

2 Développement et amélioration de l'offre de logements

2.1 - Le parc public
p 48

2.2 - L'amélioration du parc privé
p 58

2.3 - L'accession sociale à la propriété
p 72

2.4 - La mobilisation du foncier public
pour le logement
p 76

13F - ATHIS MONS

Développement et amélioration de l'offre de logements

2.1 - Le parc public

2013 : Une mobilisation particulière de l'ensemble des acteurs du logement



La construction du logement social a pleinement rempli son rôle contra-cyclique en 2013. Malgré une construction privée ralentie, plus de 117 000 logements sociaux ont été agréés l'an dernier, soit 14 % d'augmentation par rapport à 2012. L'Ile-de-France a particulièrement contribué à cet effort de développement d'une offre de logements à loyers modérés ; plus de 31 000 logements ont été financés (contre 26 000 en 2012), soit 26 % de la production nationale (alors que l'Ile-de-France représente 20 % de la population nationale).

Ces très bons résultats sont liés à une mobilisation forte des différents acteurs du logement. L'accord conclu entre l'Etat et Action Logement visant à mobiliser 1,2 milliards d'euros par an pendant 3 ans pour le logement ainsi que le pacte signé le 8 juillet 2013 entre l'Etat et le monde HLM ont montré leurs premiers résultats. Le budget en faveur du développement du logement social a ainsi augmenté en 2013. Les collectivités locales ont également contribué à cet effort de production en favorisant les différentes opérations notamment par la mobilisation du foncier et la prise en compte de ces enjeux dans leurs documents d'urbanisme.

La politique de développement de l'offre de logements en Essonne

L'Essonne comporte un parc HLM de 126 000 logements environ, représentant 21% des résidences principales.

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

Alors que 2012 avait été marquée par une baisse de la production de logements, le nombre des agréments délivrés en 2013 a retrouvé le niveau élevé constaté entre 2009 et 2011.

Les objectifs s'élevaient à 3 243 logements :

- 587 logements sociaux à financer en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- 1 206 logements sociaux à financer en prêt locatif à usage social (PLUS)
- 1 450 logements intermédiaires à financer en prêt locatif social (PLS).

La production 2013 s'élève à 3 521 logements agréés

- 878 logements sociaux ont été financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- 1 515 logements sociaux ont été financés en prêt locatif à usage social (PLUS)
- 1 128 logements intermédiaires ont été financés en prêt locatif social (PLS).

Les objectifs ont donc été dépassés ; par ailleurs, cela représente 35 % d'augmentation de la production par rapport à 2012. Plus précisément, la production a connu un rééquilibrage en termes de typologies ; les objectifs des logements les plus sociaux (PLAI et PLUS) correspondant à la grande majorité de la demande des ménages essonniers ont été largement dépassés.

La production 2013 permet de répondre à des besoins très diversifiés : familles, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées en grande difficulté.

Depuis plusieurs années, une attention particulière est portée à la production de logements à destination des publics les plus éloignés du logement. En 2012, l'Etat et le Conseil Général ont lancé conjointement un appel à projets pour la production de PLAI-associatif. Trois associations – Solidarités Nouvelles pour le Logement ; Monde en Marge, Monde en Marche ; Habitat et Humanisme – bénéficieront d'une aide spécifique en vue de produire 180 logements sur 3 ans pour les plus défavorisés. Au cours des années 2012 et 2013, ce sont déjà 100 logements qui ont pu être agréés grâce à cette initiative.

En décembre 2013, la Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement a lancé un appel à projets visant, à l'échelle nationale, à développer une telle offre de logements à quittance réduite. Bailleurs et associations se sont fortement mobilisés en Essonne dans cette démarche, qui s'inscrit pleinement dans l'ambition déjà initiée au niveau départemental. Ainsi 89 logements ont pu être retenus en Essonne au titre de cet appel à projets (86 logements réalisés par des associations ; 3 par des bailleurs sociaux). A titre de comparaison, 623 logements ont été retenus à l'échelle nationale et 143 à l'échelle régionale.



Évolution de la production de logements sociaux

	2003	2010		2011		2012		2013	
	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION
PLUS	525	1 722	2 152	1 478	1 928	1 478	1 159	1 206	1 515
PLAI	78	607	639	429	961	429	444	587	878
PLS	609	1 232	985*	1 989	2 302**	659	1 009	1 450	1 128
TOTAL	1 212	3 561	3 776	3 896	5 191	2 566	2 612	3 243	3 521

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

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

Le Département de l'Essonne reste encore cette année un département où la construction neuve a été privilégiée : 85 % de la production est de la construction neuve.



Des logements neufs basse consommation :

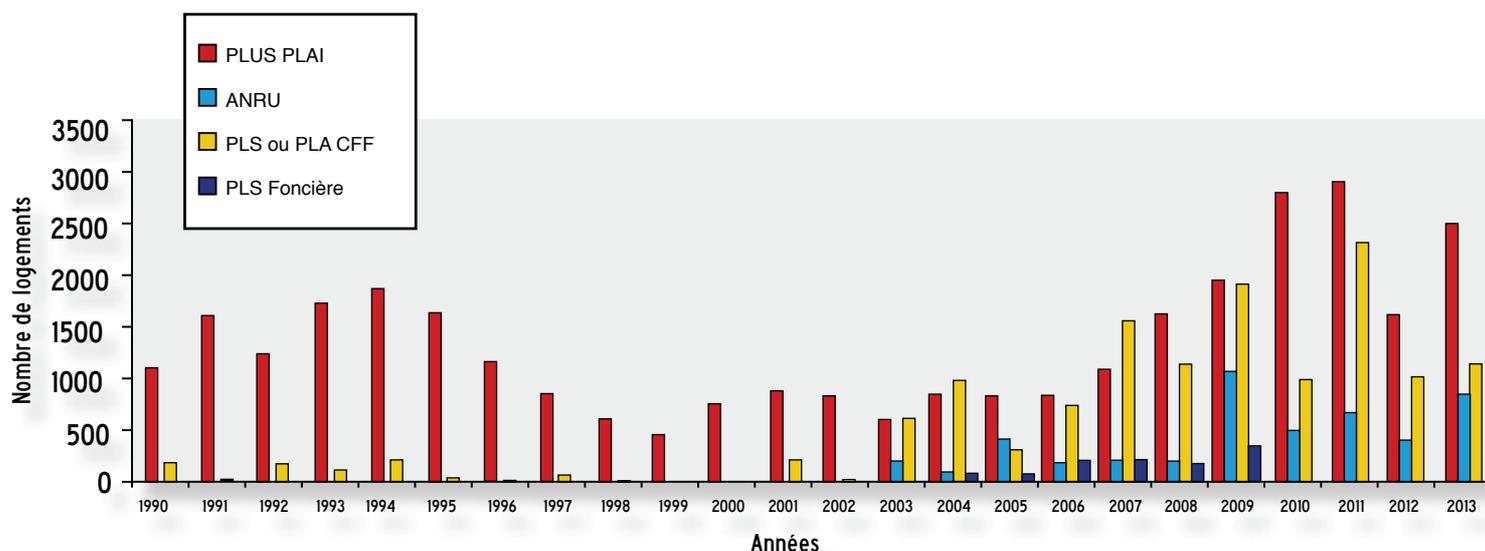
Les opérations de construction neuve présentent une performance énergétique qui s'améliore d'année en année et devance la réglementation thermique en vigueur. Les mesures mises en place par l'ensemble des financeurs jouent un rôle incitatif vis-à-vis des organismes HLM, tous les logements financés en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

Production droit commun de Logements Locatifs Sociaux (LLS) Opérations de construction neuve et d'acquisition amélioration (PLUS/PLAI)

Année	Neufs		Acquisition / Amélioration	
	Total LLS	%	Total LLS	%
2005	479	42%	651	58%
2006	1 287	82%	272	18%
2007	1 489	86%	249	14%
2008	1 477	92%	135	8%
2009	1 532	79%	412	21%
2010	2 194	79%	597	21%
2011	2 060	71%	829	29%
2012	1 484	93%	119	7%
2013	2 104	88%	289	12%

Une part importante de cette production est réalisée en VEFA : 40% de la production neuve avec 1 192 logements PLUS PLA1 et PLS alors que la part de VEFA n'était que de 27% en 2006. Ce montage, s'il présente l'avantage de réduire les délais de livraison des opérations, de soulager le plan de charge des équipes de maîtrise d'ouvrage des bailleurs et de contribuer à la banalisation du logement social, présente également des inconvénients : une qualité architecturale discutable et une inflation des prix de revient liée à la marge prise par les promoteurs et la mise en concurrence des bailleurs. Aussi, est-il hautement souhaitable que les collectivités privilégient d'autres types de montage dans leurs politiques foncières.

Évolution du nombre de logements agréés depuis 1990



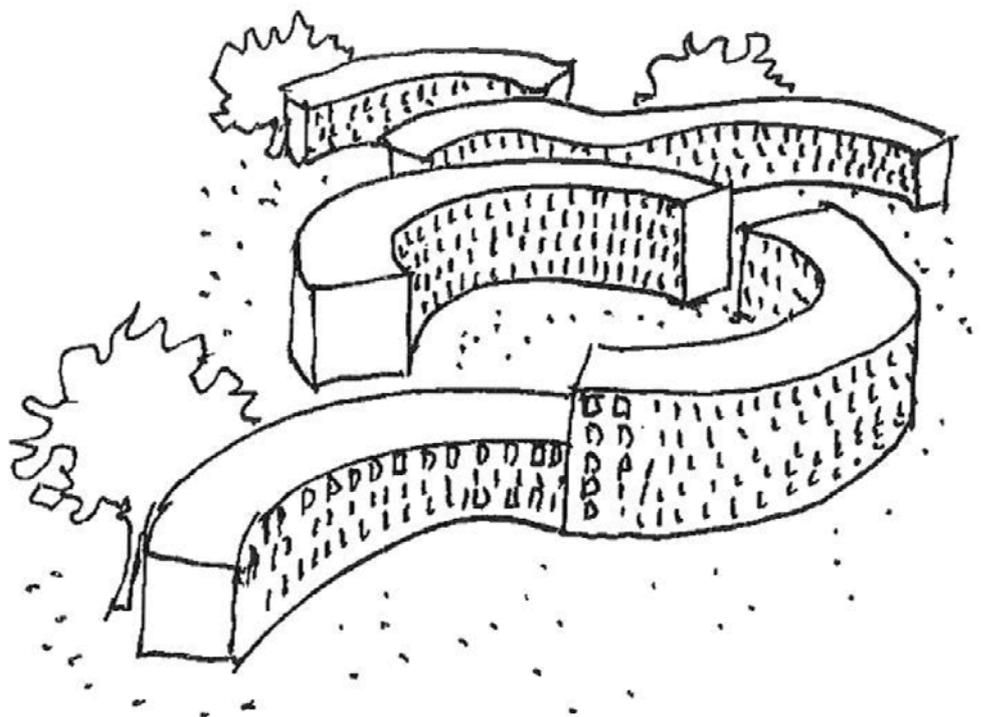
Après plusieurs années de réduction des crédits, la contribution financière en faveur du logement social a été revue à la hausse en 2013. Plus de 20 millions d'euros de subventions ont été accordés aux organismes HLM ; ces moyens financiers comprennent la contribution financière de l'Etat ainsi que les aides complémentaires des collecteurs qui font suite à l'accord conclu entre le gouvernement et Action Logement.

2014 : une mobilisation à pérenniser

La forte mobilisation et les bons résultats qui ont suivi le Plan d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République le 21 mars 2013 doivent s'inscrire dans la durée pour faire face à l'enjeu que constitue le logement en Ile-de-France. Les différents dispositifs mis en œuvre en 2013 - baisse de la TVA pour le logement social ; intervention exceptionnelle d'Action Logement - sont reconduits, garantissant une stabilité aux organismes HLM. A l'échelle régionale, un accord a d'ailleurs été signé le 14 février 2014 entre l'Etat, le Conseil régional, l'AORIF, l'UESL et la Caisse des Dépôts afin notamment de favoriser la production de logements sociaux. L'objectif est de produire dès 2014 plus de 32 000 logements sociaux.

En Essonne, les objectifs de production restent donc élevés. Ainsi, 3 388 logements sociaux devront être agréés : 744 PLAI - 1 501 PLUS - 1 143 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 alors que près d'un million de logements à loyers modérés manquent à l'échelle nationale.

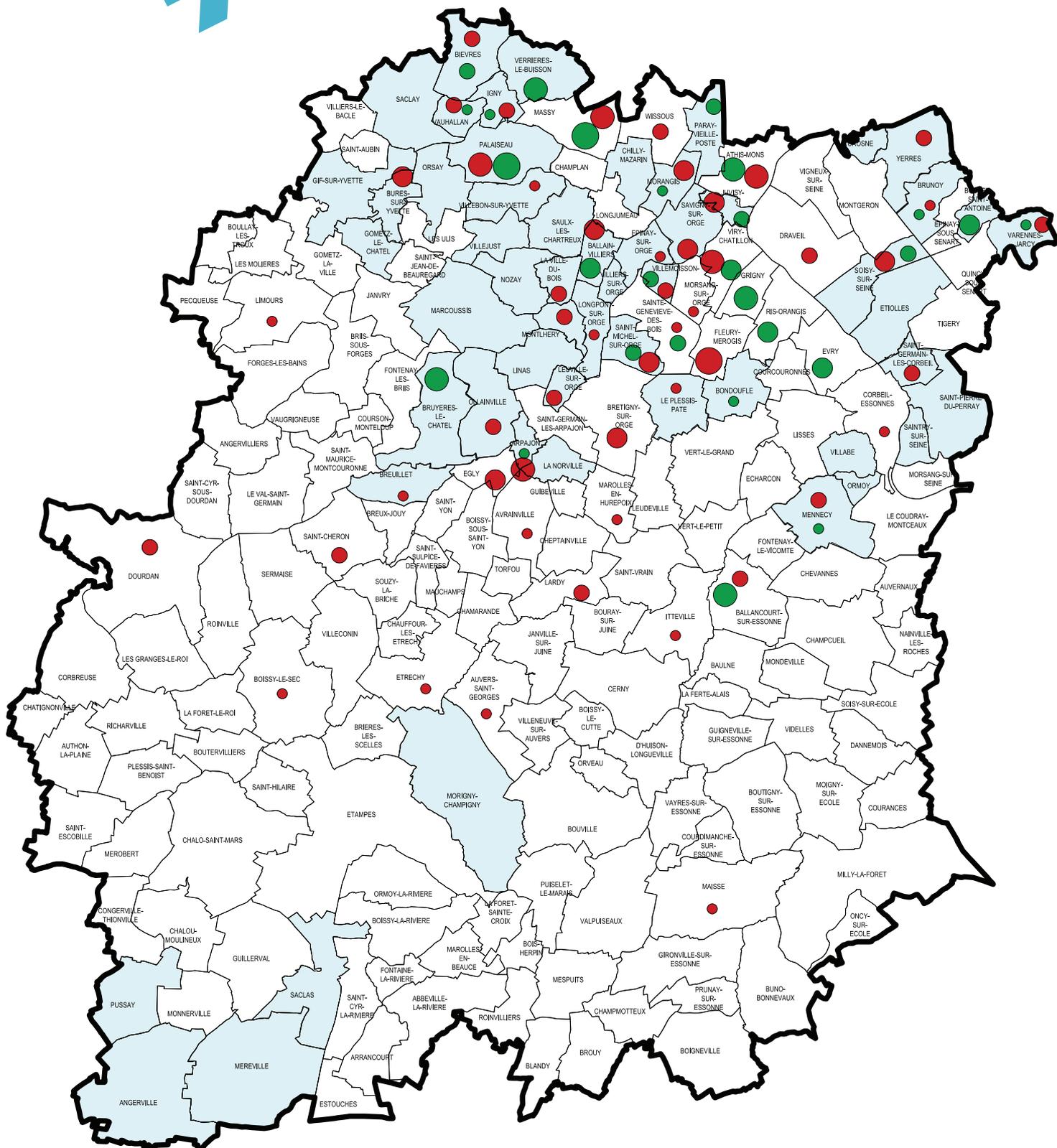




Production des principaux bailleurs en Essonne

Groupes	Bailleurs	Nb logements en Essonne (chiffres DDT)	Production droit commun 2009		Production droit commun 2010		Production droit commun 2011		Production droit commun 2012		Production droit commun 2013		
			nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	
Groupe Immobilière 3F	Résidence Urbaine de France	18 906	3 618	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	AEDIFICAT		1 209	28	2,32%	172	14,23%	0	0,00%	0	0,00%	25	2,07%
	IMMOBILIERE 3F		13 462	389	2,89%	343	2,55%	427	3,17%	611	4,54%	549	4,08%
	Résidence sociale de France		617	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	44	7,13%	449	72,77%
Groupe SNI	SNI	16 691	1 950	0	0,00%	0	0,00%	20	1,03%	0	0,00%	0	0,00%
	EFIDIS		5 744	141	2,45%	80	1,39%	0	0,00%	148	2,58%	330	5,75%
	OSICA		8 997	172	1,91%	122	1,36%	234	2,60%	190	2,11%	210	2,33%
Groupe OPIEVOY	OPIEVOY	13 119	16	0,12%	260	1,98%	490	3,74%	208	1,59%	86	0,66%	
Groupe ESSIA	Essonne Habitat	9 650	136	1,41%	576	5,97%	184	1,91%	210	2,18%	162	1,68%	
Groupe Logement Français	Logement Francilien	9 421	2 820	950	33,69%	54	1,91%	0	0,00%	60	2,13%	190	6,74%
	Coopération et Familles		1 618	60	3,71%	0	0,00%	37	2,29%	6	0,37%	66	4,08%
	Logement Français		4 983	18	0,36%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Groupe ATRIA	Domaxis	6 860	1 990	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	78	3,92%
	France Habitation		4 870	30	0,62%	0	0,00%	31	0,64%	0	0,00%	141	2,90%
Réseau BATIGERE	FIAC	4 344	287	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	BATIGERE Ile de France		2 660	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	113	4,25%	0	0,00%
	ERIGERE		576	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	LE LOGEMENT URBAIN		8	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Résidence Le logement des fonctionnaires		813	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Groupe ICF HABITAT	La Sablière	3 940	259	6,57%	0	0,00%	0	0,00%	26	0,66%	54	1,37%	
Groupe POLYLOGIS	LOGIREP	3 404	2 493	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	63	2,53%
	LOGISTART		765	0	0,00%	200	26,14%	491	64,18%	0	0,00%	0	0,00%
	LOGIRYS		146	63	43,15%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Groupe ARCADE	ADOMA	3 060	125	4,08%	0	0,00%	300	9,80%	0	0,00%	0	0,00%	
	Antin Résidences	2 780	0	0,00%	92	3,31%	64	2,30%	422	15,18%	253	9,10%	
	L'ATHEGIENNE	2 551	199	7,80%	341	13,37%	380	14,90%	50	1,96%	100	3,92%	
	SOGEMAC HABITAT	1 870	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	13	0,70%	
	Toit et Joie	1 850	0	0,00%	52	2,81%	31	1,68%	99	5,35%	55	2,97%	
	VILOGIA	1 511	327	21,64%	52	3,44%	552	36,53%	39	2,58%	0	0,00%	
Total (des principaux bailleurs)		99 957	2913	2,91%	2344	2,35%	3241	3,24%	2226	2,23%	2824	2,83%	
Parc social ESSONNE		126 354											
% patrimoine des principaux bailleurs		79%											

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2013 (hors financement ANRU)



Communes SRU en dessous de leurs objectifs de logements sociaux

Nombre de logements PLS

- 100 à 400
- 50 à 100
- 20 à 50
- 10 à 20
- 1 à 10

Nombre de logements PLUS/PLAI

- 250 à 400
- 101 à 250
- 50 à 100
- 15 à 50
- 1 à 15



PALISEAU - SNL





VIRY CHATILLON - ANTIN RESIDENCES

13F - CORBEILESSONNES

Développement et amélioration de l'offre de logements

2.2 - L'amélioration du parc privé



2,11 M€ de crédits ont été engagés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en faveur de l'habitat privé essonnien en 2013. 727 logements ont été améliorés grâce à ces aides.

ANAH	2010	2011	2012	2013
Crédits engagés (M€)	5,57	4,28	4	2,11
Propriétaires occupants (PO) dont Habiter Mieux FART dont Habiter Mieux CR Ile-de-France	306	314 115	132 104	131 96 63
Copropriétés en difficulté - aide aux syndicats (logts) dont Habiter Mieux FART	2 470	5 340	6 013	568 7
Logements locatifs (PB) dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels) dont loyers conventionnés sociaux (LCS) dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS)	628 473 137 19	46 12 27 7	6 2 3 1	28 24 4 0
Nombre total de logements traités	3 446	5 700	6 167	727
Logements indignes ou dégradés dont propriétaires bailleurs (PB) dont propriétaires occupants (PO)	15 7 8	51 36 15	19 3 16	11 1 10

Les subventions de l'Anah ont été mises en œuvre conformément aux priorités définies par l'agence en 2013, c'est-à-dire :

- La rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique (programme Habiter Mieux)
- Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le redressement des copropriétés en difficultés
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap et/ou vieillissement.

L'ANAH participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisées à travers le conventionnement.



Lutter contre la précarité énergétique

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

Dix partenaires ont formalisé leur engagement à la mise en œuvre de ce programme en Essonne jusqu'au 31 décembre 2012 par la signature du premier contrat local (CLE) : le Conseil Général mais également la Caisse d'allocation familiales (CAF), la mutualité sociale agricole (MSA), la caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), les Sacicap (Arcade, Logicap et Procivis Aipal), l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

2013 aura vu le lancement du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) présenté par le Président de la République le 21 mars 2013, il devrait intensifier la dynamique de rénovation énergétique du patrimoine privé. D'abord, par une vaste campagne de communication et un dispositif d'information renforcé, il vise à inciter les particuliers à s'engager dans la rénovation de leur logement. Grâce au programme Habiter Mieux, les propriétaires occupants sous les plafonds de l'ANAH qui réalisent des travaux d'économie d'énergie (minimum 25 % de gain de performance énergétique) bénéficient d'une prime dite «l'aide de solidarité écologique» (ASE) de 3 500 € issue du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART budget Etat) destinée à compléter les subventions travaux ANAH. Le Conseil Régional contribue également à cette politique puisqu'il accorde une prime complémentaire comprise entre 800 et 1 000 € à ces mêmes propriétaires. Le Conseil Général contribue également au financement de ces travaux à travers le Fonds Départemental d'Amélioration et d'Adaptation de l'Habitat (FDAAH).

Par ailleurs, en 2013, les aides de l'ANAH ont été sensiblement revalorisées pour permettre à plus de ménages de réaliser des travaux plus ambitieux. Les projets des particuliers modestes peuvent être subventionnés jusqu'à 80%. Le Conseil Régional a également revu ses aides à la hausse afin de favoriser des économies d'énergie maximales ; au-delà de 40% de gain de performance énergétique, un complément de subvention est accordé. Un tel gain est effectivement envisageable dans certain cas.

2014 devrait ainsi voir une augmentation du nombre de subventions accordées à des propriétaires pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie grâce, d'une part, à la communication auprès des ménages concernés et, d'autre part, aux moyens financiers mis en place.

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat s'appuie sur la mise en place d'une information renforcée des particuliers : à l'échelle nationale, avec un site internet dédié «J'éco-rénove» et un numéro vert 0810 140 240, à l'échelle départementale avec un guichet unique d'information pour les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH - le Point Rénovation Info Service ANAH (PRIS) assuré par l'ADIL 91. Les propriétaires non éligibles étant accompagnés par les Point Rénovation Info Service de l'ADEME.

A ce jour, ce sont environ 50 particuliers qui se renseignent chaque semaine en Essonne auprès du guichet spécifiquement mis en place.

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.

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

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

Mi-2012, 520 ménages avaient été identifiés comme étant potentiellement en situation de précarité énergétique, 120 d'entre eux ont été contactés, et 46 ont accepté une visite de leur logement. Sur ces 46 visites, 6 ménages ont pu bénéficier de subvention de l'ANAH dans le cadre de l'expérimentation menée avec le prestataire de la DDT. En 2012, sur les 132 propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions de l'ANAH, 104

ont émergé au programme Habiter Mieux, dont 80 situés en territoires d'opérations programmées (34 en maisons individuelles et 46 en copropriétés). Les 24 propriétaires occupants qui ont bénéficié du programme Habiter Mieux hors opérations programmées sont pour la majorité en maison individuelle. En 2013, ce sont 103 des 131 propriétaires occupants subventionnés par l'ANAH qui ont bénéficié du programme Habiter Mieux. La grande majorité des bénéficiaires est, cette année, un public de propriétaire de maisons individuelles.

Les opérations programmées

90% des logements subventionnés par l'ANAH l'ont été dans le cadre d'opérations programmées portées par les collectivités locales.

Grâce aux moyens financiers et techniques qu'elles permettent de mobiliser et à l'engagement politique des collectivités qui les portent, ces opérations programmées constituent un relais efficace des politiques prioritaires de l'ANAH sur le terrain, en particulier en matière de repérage et de traitement de l'habitat indigne ou très dégradé et de lutte contre la précarité énergétique.

Un grand nombre des opérations programmées «classiques» (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) se sont achevées au cours de l'année 2013. Seul le Programme d'Intérêt Général (PIG) conduit par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français est encore opérationnel au 1^{er} janvier 2013. Toutefois, la plupart des collectivités déjà engagées dans de telles démarches a souhaité renouveler ces dispositifs. Souvent, ce renouvellement est l'occasion d'étendre le périmètre de l'intervention ou de mettre en place un portage communautaire de ces politiques. De plus, de nouveaux EPCI s'engagent dans ce type d'intervention.

Ainsi, en 2013, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais a signé sa première convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Sont en préparation des OPAH sur les EPCI suivants : la Communauté d'Agglomération Seine Essonne - la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne - la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne.

Les études pré-opérationnelles sont également en cours pour la mise en place d'une OPAH à l'échelle d'un quartier spécifique : les Patios à Grigny 2. Ce quartier, secteur atypique du quartier de la Grande Borne, comprend 206 maisons individuelles en rez-de-chaussée. Au-delà de l'enjeu en termes de rénovation thermique de ce patrimoine énergivore, cette opération recouvre un aspect architectural fort.



➔ **Les OPAH et PIG en Essonne**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
OPAH de Corbeil-Essonnes	23/02						22/2				
OPAH de Montgeron		11/12					11/12				
OPAH des Portes de l'Essonne		01/09					01/09				
PIG du PNR du Gâtinais français			12/09					12/09			
PIG expérimental précarité énergétique					11/04	31/09	31/09				
CC Arpajonnais							01/09				
CA Seine Essonne							01/04				
CA Europe Essonne											

Études

Mise en oeuvre

Les copropriétés en difficulté : traiter et prévenir

En sus de ces programmes à caractère généraliste, plusieurs procédures ciblées sur le redressement de copropriétés en difficultés sont en cours. Ces programmes ont mobilisé 17 % de l'enveloppe départementale. 588 logements en copropriété ont ainsi bénéficié des subventions de l'ANAH pour un montant total de 300 k€.

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

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

Les études pré opérationnelles qui se déroulent sur la communauté d'agglomération Seine Essonne et la communauté d'agglomération Europe Essonne prendront en compte cette thématique.

Plans de sauvegarde

	Nombre de logements	2001 2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Grigny II	4990	11/04				13/10						30/6		
Évry Dragon Quai aux Fleurs	203					10/12					9/12			
Ris-Orangis : E Bonté	169			5/9					31/12		20/6		19/6	
Évry : Balcon des loges	79			19/07					31/12					
Évry : Evriel	94			19/07					31/12					
Évry : Quatre saisons	94			19/07					31/12					
Évry : Point IV	108			19/07					31/12					

OPAH copropriétés dégradées et OPAH avec volet copropriétés

OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	Nombre de logements (nbre de copro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Evry : pyramides	811	23/10									
Corbeil-Essonnes : Logis Vert	221					22/07					
Évry : Petit Bourg	506							20/08			
Courcouronnes : le Canal	648						01/07				30/06
OPAH AVEC VOLET COPROPRIÉTÉS	Nombre de logements (nbre de copro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CA Portes de l'Essonne	74 (9)			01/09					01/09		
Corbeil-Essonnes	100 (15)								22/02		

Études

Mise en oeuvre

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 devrait être mis en place dans le courant du dernier trimestre 2013, et de la copropriété du 24, rue Edmond Bonté (169 logements) à Ris-Orangis dont le second plan de sauvegarde a démarré en juin 2012.

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

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

Face à ces constats, l'ANAH a fait évoluer ces dispositifs afin d'inciter la mise en place de dispositifs préventifs. Notamment, a été lancé fin 2012 un appel à projets visant la mise en place d'outils d'observation et veille ainsi que des actions de prévention à destination des copropriétaires et des syndicats de copropriétés. Plusieurs collectivités essonniennes se sont engagées, notamment suite aux situations mises en évidence par l'observatoire départemental, dans de telles démarches : la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne, la commune d'Epinay-sous-Sénart et la commune des Ulis. 2014 devrait voir la concrétisation des premiers Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC).

Traiter l'habitat indigne

D'après les données fiscales¹, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en Essonne est estimé à 4 445 logements, soit 1,2% des résidences principales. 27,4 % sont des résidences principales en copropriété ; 73,4 % sont des logements dont la date de construction est antérieure à 1949.

Cette statistique PPPI concerne 4 172 occupants, 2 399 locataires (54% du PPPI) et 1 773 propriétaires occupants modestes. 14,8 % des résidences ont été construites avant 1949 et sont occupées par des familles avec des enfants de moins de 6 ans.

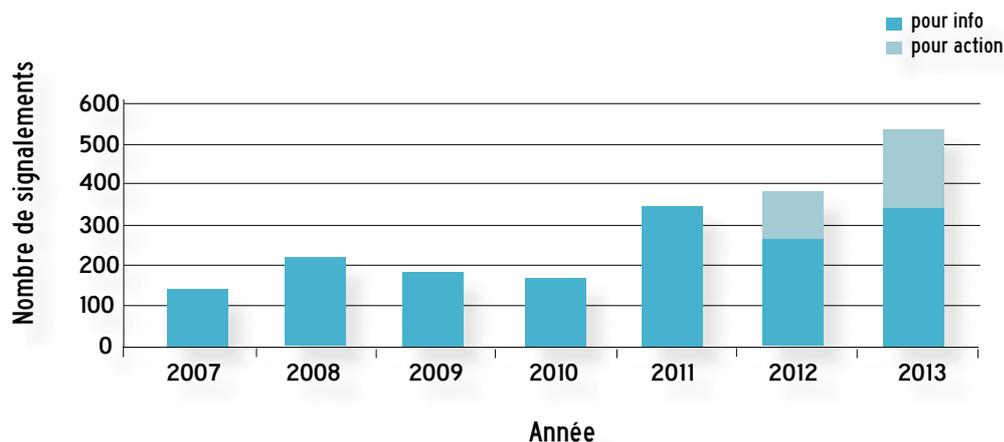
Proportionnellement moins important que dans d'autres départements, le PPPI présente un caractère plus diffus qu'en petite couronne. À l'exception de quelques secteurs bien identifiés comme le quartier Gare à Juvisy, qui émerge au programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), l'habitat indigne en Essonne correspond, la plupart du temps, à des situations isolées susceptibles de se produire aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. C'est pourquoi leur repérage et leur traitement 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 il 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, mais 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 la DDT, il est co-animé par la DDT et la délégation territoriale de l'Agence régionale de Santé (DT 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 PDALPD, le parquet avec la magistrate référente Habitat indigne, le Conseil Général (directions Habitat et Social-Santé), le SDIS, l'ADIL, la caisse d'allocation familiale (CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA), l'Union des Maires de l'Essonne (UME).

L'intégration relativement récente de l'UME au sein du PDLHI permet de renforcer la sensibilisation des élus sur un sujet qui fait principalement appel à leurs compétences : 80% des signalements enregistrés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) relèvent en effet des compétences des maires. Pour cette raison, le PDLHI a axé son action sur l'accompagnement des collectivités.

➔ Signalements centralisés par la DT ARS



Les résultats de l'enquête menée par le PDLHI en auprès des maires de l'Essonne ont été présentés en PDLHI en février et aux maires en avril 2013 avec des propositions d'actions. Les objectifs de cette enquête consistaient à faire l'état des lieux des situations (en terme de repérage et de traitement), de l'organisation au sein des communes et de la connaissance des outils.

Les propositions d'actions du PDLHI s'appuient sur la mise en œuvre de sessions de sensibilisation vers les élus et techniciens des collectivités (communes et EPCI) sur 3 thèmes : « Qui fait quoi ? » – Organisation et fonctionnement au sein des communes – Droits et devoirs des propriétaires et des occupants ; des sessions de formations vers les acteurs de terrains des collectivités sont également prévues. Le PDLHI a ainsi réalisé 4 sessions de sensibilisation en 2013 sur la première thématique « Qui fait quoi ? » (à Marcoussis, Soisy-sur-Seine, Morigny-Champigny et Brétigny-sur-Orge). Le deuxième thème sera abordé au second semestre 2014.

Les aides de l'ANAH restent un levier important pour accompagner l'action de l'ensemble des acteurs dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier lorsqu'elles se conjuguent à celles des collectivités, dans le cadre des opérations programmées. Ces dernières permettent en outre de réaliser un repérage des logements potentiellement indignes. 11 logements indignes ou très dégradés ont été améliorés en 2013 avec l'aide de l'ANAH dont 10 logements de propriétaires occupants. Ce résultat ne reflète que très partiellement les efforts entrepris en Essonne, en particulier pour dénouer les situations les plus difficiles.

Au-delà des outils incitatifs, des mesures autoritaires doivent parfois être prises lorsque le constat a été fait de la défaillance du propriétaire. Ainsi en 2013, la DDT a réalisé des travaux d'office dits d'urgence (installation électrique dangereuse) à Montgeron dans 27 logements occupés pour un montant de 71 000 €. Les sommes engagées par l'Etat pour ces travaux seront recouvrées auprès du propriétaire. Pour conduire ces actions, la DDT s'appuie depuis début 2012 sur un groupement d'opérateurs compétents sur l'ensemble des aspects de son intervention : diagnostic technique, contrôle, maîtrise d'œuvre des travaux d'office, assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires, diagnostic social, accompagnement des occupants, hébergement...

Le développement du volet répressif se poursuit grâce à la collaboration efficace avec le parquet. Deux condamnations exemplaires par leur sévérité avaient été prononcées en 2012 à l'encontre de marchands de

sommeil : le premier, propriétaire de plusieurs appartements à Grigny II qu'il louait à la découpe, dans des conditions de sur-occupation et d'indignité avérée, a été condamné à une peine de 2 ans de prison avec sursis, 20 000 € d'amende et s'est vu confisquer son pavillon ; le deuxième, propriétaire majoritaire d'un pavillon de Maisse, dans lequel la DDT a dû intervenir pour éloigner les locataires en danger, s'est vu saisir ses logements à titre conservatoire.

Un travail spécifique a été engagé sur la copropriété de Grigny 2 dans le cadre de la Zone de Sécurité Prioritaire. L'acuité de cette problématique sur ce grand ensemble et les incidences négatives sur ce secteur de la ville ont conduit à la mise en place d'une action spécifique. La complexité de cette question réside dans la multiplicité des champs législatifs concernés et des acteurs concernés. L'objectif du groupe de travail est donc, d'une part, de partager les domaines de compétences de chacun des partenaires ainsi que leurs modalités d'intervention et, d'autre part, de procéder à une analyse conjointe des cas concrets identifiés afin de coordonner l'action de chacun.

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. Cet appel à projet fermé se limite aux centre-villes de Juvisy-sur-Orge, Athis-Mons et Corbeil-Essonnes. 2014 permettra d'étudier avec les collectivités concernées les interventions possibles sur ces secteurs.



Développer l'offre locative à loyer accessible

La réduction des subventions accordées aux propriétaires bailleurs en 2011 a conduit à une baisse très importante du nombre de logements locatifs traités. Ainsi en 2013, 28 logements de propriétaires bailleurs ont bénéficié de subventions travaux, 5 dans le cadre de conventionnement en loyer social, 3 en loyer intermédiaire ; les 20 logements restant appartiennent à un bailleur institutionnel l'AFTRP qui intervient dans le cadre du plan de sauvegarde de Grigny2.

Une partie de ces logements a été prise en gestion par l'agence immobilière sociale (AIS 91), mise en place, en 2009 par l'État et le Conseil Général afin de développer l'offre locative privée au bénéfice des publics en difficulté. Les locataires potentiels sont proposés par l'État et le Conseil Général. En contrepartie, les propriétaires se voient proposer une relation sécurisée avec le locataire au travers de garantie des risques locatifs (GRL) et d'une gestion locative adaptée.

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

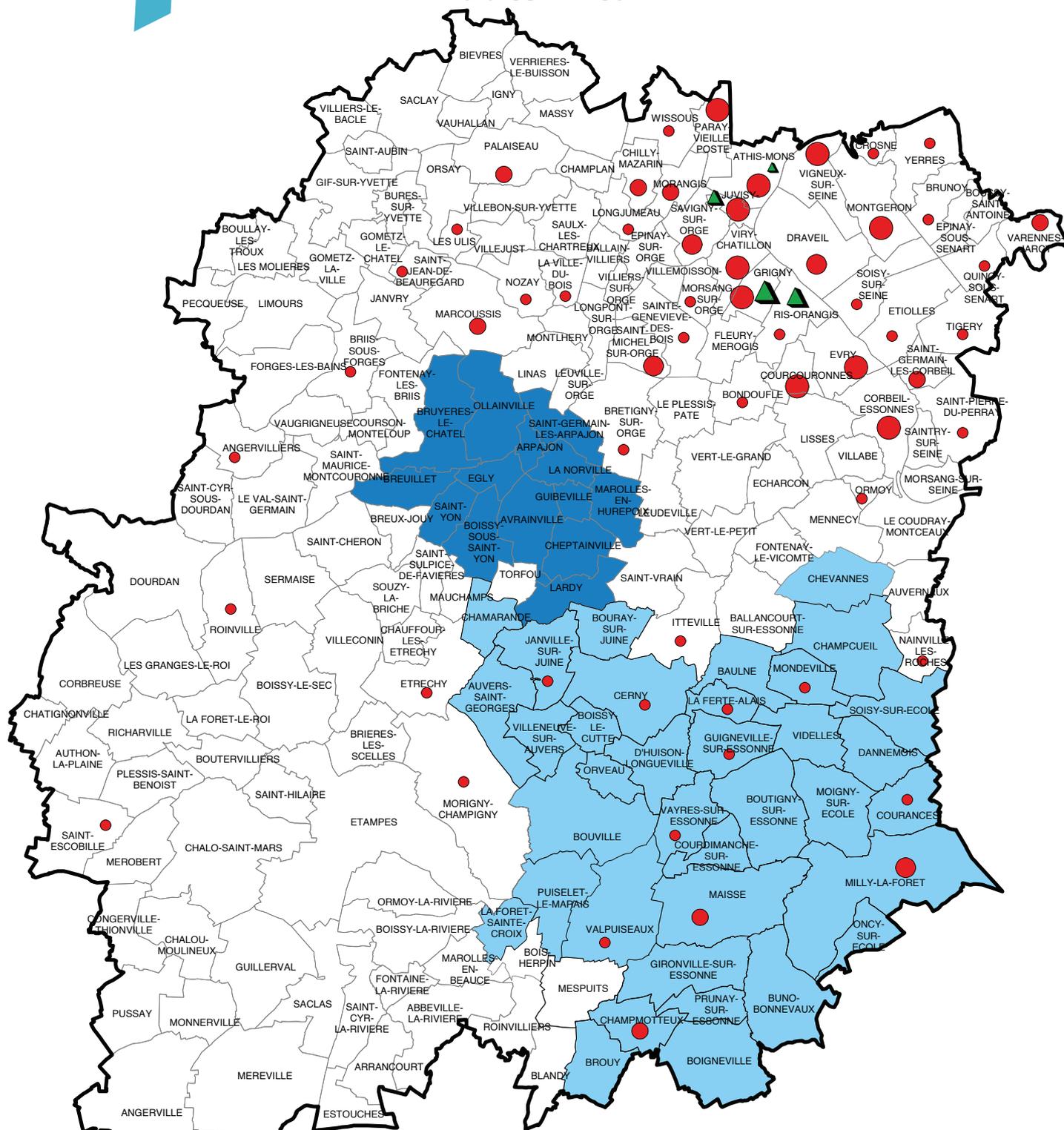
Si l'AIS respecte pleinement sa vocation sociale en accueillant principalement des publics issus de l'accord collectif départemental ou reconnus prioritaires et urgents au titre de la loi DALO, force est de constater que le nombre de logements captés reste très en deçà de l'objectif de 400 logements en 4 ans fixé par l'État et le Conseil Général. Au 31 décembre 2012, le portefeuille de l'AIS 91 ne comptait ainsi que 100 logements captés et 67 attribués (20 en travaux et 3 résiliés) pour un prévisionnel de 72 en 2014 dont 19 logements conventionnés «très social», 26 logements conventionnés «social» et 27 logements à loyers intermédiaires.

La convention passée avec l'AIS étant arrivée à échéance, une réflexion est engagée avec le Conseil Général sur les modalités d'intervention les plus à même de soutenir le développement d'une offre de logement pour les publics modestes dans le parc privé.

Un nouveau dispositif est actuellement en réflexion. Cette nouvelle agence immobilière sociale, portée par l'Etat et le Conseil Général, serait plus adaptée aux spécificités et besoins locaux. Les collectivités seraient associées afin de cibler les besoins en termes de logements et de contribuer au repérage des logements pouvant être captés.



LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS FINANCÉS EN 2013 PAR L'ANAH DANS LE CADRE DU PROGRAMME "Habiter Mieux"



OPAH en cours

PIG du PNR du Gâtinais Français

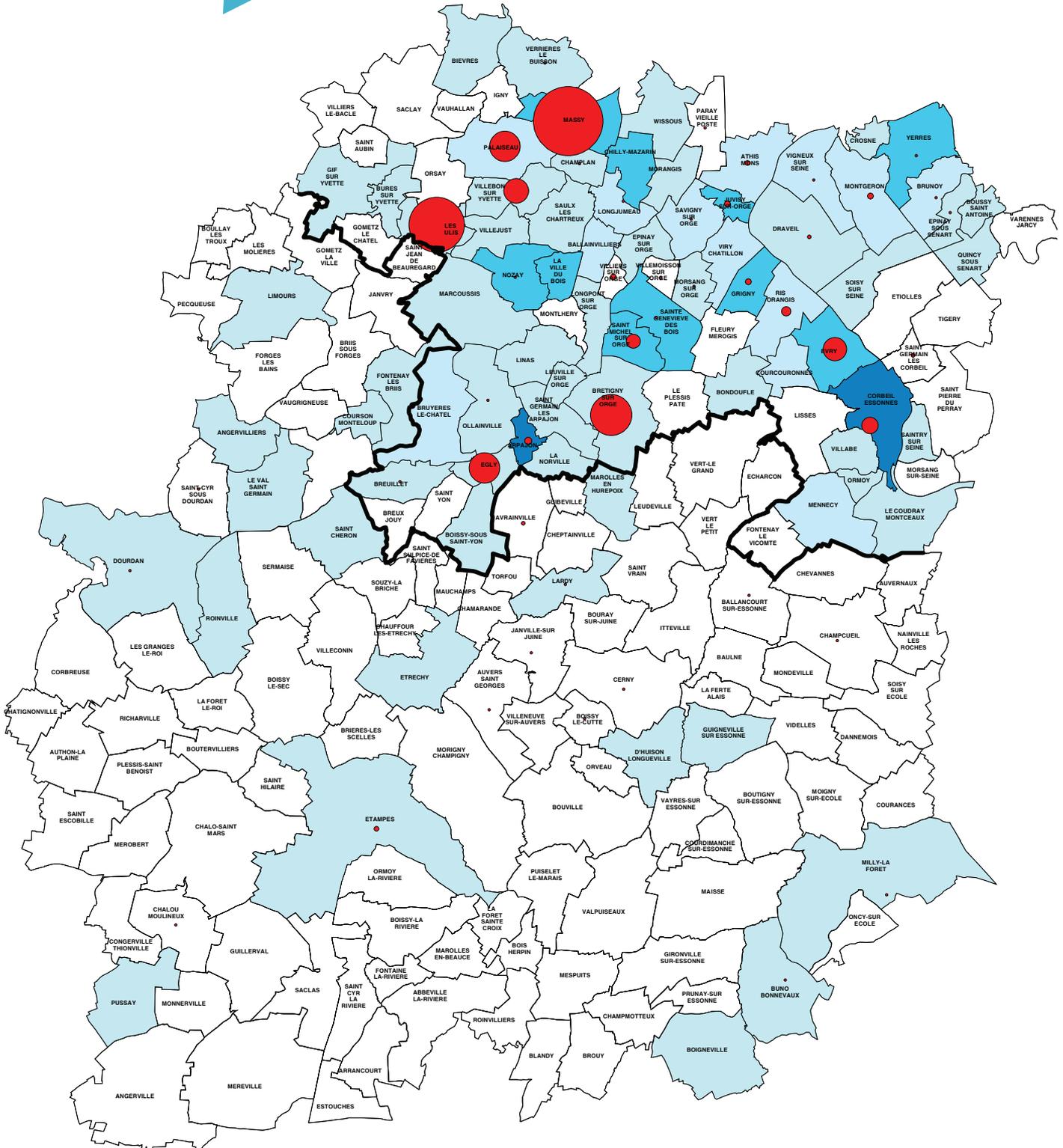
Nombre de logements en copropriétés dégradées

- ▲ 388 à 388
- ▲ 168 à 388
- ▲ 7 à 168
- ▲ 5 à 7

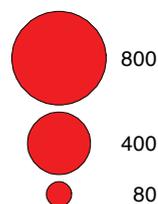
Nombre de logements individuels

- 4 à 22
- 3 à 4
- 2 à 3
- 1 à 2

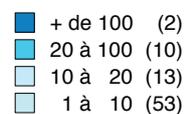
ANAH LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS CONVENTIONNÉS DEPUIS 2006 (propriétaires bailleurs particuliers avec et sans travaux)



Nombre de logements avec travaux



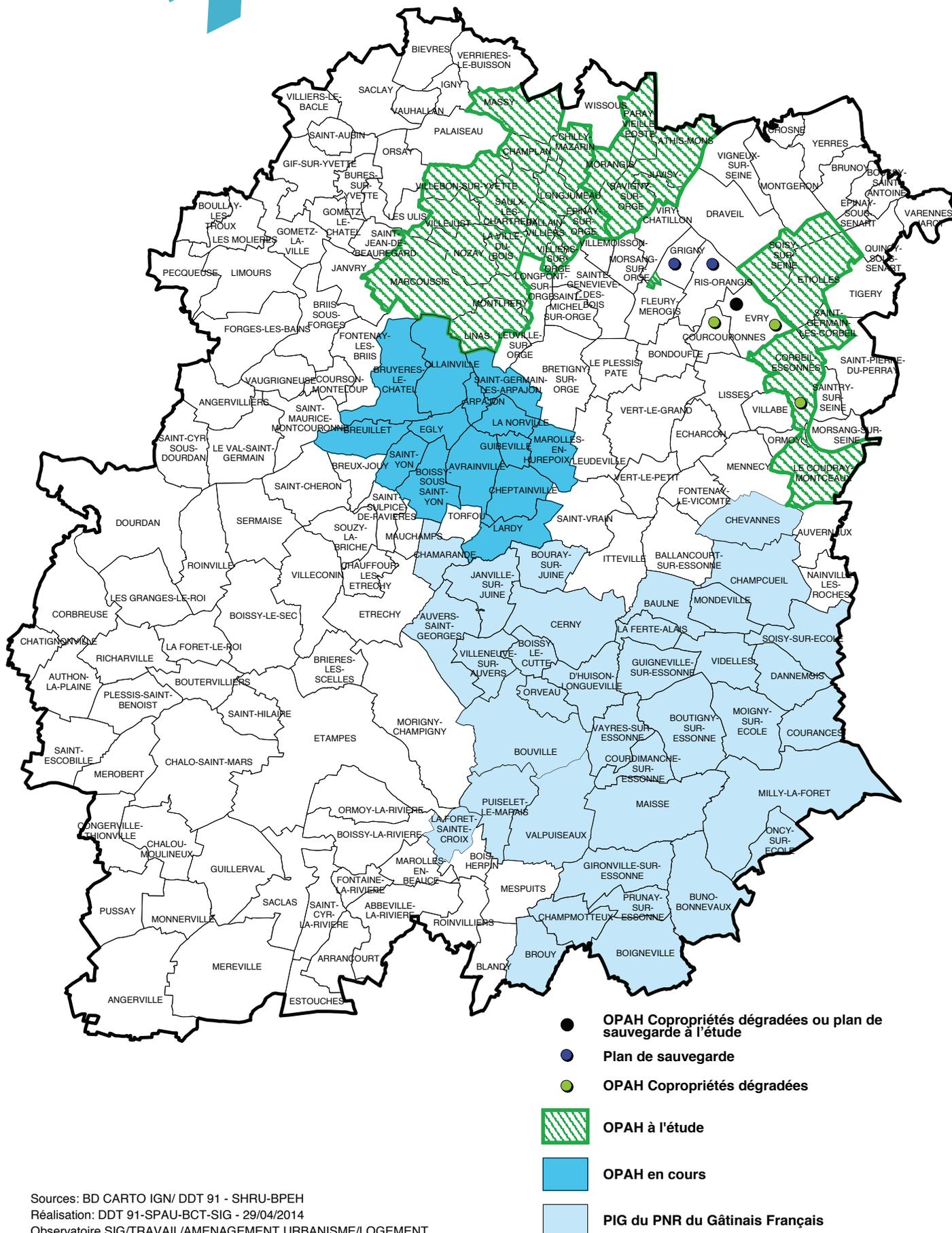
Nombre de logements sans travaux



— Limite de zone ANAH A/B



OPERATIONS ANAH EN COURS ET A L'ETUDE (01/01/2014)



Sources: BD CARTO IGN/ DDT 91 - SHRU-BPEH
 Réalisation: DDT 91-SPAU-BCT-SIG - 29/04/2014
 Observatoire SIG/TRAVAIL/AMENAGEMENT URBANISME/LOGEMENT



13F - ATHIS MONS

Développement et amélioration de l'offre de logements

2.3 - L'accès social à la propriété



L'accession sociale à la propriété



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

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

Au 1^{er} janvier 2013, les caractéristiques des prêts ont été amendées pour renforcer la vocation sociale du PTZ+. Ainsi, les différés et les durées de remboursement ont été modifiés pour améliorer les conditions de prêts des ménages les plus modestes. Par exemple, le différé pour la tranche de revenus la plus faible est passé de 2 à 14 ans.



Le Prêt Social de Location Accession (PSLA)

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

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

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

En 2013, l'Etat a confirmé son soutien à ce dispositif qui a connu un essor depuis la fin du Pass-Foncier. Le taux de TVA de ces opérations a été abaissé à 5,5 % de même que le logement social.

Bilan 2010-2013 des PSLA

	Commune	Maître d'ouvrage	Nb 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 Merojis	Domaxia
Palaiseau		Habitats Solidaires	3
Saintry sur Seine		Antin Résidences	24
Total			97
2013	Fleury Merojis	Osica	15
	Total		15

TVA à taux réduit en zone ANRU

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

Dans le cadre de la loi de finances 2014, le périmètre du dispositif a été modifié. Le bénéfice du taux de TVA réduit est maintenant restreint à un périmètre de 300 mètres autour des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.

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'accèsion à la propriété des ménages du parc social tout en respectant les principes suivants :

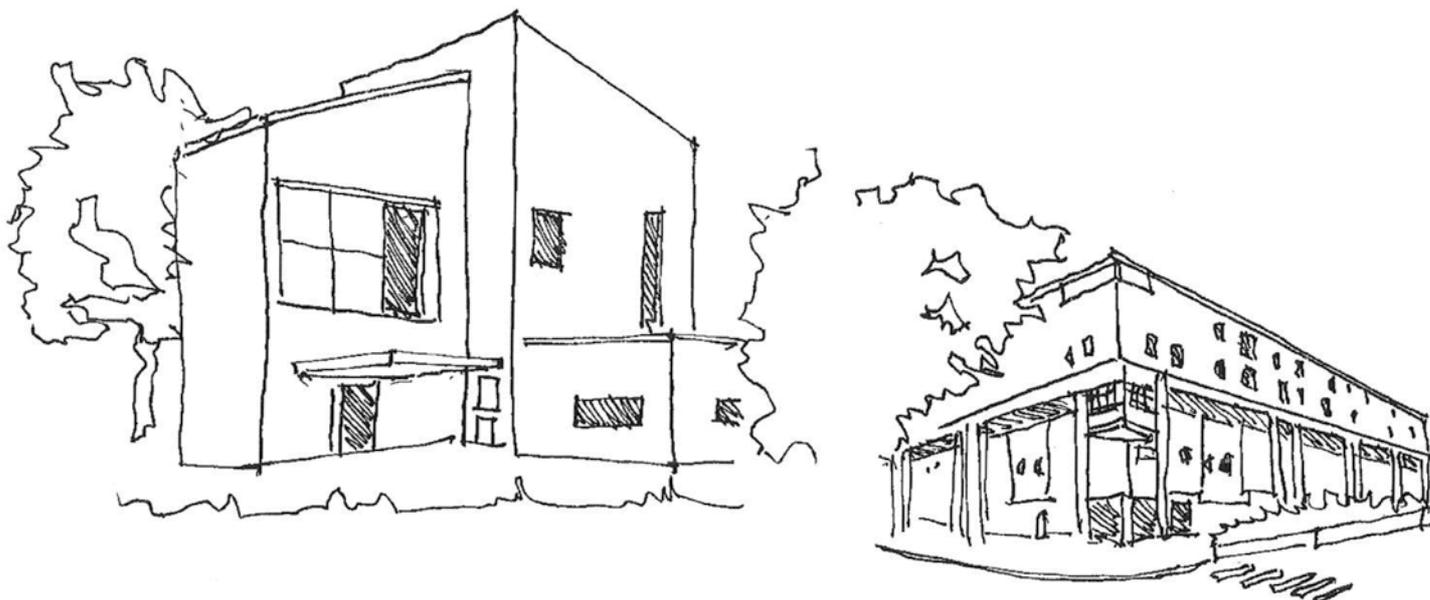
- Les ventes restent à l'initiative des bailleurs et s'inscrivent dans un contexte local dans le cadre d'une concertation avec les collectivités locales.
- La vente dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence est écartée.
- La vente dans les autres communes ayant moins de 25% de logements 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.

Suite à ces engagements, les ventes de logements HLM ont connu une augmentation sensible à partir de 2010. Avant, le nombre moyen de vente avoisinait les 4 000 logements. Sur les quatre dernières années (2010-2013), il s'élève à environ 7 000 logements.

➔ Les ventes de logements aux locataires depuis 2006

Années	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements proposés à la vente	87	0	410	413	1 210	579	894	482

L'Essonne a connu une dynamique comparable à l'évolution nationale avec une très forte augmentation des ventes depuis 2010. Toutefois, en 2013, seulement 482 logements locatifs sociaux ont été proposés à la vente à leurs locataires.





Développement et amélioration de l'offre de logements

2.4 - La mobilisation du foncier public pour le logement en Essonne



Dans le souci de répondre à un besoin croissant en logements, la production et le développement de l'offre en logements s'inscrit comme une des priorités du gouvernement particulièrement en Île-de-France. L'utilisation des terrains de l'État à cet effet est un des leviers possibles de cette politique.

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 le service des Domaines pour la cession des terrains et parfois en réalisant des études de faisabilité qui permettent l'émergence d'opérations.

La mobilisation du foncier public pour le développement de l'offre de logements a été renforcée par la loi du 18 janvier 2013. Celle-ci est venue revisiter le dispositif de cession avec décote des terrains appartenant à l'Etat et ses établissements publics, notamment avec le bénéfice d'une décote pouvant désormais atteindre 100% dans le cas de réalisations de programmes de logements sociaux.

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, avec essentiellement les grandes forêts domaniales.
- le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE) dont beaucoup de très petites parcelles correspondant aux délaissés routiers, centre d'échangeurs...et quelques grands terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État ou de la ville nouvelle d'Évry.
- le ministère de la Défense avec quelques grands sites : aérodrome de Brétigny, Polytechnique, CEA ...

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

Potentialité du foncier

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

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

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

- les terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État et de la ville nouvelle d'Évry. Actuellement gérés par l'AFTRP, ils alimentent nombre d'opérations de ZAC en cours (Aunettes et centre urbain à Évry, Portes de Bondoufle, etc.)
- les terrains situés sur des projets routiers non réalisés ou modifiés. C'est le cas d'une opération programmée à Crosne où le bailleur Emmaüs Habitat doit réaliser 29 logements sociaux sur cinq terrains, propriétés du MEDDE au titre du foncier routier. Ce projet construit en lien avec la commune lui permettra de résorber en partie son déficit en logements sociaux.

Il peut y avoir, au cas par cas, des terrains d'autres ministères: ministère de la Justice par exemple à Savigny-sur-Orge, où 65 logements sociaux avec le bailleur Immobilière 3F ont été financés en 2013.

D'autres terrains appartenant aux établissements publics de transport constituent également des opportunités foncières pour le développement de projets de logements sociaux. A titre d'exemple, un terrain situé sur la commune de Breux-Jouy appartenant à la SNCF et jouxtant du foncier communal a été cédé en mai 2013 permettant la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux. Cet exemple illustre la mobilisation des terrains appartenant à la SNCF, RFF, ou à la RATP.

Le bilan 2013 et les perspectives pour 2014

Plus de 2000 logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation dans le cadre du plan de mobilisation 2008-2012.

L'année 2013 a été une année de transition entre ce précédent plan et l'entrée dans un nouveau dispositif de cession des terrains de l'État prévus par la loi du 18 janvier 2013.

Toutefois, la cession de 8 terrains a été achevée durant cette année, terrains sur lesquels la totalité d'environ 500 logements sociaux a été programmée.

Un suivi particulier des fonciers publics sera effectué dans les communes en déficit de logements sociaux¹ et leur mobilisation sera évoquée de manière systématique dans le cadre des contrats de mixité sociale que l'État propose pour les communes carencées. Cette démarche partenariale permettra de suivre les opérations de logements sociaux en cours et d'accompagner les collectivités dans leur réalisation.

Accélération de la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement avec la loi Duflot

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

¹ Au sens de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000 imposant à certaines communes d'atteindre le seuil de 20% ou 25% de logements locatifs sociaux et instituant un prélèvement pour celles ne respectant pas ces obligations.

Avec la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, cette décote peut désormais atteindre 100%, sous réserve de la réalisation d'un programme comportant essentiellement du logement social. Le pourcentage de décote est déterminé en fonction du type de financement des logements réalisés et des circonstances locales (tension du marché foncier local, obligations de réalisation de logements sociaux incombant à la commune...). La gratuité est ainsi envisageable pour la réalisation de logements très sociaux dans des marchés fortement contraints.

La décote est autorisée pour les terrains appartenant à l'Etat, mais également pour les terrains appartenant aux établissements publics de transport que sont RFF, SNCF, RATP et VNF. Les décrets précisant les modalités de cession avec décote de ces terrains ont été publiés le 15 avril 2013 pour les terrains Etat et le 18 octobre 2013 pour les terrains des établissements publics de transport.

La décote s'applique de droit pour les terrains inscrits dans la liste régionale des terrains mobilisables pour le logement, actualisée annuellement par le préfet de Région. Celle-ci peut être accordée sur la partie du terrain affecté au projet de logements mais aussi, si tel est le cas, sur la partie du terrain affecté 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.

Par ailleurs, les terrains qui ne sont pas inscrits sur cette liste peuvent également bénéficier d'une décote sur la seule partie du terrain affectée à un projet de logements, si celui-ci a recueilli l'avis positif du préfet de département après examen d'un dossier de demande de décote.

La liste régionale des terrains appartenant à l'Etat et mobilisables à des fins de logement a été arrêtée par le Préfet de Région et publiée le 23 octobre 2013. Elle devrait être actualisée à l'automne 2014.

En Essonne, 3 terrains ont été inscrits à cette liste :

- un terrain appartenant au ministère de la Justice situé Avenue de Longjumeau (Ferme de Champagne) à Savigny-sur-Orge devrait prochainement faire l'objet d'une opération de 65 logements sociaux portée par le bailleur Immobilière 3F. Ce projet constituerait la première cession, en Ile-de-France, d'un terrain Etat faisant l'objet d'une décote depuis la publication de la loi du 18 janvier 2013.
- Un terrain appartenant au ministère de l'Ecologie situé Avenue Général de Gaulle à Juvisy-sur-Orge.
- Le site du «Domaine du Chêne Rond» appartenant au ministère de la Défense sur la commune de Marcoussis.

Par ailleurs, le projet de liste régionale des terrains appartenant aux établissements publics de transports RFF, SNCF, RATP et VNF, mobilisables à des fins de logements est aujourd'hui en cours d'élaboration.





LES PROVENCALES - EVRY



TERRAINS DE L'ÉTAT MOBILISABLES EN FAVEUR DU LOGEMENT (2014)

