



LE PARC

Public



IMMOBILIERE 3F -
RESIDENCE POUR ETUDIANTS ET
APPRENTIS - ZAC DU QUARTIER
DE L'ÉCOLE POLYTECHNIQUE -
PALAISEAU



LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1

Le Parc Public

p 70

2.2

L'amélioration du parc privé

p 82

2.3

L'accession sociale à la propriété

p 106

2.4

La mobilisation du foncier public
pour le logement

p 114

2.1

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

2017 : POURSUITE D'UNE MOBILISATION SOUTENUE POUR LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LES PLUS SOCIAUX EN ESSONNE

INTRODUCTION

La production de logements, dont 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.

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 2017, le bilan de l'action de l'État en

Île-de-France partagé par les membres du comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement a mis en lumière les bons résultats pour la région :

✓ 99 700 logements autorisés et 81 300 logements commencés en 2017.

✓ 4 143 logements locatifs intermédiaires agréés, soit une hausse de 20,2 % par rapport à 2016, et également une forte progression pour l'Essonne de 52 % (420 contre 276 en 2016),

✓ 30 132 logements locatifs sociaux agréés.

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

L'Essonne comporte un parc HLM de 138 600 logements environ, représentant 28 % des résidences principales.

Comme pour les autres départements franciliens, l'offre sociale reste insuffisante dans les communes déficitaires : les 8 700 logements libérés en 2017 sont loin de satisfaire la demande (plus de 51 000 demandeurs inscrits chaque année au fichier numéro unique, et 4 618 ménages reconnus prioritaires et urgents en 2017).

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

Le nombre moyen de logements produits depuis 2010 était déjà en augmentation de 13 % sur les 5 dernières années, avec notamment en 2015, une forte augmentation du nombre de logements sociaux agréés ; les années 2016 et 2017 marquent un nouveau record.



LOGEMENT FRANCILIEN -
RESIDENCE OXYGENE -
BONDOUFLE

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Après une année 2016 historique, l'Essonne a contribué une nouvelle fois largement à la production de logements locatifs sociaux, poursuivant la dynamique positive à l'œuvre dans le département en 2017 avec 4 143 logements agréés dont :

- ✓ 1 092 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) soit 26 %
- ✓ 2 143 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS) soit 52 %
- ✓ 908 logements intermédiaires financés en prêt locatif social (PLS) soit 22 %

En 2017, le financement de 3 235 logements appartenant aux catégories les plus sociales (PLUS PLAII) a représenté 17,2 M€ de subventions directes de l'État.

Les logements les plus sociaux (PLUS – PLAII) restent donc prépondérants, représentant 78 % de la production totale.

En particulier, la forte hausse des PLAII des 2 dernières années (+143 % en 2016 et +75 % en 2017 en proportion par rapport à 2015) en corrélation avec la baisse des PLS (-40 % en 2017 par rapport à 2015) permet de répondre aux besoins des ménages à faibles ressources en proposant des loyers moins élevés.

Ainsi, les logements pour les publics issus de Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) sont au nombre de 204 (contre 444 en 2016). On pourra d'ailleurs noter la production de 25 logements en Résidence accueil à Marcoussis. De même, le département de l'Essonne a fortement contribué à la production de logements étudiants avec 641 logements agréés en 2017 sur une production totale de 3 855 logements étudiants en Île-de-France, avec trois opérations à Bures-sur-Yvette en acquisition amélioration et en construction neuve à Gif-sur-Yvette et Juvisy-sur-Orge.

De plus, afin de répondre au besoin des grandes familles, 196 logements T5 produits en logements ordinaires destinés aux ménages ont été agréés, ce nombre est en augmentation de 10 % par rapport à 2016. La production de grands logements (T5) représente 5% de production essonniennne de logements ordinaires contre 3 % à l'échelle de l'Île-de-France.

La part de petits logements familiaux T1 ou T2 représente 1 809 logements familiaux en augmentation par rapport à 2016 de 19 %. Cette augmentation est liée au nombre important de logements pour étudiants. Le nombre de petits logements agréés en 2017 s'élève à hauteur de 46 % de la production des logements familiaux alors que la moyenne en l'Île-de-France est supérieure à 55 %.

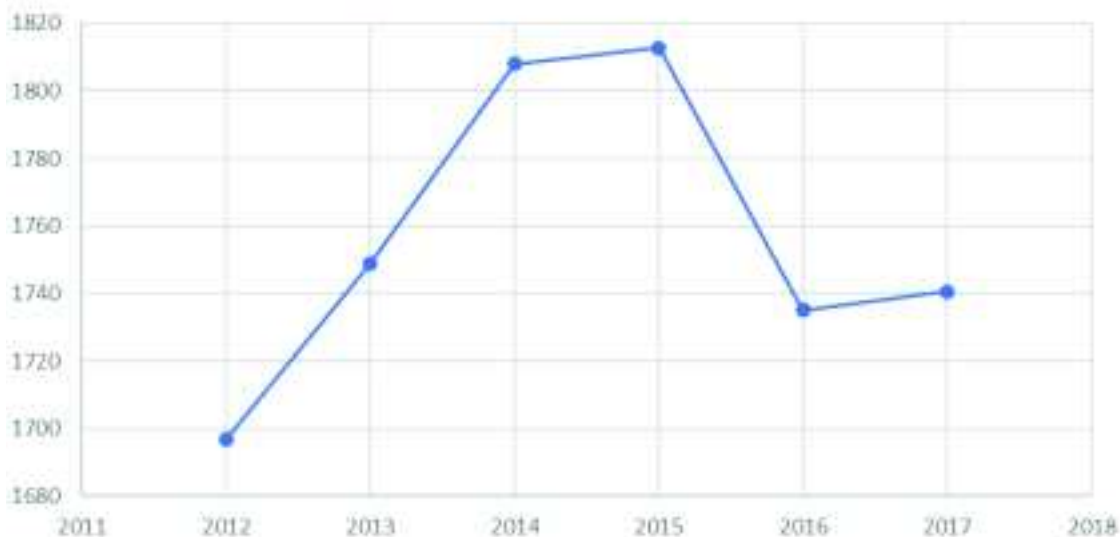
En outre, grâce à la mobilisation soutenue des maires aux côtés des bailleurs sociaux, cette production de logements les plus sociaux permettra de répondre à des besoins diversifiés (familles, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées en grande difficulté), et ce sur l'ensemble du département. L'année 2017 comme l'année 2016 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 75,3 % 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. 3 121 logements ont été financés dans 36 communes soumises à la loi SRU.

Par ailleurs, la mobilisation se poursuit pour permettre l'accès au logement des publics qui en sont les plus éloignés : le 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), avec le soutien du Conseil Régional Île-de-France, 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 2017, 105 logements très sociaux dont 25 en logements foyers ont été proposés par les associations engagées dans la démarche (Solidarités Nouvelles pour le Logement et Monde en Marge Monde en Marche) et l'ESH Antin Résidences et retenus dans le cadre de l'appel à projet national.

Enfin, l'Essonne reste cette année encore un département dans lequel **la construction neuve a été privilégiée** (69 % des logements financés en programme neuf, soit 4 % de plus par rapport à la moyenne des départements de grande couronne), 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.

DES COÛTS DE CONSTRUCTION EN AUGMENTATION ENTRE 2012 ET 2015

Coûts de construction (en € hors foncier) par m² de surface utile pour les opérations en construction neuve



Les coûts de construction moyens pour les opérations en construction neuve varient chaque année depuis 2012 avec des valeurs qui oscillent entre 1 700 € et 1 815 € TTC 5,5 % par m² de surface utile. Néanmoins, une certaine stabilité semble se dessiner depuis 2016 avec un coût de construction stagnant autour des 1 740 € TTC.

Les opérations de logements sociaux contribuent au développement économique du secteur du bâtiment à hauteur de 285 M€ pour l'Essonne. En raisonnant par logement, le coût de construction moyen pour les opérations en construction neuve en 2017 est d'environ 99 000 €.

COÛTS TOTAUX

Le coût total des opérations de logements locatifs sociaux, en neuf ou en acquisition-amélioration est de 560 M€ pour l'Essonne, pour l'année 2017. La production s'élève à 4 143 logements, le prix de revient moyen par logement est de 134 000 €.

La superficie moyenne des logements agréés en 2017 est de 54,53 m² de surface utile. Ainsi, le prix de revient moyen, par m² de surface utile est de 2 472,28 €.

DES LOGEMENTS NEUFS PEU ÉNERGIVORES

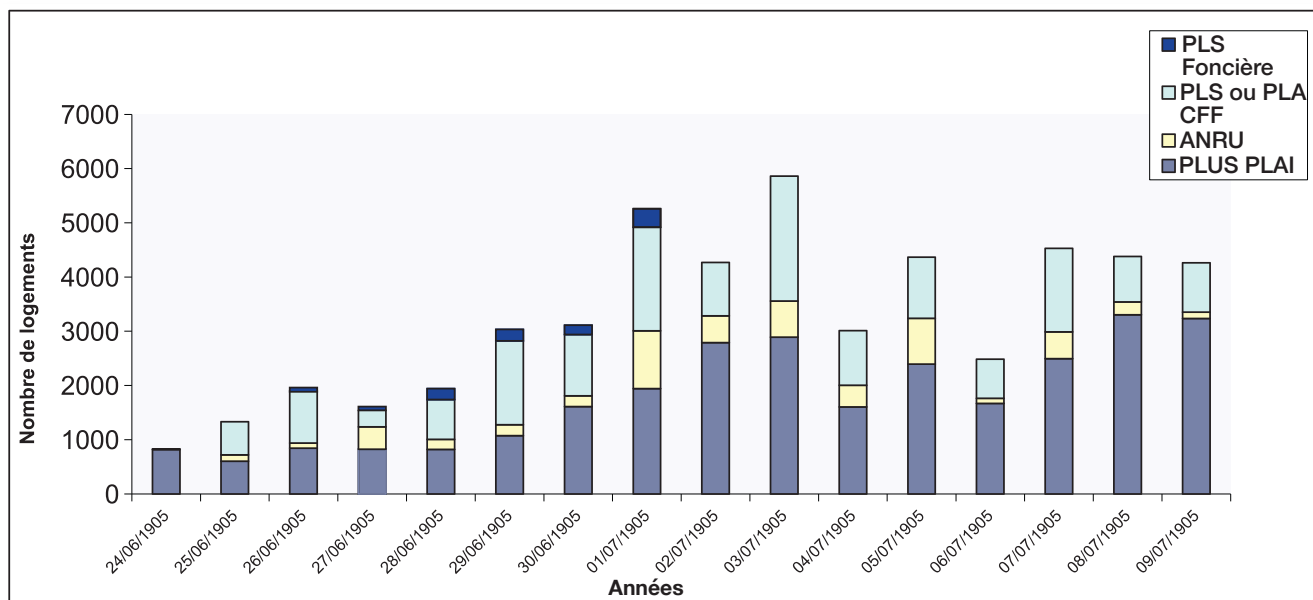
Dans la continuité des années précédentes, les opérations de construction neuve permettent de répondre aux attentes des réglementations thermiques et énergétiques. Ainsi les logements financés sont respectueux de l'environnement et devancent la réglementation en vigueur.

| PRODUCTION DROIT COMMUN | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------------------------|------|-----------|
| Opérations de construction neuve et d'acquisition amélioration (PLUS/PLAI/PLS) | | | | | |
| Année | Neufs | | Acquisition / Amélioration | | Total LLS |
| | Total LLS | % | Total LLS | % | |
| 2006 | 1 287 | 82 % | 272 | 18 % | 1 559 |
| 2007 | 1 489 | 57 % | 1 131 | 43 % | 2 620 |
| 2008 | 2 097 | 77 % | 644 | 23 % | 2 741 |
| 2009 | 2 430 | 63 % | 1 426 | 37 % | 3 856 |
| 2010 | 2 688 | 71 % | 1 088 | 29 % | 3 776 |
| 2011 | 2 950 | 57 % | 2 241 | 43 % | 5 191 |
| 2012 | 2 493 | 95 % | 120 | 5 % | 2 613 |
| 2013 | 2 979 | 85 % | 542 | 15 % | 3 521 |
| 2014 | 2 187 | 92 % | 201 | 8 % | 2 388 |
| 2015 | 3 873 | 96 % | 159 | 4 % | 4 032 |
| 2016 | 4 014 | 97 % | 129 | 3 % | 4 143 |
| 2017 | 2 869 | 69 % | 1 274 | 31 % | 4 143 |

Une part prépondérante de la production est réalisée en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) : Cette part ne cesse d'augmenter au fil des années : 84 % de la production neuve avec 2 299 logements PLUS, PLAI et PLS alors que la part de VEFA n'était que de 27 % en 2006 et 57 % en 2017. La production en VEFA en Essonne dépasse de 16 % la moyenne de celle de l'Île-de-France (hors Paris). Ce montage, s'il présente l'avantage de réduire les délais de livraison des opérations, de soulager le plan de charge des équipes de maîtrise d'ouvrage des bailleurs et de contribuer à la « banalisation » du logement social, pose néanmoins question en termes 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. Il présente également d'autres inconvénients : une qualité architecturale parfois moindre et une inflation des prix de revient liée aux coûts de structure des promoteurs et à la mise en concurrence des bailleurs. Aussi, est-il souhaitable que les collectivités privilégient d'autres types de montage dans leurs politiques foncières.

Évolution du nombre de logements agréés depuis 2002 en incluant la reconstitution de l'offre locative sociale dans le cadre des programmes du renouvellement urbain financés par l'ANRU



Observations : * 2009 Plan de relance VEFA 30 000 - * 2011 ventes Icade

2018 : UNE MOBILISATION À POURSUIVRE

À la suite de 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. 2018 est la deuxième année de cette nouvelle triennale pendant laquelle ces communes devront tout mettre en œuvre pour atteindre leurs objectifs d'ici 2019.

En Essonne, les objectifs de production restent donc élevés en 2018.

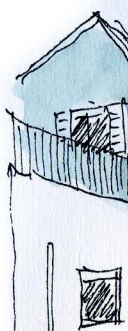
Ainsi, 4 229 logements sociaux devront être agréés : 1 163 PLAI – 2 122 PLUS – 943 PLS.

L'implication de l'ensemble des acteurs, notamment les collectivités locales et les organismes HLM, est donc indispensable pour poursuivre l'effort de développement de l'offre.



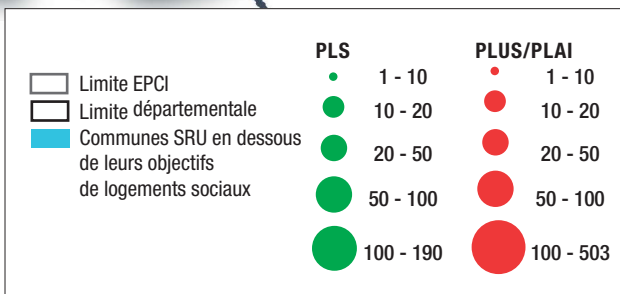
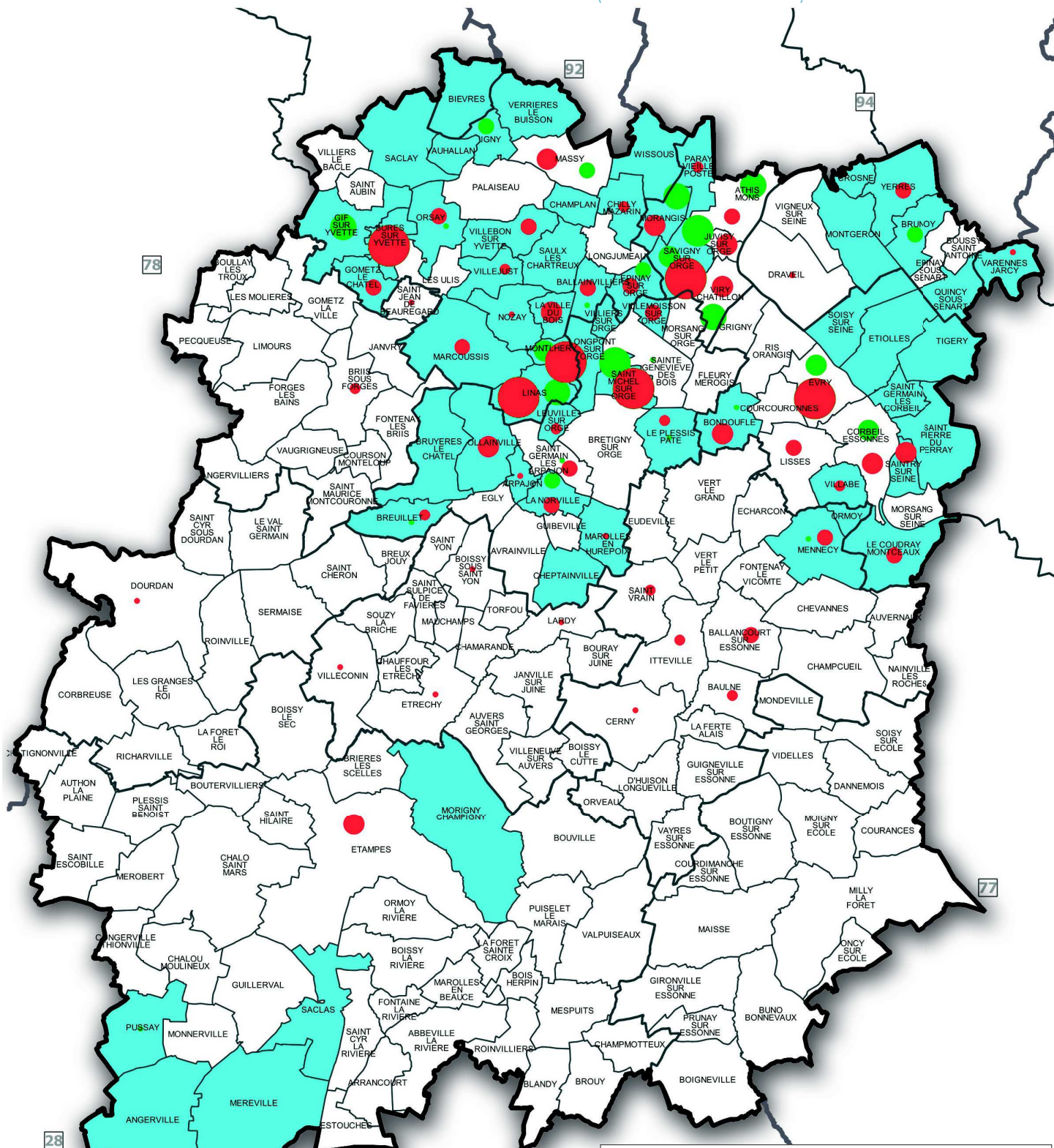
Patrimoine des principaux bailleurs présents en Essonne en 2017

| GROUPES | BAILLEURS | Nombre de logements en Essonne (données DDT) | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------|
| Groupe Action Logement | Immobilière 3F | 36 704 | 21 381 |
| | Résidence Sociale de France | | 1 983 |
| | Résidence Urbaine de France | | 597 |
| | Domaxis | | 1 600 |
| | France Habitation | | 4 813 |
| | L'Athégienne | | 2 714 |
| | Sogemac Habitat | | 2 158 |
| | Pax-Progrès-Pallas | | 783 |
| | Erigère | | 675 |
| Groupe SNI | SNI | 21 179 | 2 117 |
| | EFIDIS | | 7 106 |
| | OSICA | | 9 047 |
| | ADOMA | | 2 909 |
| Groupe ESSIA | Les Résidences Yvelines Essonne | 12 397 | |
| | Essonne Habitat | 10 789 | |
| Groupe LOGEMENT FRANÇAIS | Logement Francilien | 9 100 | 6 651 |
| | Coopération et Familles | | 2 449 |
| Réseau BATIGERE | Batigère Ile-de-France | 6 063 | 2 840 |
| | Résidence Logement Fonctionnaires | | 913 |
| | Espace Habitat Construction | | 738 |
| | Soval | | 1 572 |
| Groupe ARCADE | Antin Résidences | 4 305 | |
| Groupe POLYLOGIS | LOGIREP | 3 795 | 2940 |
| | LOGYSTART | | 765 |
| | LOGIRYS | | 90 |
| Groupe ICF HABITAT | ICF La Sablière | 2 876 | |
| Groupe LA POSTE | Toit et Joie | 1 951 | |
| | Vilogia | 1 942 | |
| Groupe VALOPHIS | Valophis SAREPA | 1285 | 1 182 |
| | Valophis La chaumière d'Ile-de-France | | 103 |
| | Logial OPH | 1 097 | |
| | Plurial Novilia | 952 | |
| | Domnis | 697 | |
| Total des bailleurs ayant plus de 500 logements en Essonne | | 115 915 | |
| PARC SOCIAL EN ESSONNE | | 138 607 | |
| % patrimoine des bailleurs ayant plus de 500 logements en Essonne | | 83,63 % | |



PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2017

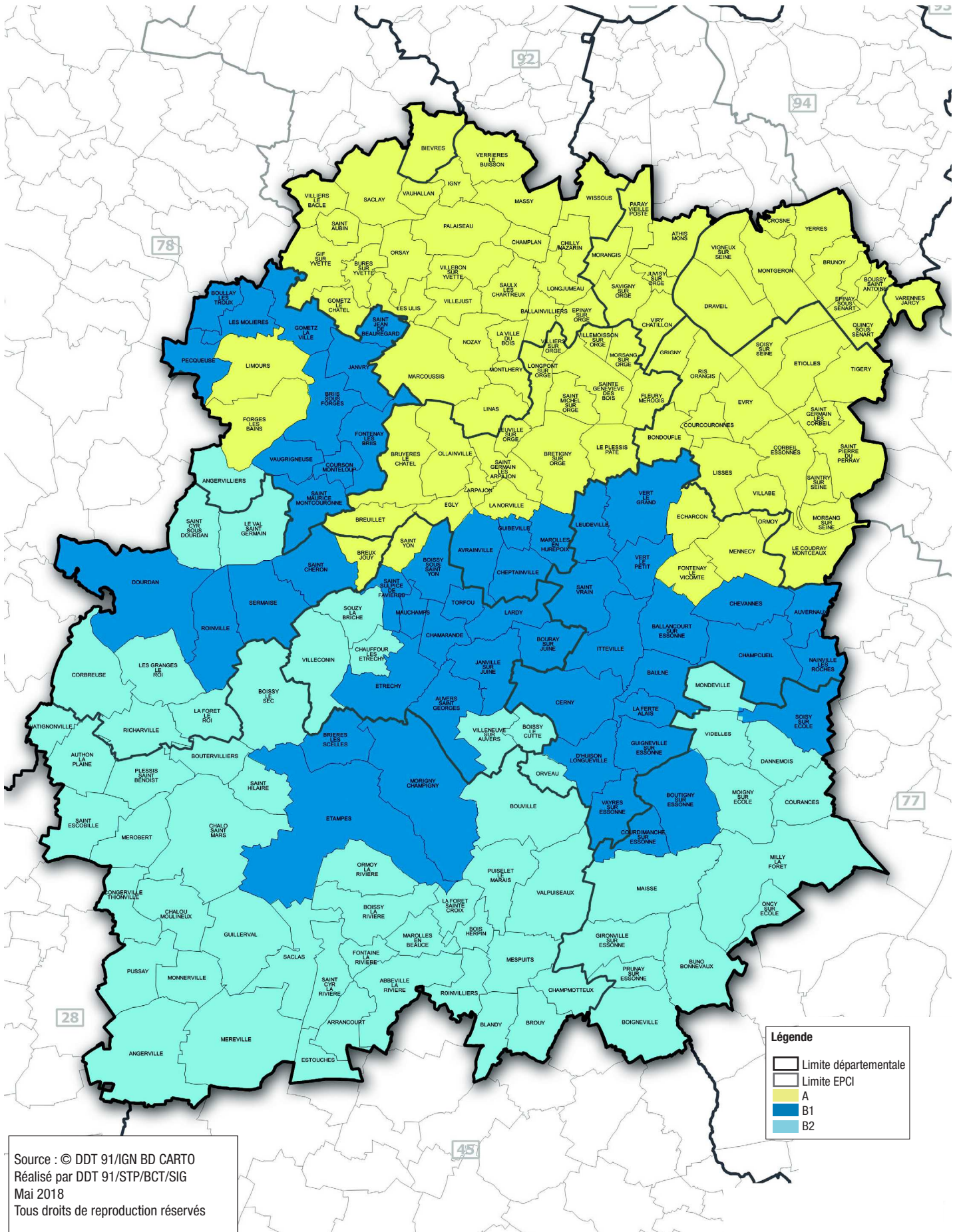
(hors financement ANRU)



Source : © IGN BD CARTO
 Données : © DDT 91/SHRU
 Réalisé par DDT 91/STP/BCT/SIG
 Mars 2018
 Tous droits de reproduction réservés

ZONES DE RÉFÉRENCE DES PRÊTS PLS

Arrêté du 01 août 2014 article R.304-1 du code de la construction de l'habitation





ESSONNE HABITAT
- JUVISY SUR ORGE



L'AMÉLIORATION

du parc privé



IMMOBILIERE 3F -
RUE ALEXANDRE DAVID - MASSY



LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1

Le Parc Public

p 70

2.2

L'amélioration du parc privé

p 82

2.3

L'accession sociale à la propriété

p 106

2.4

La mobilisation du foncier public
pour le logement

p 114

2.2

L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

INTRODUCTION

11,1 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 2017. 2 930 logements ont été améliorés grâce à ces aides.

Les subventions de l'Anah ont été mises en œuvre sur les enjeux prioritaires définis par l'agence en 2017, c'est-à-dire :

- ✓ la lutte contre la précarité énergétique - dans le cadre du PREH (Plan de rénovation énergétique de l'habitat) et du programme Habiter Mieux - sous toutes ses formes, et quel que soit le statut de l'occupant (locataire /propriétaire/ copropriétaire),
- ✓ le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, en mettant notamment en œuvre des politiques de réinvestissement de quartiers anciens dégradés qui s'appuient sur les outils coercitifs et incitatifs,
- ✓ le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,
- ✓ l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap et/ou au vieillissement.

La délégation locale de l'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisés à travers le conventionnement.

La mise en œuvre de ces orientations s'est notamment appuyée sur les opérations programmées portées par les collectivités locales.





MONDE EN MARGE -
MONDE EN MARGE - LONGPONT

| SUBVENTIONS ANAH | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Crédits engagés (en M€) | | 5,6 | 4,3 | 4,1 | 1,8 | 2,7 | 5,5 | 10,3 | 11,8 |
| Paievements (en M€) | | 5,3 | 4,8 | 4,5 | 2,2 | 2,7 | 4,1 | 4,8 | 7,2 |
| Nombre de logements subventionnés | | | | | | | | | |
| Logements de propriétaires occupants (PO) dont Habiter Mieux FART | | 306 | 314 115 | 132 104 | 131 96 | 339 312 | 446 399 | 336 299 | 487 417 |
| Copropriétés en difficulté - aide aux syndicats (logts) | | 2 470 | 5 340 | 6 013 | 904 | 53 | 3 513 | 5 275 | 2 203 |
| Copropriétés fragiles - aide aux syndicats (logts) | | | | | | | | | 225 |
| Logements locatifs (PB) dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels) dont loyers conventionnés sociaux (LCS) dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS) | | 629 473 137 19 | 46 12 27 7 | 6 2 3 1 | 28 24 4 0 | 3 1 2 0 | 8 0 5 0 | 20 0 14 6 | 15 0 15 0 |
| NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS TRAITÉS | | 3 405 | 5 700 | 6 151 | 1 063 | 395 | 3 967 | 5 631 | 2 930 |
| Dont : logements indignes ou dégradés dont propriétaires bailleurs (PB) dont propriétaires occupants (PO) | | 15 7 8 | 51 36 15 | 19 3 16 | 11 1 10 | 9 3 6 | 16 2 14 | 10 3 7 | 18 13 5 |

Depuis juin 2013, la délégation de l'Essonne constitue un guichet unique et gère à ce titre trois lignes budgétaires : un budget en provenance de l'Anah, un budget en provenance de l'État au titre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), et un budget en provenance du Conseil Régional d'Île-de-France.

► Le total des crédits affectés à la délégation de l'Essonne pour l'année 2017 s'élevait à :

- 9,6 M en provenance de l'Anah
- 1,5 M€ provenant de l'État au titre du FART
- 700 k€ de la part du Conseil Régional d'Île-de-France.

Pour 2018, l'action de l'Anah est au cœur de nombreux enjeux nationaux : plan de rénovation énergétique des bâtiments, programme Action Cœur de Ville, massification des aides de l'agence à travers la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux Agilité ».

LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

LE PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) a été lancé le 21 mars 2013 avec l'objectif d'intensifier la dynamique de rénovation énergétique du patrimoine privé. C'est la rénovation de 500 000 logements d'ici 2017 qui est visée, avec le souhait de diminuer de 38 % la consommation d'énergie dans le bâtiment.

Le PREH s'appuie sur la mise en place d'une information renforcée des particuliers. À l'échelle nationale ont été mis en place un site internet dédié («J'éco-rénove») et un numéro vert (0 808 800 700). À l'échelle départementale, le PREH s'est traduit par la création d'un guichet unique 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. Les propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah sont redirigés vers les Points Rénovation Info Service (PRIS) de l'ADEME.

LE PROGRAMME HABITER MIEUX

Le programme Habiter Mieux lancé sur la période 2011-2017, avait initialement 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. Cet objectif annuel a été augmenté pour les années 2016 (70 000 logements à rénover) et 2017 (100 000 logements à rénover). Le programme Habiter Mieux se traduit notamment par la mise en place du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), destiné à compléter les aides de l'Anah. La distribution des aides du FART est soumise à l'existence d'un contrat local d'engagement (CLE) sur le territoire concerné. En Essonne, outre les collectivités porteuses d'opérations programmées, la conclusion d'un avenant au contrat local d'engagement (CLE) avec le Conseil Départemental a rendu la totalité du département éligible au FART jusqu'au 31 décembre 2017.

Au-delà de l'aide financière, les propriétaires occupants bénéficient 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. Cependant, il importe de poursuivre et de renforcer le travail de repérage amorcé et de développer la communication sur les aides possibles, en s'appuyant sur l'ensemble des partenaires, notamment les collectivités locales.

La dynamique du programme Habiter Mieux est repartie à la hausse en 2017, après avoir subi une baisse dans le département en 2016, puisque le nombre de logements de propriétaires occupants financés dans ce cadre est passé de 297 en 2016 à 417 en 2017. Cette relance du programme peut s'expliquer par plusieurs éléments :

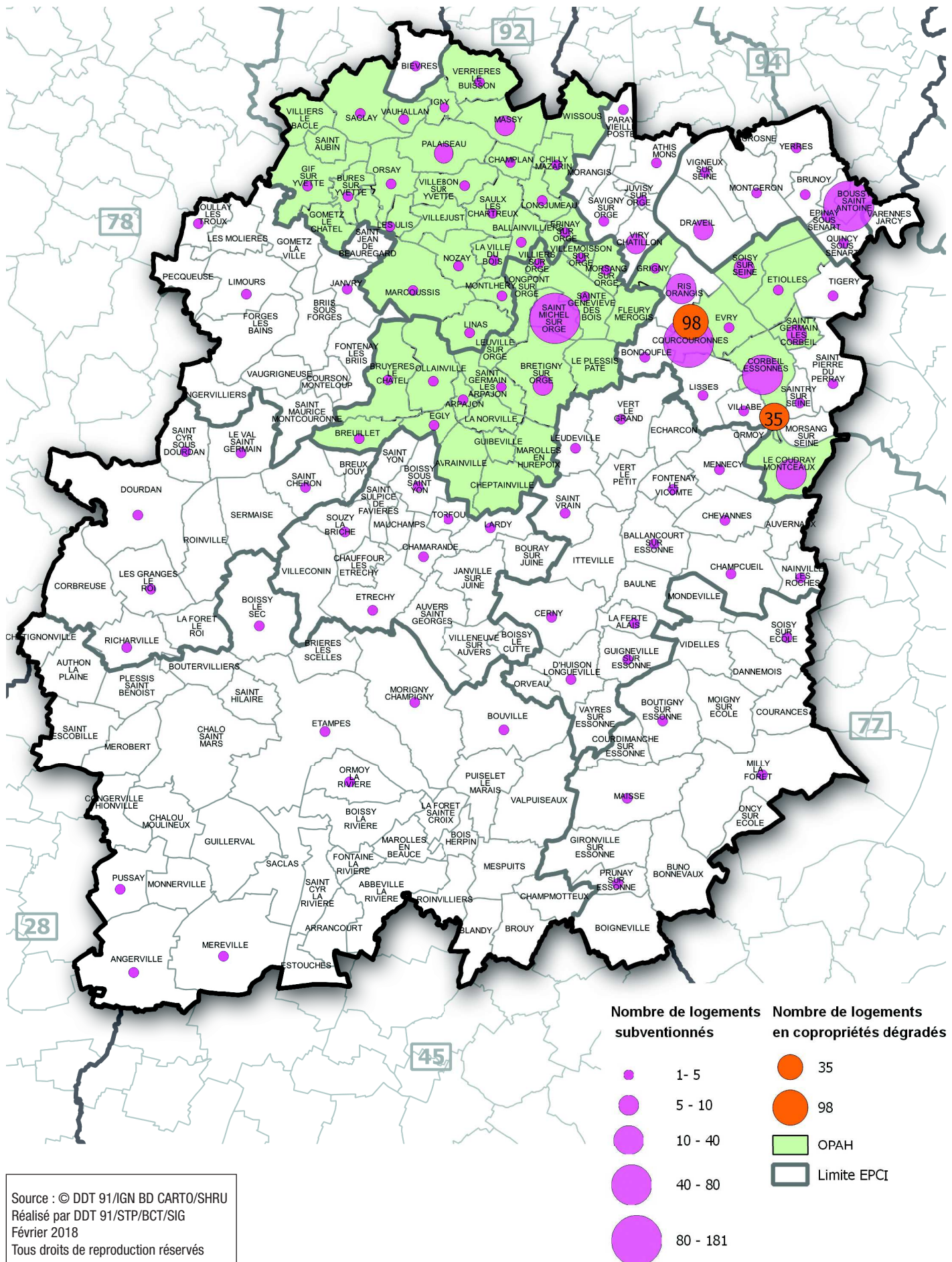
- ◆ D'une part, l'élargissement du champ des bénéficiaires du programme Habiter Mieux aux occupants de catégorie « modeste »
- ◆ D'autre part, la montée en puissance des opérations programmées du territoire, qui arrivaient pour plusieurs d'entre elles à leur troisième année de mise en œuvre en 2017.

En 2017, outre les 417 propriétaires occupants, il faut noter que 15 propriétaires bailleurs, et 358 copropriétaires ont également bénéficié du programme Habiter Mieux.

Pour ces derniers il s'agissait de subventions versées aux syndicats de copropriétaires. Pour 225 de ces 358 copropriétaires, les aides ont été versées au titre du programme « Copropriétés fragiles » mis en place par l'Anah au début de l'année 2017, et qui vise à soutenir la rénovation thermique de copropriétés aux faibles moyens, sans pour autant être qualifiées de « copropriétés dégradées ».

Par ailleurs, 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 est de 37,1 %**.

LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS FINANÇÉS EN 2017 PAR L'ANAH DANS LE CADRE DU PROGRAMME HABITER MIEUX



Source : © DDT 91/IGN BD CARTO/SHRU
Réalisé par DDT 91/STP/BCT/SIG
Février 2018
Tous droits de reproduction réservés

REPÉRAGE ET TRAITEMENT DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE AU SEIN DU PDLHI

D'après les données fiscales⁽¹⁾, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en Essonne est estimé à 3 935 logements, soit 1 % des résidences principales privées. 29 % sont des résidences principales en copropriété ; 71 % sont des logements dont la date de construction est antérieure à 1949.

Ces logements potentiellement indignes sont occupés par 3 699 ménages, dont la taille moyenne est de 2,5 personnes. Parmi ces ménages, 2 199 sont des locataires du parc privé (55 % du PPPI) et 1 500 sont propriétaires (45 % du PPPI).

Il faut également noter que 15 % des logements du Parc Privé Potentiellement Indigne datent d'avant 1949 et sont occupés par des familles avec des enfants de moins de 6 ans, ce qui appelle à une vigilance particulière quant au risque d'intoxication au plomb de ces enfants.

Proportionnellement moins important que dans d'autres départements, le PPPI présente un caractère plus diffus qu'en petite couronne. À l'exception de quelques secteurs bien identifiés comme les quartiers Gares à Juvisy et Corbeil-Essonnes dont les projets de stratégies urbaines de lutte contre l'habitat indigne ont été retenus dans le cadre de l'Appel à Projet lancé par le préfet de région et l'agence régionale de santé, l'habitat indigne en Essonne correspond, la plupart du temps, à des situations isolées aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. C'est pourquoi leur repérage et leur traitement sont d'autant plus difficiles à organiser pour la puissance publique. Les outils de repérage sont aujourd'hui mis en œuvre dès l'étude pré-opérationnelle d'OPAH afin que la collectivité maître d'ouvrage de l'OPAH puisse disposer d'un outil qui sera alimenté et étoffé tout au long des cinq années de l'OPAH et dont le maître d'ouvrage disposera à l'issue de celle-ci. Pour les territoires situés hors des dispositifs d'opération programmée de type OPAH ou PIG, le repérage s'appuie sur la fiche de signalement portée par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et les actions menées par le PDLHI auprès des collectivités.

Opérationnel depuis plusieurs années, et formalisé en septembre 2011, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de l'Essonne (PDLHI 91) coordonne l'action des différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) en matière de repérage, d'information, et de traitement des situations.

Piloté par le Préfet délégué pour l'égalité des chances, le PDLHI 91 est co-animé par la DDT et la délégation départementale de l'Agence régionale de Santé (ARS). Il associe l'ensemble des acteurs LHI du département : les directions départementales et les services du Préfet : DDCS, DDFiP, DDPP, DDSP, le groupement de gendarmerie, la coordonnatrice du PDALHPD, le parquet avec le magistrat référent Habitat indigne, le Conseil Départemental (directions Habitat et Social-Santé), le SDIS, l'ADIL, la caisse d'allocations familiales (CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA), l'Union des Maires de l'Essonne (UME).

En 2015, l'entrée de la DDT 91 dans le dispositif Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement hors DALO (FNAVDL hors DALO) lancé par la DRIHL Ile de France a permis la mise en place d'un partenariat efficace DDT/DDCS pour aider au relogement des familles occupant des logements frappés d'arrêté d'insalubrité interdisant définitivement l'habitation et dont le propriétaire a été déclaré défaillant. L'accompagnement des 29 ménages pris en charge par l'État grâce à ce dispositif depuis mars 2015 a ainsi permis d'aboutir à 21 propositions de logements, et 17 relogements effectifs.

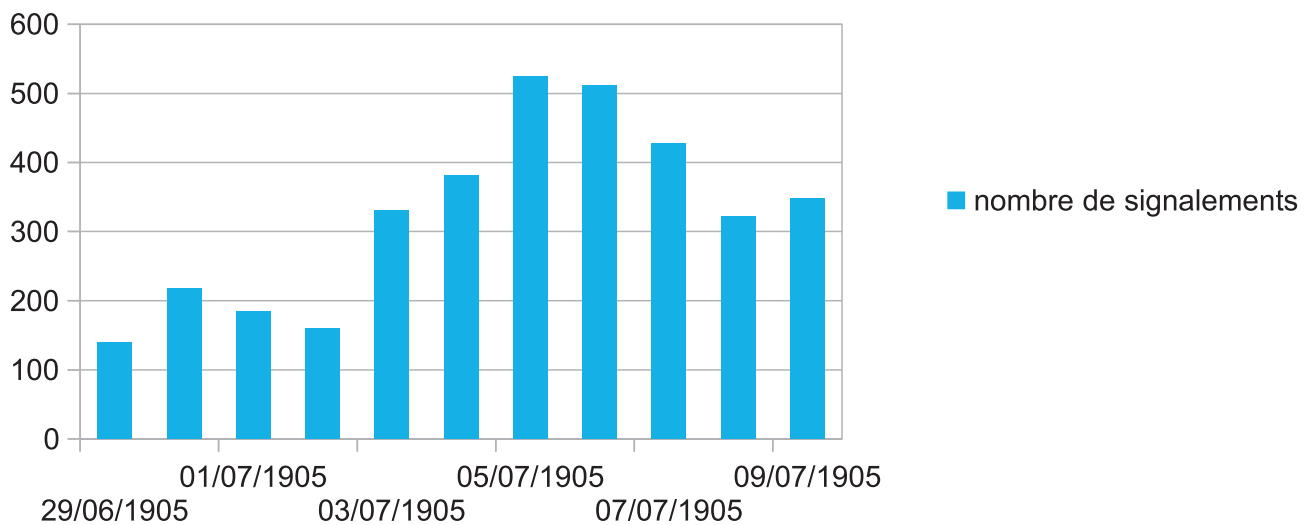
⁽¹⁾ Filocom 2013.

Les sommes engagées par l'État pour l'hébergement et l'accompagnement social des ménages seront recouvrées auprès du propriétaire défaillant.

Par ailleurs, on constate que les signalements de mal-logement se stabilisent :

...: Signalements centralisés par la DT ARS

Nombre total de signalements de mal-logement



En revanche, on note que le nombre de procédures préfectorales engagées à la suite de ces signalements sont en hausse. En effet, les 348 signalements recensés en 2017 ont abouti à la prise de 48 arrêtés préfectoraux d'insalubrité (en 2016, 322 signalements avaient abouti à 36 arrêtés). On peut supposer que les efforts de pédagogie menés par le PDLHI auprès des différents acteurs du repérage de l'habitat indigne commencent à porter leurs fruits, et que les signalements sont plus pertinents qu'auparavant.

Il faut également noter que 68 de ces signalements émanaient de locataires du parc social. Dans ce cas, les services de l'État interrogent le bailleur social concerné, afin d'une part de s'assurer qu'il est informé de la situation, et d'autre part afin de l'interroger sur les suites données pour remédier à ces situations quand elles sont confirmées.

TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE À L'ÉCHELLE URBAINE

En parallèle de ce travail conduit sur l'ensemble du département, des réflexions spécifiques sont conduites sur les secteurs concentrant d'importantes problématiques d'habitat indigne. Ainsi, fin 2013, le Préfet de Région Île-de-France et le Directeur de l'Agence Régionale de Santé ont lancé conjointement, un appel à projets visant à traiter à l'échelle urbaine l'habitat indigne sur certains secteurs ciblés.

L'objectif est, là où l'habitat indigne est concentré, de ne plus traiter les problèmes logement par logement, mais d'envisager des opérations d'aménagement pour résoudre les problématiques à l'échelle du quartier. Deux candidatures ont été retenues en Essonne : celle de l'ex-communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne, sur le centre-ville de Juvisy-sur-Orge, et celle de l'ex-communauté d'agglomération Seine Essonne, en ce qui concerne le centre-ville de Corbeil-Essonnes. En 2015, ces deux collectivités ont signé chacune un protocole détaillant les études nécessaires à la définition d'un projet d'aménagement urbain de ces secteurs permettant de résoudre l'ensemble des situations d'habitat indigne détectées.

► MESURES INCITATIVES ET COERCITIVES

Les aides de l'Anah sont un levier non négligeable pour accompagner l'action de l'ensemble des acteurs dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier lorsqu'elles se conjuguent à celles des collectivités, dans le cadre des opérations programmées. Ces dernières permettent en outre de réaliser un repérage des logements potentiellement indignes. 18 logements indignes ou très dégradés ont ainsi pu être réhabilités en 2017 avec l'aide de l'Anah.

Au-delà des outils incitatifs, des mesures autoritaires doivent parfois être prises lorsque le constat a été fait de la défaillance du propriétaire. Ainsi en 2017, la DDT a réalisé quatre chantiers de travaux d'office de suppression du risque de saturnisme, dans des logements et dans des parties communes d'immeubles anciens situés à Juvisy-sur-Orge et Ris-Orangis. Ces chantiers ont représenté un coût de 49 300 euros.

Les sommes engagées par l'État pour ces travaux font l'objet de procédures de recouvrement auprès du propriétaire défaillant.

Pour conduire ces actions, la DDT s'appuie sur un ensemble d'opérateurs compétents sur l'ensemble des aspects de son intervention: diagnostic technique, contrôle, maîtrise d'œuvre des travaux d'office, assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires, diagnostic social, accompagnement des occupants, hébergement...

► LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Le développement du volet répressif se poursuit grâce à la collaboration efficace avec le Parquet. En 2017, 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.





FOCUS

Les logements du parc privé potentiellement indignes (PPPi)



Le PPPi est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPi de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

En ce qui concerne la situation essonnienne, la carte fait apparaître une concentration de logements potentiellement indignes dans le nord du département, sur plusieurs communes contiguës de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, de la CA Val d'Yerres-Val de Seine, de la CA coeur d'Essonne et de l'axe RN 20. D'un point de vue communal, les communes de Corbeil-Essonnes et d'Etampes semblent particulièrement touchées et ressortent tout particulièrement. Outre Etampes, le Sud Essonne est concerné dans ses pôles de centralité de Dourdan, de Milly-la-Fôret.

Ces logements dégradés hébergent souvent des ménages en plus grandes difficultés financières, qui peuvent être victimes de précarité liées à leur logement : précarité énergétique, logements indignes. Les données du PPPi doivent donc permettre de cibler l'action de l'État sur ces territoires plus fragiles, à travers notamment l'action de l'Anah.



L'analyse du rapport du PPPi sur l'ensemble du parc privé des résidences principales permet de compléter les données précédemment exploitées.

En effet, certaines communes qui ne semblaient pas particulièrement affectées par le PPPi se distinguent nettement ici, notamment dans le sud du département. À l'inverse, des communes fortement impactées en nombre de logements, ont ici un taux de logements PPPi relativement faible.

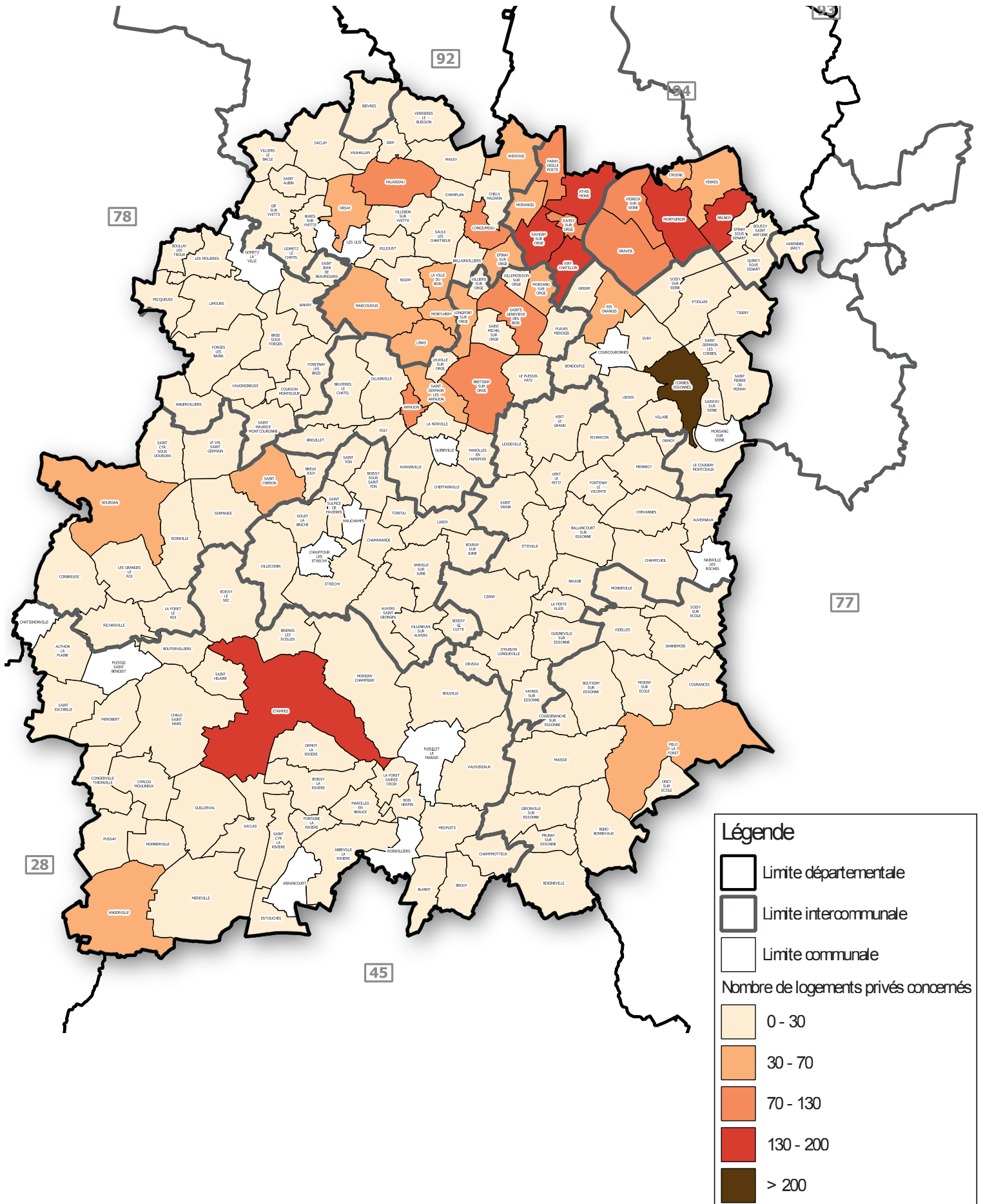
Certains territoires, qui concentrent à la fois un grand nombre et un taux important de logements privés potentiellement indignes se distinguent ainsi. Il s'agit notamment des communes de Corbeil-Essonnes, d'Etampes, de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, des pôles de centralité du sud Essonne, de l'axe RN20 et de la CA Val d'Yerres-Val de Seine.

La moyenne régionale étant de 4,7 % de logements PPPi sur l'ensemble des résidences principales du parc privé (RPPP), le département de l'Essonne est en dessous avec un maximum de 3,5 %.



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PRIVÉS POTENTIELLEMENT INDIGNES

(Données Filicom 2015)



LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

Grâce aux moyens financiers et techniques qu'elles permettent de mobiliser et grâce à l'engagement politique des collectivités qui les portent, les opérations programmées portées par les collectivités locales 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 2 930 améliorations de logements financées en Essonne en 2017, 2 603 l'ont été grâce à une opération programmée, soit 89 % du nombre de logements subventionnés dans le département.

Quatre opérations programmées dites «classiques» (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) étaient en cours pendant l'année 2017 (cf. tableau ci-après) :

... Les OPAH et PIG en Essonne

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------------|---------|------|---------|------|------|---------|------|---------|
| OPAH CA Coeur d'Essonne Agglomération | 02-sept | | | | | 01-sept | | |
| OPAH CA Communauté Paris Saclay | | | 12-févr | | | | | 12-févr |
| OPAH ex-CA Seine Essonne | | | 24-août | | | | | 24-août |
| OPAH des Patios (Grigny) | | | 31-déc | | | | | 31-déc |

(Note : Les OPAH concluent jusqu'au 31 décembre 2015 portent le nom des anciens EPCI).

Mise en oeuvre

► Trois de ces OPAH sont engagées sur un périmètre intercommunal :

- ◆ l'OPAH de la communauté Coeur d'Essonne agglomération (dont le périmètre a été étendu au début de l'année 2017)
- ◆ l'OPAH de la communauté d'agglomération Communauté Paris Saclay (dont le périmètre a été étendu en cours d'année 2016)
- ◆ l'OPAH de l'ex-communauté d'agglomération Seine Essonne

La quatrième OPAH est mise en place à l'échelle d'un quartier spécifique, celui des Patios à Grigny. Ce quartier, secteur atypique du quartier par ailleurs à dominante sociale 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.



En plus de ces programmes à caractère généraliste, plusieurs procédures ciblées sur le redressement de copropriétés en difficultés sont en cours. Ces procédures sont formalisées par le biais d'une OPAH copropriétés dégradées, ou d'un plan de sauvegarde.

Les sollicitations des élus pour inscrire des copropriétés rencontrant des difficultés dans une opération programmée se sont multipliées depuis quelques années. En 2017, ce sont ainsi plus de 2 200 logements répartis dans 22 copropriétés situées dans cinq communes différentes qui ont fait l'objet d'une intervention des pouvoirs publics, articulée, pour la plupart, avec des projets de rénovation urbaine.

► **Trois de ces copropriétés ont obtenu en 2017 des subventions de l'Anah pour réaliser des travaux de rénovation thermique de leurs parties communes :**

- ✓ Les copropriétés Bords du Lac 1 et Bords du Lac 2, situées à Courcouronnes, dont le projet de travaux permettra également de faire cesser les fuites liées à la vétusté des toitures-terrasses ;
- ✓ La copropriété située au 85-87, rue de la Papeterie, à Corbeil-Essonnes, qui présente de nombreux désordres et fait actuellement l'objet de plusieurs arrêtés visant à faire cesser cette situation dangereuse pour la santé et la sécurité des occupants.

Certaines copropriétés bénéficient d'un accompagnement public pour la deuxième ou la troisième fois consécutive : c'est le cas de Grigny II (4 990 logements) dont le troisième plan de sauvegarde a été mis en place en août 2014.

Ce constat montre les limites de l'efficacité de ce type d'outils et plaide pour le recours à des mesures plus autoritaires (administration provisoire, voire appropriation publique) pour traiter les situations les plus dégradées. Le recours au portage immobilier des logements des ménages les plus endettés peut aussi être envisagé dans certains cas, et a notamment démarré avec une soixantaine de logements acquis en 2017 par l'EPPFIF dans le cadre de l'opération de requalification de la copropriété déclarée d'intérêt national (ORCOD-IN) de Grigny 2.

Cet état de fait montre également toute l'importance de développer une approche préventive. Repérer les copropriétés fragiles avant que leur situation ne se dégrade de façon quasi-irréversible, constitue le principal défi d'une telle approche. C'est le sens des observatoires des copropriétés dont la mise en place dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) est prévue par la loi.

Pour aider les collectivités à structurer leur connaissance sur ce sujet, la DDT a mis en place en 2008 un observatoire départemental des copropriétés. Cet observatoire vise à repérer les copropriétés potentiellement fragiles à partir de deux indicateurs statistiques : les revenus des occupants (fichiers fiscaux) et le positionnement sur le marché immobilier local (Base Biens). Il a été partagé avec les collectivités locales en 2011. La mise à jour de cet observatoire a été engagée en 2015, avec l'objectif de l'étendre d'ici fin 2018 à toute la région Île-de-France.

Face à la nécessité de prévenir les difficultés des copropriétés, l'Anah a aussi fait évoluer ses outils afin d'inciter la mise en place de dispositifs préventifs. En effet, la multiplication des procédures curatives et le bilan en demi-teinte qui peut être dressé des premières expériences montre toute l'importance de développer une approche préventive. 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 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 tableaux ci-dessous récapitulent l'état des différents dispositifs en cours dans le département, ainsi que ceux qui devraient être mis en place en 2018 :



Les plans de sauvegarde

| | Nombre de logements | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------|---------------------|---------|---------|---------|------|------|---------|---------|---------|
| Grigny II | 4 990 | 30-juin | 26-août | | | | | 26-août | |
| Ris-Orangis : E Bonté | 169 | | 19-juin | 01-sept | | | 01-sept | | |
| Évry : Evriel | 94 | | | 29-juin | | | | | 29-juin |
| Évry : Point IV | 108 | | | 29-juin | | | | | 29-juin |
| Évry : Mail des Poètes I | 44 | | | 29-juin | | | | | 29-juin |
| Évry : Mail des Poètes II | 48 | | | 29-juin | | | | | 29-juin |
| Évry : Terrasses des Loges | 92 | | | 29-juin | | | | | 29-juin |

Mise en oeuvre

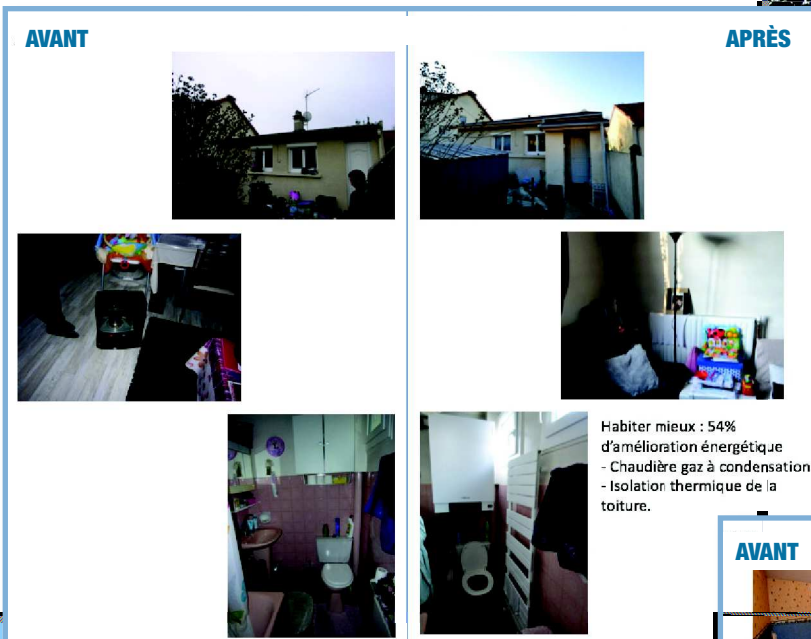
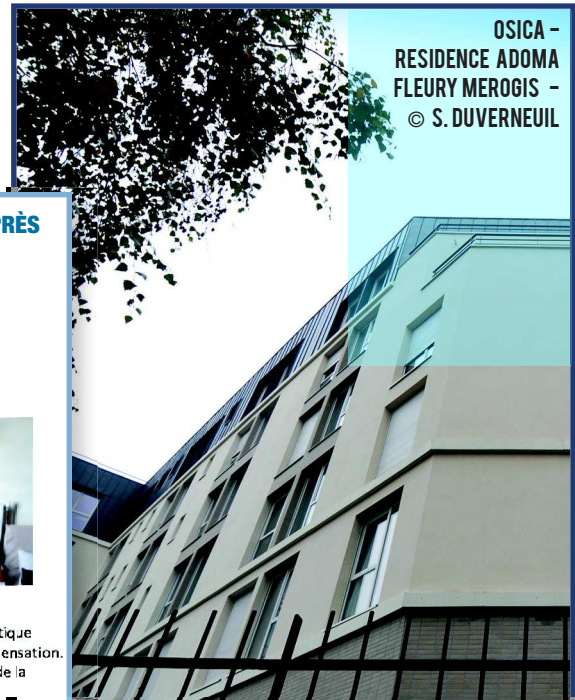
OPAH copropriétés dégradées

| OPAH copropriétés dégradées | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------------------------------------------|---------|------|---------|---------|--------|---------|------|---------|---------|
| Évry : Pyramides | | | | 29-juin | | | | | 29-juin |
| Évry : Petit Bourg | 05-août | | | | | 05-août | | | |
| Courcouronnes | | | | 30-juin | 01-oct | | | | |
| OPAH avec volet copropriétés dégradées | | | | | | | | | |
| OPAH CA Communauté Paris Saclay | | | 24-août | | | | | 24-août | |
| OPAH ex-CA Seine Essonne | | | 31-déc | | | | | 31-déc | |

Mise en oeuvre

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------|---------|------|------|---------|------|
| CA du Val d'Orge | 01-mars | | | 01-mars | |
| CA Evry Centre Essonne | 10-juil | | | 10-juil | |
| Epinau-sous-sénart | | | | | |

Mise en oeuvre En cours de validation





Comme les années précédentes, l'Anah a privilégié le financement des projets des propriétaires bailleurs qui se sont engagés à conventionner en loyer social ou très social. En 2017, quinze logements de propriétaires bailleurs ont ainsi fait l'objet d'une subvention de l'Anah, dont treize étaient situés en secteur d'OPAH.

Pour ce qui est du conventionnement sans travaux, sur les 139 logements conventionnés en 2017, seuls 28 l'ont été en loyer social ou très social et peuvent par conséquent être comptabilisés au titre de la loi SRU.

Analyse du parc de logements privés en Essonne

► **Vacance dans les logements**

Vacances 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 se situe, 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 relativement 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 contexte du Nord Essonne isolées et dispersées, sans concentrations significatives.

À 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'EPT 12 et du Val d'Yerres.

L'analyse de ces données de vacance semble témoigner de la réalité de 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 qui subsistent néanmoins s'expliquent notamment en effet par les logements trop dégradés ou par des rotations de ménages et/ou périodes de travaux.

Par ailleurs, un travail avait été conduit en 2013 par les services de la DDT, dans l'objectif de réquisitionner les logements qui apparaîtraient effectivement vacants, sur la base de l'article L 642-1 du CCH. Les visites de terrains réalisées à la suite des analyses menées à la DDT n'avaient néanmoins pas été concluantes.



AVANT



APRÈS

Habiter Mieux : 25 % d'amélioration énergétique
- Isolation thermique de la façade nord de l'immeuble en parties communes.
- Chaudière gaz à condensation en partie privée.



AVANT



APRÈS



Travaux de sécurité et de salubrité et amélioration énergétique :
- Mise aux normes électriques
- Chaudière gaz à condensation
- Menuiseries extérieures double vitrage acoustique et thermique

Loyer conventionné intermédiaire.



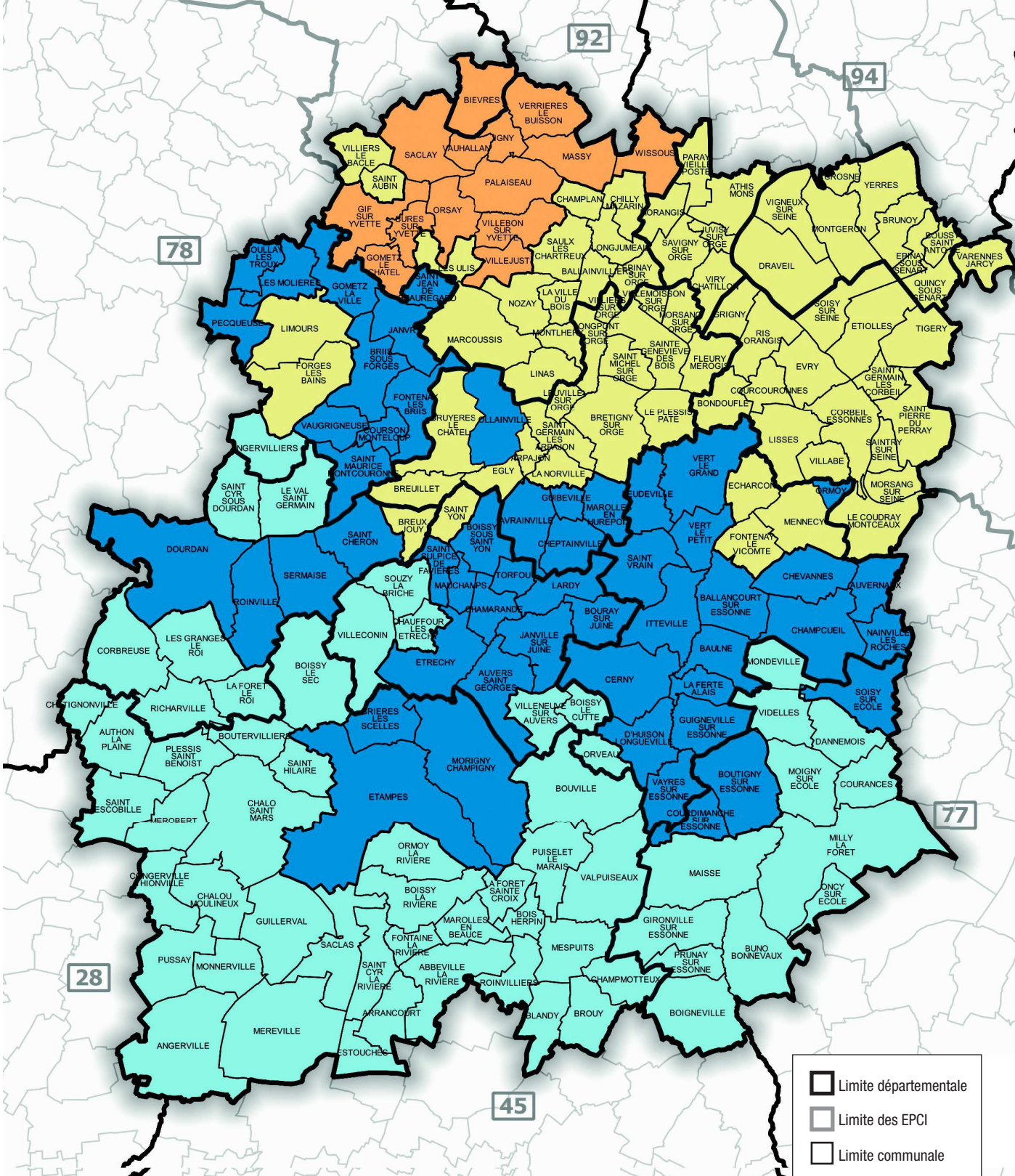
IMMOBILIERE 3F
- ATHIS MONS



ESSONNE HABITAT
- JUVISY SUR ORGE



PROGRAMME D'ACTION 2018 - ZONES DE LOYERS ANAH



Source : © DDT 91/IGN BD CARTO
 Réalisé par DDT 91/STP/BCT/SIG/MN
 Avril 2018
 Tous droits de reproduction réservés

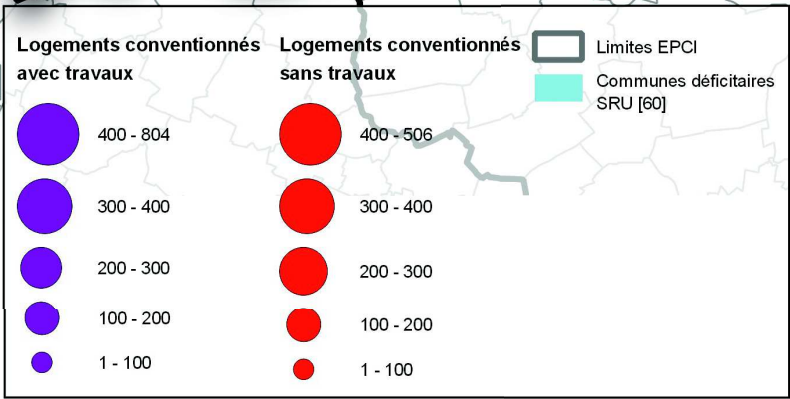
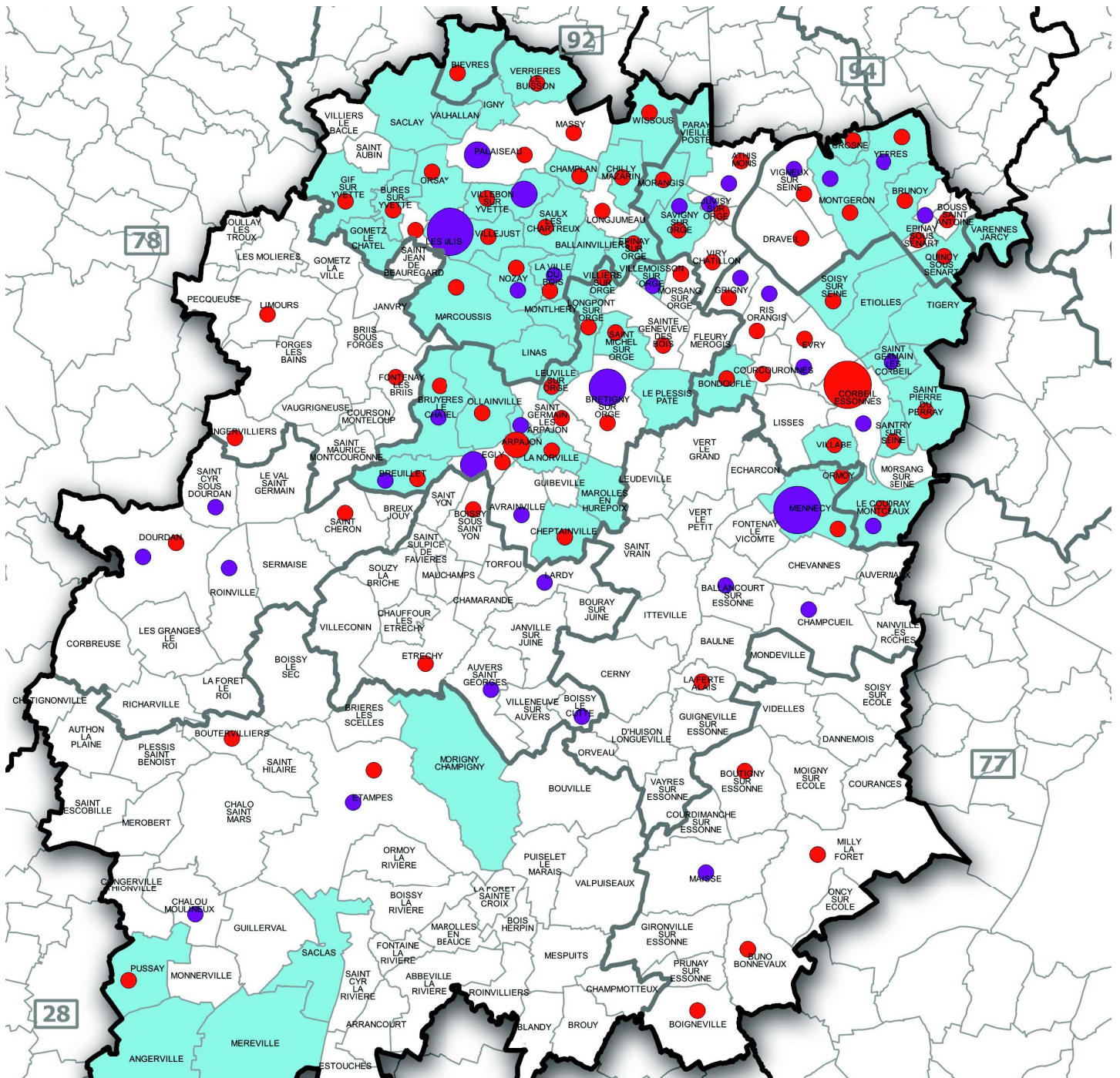
Limites

- Limite départementale
- Limite des EPCI
- Limite communale

Zones de loyers

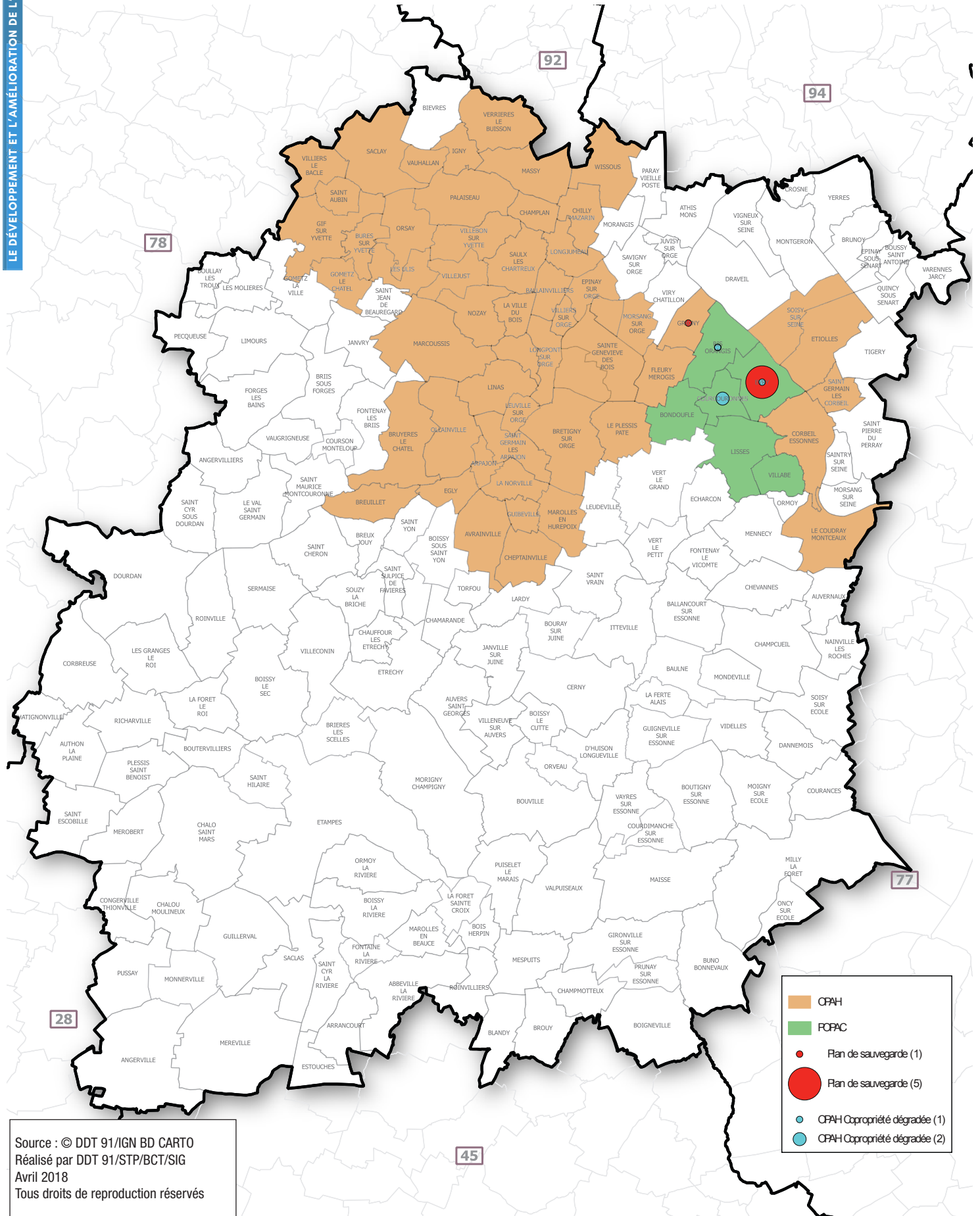
- A1
- A2
- B1
- B2

LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS - CONVENTIONS EN COURS AU 01/01/2018



Source : © DDT 91/IGN BD CARTO/SHRU
 Réalisé par DDT 91/STP/BCT/SIG
 Avril 2018
 Tous droits de reproduction réservés

OPÉRATION ANAH EN COURS AU 01/01/2018



AVANT



APRÈS

Travaux lourds pour résorption d'habitat indigne.
Loyer conventionné très social.



AVANT



APRÈS



Habiter mieux : 25% d'amélioration énergétique
- Chaudière gaz à condensation
- Menuiseries extérieures en double vitrage.



AVANT

APRÈS

Habiter Mieux : 34 % d'amélioration énergétique
- Remplacement d'une chaudière fuel par une chaudière gaz à condensation
- Installation de radiateurs dans des pièces qui n'en avaient pas.



AVANT

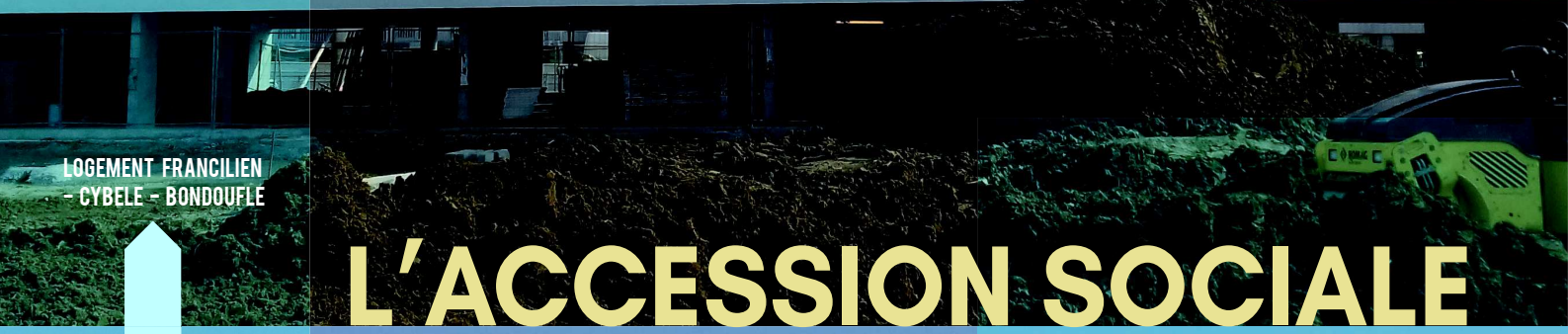


APRÈS



Travaux lourds et Habiter Mieux : 28% d'amélioration énergétique
- Traitement et réparation des charpentes
- Isolation thermique de la toiture





LOGEMENT FRANCILIEN
- CYBELE - BONDOUFLE



L'ACCESSION SOCIALE

à la propriété





LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1

Le Parc Public

p 70

2.2

L'amélioration du parc privé

p 82

2.3

L'accès social à la propriété

p 106

2.4

La mobilisation
du foncier public pour le logement

p 114

2.3

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

INTRODUCTION

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) RENFORCÉ

Depuis le 1^{er} 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 pour 2016, reconduites jusqu'au 31 décembre 2017 ainsi qu'au décret sur les prêts ne portant pas intérêt, publiés au Journal officiel du 30 décembre 2015.

Le nouveau PTZ permet d'assurer :

- ✓ le financement de 40 % de l'achat d'un logement neuf ou ancien ;
- ✓ l'accès à 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 leur 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 pouvant aller jusqu'à 25 ans afin de réduire le montant des mensualités.

Dans le cadre de la loi de finances 2018, le Prêt à Taux Zéro est reconduit jusqu'en 2021, mais avec quelques modifications à prendre en compte dès 2018, notamment il varie selon les zones géographiques et la quotité de prêt.

▶ 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.

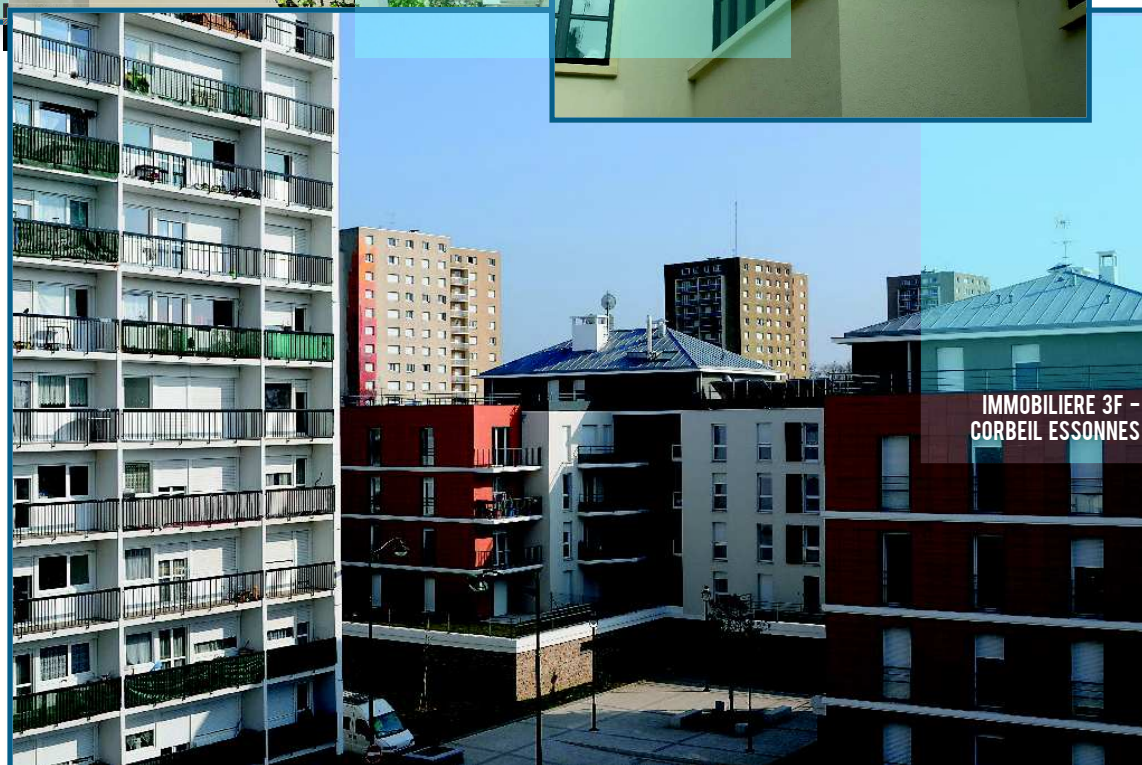
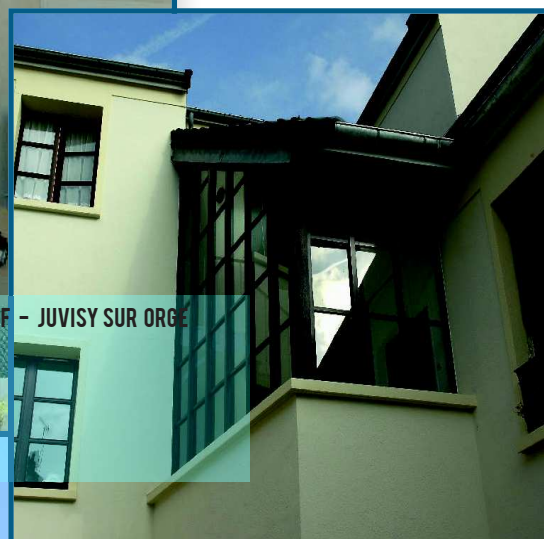
Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur. Le ménage qui occupe le logement s'acquitte d'une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation** (incluant les frais de gestion), et d'une épargne (la « **part acquisitive** »). À l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce dispositif est particulièrement adapté aux ménages bénéficiant de ressources modestes, leur permettant de devenir propriétaire sans apport personnel et leur laissant la possibilité de changer d'avis au terme d'une phase locative.

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'accèsion sociale à la propriété, en finançant des opérations en Prêt Social Location Accession (PSLA) : en 2017, cinq opérations totalisant 84 logements situées à Ballancourt sur Essonne, Épinay sous Sénart, Étiolles, Mennecey et Marcoussis 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 2017, ce sont également 111 ménages qui ont choisi de lever l'option locative et d'accéder à la propriété en bénéficiant des avantages du PSLA.



| | Commune | Maître d'ouvrage | Nbre logts |
|------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|
| 2010 | Athis Mons | Expansiel | 101 |
| | Total | | 101 |
| 2011 | Athis Mons | Domaxia | 23 |
| | Athis Mons | Domaxia | 33 |
| | Dourdan | Expansiel | 25 |
| | Nozay | Antin Résidences | 18 |
| | Saclay | Antin Résidences | 31 |
| | St Germain Les Arpajon | Expansiel | 18 |
| | Villiers Le Bacle | Expansiel | 21 |
| | Total | | 169 |
| 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 |
| | Maise | 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 |
| | Mennecy | Essonne Habitat | 4 |
| | Marcoussis | SCCV Marcoussis Chêne Rond | 34 |
| | Total | | 84 |



▶ TVA À TAUX RÉDUIT DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) ET LES QUARTIERS ANRU, AINSI QU'À PROXIMITÉ

Introduite par la loi ENL 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). Des particuliers ont également 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 départementale des finances publiques (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 500m 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

Les accords signés le 18 décembre 2007 et le 20 février 2008 avec l'Union Sociale pour l'Habitat et la fédération des sociétés d'économie mixte ont fixé des objectifs de ventes de logements locatifs sociaux à leur locataire afin de favoriser les parcours résidentiels et offrir des moyens financiers aux organismes HLM pour le développement de l'offre.

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

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



À la suite de ces engagements, les ventes de logements HLM ont connu une augmentation sensible à partir de 2009. Les années 2015 et 2016 connaissent une forte baisse de ventes aux locataires, respectivement 196 en 2015 et 154 logements cédés en 2016.

... 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 |
|-----------------------------------------|------|------|-------|------|-------|------|------|-------|------|-------|--------|------|
| Nombre de logements proposés à la vente | 204 | 759 | 1 573 | 647 | 1 042 | 725 | 844 | 1 537 | 794 | 1 216 | 12 574 | 546 |
| Dont les ventes aux locataires | 0 | 0 | 174 | 579 | 405 | 660 | 537 | 391 | 603 | 196 | 154 | 186 |

L'Essonne a connu une dynamique comparable à l'évolution nationale avec au global une très forte augmentation des ventes à partir de 2009.





IMMOBILIERE 3F -
SAVIGNY SUR ORGE



LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

pour le logement



IMMOBILIERE 3F -
SAVIGNY SUR ORGE





LE DÉVELOPPEMENT ET L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1

Le Parc Public

p 70

2.2

L'amélioration du parc privé

p 82

2.3

L'accession sociale à la propriété

p 106

2.4

**La mobilisation du foncier public
pour le logement**

p 114

2.4 LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT

INTRODUCTION

Dans le souci de répondre à une demande croissante, la production et le développement de l'offre de logements s'inscrit 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 la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) pour la cession des terrains et parfois en réalisant des études de faisabilité qui permettent l'émergence d'opérations.

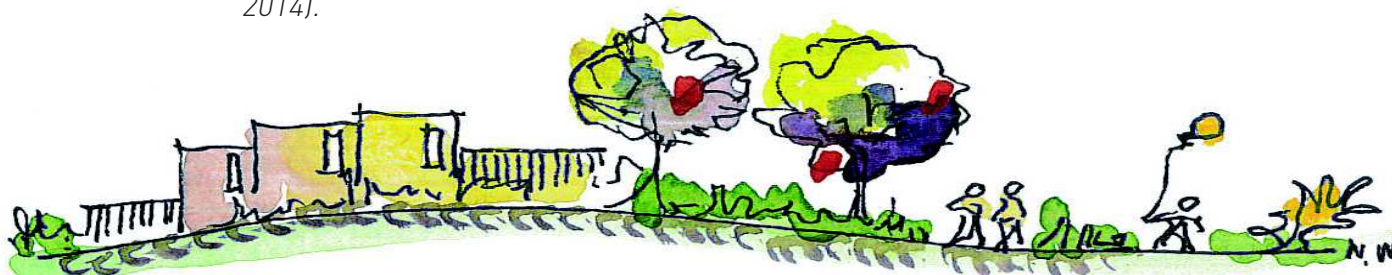
La loi du 18 janvier 2013 est venue revisiter le dispositif de cession avec décote des terrains appartenant à l'État et à ses établissements publics. Désormais, une décote pouvant aller jusqu'à 100% peut être allouée dans le cadre de cessions permettant la réalisation de logements sociaux.

LES CESSIONS DE FONCIER PUBLIC AVEC DÉCOTE DITE "DUFLOT"

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

À ce jour, 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*).





IMMOBILIERE 3 F - MARE
AUX BOURGUIGNONS - EGLY

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 75 % de surface de plancher affecté au logement et comportant des logements locatifs sociaux ou assimilés.

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 qui ne se limite donc plus seulement aux programmes de construction et de restructuration lourde.

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 d'aménagement (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 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 sur la partie du terrain affectée aux logements et, également, aux équipements publics du projet. 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*), a, en effet, généralisé le régime de la décote pour les équipements publics de proximité, qu'ils soient ou non inscrits sur une liste régionale, lors de l'aliénation des terrains 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 le préfet de département se prononce.

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

- le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, avec essentiellement les grandes forêts domaniales,
- les ministères de la Transition Écologique et Solidaire et de la cohésion des Territoires 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,
- 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.

Sur ces 13 000 ha, environ 1 800 ha sont situés en zones urbanisables (U ou AU) des documents d'urbanisme, où se trouvent parfois certains grands équipements publics (aviation civile, bâtiments publics...).

Les terrains des ministères 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 et de la Cohésion des Territoires, beaucoup sont trop petits (d'une surface inférieure à 500 m² pour la moitié des parcelles). Ont pu en revanche être valorisés par le passé dans le département :

- ✓ les terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État et de la ville nouvelle d'Évry. Actuellement gérés par Grand Paris Aménagement, ils permettent la réalisation de 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. C'est le cas d'une opération programmée à Crosne où le bailleur Emmaüs Habitat a réalisé 29 logements sociaux sur cinq terrains, propriétés du ministère de la Transition Écologique et Solidaire au titre du foncier routier. Ce projet construit en lien avec la commune a permis à cette dernière de résorber en partie son déficit en logements sociaux.

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 :

9 terrains essonniers sont inscrits dans les 2 listes régionales de mobilisation du foncier public mises à jour le 12 juillet 2017 :

- 3 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 le bailleur SNL-PROLOGUES qui envisage d'y créer une opération de type « très sociale ». 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. Il s'agit d'une parcelle d'environ 3 100 m² sur laquelle le bailleur Valophis projetterait de réaliser des logements locatifs sociaux individuels. Des études sont en cours.
- ✓ Le site du « Domaine du Chêne Rond » qui appartenait au ministère de la Défense sur la commune de Marcoussis et dont la cession est intervenue le 15 décembre 2017.

- 6 terrains dans la liste régionale des terrains appartenant aux établissements publics de transport :

- ✓ 4 terrains appartenant à l'opérateur Réseau Ferré de France et situés respectivement à Athis-Mons, Ballancourt-sur-Essonne, Breuillet et Mennecey.
- ✓ 2 terrains appartenant à la RATP et situés respectivement à Gif-sur-Yvette et Palaiseau.

Enfin, une actualisation de la liste régionale devrait avoir lieu courant 2018. Dans ce cadre, 3 terrains essonniers devraient être retirés : ceux de Marcoussis et Breuillet à la suite de leur vente en 2017 et celui d'Athis-Mons en raisons de difficultés techniques résultant de la configuration du site.

► BILAN 2017 ET PERSPECTIVES 2018/2019

À l'échelle régionale comme départementale, de nombreux terrains publics ont été mobilisés pour la création de logements.

En 2017, 22 cessions, qui permettront la réalisation de plus de 3 500 logements dont 1 560 sociaux (44 %), ont pu être concrétisées en Île-de-France (hors établissement public d'aménagement). Neuf ont bénéficié de décotes selon les nouvelles règles introduites par la loi du 18 janvier 2013. Au cours de l'année 2017, 2 998 logements ont été mis en chantier sur les terrains cédés par l'État depuis 2014 (hors établissement public d'aménagement) dont 1 856 logements sociaux (62 %).



FOCUS

En Essonne, la cession avec décote du « Domaine du Chêne Rond » à Marcoussis s'est concrétisée le 15 décembre 2017. Ce site de 7 hectares a été cédé au profit du bailleur social Antin Résidence en vue de réaliser un programme de 149 logements sociaux (115 en locatifs, dont 11 issus de la réhabilitation du château, et 34 en accession sociale) et d'équipements publics. Une décote dite « Dufлот » d'environ 70 % a été consentie sur le prix de vente (décote de l'ordre d'un million et demi d'euros). Ce programme, agréé fin 2016, a permis à la commune de contribuer à l'atteinte de l'objectif d'agréments de logements sociaux fixé pour la période triennale 2014-2016, au titre des dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU).

En Essonne, l'année 2017 a également été celle de la livraison par le bailleur social « Immobilière 3F » de 65 logements sociaux sur un des sites dits de « La ferme Champagne » à Savigny-sur-Orge. Il s'agissait de la première cession avec décote dite « Dufлот » réalisée en Essonne en janvier 2015.

Compte tenu des circonstances locales de l'opération et du programme proposé, une décote d'environ 45 % a été consentie dans le cadre de la vente de ce terrain appartenant au ministère de la Justice.

► La dynamique de mobilisation du foncier public devrait se poursuivre en 2018/2019 avec de nouvelles cessions permettant la réalisation de logements sociaux:

- ✓ deux terrains inscrits à la liste régionale appartenant au ministère de la Transition Écologique et Solidaire : situés avenue Général de Gaulle à Juvisy-sur-Orge, et 125 route de Corbeil à Saint-Germain-lès-Arpajon (cf. ci-avant).
- ✓ un terrain appartenant au ministère de la Justice situé 66 et 68 rue des Marronniers à Savigny-sur-Orge.







ESSONNE HABITAT -
RIS ORANGIS