

La territorialisation des politiques de l'habitat

**1.1 - La production de logements en Essonne
p 10**

**1.2 - Les Programmes Locaux de l'Habitat
(PLH)
p 24**

**1.3 - Les évolutions des outils d'urbanisme
en faveur du logement
p 30**

**1.4 - La mise en oeuvre de l'article 55
de la loi SRU
p 38**

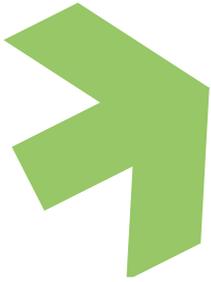
OSICA - QUINCY SOUS SENART



La territorialisation des politiques de l'habitat

1.1 - La production de logements en Essonne

Résumé



Depuis de nombreuses années, la production de logements en Ile-de-France ne répond pas 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 un objectif de production de logements pour l'ensemble de la région à hauteur de 70 000 logements neufs par an, objectif repris par le nouveau schéma directeur régional de la région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013.

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 6 000 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 est insuffisante, aggravant la tension du marché et alimentant la hausse des prix. Ainsi en Ile-de-France, les prix des logements anciens ont plus que doublé entre 2000 et 2010 (*source : Insee Première, n°1350, mai 2011*) et la hausse immobilière s'est poursuivie en 2011 et 2012.

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 de la zone centrale et se retrouvent souvent éloignés des principales zones d'emploi de petite et grande couronne, ou bien logés dans des conditions parfois indignes. Les ménages avec des revenus moyens sont aussi de plus en plus impactés par cette crise du logement. De manière générale les franciliens consacrent une part importante de leur budget à se loger et passent du temps dans les transports, ce qui représente un impact en termes de qualité de vie et risque de peser sur l'attractivité de l'Ile-de-France.

Pour résoudre cette problématique, il est indispensable d'augmenter sensiblement la production de logements en Ile-de-France et en Essonne.

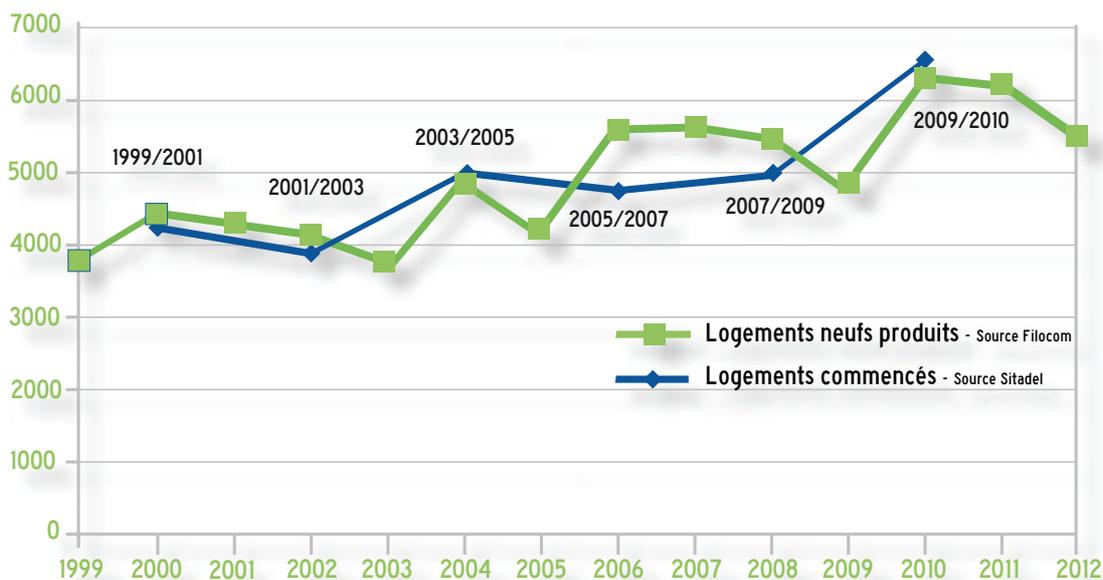
Un déficit de production important, notamment en Essonne

La production de logements en Essonne a varié entre 4 000 et 6 000 constructions nouvelles par an entre 1999 et 2011 (*données Filocom*). Ces chiffres peuvent paraître importants, mais sont en réalité modestes pour un département de cette taille, et ne permettent pas de répondre à l'ensemble de la demande de logements.



Évolution de la production de logements

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



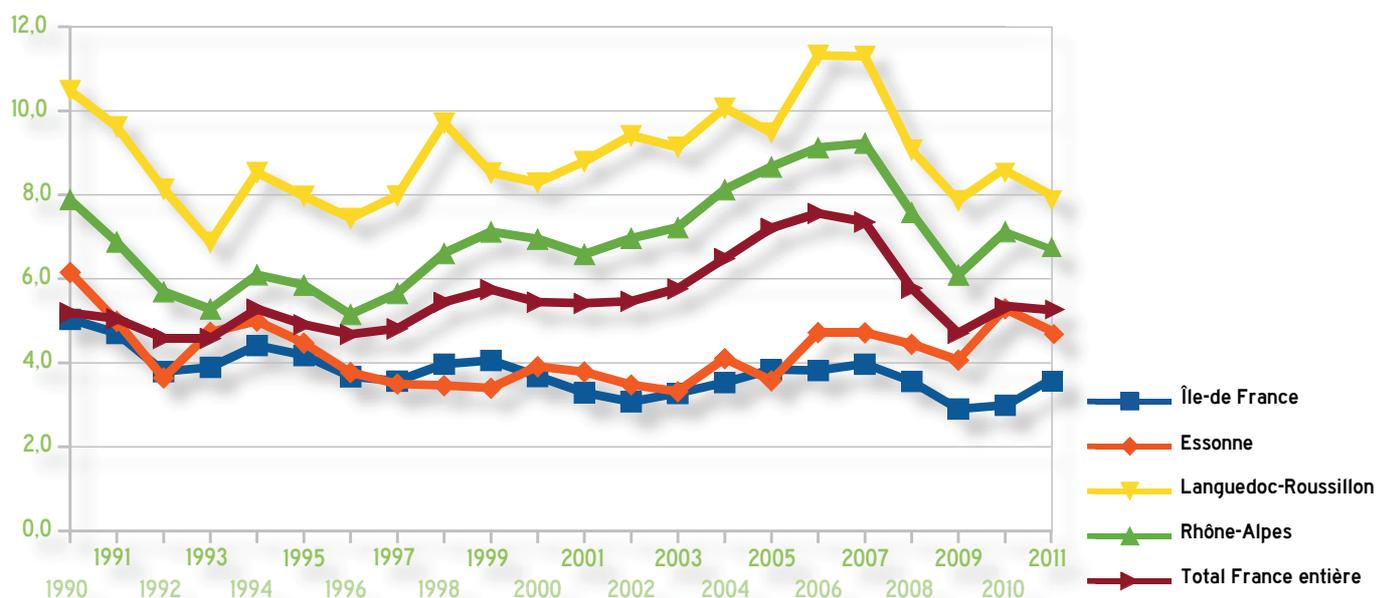
La construction moyenne a sensiblement augmenté sur la période 2009/2011, passant de 5 000 à plus de 6 000 logements par an. En conséquence, le «taux d'effort» annuel du département a lui aussi augmenté, passant de 4 à 5 logements pour 1 000 habitants (nombre de constructions nouvelles par an divisées par la population du département).

Ainsi, depuis 2009, le taux d'effort de l'Essonne est nettement supérieur à celui de l'Île-de-France et se rapproche du taux moyen d'effort de la France. Cependant l'effort de construction de l'Île-de-France qui pourrait paraître significatif en nombre n'est pas suffisant rapporté à sa taille et reste en deçà de la moyenne française, contribuant à limiter l'attractivité de notre région qui souffre d'un solde migratoire nettement négatif. A l'inverse, d'autres régions comme le Languedoc-Roussillon ou la région Rhône-Alpes ont des taux de construction plus élevés.



Évolution du taux d'effort de la construction de logements

(source : Sitadel, logements commencés en date réelle)



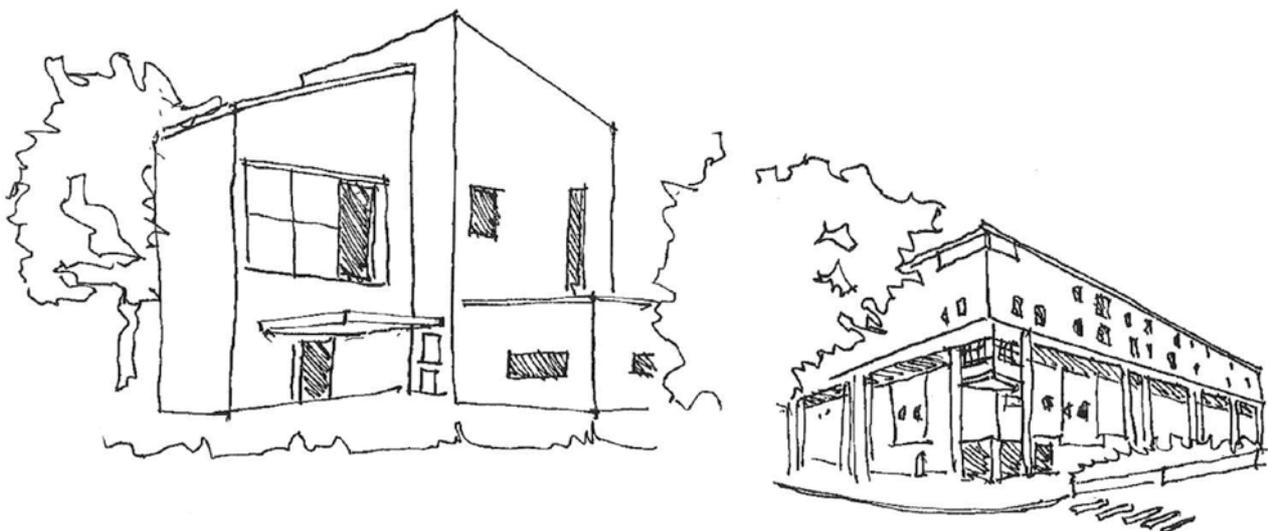
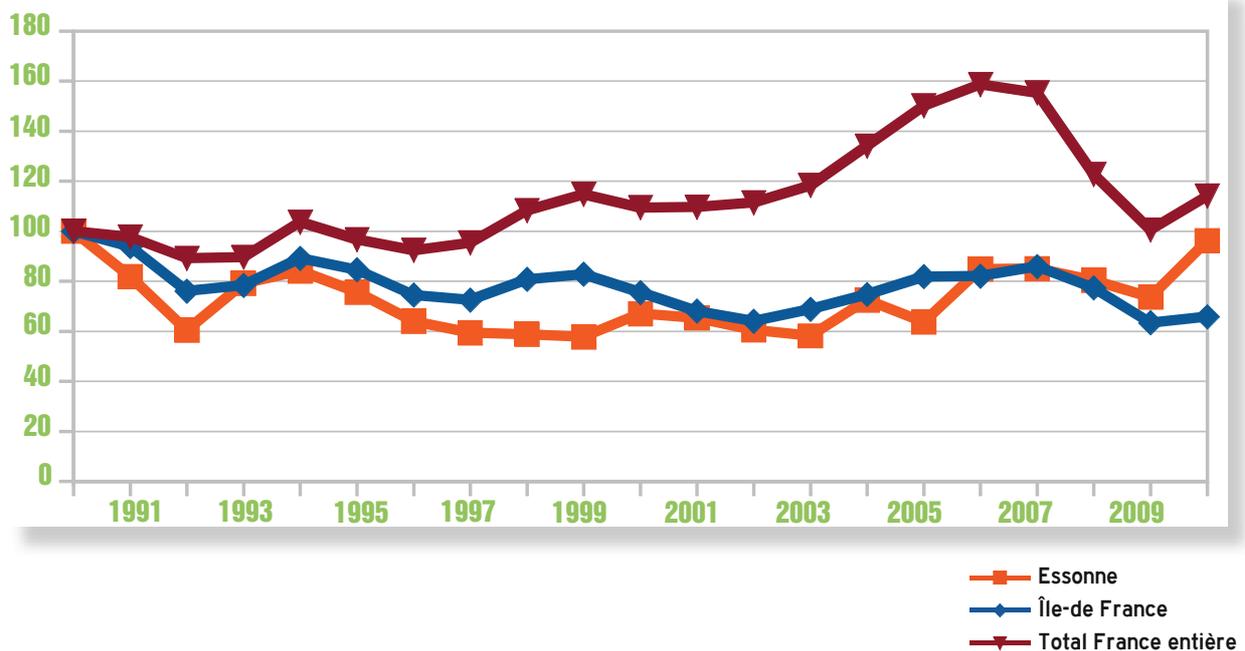
Par ailleurs, la production de logements en Ile-de-France et dans l'Essonne a eu tendance à diminuer depuis 1990, à l'inverse de la production nationale qui a augmenté, en particulier entre 2005 et 2007.

En 2012, la production de logements en Ile-de-France reste stable tandis que la production de logements neufs en France tend à diminuer. En Essonne, la production de logements neufs ralentit également alors que le nombre d'autorisations reste stable en 2012 par rapport à 2011.

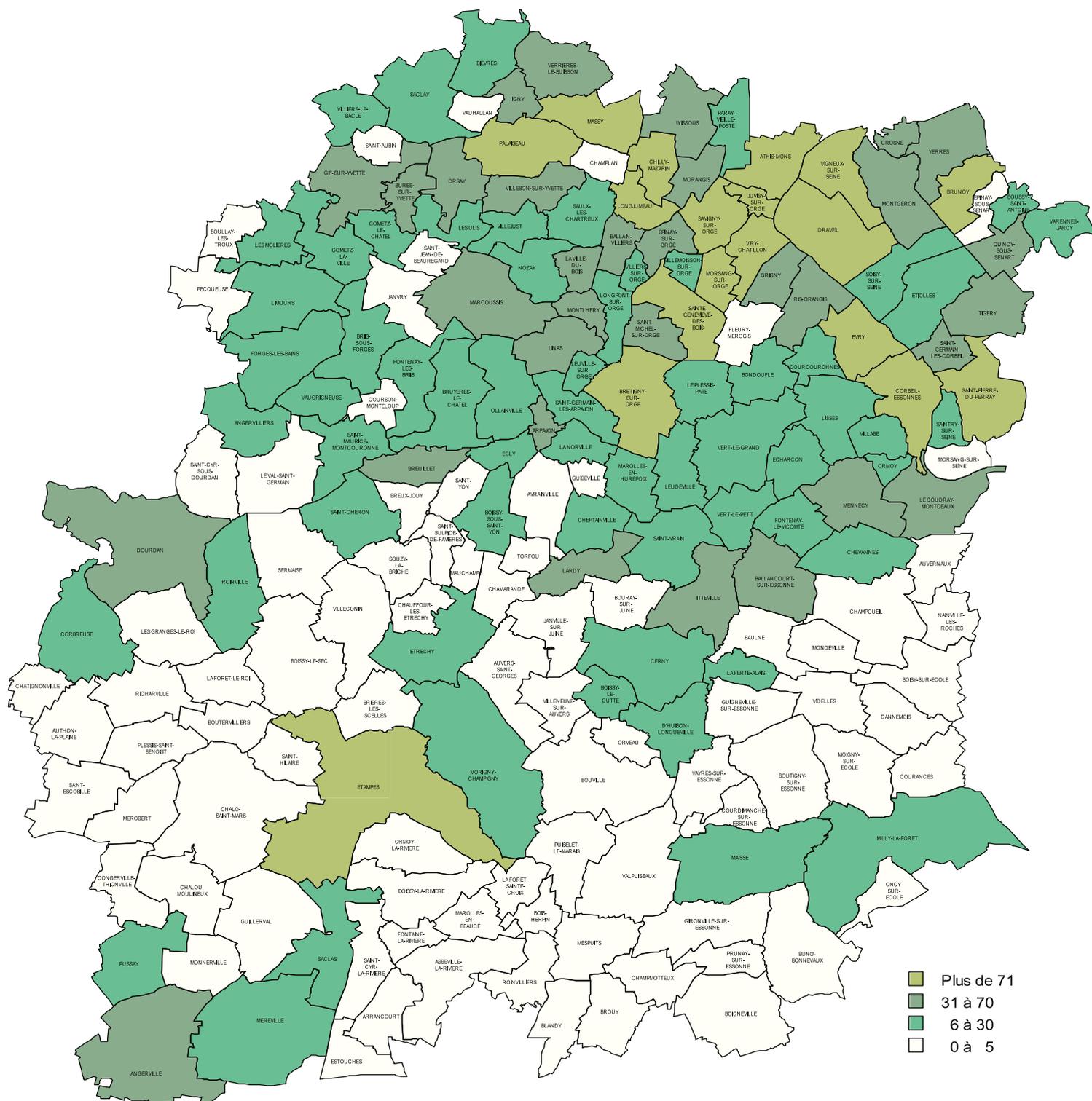


Évolution de la production de logements

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



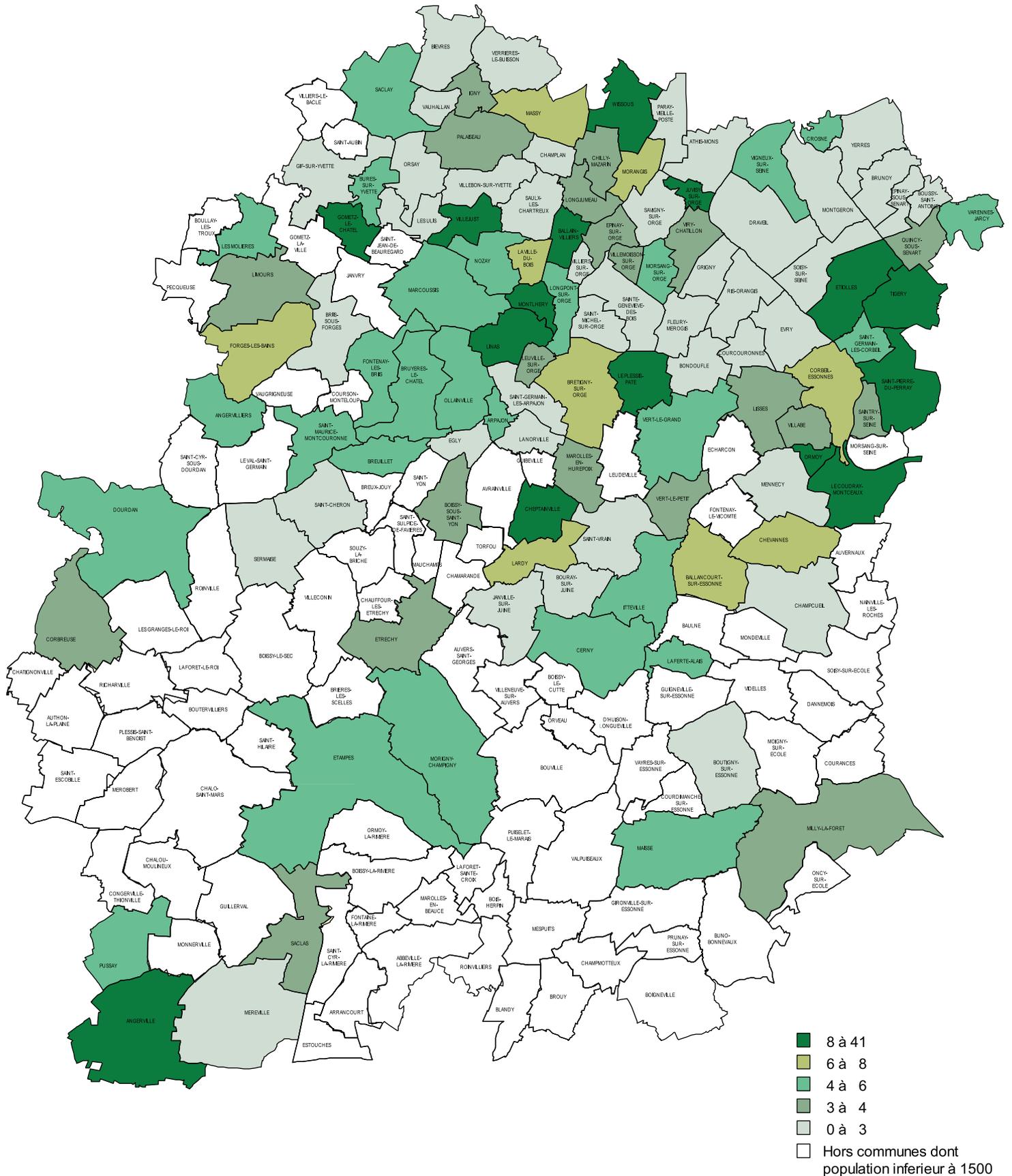
CONSTRUCTION MOYENNE DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE ENTRE 1999 ET 2011 (source Filocom)



Les communes qui ont le plus construit entre 1999 et 2011 sont les communes de Corbeil-Essonnes et Massy, avec chacune environ 300 logements construits en moyenne par an. Viennent ensuite les communes de Brétigny-sur-Orge, Viry-Châtillon, Vigneux-sur-Seine, Ste Geneviève-des-Bois, Juvisy-sur-Orge, Palaiseau qui ont construit aux alentours de 100 logements par an (*données Filocom*). Sur la période la plus récente 2010-2012, on retrouve encore Massy en tête du classement (*source SITADEL 2010-2012*), mais aussi Palaiseau, Saint Pierre-du-Perray, Evry et Athis-Mons.

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 2011 (Construction par an/population de la commune en début de période)



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 intermédiaires (moins de 8 000 habitants dans la plupart des cas).

Quelques points de repères : le taux d'effort moyen du département se situe autour de 4 à 5 ; un taux d'effort communal entre 6 et 8 correspond au taux de construction moyen nécessaire pour construire 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 desserrement 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, Val d'Orge). Il est difficile de conclure 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 logements en Ile-de-France). Au plan national, les résultats de l'enquête Statistiques sur les Revenus et les Conditions de Vie (SRCV) de 2010 confirment la tendance à l'augmentation de la part du revenu consacrée au "logement" avec un taux d'effort médian de 18,5% en 2010.

En effet, le coût du logement a augmenté en France de 17% entre 2005 et 2010¹ (coût brut, aides non déduites). En Essonne le prix du loyer moyen est passé de 14,2 €/m² en 2012 à 14,6 €/m² en 2014², ce qui représente une augmentation de 24 euros pour un logement de 60m². Mais ce sont surtout les prix de vente des logements privés qui ont le plus augmenté : le prix de vente moyen d'un logement en Essonne est 2915 €/m² en 2011³, soit une hausse de 28% entre 2005 et 2011.

➔ Taux d'effort médian en %

	ÎLE-DE-FRANCE		PROVINCE		FRANCE MÉTROPOLITAINE		2010 ^(*)
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	
ENSEMBLE DES MÉNAGES	19,9	20,4	16,1	16,8	16,8	17,5	18,5
dont propriétaires non accédants	7,4	6,8	7,2	6,8	7,2	6,8	9,5
dont accédants à la propriété	26,6	26,3	23,8	24,7	24,4	25,0	27,2
dont locataires du secteur social	22,5	22,9	21,1	22,4	21,5	22,5	20,1
dont locataires du secteur libre	28,6	29,9	25,2	28,2	25,8	28,5	26,9

Sources : Insee, enquête Logement 1996 et 2006 et enquête SRCV 2010 (*)

¹Note INSEE N° 1395 - MARS 2012 - La part du logement dans le budget des ménages en 2010

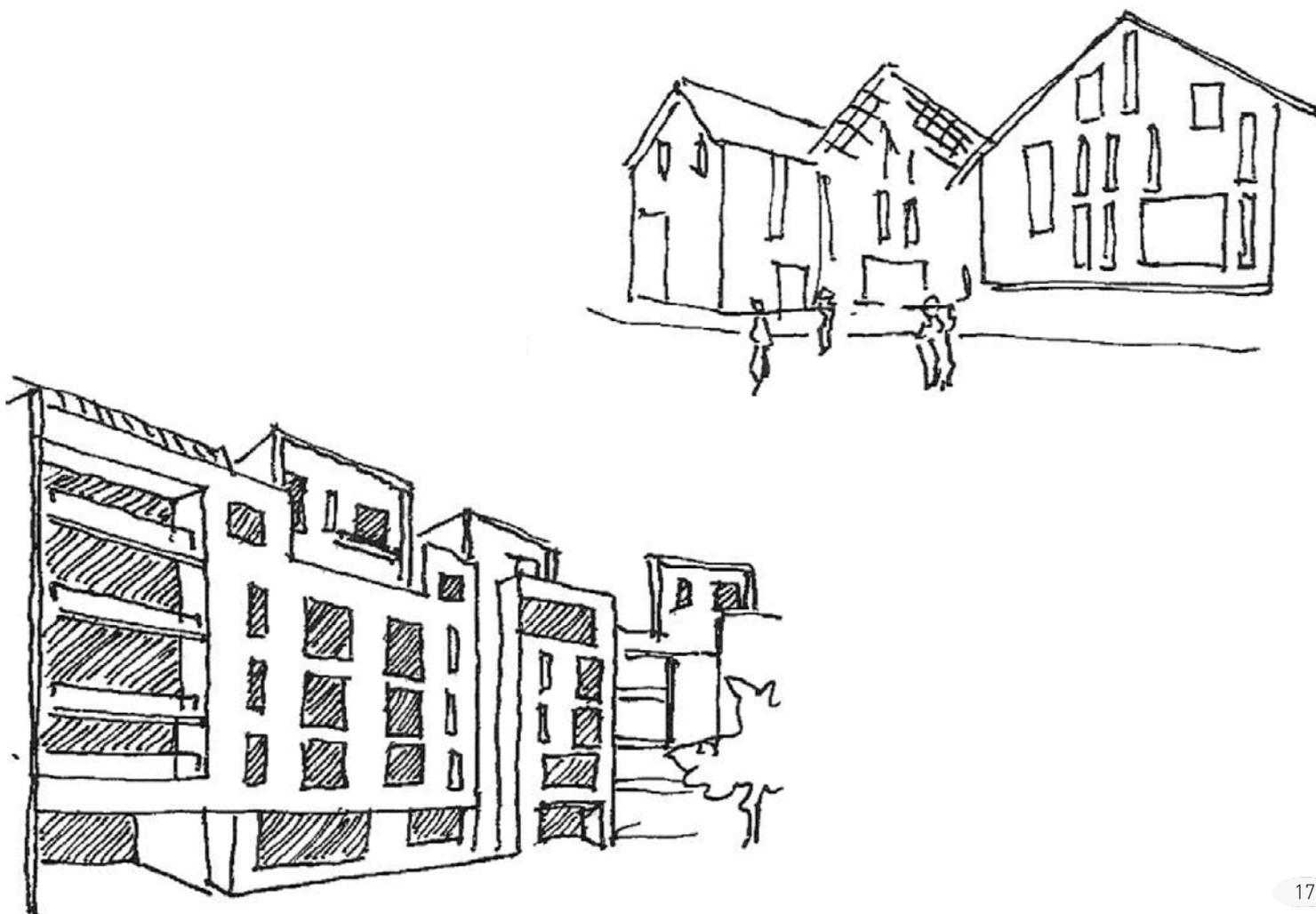
²Données Clameur 2012 et 2014

³Base Bien des Notaires

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. Ainsi 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 de revenus dépensés 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 également 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). En effet, si en 2002 un ménage à revenu médian pouvait acquérir ou louer un logement quasiment partout dans la région (sauf à Paris et sur la proche couronne à l'ouest), cette situation s'est fortement dégradée et en 2012, de nombreuses communes sont inaccessibles ou accessibles seulement à la location sur la proche couronne et le nord de l'Essonne.



Possibilité pour un ménage à revenus médians d'acquérir ou louer un logement de 60 m² (en 2002 et 2012)

Hypothèses retenues pour chaque année considérée :

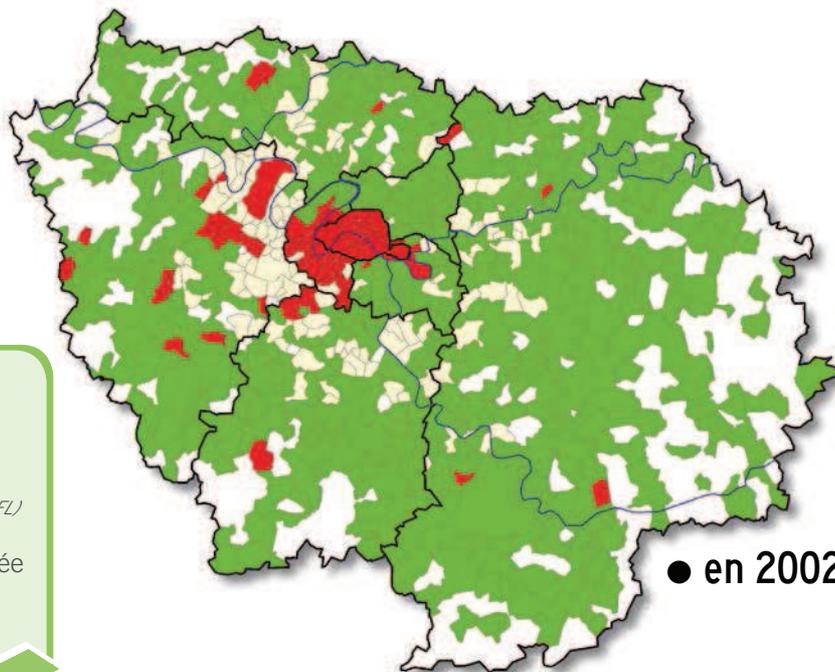
- Revenu médian par unité de consommation d'un couple avec un enfant en Ile-de-France (source Insee)
- Taux de crédit TEG moyen en Ile-de-France (source Banque de France)
- Durée de prêt moyenne (source OFL)
- Taux d'apport personnel moyen (source OFL+Base Bien)
- Par zone : loyer moyen du parc privé,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

Conditions de financement standard :

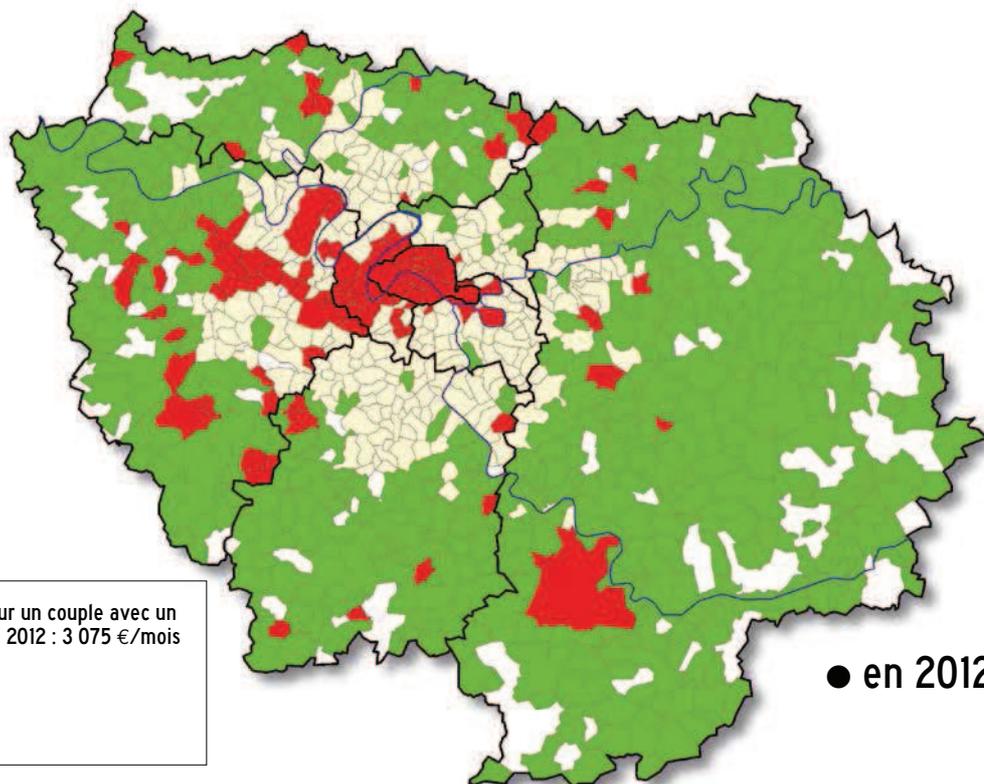
- Taux de crédit T.E.G de l'année étudiée (source Banque de France)
- Durée de prêt de l'année étudiée (source OFL)
- Durée de prêt moyenne (source OFL)
- Taux d'apport personnel de l'année étudiée (source OFL+Base Bien)
- Loyers du parc privé hors charges (issu des données OLAP)
- Prix au m² de l'année (source Base Bien)
- Surface de 60m² habitable

Champ des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2002 : 2 452 €/mois

- location parc privé (776)
- commune inaccessible (83)
- accession à la propriété (142)



● en 2002



● en 2012

Champ des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2012 : 3 075 €/mois

- location parc privé (750)
- commune inaccessible (124)
- accession à la propriété (269)

Réalisation Avril 2014

Sources : DGFIP/INSEE (RFL des ménages, FILOCOM, ENL 2006), Chambre des Notaires Paris Île-de-France (base BIEN), OLAP (zones de loyers), Observatoire du Financement du Logement, Banque de France

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

Prenons l'exemple d'un ménage composé d'un couple avec un enfant à charge, et calculons quelle part de la population peut s'offrir le logement qui lui conviendrait.

**Ce ménage souhaiterait habiter dans un F3 standard, d'environ 60 m².**

Le prix moyen des logements de même type en Essonne est de 3000 €/m² : le prix du 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 3 000 € par mois, soit quasiment le revenu médian régional par ménage.

Ainsi, à peine plus de la moitié des ménages est en capacité d'emprunter. Cette proportion est même beaucoup plus faible 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 aurait alors un impact très négatif sur la solvabilité du ménage.



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

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 se payer ce logement.



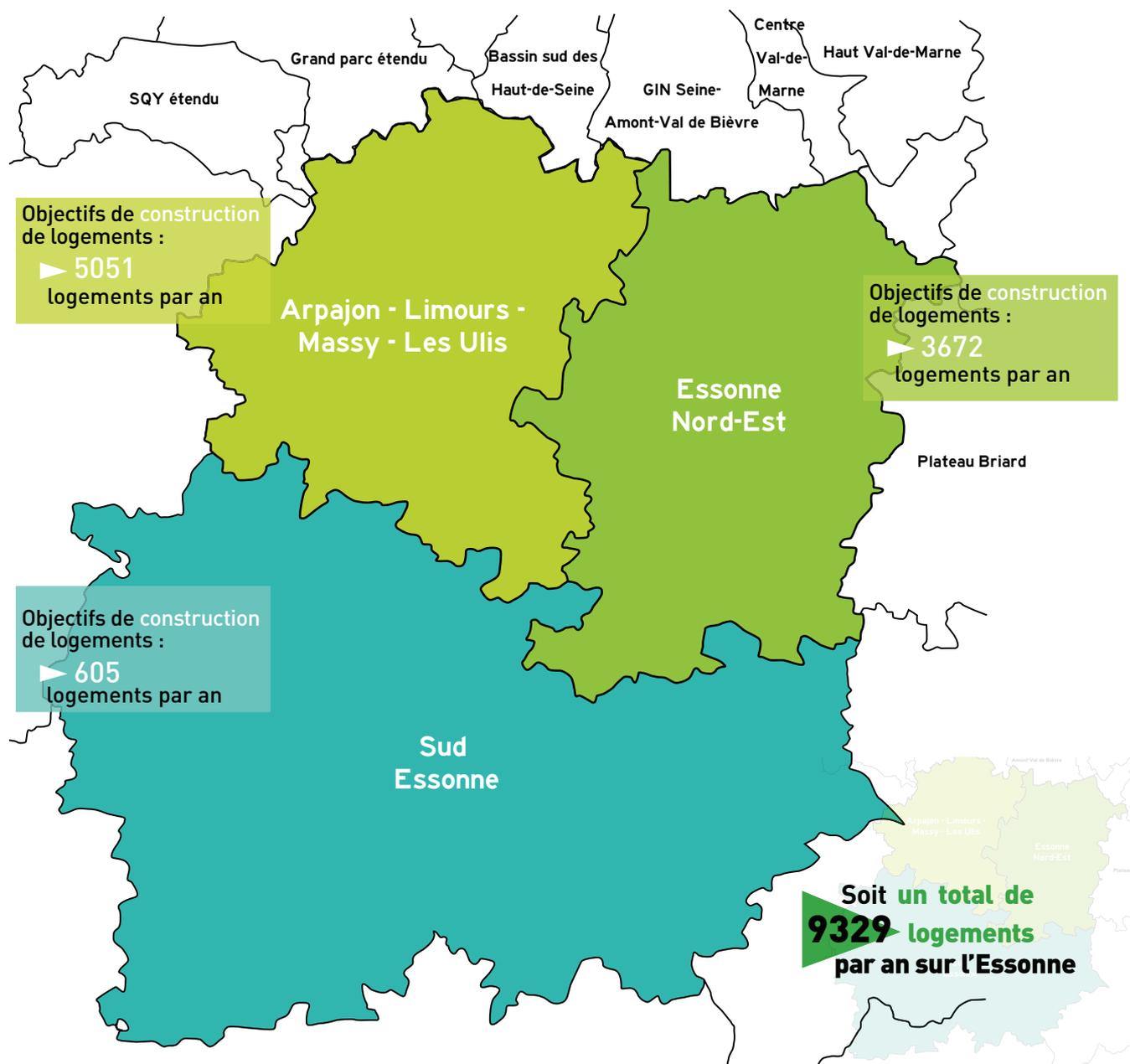
Cet exemple montre qu'un quart des ménages ne peut pas louer dans des conditions décentes dans le département et qu'un autre quart sera obligé d'habiter dans les zones du département où les loyers sont les moins chers et qui correspond souvent aux zones les moins bien desservies en transports en commun.

Territorialisation des objectifs de logements

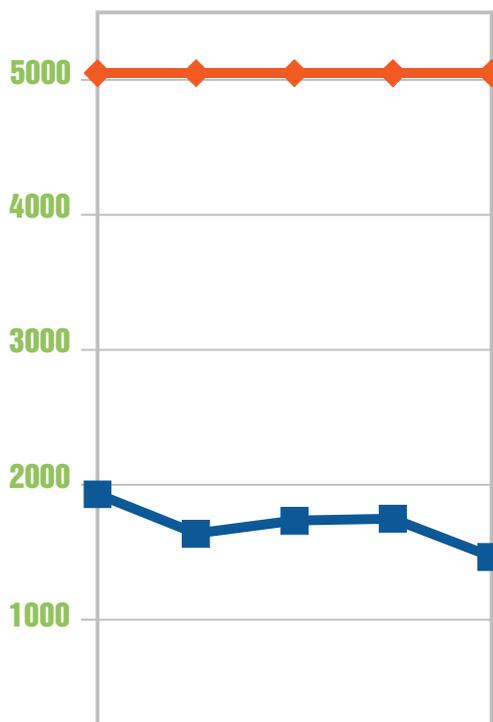
Pour répondre au déficit régional de construction de logements, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fixé des objectifs de production pour l'ensemble de la région Ile-de-France à hauteur de 70 000 logements neufs par an. Ce nombre de logements correspond à la fois à la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins des habitants déjà sur place et rattraper le retard de production des dernières années (35 000 logements par an), mais également pour permettre la croissance de la population (25 000 logements par an) et favoriser le développement des territoires de projet du Grand Paris (10 000 logements par an).

Un arrêté du Préfet de Région du 26 mars 2012 a 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



➔ Les graphiques ci-dessous font la comparaison entre les objectifs des bassins (en rouge) et la production de logements sur la période 1999-2011 (en bleu)

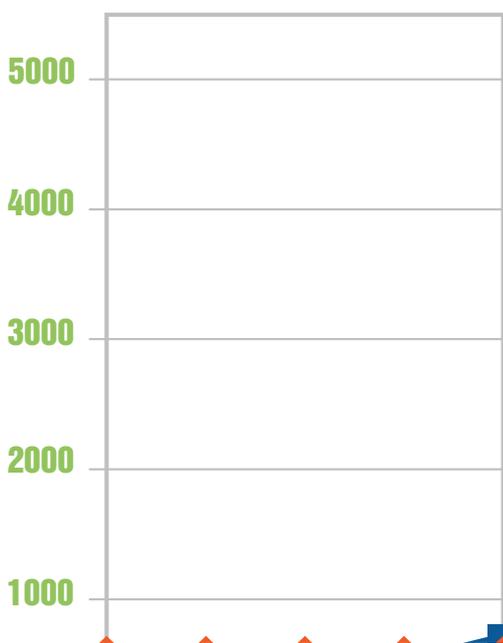
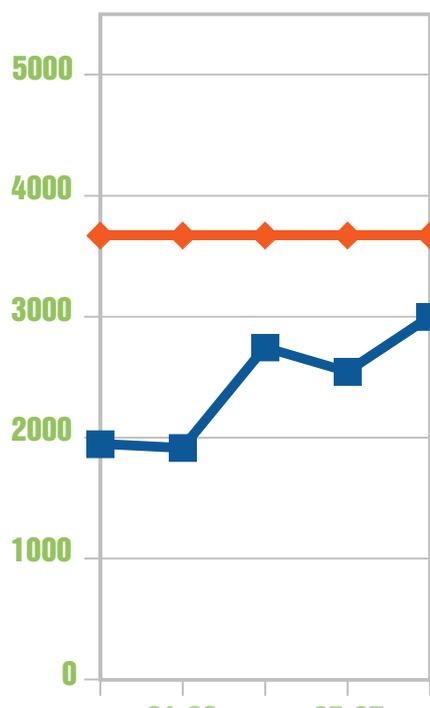


SUR LE BASSIN NORD-OUEST, la production de logements demeure très nettement insuffisante. Un effort important reste à faire.

■ Bassin Nord-Ouest
◆ Objectif TOL

➔ **SUR LE BASSIN NORD-EST**, l'écart est beaucoup moins important et la construction a tendance à augmenter.

■ Bassin Nord-Est
◆ Objectif TOL



SUR LE BASSIN SUD, la construction actuelle de logements est déjà à hauteur de l'objectif. Il reste à s'assurer qu'elle est réalisée dans le cadre d'une gestion économe de l'espace.

■ Grand Bassin Sud
◆ Objectif TOL

Répartition par intercommunalité

La mise en œuvre opérationnelle de cette territorialisation dans les documents de programmation et de planification locaux (PLH, SCoT, PLU) nécessite une seconde répartition plus fine par intercommunalité. Par conséquent, le Préfet de l'Essonne a notifié à chaque président d'intercommunalité le niveau de construction de logements attendu sur son territoire pour permettre d'atteindre l'objectif régional de 70 000. La répartition a été faite en tenant compte de plusieurs facteurs dont les principaux sont le volume du parc existant, la desserte en transport, l'attractivité économique, le potentiel foncier et les secteurs concernés par le projet du Grand Paris. Les spécificités locales ont également été prises en compte.

Vers un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

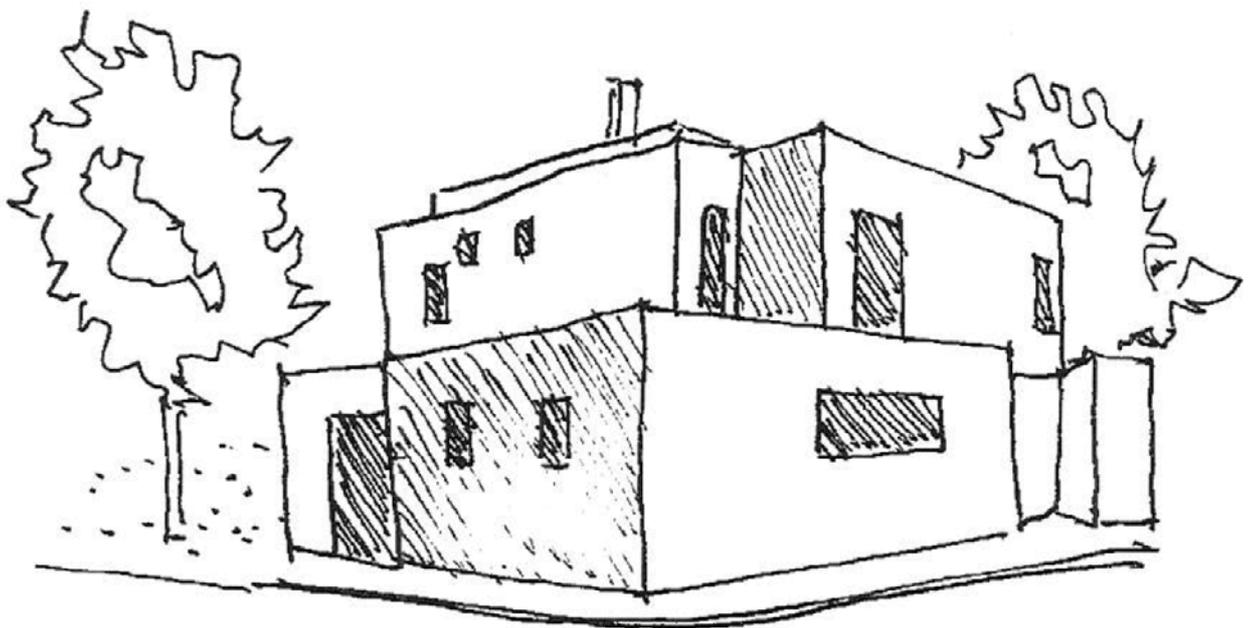
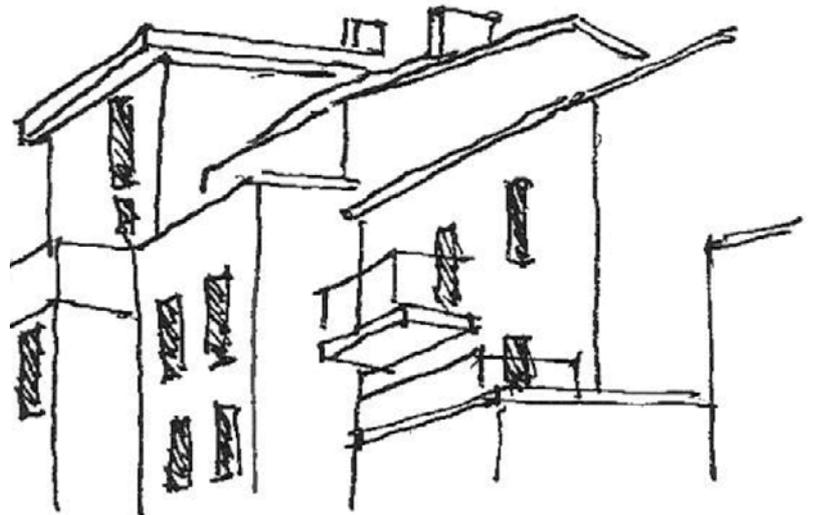
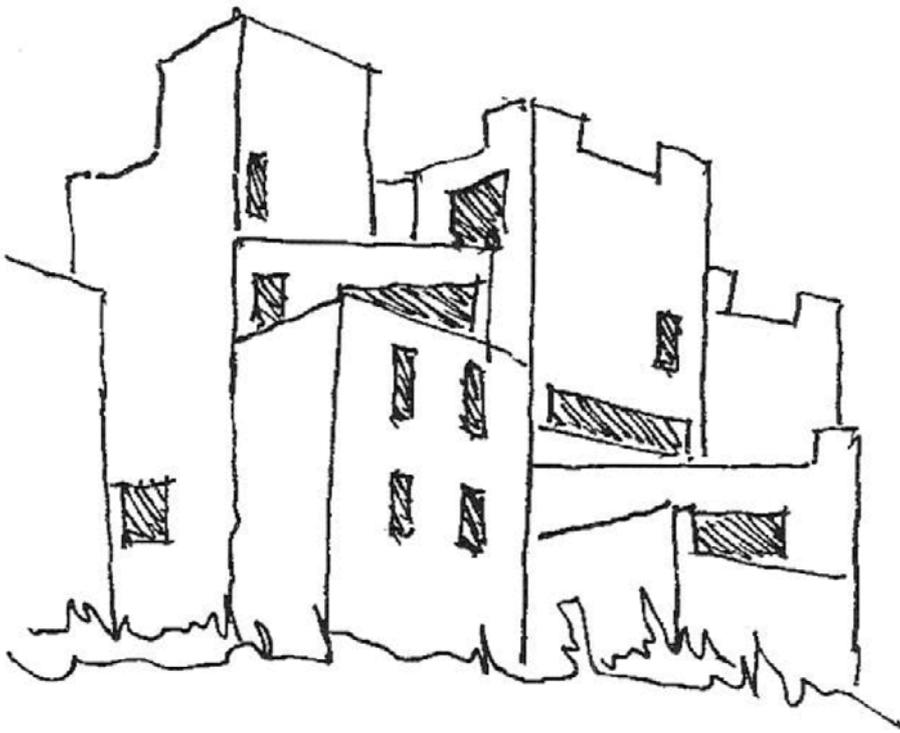
La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles fait évoluer la gouvernance du logement en Île-de-France en créant à compter du 1^{er} juillet 2014 le comité régional de l'habitat et de l'hébergement chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement et d'élaborer un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Ce comité est co-présidé par le préfet de région et le président du conseil régional.

Elaboré dans le cadre d'un processus concerté, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement est un document de planification territoriale et de programmation qui fixera notamment, pour 6 ans et dans le respect des orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, les objectifs globaux de construction et rénovation de logement et leur déclinaison territoriale.

Conclusion

La production de logements en Ile-de-France est encore 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 les ménages à revenus moyens.

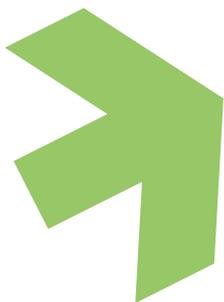
Il est donc nécessaire de promouvoir la construction de tous types de logement dans l'ensemble de la région Ile-de-France, y compris en Essonne. La mobilisation des acteurs, qui a déjà permis une progression de la construction sur le département à travers des opérations souvent exemplaires, doit se poursuivre dans le respect des orientations du nouveau schéma directeur régional «Ile-de-France 2030» et des principes d'un aménagement durable.



I3F - CORBEIL ESSONNES

La territorialisation des politiques de l'habitat

1.2 - Les Programmes Locaux de l'Habitat PLH



Adopté pour une période de six ans, le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Institué en 1983 au moment de la décentralisation, le PLH a permis aux collectivités locales de s'approprier la compétence habitat, de structurer le débat local et de coordonner les acteurs du logement ainsi que les projets d'aménagement.

Sont concernées par l'élaboration d'un PLH :

- Les communautés d'agglomération ;
- Les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ;
- Les communes de plus de 20 000 habitants n'appartenant pas aux EPCI déjà concernés par cette disposition.

En Essonne, la totalité des communautés d'agglomération, à l'exception de deux agglomérations pour lesquelles le document est en cours d'élaboration, sont aujourd'hui dotées d'un PLH adopté. La communauté de communes de l'Arpajonnais dispose également d'un PLH, même si elle n'est pas soumise à l'obligation d'en élaborer un.

Le contenu du PLH

L'élaboration d'un PLH se structure en 3 phases :

- Un diagnostic du fonctionnement du marché local de l'habitat ;

Il expose l'état du fonctionnement de l'habitat dans ses dimensions quantitatives. Mettant en perspective l'évolution du territoire au regard de la problématique de l'habitat, il amorce le débat sur les principales problématiques auxquelles le territoire est confronté.

- La définition des enjeux, orientations, principes et objectifs du PLH ;

Le document d'orientation présente les orientations et objectifs formulés permettant de répondre aux problématiques de l'habitat sur le territoire. Définis par les élus, en concertation avec les partenaires locaux, ces orientations et objectifs se déclinent dans les pistes d'actions qui serviront de support pour l'élaboration du programme d'actions.

- Le programme d'actions.

Dernière étape de l'élaboration du PLH, il précise les modalités de mise en œuvre des actions retenues. Il traduit les engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires.

Le PLH et les documents d'urbanisme (PLU)

A la différence du plan local d'urbanisme (PLU), le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais les PLU communaux doivent être rendus compatibles avec les dispositions du PLH (article L.123-1 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire que les collectivités doivent procéder aux adaptations nécessaires pour la réalisation des actions définies dans le PLH (conditions de construction de l'offre nouvelle préconisée, réserves foncières, etc.).

Suivi des PLH adoptés

Durant sa période de validité, le PLH fait l'objet d'un suivi régulier et est actualisé dans le cadre de bilans annuels.

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat favorise ce suivi. Elle est prévue par les textes pour pérenniser la connaissance du marché, pour alimenter régulièrement et mettre à jour les données figurant dans les PLH.

La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 prévoit un renforcement du suivi avec un bilan obligatoire à mi-parcours du PLH. Ce bilan triennal doit être transmis pour avis au Préfet de l'Essonne et au Comité régional de l'hébergement et du logement (CRHL).

Évolutions législatives concernant les futurs PLH

La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (ou loi Duflot), prévoit plusieurs dispositions concernant la production de logements sociaux qui auront une incidence immédiate sur les futurs PLH.

La loi prévoit en effet que dans les communes n'atteignant pas le taux de logements sociaux minimal réglementaire, la part de logements sociaux financés doit comporter au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS (ou 20 % de PLS pour les communes ayant moins de 10 % de logements sociaux).

Les PLH entrant en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2014 doivent respecter ces seuils minimaux et maximaux pour la définition des objectifs de construction.

Les PLH en Essonne

Les deux tableaux ainsi que la carte, ci-après, détaillent l'état d'avancement des PLH en vigueur ou en cours d'élaboration dans le département.

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	Relance de l'élaboration en 2010	28/06/04	01/10/2012
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	PLH en cours d'élaboration	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	

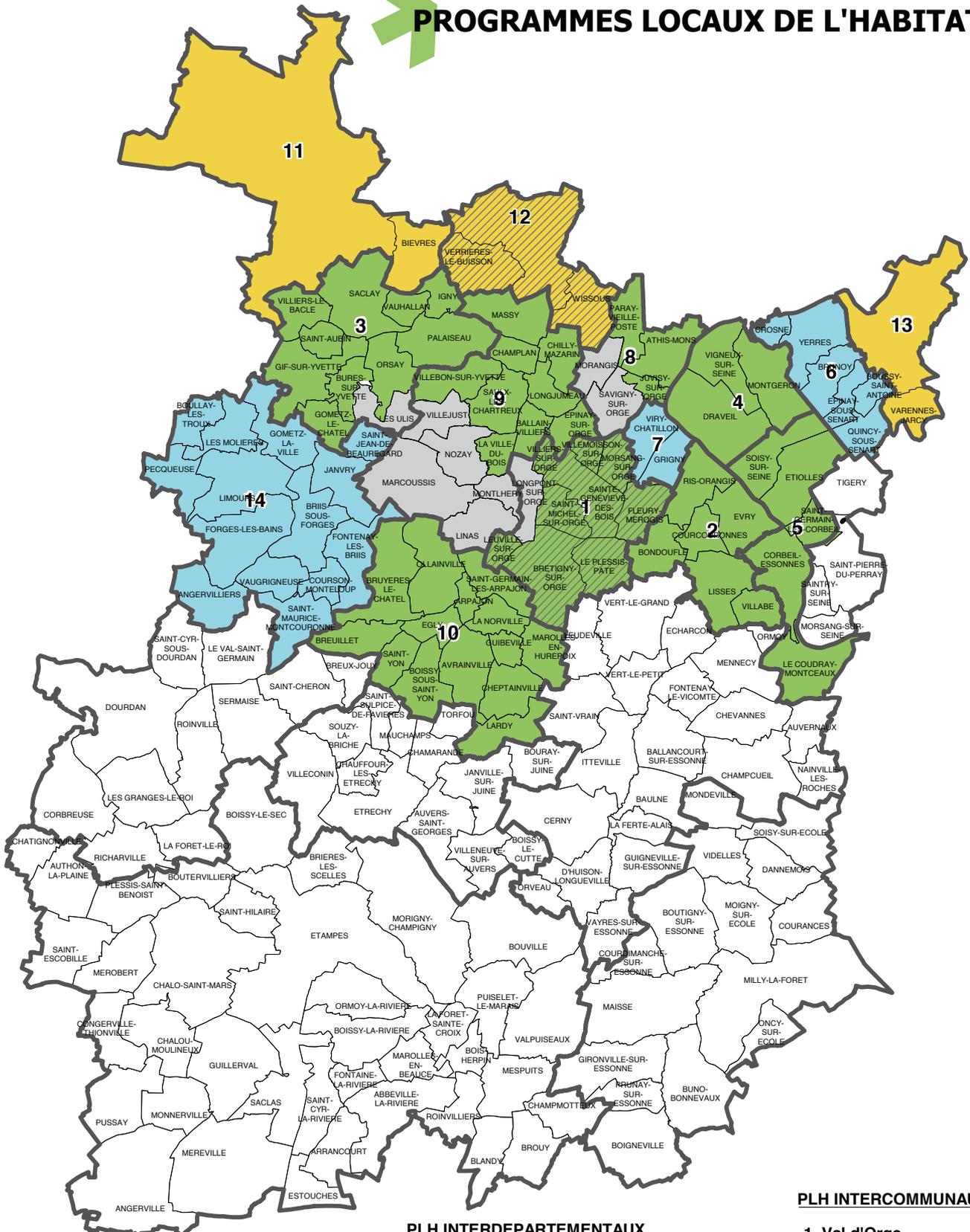


État d'avancement des PLH en vigueur ou en cours d'élaboration dans le département

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



PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT



 En cours de révision
 Commune ayant intégré un nouvel EPCI en attente de prise en compte dans le PLH (modification ou révision)

PLH INTERDEPARTEMENTAUX

 adopté

PLH INTERCOMMUNALES

 adopté
 démarche en cours

PLH INTERDEPARTEMENTAUX

- 11. Versailles Grand Parc
- 12. Hauts de Bièvres
- 13. Plateau Briard

PLH INTERCOMMUNALES

- 1. Val d'Orge
- 2. Evry Centre Essonne
- 3. Plateau de Saclay
- 4. Sénart Val-de-Seine
- 5. Seine Essonne
- 6. Val d'Yerres
- 7. Lacs de l'Essonne
- 8. Portes de l'Essonne
- 9. Europ'Essonne
- 10. Arpajonnais
- 14. Pays de Limours

ESSONNE HABITAT - RIS ORANGIS





LES TARTERETS

La territorialisation des politiques de l'habitat

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



Depuis la loi «Solidarité et Renouvellement Urbain» du 13 décembre 2000, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les 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 de l'ensemble des modes d'habitat (article L.121-1)¹⁾.

De plus, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) fixent les 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.

Le nouveau schéma directeur régional «Île-de-France 2030» approuvé le 27 décembre 2013 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 viennent renforcer ces objectifs tout en affirmant l'exigence de gestion économe de l'espace et en modernisant l'arsenal réglementaire à la disposition des acteurs locaux.

La région Île-de-France a la spécificité d'être couverte par un schéma directeur régional (SDRIF), qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux (SCoT, PLU) en termes de compatibilité. Le SDRIF 2013 révisé et approuvé par décret du 27 décembre 2013 fixe l'objectif de construire 70 000 logements par an en limitant la consommation d'espaces nouveaux et en favorisant la densification des tissus urbains existants. Les SCoT et PLU ont 3 ans pour se mettre en compatibilité avec les dispositions du nouveau SDRIF.

Le PLU doit permettre la réalisation de programmes de logements pour répondre aux besoins qu'il aura identifiés sur son territoire. La réalisation de ces logements doit se faire en priorité au sein des espaces déjà urbanisés et, en complément, par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Une évolution du règlement et du plan de zonage des PLU est souvent nécessaire : cela passe par la réécriture des articles du règlement en faveur d'une densification adaptée prenant en compte les particularités locales. Les orientations d'aménagement et de programmation constituent également de bons outils pour mettre en œuvre les objectifs de production de logements retenus dans le PLU, et le PLH lorsqu'il existe.

Afin de favoriser et stimuler l'effort de construction de logements et plus particulièrement, de logements sociaux des outils ont été mis en place par le législateur à l'usage des collectivités territoriales. Certains avaient déjà été introduits par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, puis 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'investissement publics et privés et la loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 (fiscalité de l'urbanisme).

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite «Grenelle II», a donné des possibilités nouvelles aux SCoT et aux PLU pour favoriser la densification, en leur permettant par exemple d'imposer, sur des secteurs délimités, une densité minimale de construction (nouvel article L.123-1-5).

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 porte réforme du droit de l'urbanisme. Elle propose un ensemble de mesures afin de permettre la construction de 500 000 logements par an au niveau national dont 150 000 logements sociaux, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Parmi la série d'ordonnances qui a précédé la loi, deux en date du 3 octobre 2013 concourent tout particulièrement à faciliter les projets de construction de logement : création d'une procédure intégrée pour le logement et ouverture d'un certain nombre de possibilités de dérogations aux règles d'urbanisme et de construction.

¹⁾ Tous les articles cités dans cette partie sont, sauf mention contraire, issus du code de l'urbanisme.

Parmi les mesures phares de la loi ALUR, **le transfert de la compétence PLU à l'EPCI** est rendu automatique le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la loi soit le 27 mars 2017, sauf minorité de blocage. Ce transfert de la compétence PLU à l'EPCI, qui peut intervenir sans attendre sur décision des collectivités, apparaît comme une solution intéressante pour permettre une meilleure coordination des politiques d'urbanisme, d'autant que le PLU intercommunal (PLUi) peut tenir lieu de PLH.

La loi ALUR impose désormais aux documents d'urbanisme locaux **une analyse des potentiels de densification des zones déjà urbanisées** et introduit **une série d'innovations en matière d'aménagement opérationnel**.

Pour favoriser la construction, **la loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi qu'une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU**. Pour les communes couvertes par un PLU, le COS et la taille minimale des parcelles ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014. Ce dispositif d'application immédiate doit permettre de faire émerger de nouveaux projets de création de logements, dans le respect des autres règles permettant d'assurer une insertion urbaine harmonieuse de ces logements (hauteur, gabarit, volume, emprise au sol ou implantation par rapport aux limites séparatives). Les COS et superficies minimales de terrains inscrits dans les POS demeurent applicables jusqu'à la révision de ceux-ci, au plus tard 3 ans après la publication de la loi.

Les parties suivantes détaillent quelques-uns des outils rénovés à la disposition des collectivités. Les communes et les intercommunalités qui le souhaitent peuvent contacter les services de la Direction Départementale des Territoires pour obtenir informations et conseils.

Procédure intégrée pour le logement

Sur le modèle de la déclaration de projet, la procédure intégrée pour le logement (PIL) créée par l'ordonnance n°2013-888 du 3 octobre 2013 et introduite à l'article L.300-6-1 permet d'accélérer et de simplifier les procédures. En effet, sous certaines conditions, **la PIL permet en une seule procédure de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme locaux** (POS, PLU, SCoT, SDRIF) **et d'adapter des normes supérieures** (SDAGE, SAGE, ZPPAUP, SRCE, PCET, PDU, PLH, et PPRI).

Elle raccourcit ainsi les délais nécessaires à la construction de logements en permettant d'instruire en parallèle l'adaptation des documents d'urbanisme et la délivrance des permis.

La PIL étant une procédure dérogatoire, elle ne peut être engagée que pour des opérations d'aménagement ou constructions comportant principalement des logements, présentant un caractère d'intérêt général, à caractère public ou privé.

Les projets bénéficiant de cette procédure doivent concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines.

Ce nouveau dispositif est réservée aux zones tendues : pour l'Essonne, les communes situées dans l'unité urbaine de Paris au sens de l'INSEE peuvent en bénéficier.

Outils à mobiliser dans le règlement du PLU

Parmi les différentes pièces du dossier du PLU, le règlement et ses documents graphiques peuvent déterminer des règles d'occupation des sols répondant aux objectifs des politiques locales de l'habitat.

- Le règlement peut mettre en place **une servitude de mixité sociale** consistant à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés (article L.123-1-5 II 4°).
- Pour une meilleure efficacité, ce dispositif peut être articulé avec l'article L.123-2 b qui permet de cibler par **des emplacements réservés** des secteurs prioritaires **où la mixité sociale sera renforcée**.
- Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels est imposée **une taille minimale des logements** (article L.123-1-5 II 3°) afin de rééquilibrer l'offre de logements en fonction des besoins locaux.

Le règlement peut également autoriser un dépassement des règles de construction sur certains secteurs :

- majoration ne pouvant pas dépasser **50 %** des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, pour la construction de logements sociaux. La majoration n'excède pas le pourcentage de logements sociaux prévus dans le programme (article L.127-1).
- majoration modulée dans la limite de **30 %** (20 % en secteur protégé) des règles relatives au gabarit et dans le respect des autres règles d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables ou de récupération (article L.128-1)¹.

Ces deux dispositifs sont cumulables dans la limite de 50 %.

- majoration ne pouvant pas être supérieure à **20 %** des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application de ce dépassement est exclusive de celle des articles L.127-1 et L.128-1. (article L.123-1-11)

Le PLU peut également permettre aux communes d'instituer **des périmètres d'études** (article L.111-10) qui permettent de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme durant un délai maximal de 10 ans et des périmètres d'attente (article L.123-2 a) qui permettent de geler, jusqu'à l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, certaines constructions ou installations risquant ainsi de mettre en péril un projet d'ensemble.

Nouvelles possibilités de dérogation aux règles d'urbanisme

L'**ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements** donne de nouvelles possibilités de déroger à certaines règles du plan local d'urbanisme sous réserve que ces dérogations tiennent compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale (article L.123-5-1).

¹ Du fait de la généralisation de la RT 2012 au 1er janvier 2013, les bâtiments ne peuvent plus bénéficier de cette majoration. Pour pouvoir bénéficier à nouveau de ce dispositif, il faut attendre la parution d'un arrêté qui déterminera les conditions d'attribution à un bâtiment du label "haute performance énergétique" selon la RT 2012.

Il est désormais possible :

- **d'autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement**, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain. Cette dérogation peut s'appliquer pour un projet de construction sur un terrain non bâti ou «dent creuse» mais peut également concerner la surélévation d'un bâtiment existant ;

- de **déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement** pour autoriser :

- **la surélévation d'une construction** achevée depuis plus de 2 ans pour créer du logement.
- **la transformation d'immeubles de bureaux ou d'activité en immeuble à destination principale d'habitation**, par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant, dès lors que la zone dans laquelle ils se situent autorise les constructions à usage d'habitation;

- de **déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare** ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité...

Cette ordonnance insère également un nouvel article L.111-4-1 dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) afin de donner au préfet **la possibilité, pour des projets de surélévation d'immeubles achevés depuis plus de deux ans, d'accorder des dérogations aux règles du CCH** (réglementation thermique et acoustique, accessibilité, sécurité).

Ces dérogations sont réservées aux zones tendues : pour l'Essonne, les communes situées dans l'unité urbaine de Paris au sens de l'INSEE sont concernées.

Dispositifs relatifs à la politique foncière et à l'aménagement

On peut citer quelques-uns des nombreux outils dont certains ont été améliorés ou renforcés par la loi ALUR qui permettent aux collectivités de mener une politique foncière et d'aménagement adaptée :

- **le droit de préemption urbain (DPU)** et le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sont des outils qui permettent de limiter la spéculation sur les terrains à aménager, et de faciliter un aménagement cohérent. La loi ALUR élargit le champ d'application du DPU et renforce le rôle des EPCI à fiscalité propre dans ce domaine. **La compétence en matière de DPU est désormais de plein droit aux EPCI compétents en matière de PLU. Ces mêmes EPCI peuvent créer des zones d'aménagement différé (ZAD)** par délibération motivée après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone afin d'y exercer le droit de préemption qui s'y rattache (en cas d'avis défavorable d'une de ces communes, l'arrêté de création de la ZAD est pris par le préfet).

- la signature de **convention avec l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)** permet d'assurer le portage foncier d'une opération ou établir des périmètres de veille foncière.

- **une simplification de la procédure des zones d'aménagement concerté (ZAC)** est apportée par la loi ALUR. Elle autorise la mise en concurrence des opérateurs d'aménagement avant la date de création formelle de la ZAC sous certaines réserves. Elle rétablit la possibilité de modifier des plans d'aménagement de zone (PAZ) selon la procédure simplifiée applicable au PLU pour faciliter leur évolution et permettre leur densification. La prise en charge par l'aménageur de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC) en ZAC est clarifiée.

- la convention de projet urbain partenarial (PUP) est un outil permettant le financement des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement dans les zones urbaines ou à urbaniser des communes dotées d'un PLU. **Le régime du PUP est modernisé et clarifié par la loi ALUR.**

- **la loi ALUR apporte un assouplissement des modalités d'évolution des règlements de lotissement** et les soumet au règlement d'urbanisme local. Elle rend automatique la caducité des règles applicables au lotissement au bout de 10 ans même lorsqu'une majorité de colotis en a demandé le maintien.

De nouveaux outils sont introduits par la loi ALUR :

- **l'association foncière urbaine de projet (AFUP)** est une évolution du régime des associations foncières urbaines (AFU). La création de l'AFUP est à l'initiative des propriétaires fonciers mais les collectivités peuvent inciter leur création sur certains secteurs. Elle a pour objet de permettre la cession de terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement foncier. L'AFUP est plus souple d'utilisation que l'AFU, elle peut permettre par exemple à des promoteurs d'acquérir des terrains appartenant à l'AFUP sans en faire partie.

- **les organismes de foncier solidaire** ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de la politique d'aide aux logements (article L.301-1 du CCH).

- **la convention de mandat d'aménagement** facilite la gestion des opérations d'aménagement. En vertu du nouvel article L.300-3, les autorités publiques peuvent confier par contrat à toute personne publique ou privée le soin de procéder en leur nom et pour leur compte soit à la réalisation d'études, soit à la réalisation de travaux ou de construction d'ouvrages (n'entrant pas dans le cadre de la loi MOP), soit à des achats ou reventes de biens fonciers.

Dispositifs incitatifs relatifs à la fiscalité

Enfin, on peut citer des outils relatifs à la fiscalité qui peuvent être utilement cumulés pour favoriser la création de logements. Possibilité pour les collectivités :

- **d'élargir, totalement ou partiellement, l'exonération de la taxe d'aménagement (L331-9) prévue pour les logements sociaux** subventionnés en PLAI aux logements bénéficiant d'autres prêts aidés (alinéa 1) ;

- Cette exonération peut aussi concerner :

- dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un PTZ+ (alinéa 2)
- les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux mentionnés à l'alinéa 1 et ne bénéficiant pas de l'exonération totale (alinéa 6)
- les surfaces annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles (alinéa 7)

- d'instaurer **le versement pour sous-densité**, c'est-à-dire une taxe supplémentaire sur certains secteurs pour y encourager la densité. En deçà du seuil fixé sur une zone U (urbaine) et Au (à urbaniser) du PLU, et qui peut aller de 50 % à 75 % de la constructibilité autorisée par le règlement d'urbanisme, le bénéficiaire d'une autorisation de construire devra s'acquitter de ce versement ;

- **de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties**, afin de lutter contre la rétention foncière.

DÉMARCHES RELATIVES A LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS

La qualité des opérations du point de vue du paysage, de l'architecture et de l'environnement est essentielle à une insertion harmonieuse de nouveaux programmes de logements dans leur contexte urbain. Pour y parvenir l'élaboration du programme et le choix des équipes de maîtrise d'oeuvre sont des étapes essentielles. L'équipe retenue veillera ensuite de l'esquisse au chantier en passant par le choix des entreprises, à la bonne gestion de l'économie du projet et à l'application de mesures simples à même de garantir cette qualité : implantation cohérente, tenant compte de l'orientation et composant avec les espaces libres et les formes urbaines avoisinantes, attention à l'intimité des logements, à l'évolutivité future du bâti, espaces de plantation en quantité suffisante, traitement des appartements en rez-de chaussée...

Des ateliers d'architecture sont organisés tous les mois à la Direction Départementale des Territoires. Ils permettent à tout porteur de projet de bénéficier des recommandations de l'architecte et de la paysagiste conseil de l'Etat en Essonne. Dans le cas de projets, en cas d'avis favorable de l'atelier, une majoration de loyer est accordée.

D'autres acteurs présents sur le territoire peuvent conseiller les maîtres d'ouvrage publics ou privés dans la programmation et la conception de leurs projets : citons le conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), et, en secteur protégé, le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).

Pour les projets d'une certaine envergure, la démarche nationale de labellisation des écoquartiers portée par le ministère permet aux collectivités de bénéficier à la fois d'une reconnaissance et d'un accompagnement dans la conception et la réalisation de leur projet d'aménagement, à partir des 20 engagements en faveur de l'aménagement durable. L'an dernier deux écoquartiers essonniers, à Ris Orangis et à Brétigny-sur-Orge, avaient déjà été reconnus comme «engagés dans la labellisation». La deuxième session est en cours et d'autres suivront.

D'autres dispositifs offrent un appui méthodologique voire financier dans la conception et la réalisation des opérations d'aménagement et de construction de qualité, quelle que soit leur échelle. Afin de mieux comprendre la finalité et l'articulation de ces différents outils au service de la ville durable, l'État a mis en ligne une valise pédagogique, fruit d'une étude menée avec le Conseil régional et l'ADEME¹.

¹ <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-valise-pedagogique-outils-a4400.html>







La territorialisation des politiques de l'habitat

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



L' article 55 de la loi du 13 décembre 2000, dite «Solidarité et Renouvellement Urbains», s'attache à favoriser la mixité sociale sur les territoires en fixant un pourcentage minimal de logements sociaux à atteindre dans le parc de résidences principales des communes comprises dans les périmètres d'application¹.

La loi du 18 janvier 2013 est venue renforcer l'article 55 de la loi SRU en rehaussant le seuil minimal de logements sociaux à atteindre. Désormais, les communes soumises à l'application de cet article doivent atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Pour certaines communes - listées par décret - dans lesquelles le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire, la proportion de logements locatifs sociaux à atteindre est maintenue à 20%.

Chaque année, les communes déficitaires sont soumises à un prélèvement fiscal proportionnel au nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le taux requis sur leur territoire. Elles sont également soumises à une obligation de production de logements sociaux pour des périodes successives de trois ans.

En 2013, le périmètre d'application de la loi SRU s'est agrandi des 38 communes de la Communauté de Communes de l'Etampois Sud Essonne, la collectivité ayant franchi les 50 000 habitants suite au nouveau schéma de l'intercommunalité.

Le nombre de communes concernées par l'article 55 de la loi SRU est ainsi passé de 82 à 120 communes, parmi lesquelles :

- 24 ont un taux de logements sociaux supérieur aux objectifs prévus par la loi.
- 42 ne sont pas soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux (39 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).
- 54 ont un nombre de logements sociaux insuffisant et sont par conséquent soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Sur ces 54 communes déficitaires, 20 ont un taux de logements sociaux inférieur à 10%, 17 ont un taux compris entre 10% et 15%, 9 ont un taux compris entre 15% et 20%, et 8 comptent entre 20% et 25% de logements sociaux.

Le prélèvement annuel

Chaque année, un prélèvement est effectué de façon automatique sur les ressources des communes en déficit de logements sociaux au regard de la loi SRU. Le montant de ce prélèvement correspond au nombre de logements manquants pour atteindre le taux de 20 % ou 25 % fixé par la loi, multiplié par 20% du potentiel fiscal par habitant de la commune. Sont diminuées de ce montant les dépenses en faveur du logement social effectuées par la commune, déduction qui peut avoir pour effet d'annuler le prélèvement annuel.

¹ En Ile-de-France, sont concernées les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

En 2013, le montant du prélèvement effectué (après déductions et exonérations), au titre des logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2012, s'élevait à 1 502 076 € dont 231 987 € 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 2012, ce prélèvement s'élevait à 1 199 294 €. Cette augmentation s'explique notamment par le passage de l'objectif de 20% à 25% de logements sociaux introduit par la loi Duflot du 18 janvier 2013.

Ces prélèvements étaient précédemment reversés au Fonds régional d'Aménagement Urbain, ou aux EPCI ayant adopté un Programme Local de l'Habitat.

En 2013, pour la première fois et en application des nouvelles dispositions prévues par la loi du 18 janvier 2013, les prélèvements ont été reversés à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Ces sommes sont destinées à soutenir certaines opérations de logements locatifs sociaux dans les communes ayant contractualisé avec l'EPFIF, notamment par le biais de minorations des charges foncières accordées par l'établissement.

Sur les communes carencées, les montants correspondant aux majorations des prélèvements ont été reversés au nouveau Fonds National de Développement d'une Offre de Logements Locatifs Très Sociaux (FNDOLLS). Ce fonds est destiné à subventionner des opérations de logements sociaux à destination des ménages les plus fragiles nécessitant un accompagnement social particulier.

Fin de la période triennale 2011-2013

En 2011, une obligation de production pour la période triennale 2011-2013 avait été notifiée à chaque commune de l'Essonne en déficit de logements sociaux afin de rattraper le retard pris et de tendre vers l'objectif des 20% de logements sociaux. Ainsi, au moins 1 761 logements sociaux devaient être réalisés pendant cette période sur l'ensemble des 43 communes qui étaient déficitaires au 1er janvier 2010.

2013 a marqué la fin de cette période triennale. En somme, 3 405 logements sociaux ont été produits sur l'ensemble de ces communes déficitaires.

Les efforts de production sont restés inégaux d'une commune à l'autre. Toutefois, sur les 43 communes déficitaires, seules 6 communes n'ont pas atteint leur objectif triennal.

Le bilan de la période triennale 2011-2013 sur le département est donc très positif car l'objectif triennal global a été largement dépassé. Par ailleurs, le nombre de communes n'atteignant pas leur objectif lors des périodes triennales est en baisse depuis 2002. Pour mémoire, 13 communes n'avaient pas respecté leurs objectifs sur la période 2008-2010.

Début de la période triennale 2014-2016

L'élévation de 20% à 25% du taux de logements sociaux à atteindre et l'accélération du rythme de rattrapage introduits par la loi du 18 janvier 2013 ont pour conséquence une nette augmentation des nouveaux objectifs triennaux. En effet, environ 4 500 logements sociaux devront être produits dans les communes déficitaires sur la période 2014-2016.

Le Contrat de Mixité Sociale : une démarche 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...

La Direction Départementale des Territoires les accompagne en leur apportant conseil et expertise dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement et pour favoriser la concrétisation des opérations de logements sociaux.

Sur les 13 communes en constat de carence au titre de la période triennale 2008-2010, 10 s'étaient engagées dans la signature d'un CMS avec l'Etat. Un suivi régulier des objectifs de production fixés dans ces contrats a ainsi pu être mis en place tout au long de la période, et l'ensemble de ces 10 communes a atteint son objectif triennal 2011-2013.

Nouvelles mesures apportées par la loi Duflot du 18 janvier 2013 : inciter la production de logements sociaux mieux adaptés aux besoins des demandeurs de logement

La loi du 18 janvier 2013 est venue renforcer l'article 55 de la loi SRU pour les années à venir.

Au-delà de l'élévation de 20% à 25% du seuil minimal de logements sociaux à produire ayant pour but d'impulser un effort de production supplémentaire dans les zones tendues, la loi a introduit de nouvelles mesures visant à favoriser la réalisation de logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes, c'est-à-dire financés en PLUS/PLAI. En effet, en Essonne, les demandeurs de logements sociaux sous les plafonds PLAI représentent 76% des demandeurs. On atteint même le taux de 96% lorsque l'on considère les demandeurs sous plafond PLUS.

Ainsi, dans toutes les communes en déficit de logements sociaux, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% et la part des logements financés en PLAI doit être au moins égale à 30%.

Par ailleurs, dans les communes en constat de carence, la loi impose désormais la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux financés en PLUS/PLAI dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m².

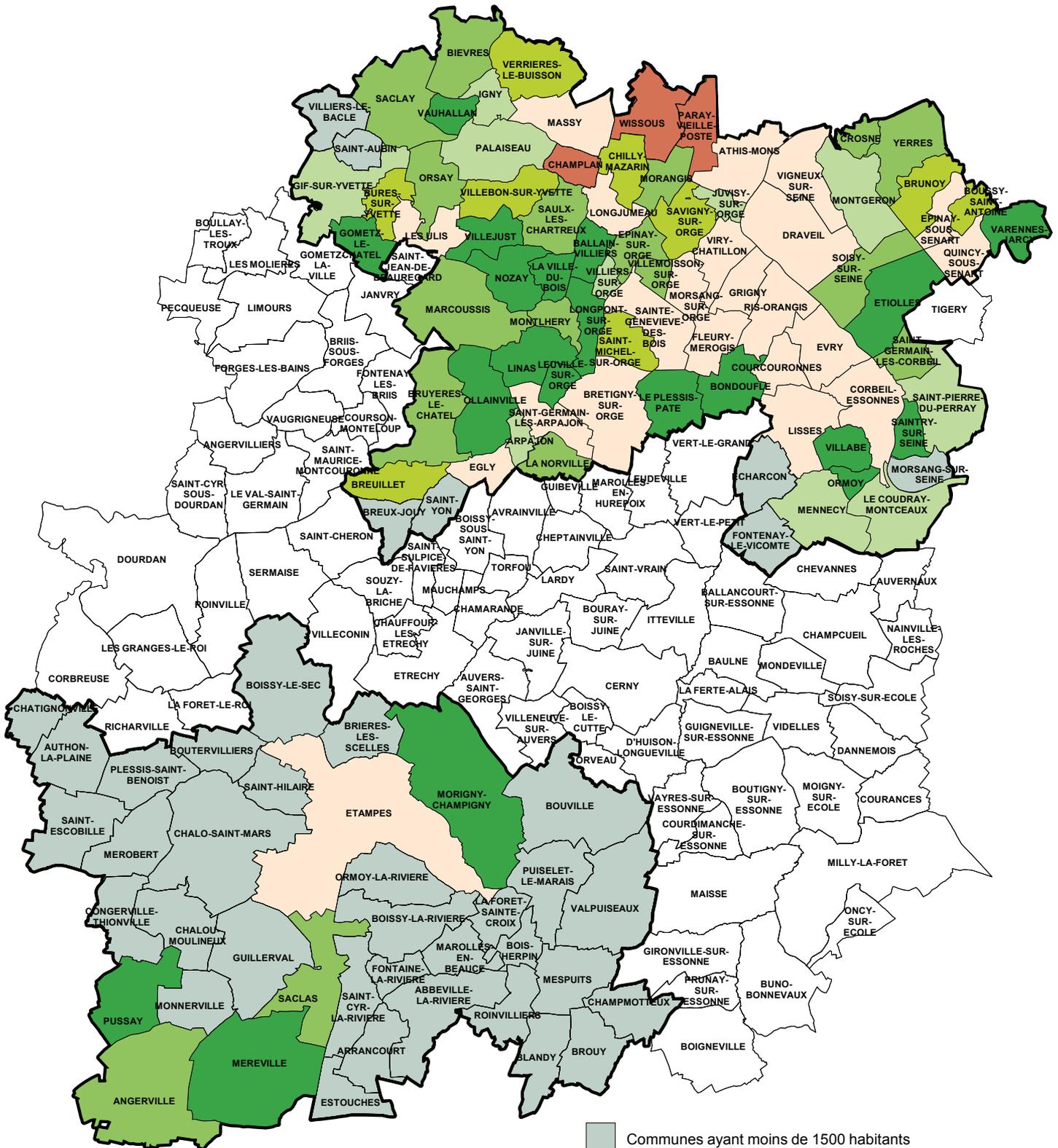


Inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2013 (prélèvement 2014)

COMMUNES	Objectif LLS 20 ou 25%	Nb de logements locatifs sociaux au 01/01/2013	Nb de résidences principales en 2013	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2013	Nb de logements manquants au 01/01/2013	CONSTAT DE CARENCE			Objectif triennal 2011/2013 (15% des LLS manquants au 1/1/2010)
						Période triennale 2002/2004	Période triennale 2005/2007	Période triennale 2008/2010	
ANGERVILLE	20	186	1 637	11,36%	141	-	-	-	-
ARPAJON	25	1 165	5 014	23,23%	88	-	-	-	-
BALLAINVILLIERS	25	123	1 391	8,84%	224	-	-	-	25
BIEVRES	25	231	1 783	12,96%	214	oui	oui	-	26
BONDOUFLE	25	314	3 304	9,50%	512	-	-	oui	54
BOUSSY ST ANTOINE	25	533	2 715	19,63%	145	oui	oui	-	58
BREUILLET	25	601	3 136	19,16%	183	-	-	-	2
BRUNOY	25	2 046	10 357	19,75%	543	-	-	-	-
BRUYERES LE CHATEL	25	155	1 279	12,12%	164	-	-	-	29
BURES SUR YVETTE	25	550	3 663	15,02%	365	oui	oui	oui	26
CHILLY MAZARIN	25	1 394	8 067	17,28%	622	-	-	-	35
CROSNE	25	506	3 551	14,25%	381	-	-	-	35
EPINAY SUR ORGE	25	478	4 054	11,79%	535	-	oui	-	53
ETIOLLES	20	96	1 279	7,51%	159	oui	oui	-	37
GIF SUR YVETTE	25	1 681	8 146	20,64%	355	-	-	-	20
GOMETZ LE CHATEL	25	90	1 016	8,86%	164	-	-	-	16
IGNY	25	910	4 128	22,04%	122	-	-	-	-
JUVISY SUR ORGE	25	1 653	7 515	22%	225	-	-	-	-
LEUVILLE SUR ORGE	25	102	1 513	6,74%	276	oui	-	oui	36
LINAS	25	172	2 394	7,18%	426	oui	oui	-	49
LONGPONT SUR ORGE	25	112	2 408	4,65%	490	oui	oui	oui	61
MARCOUSSIS	25	366	3 020	12,12%	389	oui	-	-	45
MENNECY	25	1 084	5 244	20,67%	227	-	oui	-	35
MEREVILLE	20	44	1 297	3,39%	215	-	-	-	-
MONTLHERY	25	318	3 018	10,54%	436	oui	-	-	47
MORANGIS	25	560	4 813	11,64%	643	-	-	-	69
MORIGNY-CHAMPIGNY	20	2	1 695	0,12%	337	-	-	-	-
NORVILLE (LA)	25	167	1 582	10,56%	228	oui	-	-	26
NOZAY	25	118	1 687	6,99%	303	-	-	-	-
OLLAINVILLE	25	112	1 498	7,48%	262	oui	oui	oui	29
ORMOY	25	36	675	5,33%	132	-	-	-	15
ORSAY	25	969	6 734	14,39%	714	-	-	-	129
PALAISEAU	25	3 127	12 738	24,55%	57	-	-	-	-
PLESSIS PATE	25	96	1 462	6,57%	269	-	oui	-	31
PUSSAY	20	2	859	0,23%	169	-	-	-	-
SACLAS	20	93	751	12,38%	57	-	-	-	-
SACLAY	25	179	1 371	13,06%	163	-	-	-	15
ST GERMAIN LES CORBEIL	20	348	2 884	12,07%	228	oui	-	-	50
ST MICHEL SUR ORGE	25	1 568	8 247	19,01%	493	-	-	-	17
ST PIERRE DU PERRAY	25	755	3 289	22,96%	67	-	-	-	-
SAINTRY SUR SEINE	25	140	2 031	6,89%	367	-	oui	-	40
SAULX LES CHARTREUX	25	276	2 046	13,49%	235	oui	oui	-	20
SAVIGNY SUR ORGE	25	2 429	15 502	15,67%	1446	-	-	oui	114
SOISY SUR SEINE	20	381	2 905	13,12%	200	-	-	oui	40
VARENNES JARCY	25	32	823	3,89%	173	oui	-	oui	20
VAUHALLAN	25	19	765	2,48%	172	oui	oui	oui	22
VERRIERES LE BUISSON	25	1 151	6 332	18,18%	432	-	-	-	40
VILLABE	25	183	1 880	9,73%	287	oui	-	-	43
VILLE DU BOIS (LA)	25	179	2 632	6,80%	479	-	oui	oui	56
VILLEBON SUR YVETTE	25	681	4 296	15,85%	393	oui	-	-	45
VILLEJUST	25	0	797	0%	199	-	-	-	-
VILLEMORISSON SUR ORGE	25	282	2 795	10,09%	416	oui	-	oui	47
VILLIERS SUR ORGE	25	344	1 652	20,82%	69	-	oui	-	29
YERRES	25	1 624	12 146	13,37%	1412	-	oui	oui	123



COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ART.55 DE LA LOI SRU, INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 01/01/2013 (prélèvement 2014)



- Communes ayant moins de 1500 habitants
- Communes soumises au PEB
- Limite du périmètre SRU
- 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 entre 20 et 25% de logements sociaux
- Communes ayant + de 25% de logements sociaux

Source : (c) IGN BD-TOPO/SHRU (% au 01.01.13)
Réalisation : DDT-91/SHRU/TR/Janvier 2014