de ce régime actualisé réside dans la faculté pour leur conseil d'administration de déléguer au directeur de l'établissement des pouvoirs de décision, et en particulier, **l'exercice du droit de préemption urbain** (article R. 324-2). Cette disposition prévue à l'article R324-2 est prévue à charge pour le délégué d'informer le conseil d'administration sur ce point, à chacune de ses réunions. La compétence exclusive du conseil d'administration demeure toutefois pour d'autres décisions importantes telles que la détermination de l'orientation de la politique à suivre et du programme pluriannuel d'intervention, le vote de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, l'autorisation des emprunts, l'approbation des comptes et l'affectation du résultat.

Enfin, une dernière évolution est à mentionner s'agissant de l'exercice **du droit de préemption**. On peut en effet noter que la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a refondu le dispositif des zones d'aménagement différé (ZAD) instituant un droit de préemption spécifique à ces zones (articles L212-1 et suivants). Ce droit de préemption peut être institué en dehors des zones urbaines afin de lutter contre le renchérissement de ces zones. Il est institué par le Préfet dans le but d'acquérir des immeubles en vue de réaliser une opération d'aménagement dont le programme n'est pas encore connu, soit sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI compétent. Le principal apport de la loi précitée concerne la durée de ce droit de préemption qui passe de 14 ans à une durée de 6 ans renouvelable (article L212-2).

(Tous les articles cités dans cette partie sont, sauf mention contraire, issus du code de l'urbanisme)



REALISATION 7 LOGEMENTS SAULX LES CHARTREUX - I3F



**LA
TERRITORIALISATION
DES POLITIQUES
DE L'HABITAT**



1.1

**La production
de logements
en Essonne**



1.2

**Les Programmes
Locaux de l'Habitat
(PLH)**



1.3
**Les évolutions
des outils d'urbanisme
en faveur
du logement**



1.4

**La mise en oeuvre
de l'article 55 de la loi
SRU**



Le contexte de l'application

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » impose aux communes comprises dans les périmètres d'application¹ d'atteindre une proportion d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dans le parc de

résidences principales de la commune.

Tant que le taux de 20% de logements sociaux n'est pas atteint, les communes déficitaires sont soumises à un prélèvement fiscal proportionnel au nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 20% des résidences principales. Elles sont également soumises à une obligation de production de logements sociaux pour des périodes successives de trois ans.

En 2011, le périmètre d'application de la loi SRU s'étend sur 80 communes dont :

- ▶ 27 ont un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % des résidences principales, elles respectent donc les obligations de la loi.
- ▶ 9 ne sont pas soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux (6 communes comptent moins de 1500 habitants et 3 ont plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant des zones A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit).
- ▶ 44 ont un taux inférieur à 20% et sont par conséquent soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Sur ces 44 communes déficitaires, 22 ont un taux de logements sociaux inférieur à 10%, 10 ont un taux compris entre 10% et 15% et 12 comptent entre 15% et 20% de logements sociaux.

LE PRÉLÈVEMENT ANNUEL

Le prélèvement annuel par logement manquant est fixé à 20% du potentiel fiscal par habitant de la commune. Ce prélèvement est diminué du montant des dépenses en faveur du logement social effectuées par la commune ; cette déduction peut avoir pour effet d'annuler le prélèvement annuel.

Pour l'année 2011, le montant du prélèvement effectué (après déductions et exonérations), au titre des logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2010, s'élève à 1 510 888 € dont 280 369 € au titre de la majoration appliquée aux communes en constat de carence pour non-réalisation de leurs objectifs sur la période triennale 2008/2010. En 2010, ce prélèvement était quasiment équivalent (1 638 038 €).

Ces prélèvements sont reversés au Fonds régional d'Aménagement Urbain sauf pour les communes dont la collectivité de rattachement a adopté un Programme Local de l'Habitat. Dans ce cas, le prélèvement SRU est reversé directement à la communauté d'agglomération ou de communes. Cela représente 1 023 257 € sur le prélèvement total de 2011. Dans les deux cas, ces sommes sont uniquement destinées à être réinvesties sous forme de subventions aux collectivités qui soutiennent le développement de l'offre sociale sur leur territoire.

LE FONDS D'AMÉNAGEMENT URBAIN (FAU)

Les ressources du fonds d'aménagement urbain d'Ile de France sont constituées par le produit des prélèvements opérés sur les ressources fiscales des communes de la région.

Les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU et les collectivités dont ces communes sont membres peuvent demander, au titre des aides (financières, foncières ou

¹ Sont concernées les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

immobilières) qu'elles auraient accordées pour la réalisation de logements sociaux, une subvention au FAU. Les taux de subvention et les montants plafonds sont définis par le règlement intérieur du FAU. Les dépenses engagées par les communes, auxquelles sont soustraites les subventions du FAU, peuvent être admises en déduction des prélèvements.

En 2011, le montant total des subventions accordées par le FAU aux collectivités essonniennes s'élève à 1 077 063 € (19 dossiers), alors qu'en 2010 le comité de gestion a réparti un total de 1 645 481 € (20 dossiers). Les demandes de subvention concernent principalement les aides à la surcharge foncière (73% des dossiers déposés) mais aussi des aides d'équilibre d'opération consenties par les communes (18% des dossiers déposés), les autres (9%) concernant des moins-values.

« LE BILAN TRIENNAL AU TITRE DE LA PÉRIODE 2008/2010 ET LES OBLIGATIONS 2011/2013

Sur la période triennale 2008/2010, une obligation de production de logements sociaux a été fixée pour les 44 communes dont le taux de logements sociaux est inférieur à 20%. L'année 2011 a été l'occasion de tirer le bilan de leurs réalisations.

Au titre de la période écoulée, les 44 communes déficitaires ont globalement dépassé leur objectif de production. Pour une obligation globale de 1881 logements, plus de 3600 logements sociaux ont été agréés sur ces communes sur les années 2008, 2009 et 2010 avec un rythme de production croissant et inégalé depuis la mise en œuvre de la loi SRU : 617 logements sociaux financés en 2008, 1439 en 2009 et 1606 en 2010.

Toutefois, les taux de réalisation des objectifs triennaux 2008/2010 dans les communes retardataires restent hétérogènes : ils varient de 0% à 1200%.

Le Préfet a ainsi prononcé le « constat de carence » pour les 13 communes n'ayant pas atteint leur obligation triennale et majoré leur prélèvement fiscal pour les trois prochaines années de manière proportionnelle au déficit de production. Les élus de ces 13 communes ont été entendus par le Préfet lors de commissions départementales qui se sont tenues à l'été 2011.

Pour la période triennale 2011/2013, une nouvelle obligation de production a été notifiée début 2011 aux communes dont le taux de logements sociaux est inférieur à 20%. Au moins 1 792 logements sociaux doivent être réalisés sur l'ensemble des 44 communes déficitaires dont 663 sur les 13 communes en constat de carence.

« LE CONTRAT DE MIXITE SOCIALE : UNE DEMARCHE PARTENARIALE POUR DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LES TERRITOIRES EN CARENCE

Afin d'accentuer la dynamique de production sur les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de leur obligation triennale, des Contrats de Mixité Sociale (CMS) sont proposés à l'ensemble des communes concernées.

L'élaboration de ces contrats traduit l'engagement des communes sur les moyens à mettre en place pour favoriser le logement social et rattraper le retard de production : politique foncière proactive, adaptation des règles d'urbanisme, partenariat avec les organismes HLM...

13 des 17 communes en constat de carence au titre de la période triennale précédente s'étaient ainsi engagées. Un suivi régulier a été mis en place, la Direction Départementales des Territoires apportant conseil et expertise aux communes dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement et les accompagnant dans leurs démarches afin de favoriser la concrétisation d'opérations de logements sociaux.

Pour ces 13 communes, le travail partenarial entre les services communaux et les services de l'État a porté ses fruits puisque plus de 980 logements sociaux ont été agréés sur ces communes entre 2008 et 2010 pour une obligation triennale de 528 logements. 10 communes ont ainsi pu sortir de la carence à l'issue de cette période.

Sur la période triennale 2011/2013, la totalité des communes en constat de carence a souscrit à cette démarche.

2012 : ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE LA LOI SRU

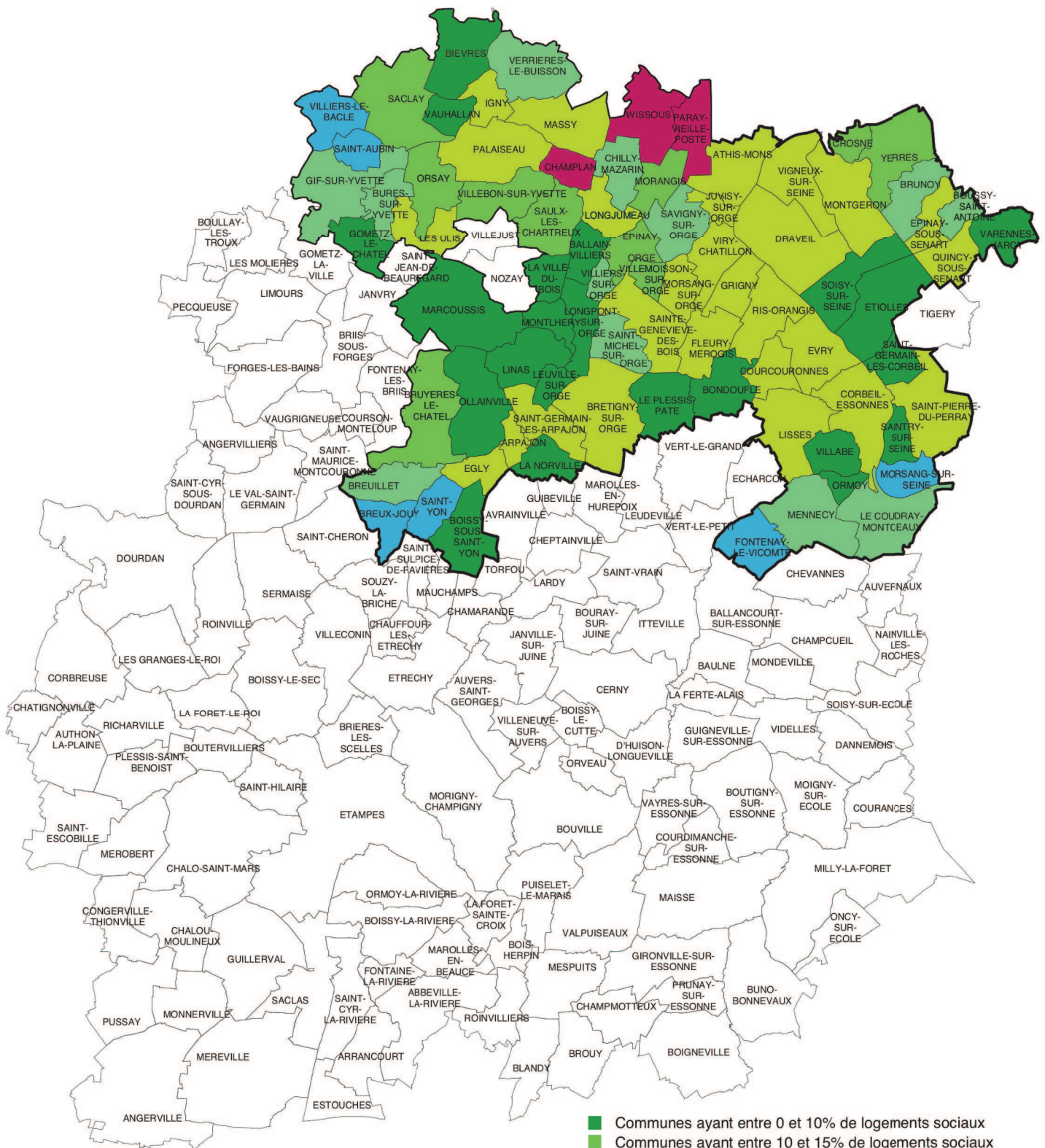
Suite à l'actualisation par l'INSEE du périmètre des unités urbaines, 3 communes sont désormais comprises dans celle de l'agglomération parisienne et soumises, à partir de 2012, aux dispositions de la loi : Villejust, Nozay et Écharcon. Par ailleurs, Boissy-sous-saint-Yon sort de l'agglomération parisienne et n'est donc plus soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

**Objectifs triennaux de production
des communes dont le taux de logements sociaux est inférieur à 20%**

COMMUNES	Nb de résidences principales 2011	Nb de logements sociaux «SRU» au 01/01/2011	Taux de logement social «SRU» au 01/01/2011	Nb de logements manquants au 01/01/2011	CONSTAT DE CARENCE			Objectif triennal 2011/2013 (15% des LLS manquants au 1/1/10)
					Période triennale 2002/2004	Période triennale 2005/2007	Période triennale 2008/2010	
BALLAINVILLIERS	1302	95	7,3%	165	non	non	non	25
BIEVRES	1741	174	9,99%	174	oui	oui	non	26
BOISSY SOUS ST YON	1395	88	6,31%	191	non	non	oui	31
BONDOUFLE	3263	299	9,16%	353	non	non	oui	54
BOUSSY ST ANTOINE	2662	449	16,87%	83	oui	oui	non	58
BREUILLET	3096	601	19,41%	18	non	non	non	2
BRUNOY	10 224	1 972	19,29%	72	non	non	non	45
BRUYERES LE CHATEL	1 241	155	12,49%	93	oui	non	non	29
BURES SUR YVETTE	3 525	543	15,40%	162	oui	oui	oui	26
CHILLY MAZARIN	8 004	1 393	17,40%	207	non	non	non	35
COUDRAY MONTCEAUX	1 835	345	18,80%	22	non	non	non	3
CROSNE	3 559	465	13,07%	246	non	non	non	35
EPINAY SUR ORGE	3 876	445	11,48%	330	non	oui	non	53
ETIOLLES	1 237	4	0,32%	243	oui	oui	non	37
GIF SUR YVETTE	8 096	1 474	18,21%	145	non	non	non	20
GOMETZ LE CHATEL	986	90	9,13%	107	non	non	non	16
LEUVILLE SUR ORGE	1 460	54	3,7%	238	oui	non	oui	36
LINAS	2 334	134	5,74%	332	oui	oui	non	49
LONGPONT SUR ORGE	2 377	72	3,03%	403	oui	oui	oui	61
MARCOUSSIS	2 916	281	9,64%	302	oui	non	non	45
MENNECY	5 134	799	15,56%	227	non	oui	non	35
MONTLHERY	2 944	289	9,82%	299	oui	non	non	47
MORANGIS	4 757	488	10,26%	463	non	non	non	69
LA NORVILLE	1 544	139	9%	169	oui	non	non	26
OLLAINVILLE	1 462	111	7,59%	181	oui	oui	oui	29
ORMOY	612	27	4,41%	95	//	//	non	15
ORSAY	6 703	698	10,41%	642	non	non	non	129
PLESSIS PATE	1 360	58	4,26%	214	non	oui	non	31
SACLAY	1 214	161	13,26%	81	non	non	non	15
ST GERMAIN LES CORBEIL	2 768	266	9,61%	287	oui	non	non	50
ST MICHEL SUR ORGE	8 240	1 568	19,03%	80	non	non	non	17
SAINTRY SUR SEINE	1 954	120	6,14%	270	non	oui	non	40
SAULX LES CHARTREUX	1 983	269	13,57%	127	oui	oui	non	20
SAVIGNY SUR ORGE	15 213	2 296	15,09%	746	non	non	oui	114
SOISY SUR SEINE	2 862	281	9,82%	291	non	non	oui	44
VARENNES JARCY	817	32	3,92%	131	non	oui	oui	20
VAUHALLAN	764	7	0,92%	145	oui	oui	oui	22
VERRIERES LE BUISSON	6 248	1 010	16,17%	239	non	non	non	40
VILLABE	1 744	69	3,96%	279	oui	non	non	43
VILLEBON SUR YVETTE	3 947	488	12,36%	301	oui	non	non	45
VILLE DU BOIS	2 579	157	6,09%	358	non	oui	oui	56
VILLEMOISSON	2 739	275	10,04%	272	oui	non	oui	47
VILLIERS SUR ORGE	1 498	280	18,69%	19	non	oui	non	29
YERRES	11 874	1 568	13,21%	806	non	oui	oui	123

COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Inventaire des logements sociaux au 01.01.2011 (prélèvement 2012)



- Communes ayant entre 0 et 10% de logements sociaux
- Communes ayant entre 10 et 15% de logements sociaux
- Communes ayant entre 15 et 20% de logements sociaux
- Communes ayant + de 20% de logements sociaux
- Communes de moins de 1500 Habitants
- Communes soumises au PEB
- Limite du périmètre SRU

Source : (c) IGN BD-TOPO/SHRU (% au 01.01.11)
Réalisation : DDT-91/SHRU/MD/Septembre 2012

RENOVATION LOGEMENTS A CORBEIL ESSONNES - LOGEMENT FRANCAIS

