



# LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

# 01

## 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 34

1.3 Les évolutions des outils d'urbanisme  
en faveur du logement p 46

1.4 La mise en œuvre de l'article 55  
de la loi SRU p 62

1.5 Les conventions d'utilité sociale (CUS) p 74

1.6 Regroupement des bailleurs sociaux en  
Essonne dans le cadre de la loi ELAN p 80



# LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

## INTRO DUCTION

**A**dopté 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.

Le PLH vise à satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, et à favoriser la mixité sociale en s'intégrant dans les objectifs de développement du territoire.

Sont concernées par l'élaboration d'un PLH :

- ◆ Les communautés d'agglomération (CA), les communautés urbaines (CU), les métropoles qui exercent obligatoirement la compétence habitat ;
- ◆ 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 ●

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

#### ➔ un diagnostic du fonctionnement du marché local de l'habitat

Il décrit et analyse la situation du marché local de l'habitat, l'offre de logements et d'hébergements sur le territoire aussi bien dans ses dimensions quantitatives que qualitatives. Mettant en perspective l'évolution à venir du territoire, il identifie les principales problématiques à appréhender.

#### ➔ la définition des enjeux, orientations, principes et objectifs du PLH

Le document d'orientation présente les orientations et objectifs formulés pour répondre aux problématiques de l'habitat et de l'hébergement sur le territoire. Il précise les interventions nécessaires sur le foncier, et définit également les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son 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, le programme d'actions précise les modalités de mise en œuvre des actions retenues, fixe les échéances de réalisation et les moyens financiers à mobiliser. Il traduit les engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires et fixe l'échéance de réalisation des achats, ainsi qu'un budget.

Le PLH doit également prévoir les modalités de mise en place d'un **dispositif d'observation** à même de lui permettre de comprendre les dynamiques liées à l'utilisation **des biens fonciers et immobiliers**, en lieu avec les mécanismes de fixation des prix et les marchés.

### UN NOUVEAU VOLET DES PLH : UNE « STRATÉGIE FONCIÈRE » AU SERVICE DE L'HABITAT

Le développement d'une stratégie foncière étant indispensable pour permettre la maîtrise du foncier disponible « utile » et, ainsi, viser à l'atteinte des objectifs et favoriser l'émergence de nouveaux projets, la loi relative à l'égalité et la citoyenneté a enrichi le contenu du PLH en imposant un volet « **plan d'intervention foncière** » applicable à l'échelle des EPCI. Cette mesure vise à conduire les EPCI à concevoir une véritable stratégie foncière pour l'atteinte des objectifs des PLH. Dans cette perspective, l'élaboration de cette stratégie intervient à toutes les étapes d'élaboration du PLH et tout particulièrement :

- ➔ le diagnostic doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ;
- ➔ le programme d'actions doit définir les actions foncières spécifiques à mettre en place pour la bonne réalisation du PLH.



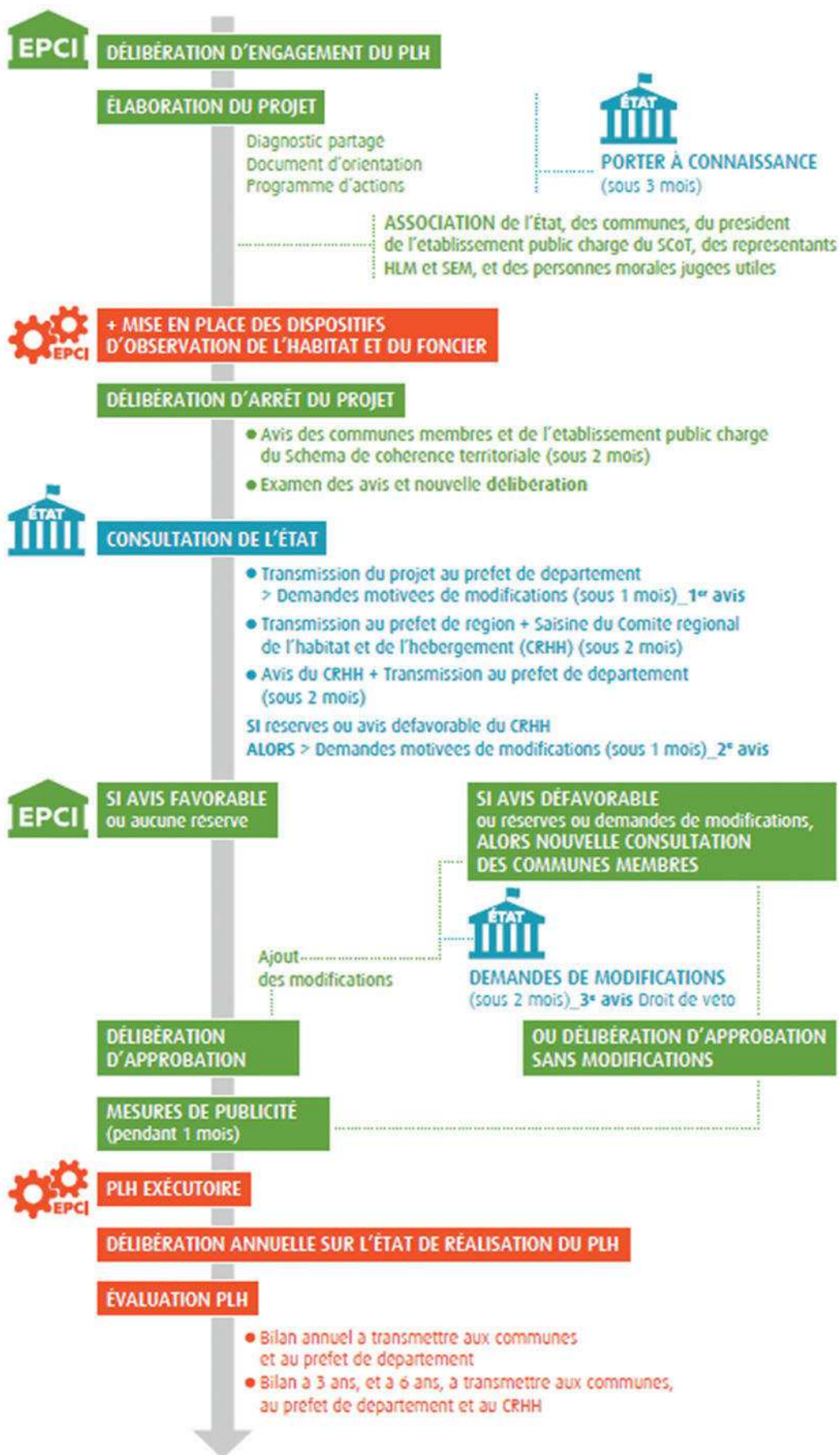
**La connaissance et l'observation des marchés fonciers** sont également des préalables indispensables à une action foncière efficace. La mise en place de dispositifs d'observation foncière pérennes, nonobstant l'obligation législative, constitue également un préalable indispensable pour un EPCI qui agit en faveur du développement durable de son territoire.

Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant *diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement* précise le contenu de ce volet foncier des PLH. Ce décret précise également que les établissements publics fonciers d'État et locaux (EPF) - qui disposent déjà de données et d'outils dans le cadre de leurs missions - peuvent dorénavant apporter leur appui dans la mise en place des observatoires du foncier.



IMMOBILIÈRE 3F  
Juvisy-sur-Orge

# LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION D'UN PLH



(Source : DGALN/DHUP)



## LE PLH : UN OUTIL PARTAGÉ ET CONCERTÉ

La réussite du PLH passe nécessairement par **l'adhésion** de l'ensemble des partenaires, acteurs essentiels à la mise en œuvre des actions. La législation définit les personnes morales associées de droit à l'élaboration du PLH, menée par l'EPCI : l'État, les communes et, le cas échéant, le président de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT, les représentants des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM) agréées pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux (LLS). L'EPCI peut également désigner toute autre personne morale qu'il jugera utile d'associer à l'élaboration du PLH (promoteurs, investisseurs...).

Elle sera aussi fonction de l'appropriation du projet par les habitants, directement concernés par la mise en œuvre de cette politique. L'EPCI pourra, dans ce but, mener un **concertation** pendant toute la durée d'élaboration du PLH, qui associera les habitants et les associations locales.



## SUIVI ET ÉVALUATION EN CONTINU DES PLH

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

- ➔ **Bilan annuel** à transmettre aux communes et au préfet de département ;
- ➔ **Bilan de la réalisation** des actions du PLH **trois ans** après son adoption (mi-parcours) ainsi qu'à l'issue de la période de six ans. Ces bilans sont communiqués pour avis au préfet de département et au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

Notamment, le bilan à mi-parcours vise à préciser certaines actions et à identifier, le cas échéant, les besoins d'ajustement, d'adaptation, voire de modification de ce document.

La mise en œuvre d'un **dispositif d'observation de l'habitat**, conjointement à la création d'un **observatoire du foncier** (cf. ci-avant), 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 et décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.



## PLH ET DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)

Les PLU communaux, opposables aux tiers, doivent être rendus compatibles avec les dispositions du PLH (article L.131-4 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.). Le délai de mise en compatibilité est de trois ans ramené à un an si le PLH prévoit dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements (article L.131-6 du code de l'urbanisme). Il est à noter que le PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH n'en prévoient.

## ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES AYANT RENFORCÉ LA PORTÉE PROGRAMMATIQUE DES PLH

### RESPECT DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES OBJECTIFS DU PLH

Depuis 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), dans les communes n'atteignant pas le taux de logements sociaux minimal réglementaire, **la part de logements sociaux agréés 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).

### PRISE EN COMPTE DES BESOINS D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE DANS LES PLH

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté inscrit plus précisément la prise en compte dans les PLH des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage. L'article vise à mieux traduire dans PLH **les besoins d'habitat adapté des gens du voyage** : aires d'accueil et terrains familiaux locatifs.

### PRISE EN COMPTE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté a clairement positionné les EPCI comme l'échelon de gouvernance de la politique des attributions de logements sociaux. La création **des conférences intercommunales du logement (CIL)** introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014 est désormais obligatoire pour tout EPCI tenu de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) sur son territoire.

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté a également créé une **convention intercommunale des attributions (CIA)**, document contractuel obligatoire d'application des orientations relatives aux attributions élaborées par la CIL. La CIA est également obligatoire pour tout EPCI tenu de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) sur son territoire.



Les PLH doivent tenir compte des orientations relatives aux attributions élaborées par les CIL et traduites dans les CIA.



### FIXATION D'OBJECTIFS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Les PLH doivent désormais inclure pour certaines communes mentionnées dans le décret n° 2019-483 du 21 mai 2019 et situées en territoire tendu (en zonage de la taxe sur les logements vacants (TLV)), une offre de logement intermédiaire et fixer les objectifs correspondants (mesure issue de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)).

Tout PLH exécutoire, couvrant une commune mentionnée dans le décret, et dont la typologie de logements à réaliser ou à mobiliser ne précise pas l'offre de logements intermédiaires, devra être modifié dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret.

### AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis la loi ELAN, l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat devient un des objectifs et des principes définis dans le PLH. **Le document doit dorénavant prévoir des objectifs de performance énergétique des bâtiments.**

### DES PLH FRANCILIENS DEVANT RÉPONDRE AUX OBJECTIFS RÉGIONAUX EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 est venue décliner, dans son article 16, la politique de l'habitat dévolue à la métropole du Grand Paris et prévoit l'élaboration d'un **schéma régional et d'un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (SRHH et PMHH)**.



Le SRHH a été adopté par arrêté du Préfet de la région Île-de-France le 20 décembre 2017. Élaboré par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) co-présidé par l'État et la Région, il décline, par EPCI, dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, l'objectif de construction des 70 000 logements par an en Île-de-France comme cela avait été fait lors de la territorialisation des objectifs de logements (TOL) en 2012. La répartition précise également la typologie des logements à construire et décline explicitement la part et le type de logements sociaux à réaliser. Le SRHH indique également les objectifs en matière de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement et l'ensemble des actions en matière de logement et d'hébergement. **Les PLH doivent tenir compte de ces nouveaux objectifs.** (Nota: la déclinaison territoriale des objectifs de production de logements du SRHH sont détaillés dans la partie « 1.1 La production de logement en Essonne ».)

## ÉTAT D'AVANCEMENT DES PLH EN ESSONNE



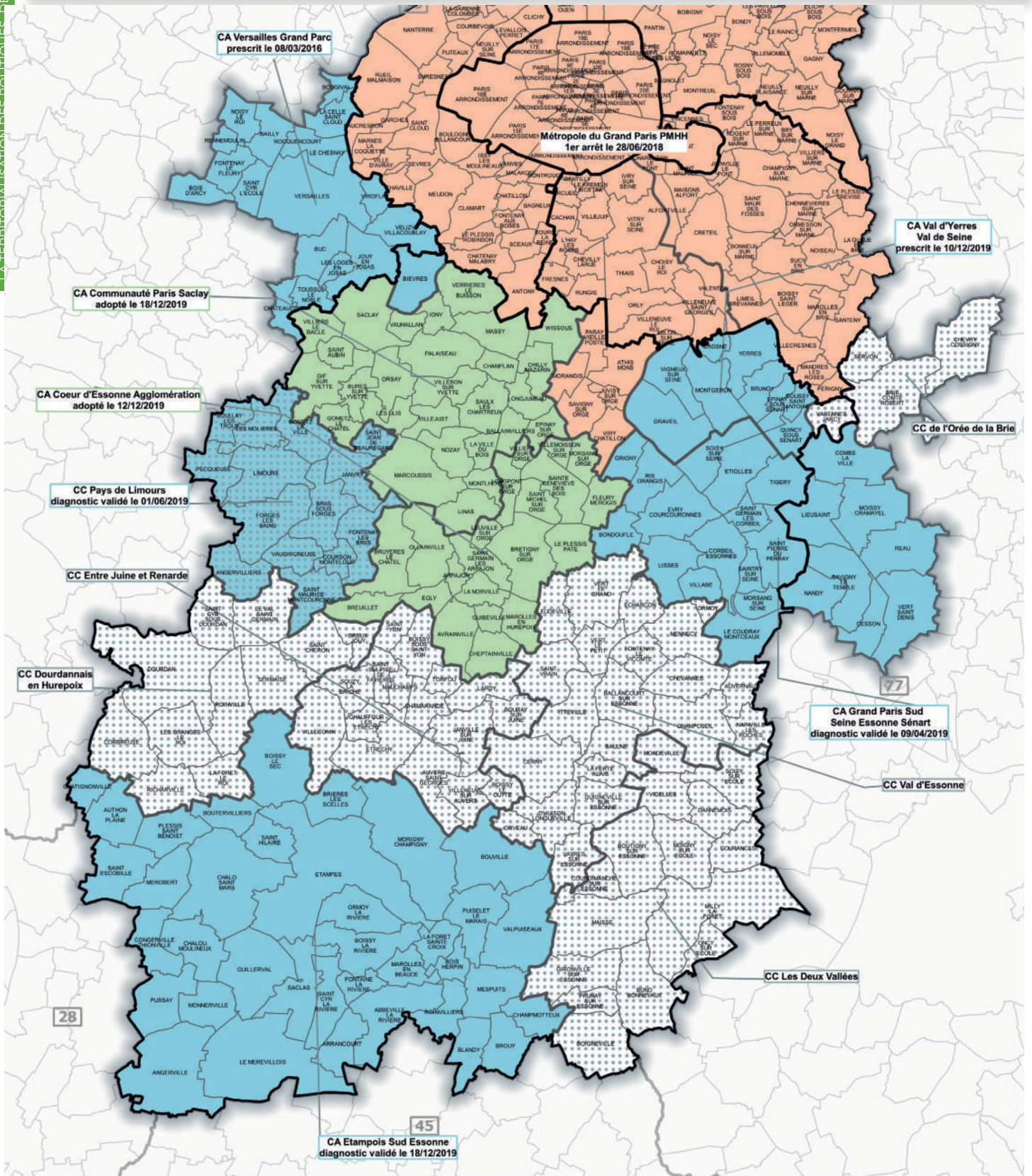
### LE PLH : UN OUTIL PARTAGÉ ET CONCERTÉ

#### EN ESSONNE

- ▶ Deux EPCI,
  - ✓ la CA Communauté Paris-Saclay et
  - ✓ la CA Cœur d'Essonne Agglomération ont adopté leur PLH en décembre 2019 ; ces derniers sont maintenant exécutoires.
  
- ▶ Quatre autres EPCI,
  - ✓ la CA Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart,
  - ✓ la CA Etampois Sud Essonne,
  - ✓ la CC du Pays de Limours et
  - ✓ la CA Val d'Yerres-Val de Seine ont prescrit l'élaboration d'un PLH couvrant l'ensemble de leurs périmètres intercommunaux.
  
- ▶ Il est à noter également que le PLH de la CA Versailles Grand Parc, dont la commune de Bièvres fait partie, est également en cours d'élaboration.
  
- ▶ Les 6 communes essonniennes de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre sont quant à elles concernées par l'élaboration du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) - PLH de la Métropole du Grand Paris.



# PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH) ET PLAN MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT (PMHH) au 1<sup>er</sup> janvier 2020

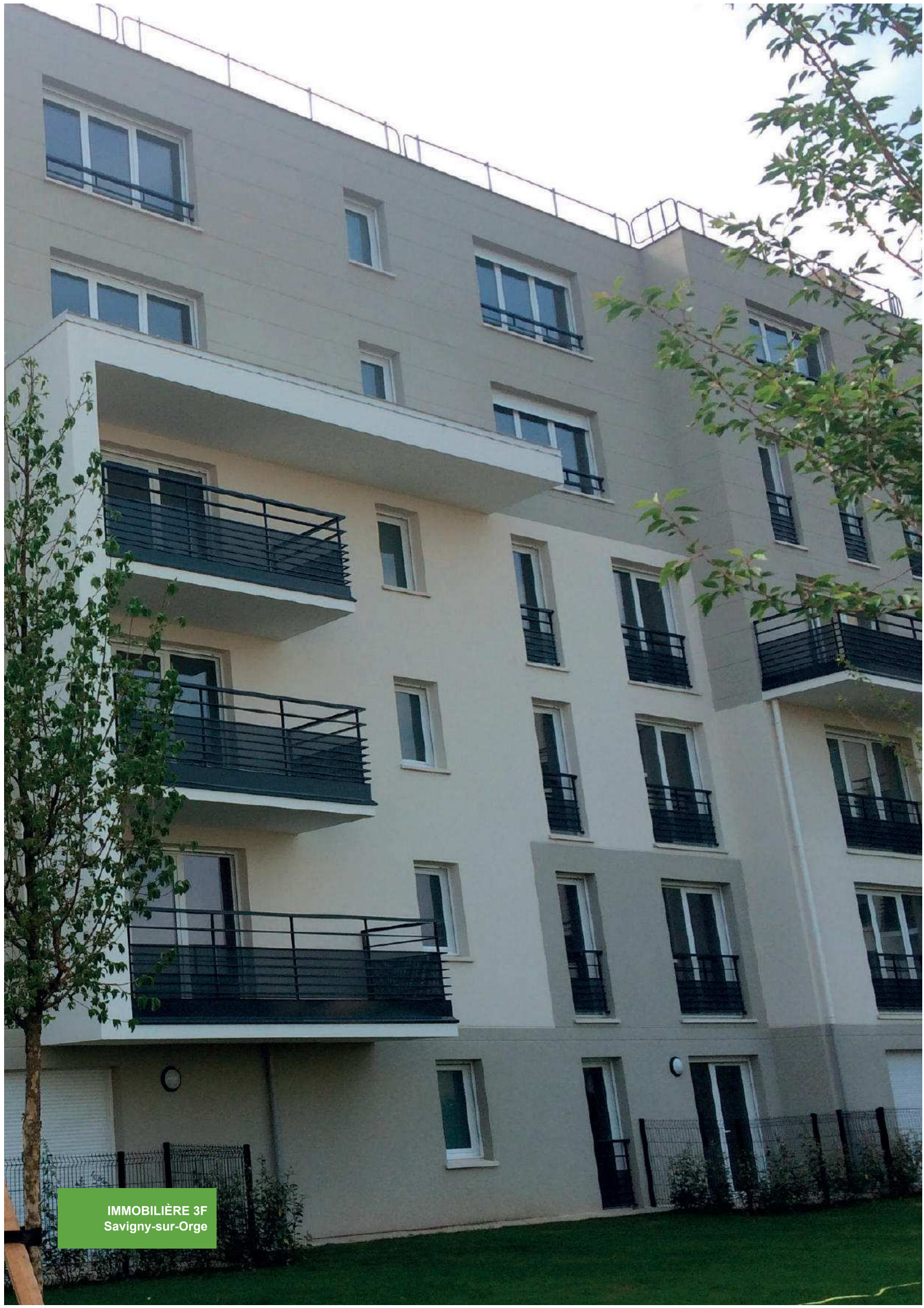


Réalisé le 20/05/2020  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Source : © IGN BD CARTO/DDT91  
 Tous droits de reproduction réservés

- Limite départementale
- Limite intercommunale
- Limite communale
- Intercommunalité n'ayant pas d'obligation à se doter d'un PLH

- AVANCEMENT DES PROCÉDURES PLH**
- Prescription
  - 1er arrêt
  - 2ème arrêt
  - Adoption





IMMOBILIÈRE 3F  
Savigny-sur-Orge





# LES ÉVOLUTIONS DES OUTILS D'URBANISME EN FAVEUR DU LOGEMENT

LES RÉSIDENCES  
YVELINES ESSONNE  
Grigny  
La Grande Borne Peupleraie



# 01

## 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 34
- 1.3 Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement p 46
- 1.4 La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU p 62
- 1.5 Les conventions d'utilité sociale (CUS) p 74
- 1.6 Regroupement des bailleurs sociaux en Essonne dans le cadre de la loi ELAN p 80



# LES EVOLUTIONS DES OUTILS D'URBANISME EN FAVEUR DU LOGEMENT

## INTRO DUCTION

**D**epuis la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » 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.101-2<sup>(1)</sup>). 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 schéma directeur régional « Ile-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.

En application de la loi ALUR, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 intègre une réforme modernisant le règlement des PLU afin de permettre aux collectivités de développer un urbanisme de projet garant de la qualité des opérations.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), promulguée le 23 novembre 2018, apporte des évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement. La loi ELAN permet également une intégration accrue de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain dans le droit de l'urbanisme ●

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

## LE PLU, DOCUMENT ESSENTIEL POUR IDENTIFIER LES BESOINS ET Y RÉPONDRE

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, celle-ci devant être assurée dans un délai de 3 ans. Le SDRIF, révisé et approuvé, par décret du 27 décembre 2013 **fixe l'objectif de construire 70 000 logements par an tout en préservant les espaces naturels et agricoles et en favorisant la densification des tissus urbains existants.**

**Le PLU doit décliner ces orientations en permettant la réalisation de programmes de logements au plus près des besoins qu'il aura identifiés sur son territoire**, sur la base d'un diagnostic urbain et démographique. La réalisation de ces logements doit se faire **en priorité au sein des espaces déjà urbanisés.** Elle peut aussi, en complément, se traduire 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.

**Le PLU, issu notamment des lois SRU (solidarité et renouvellement urbain de 2000), ENE (engagement national pour l'environnement) et ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové), est un document qui établit un projet global d'urbanisme** duquel découlent les règles générales d'utilisation du sol qu'il vient fixer, dans le respect des principes du développement durable.

Le PLU peut être établi à l'échelle d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). **Le PLU intercommunal** permet aux élus qui décident de travailler ensemble de **mutualiser les moyens et les compétences.** Il permet également **une meilleure coordination des politiques d'urbanisme, d'autant que le PLU intercommunal (PLUi) peut tenir lieu de PLH.**

## UN CADRE RÉNOVÉ POUR FACILITER LES PROJETS

**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 finances rectificative du 29 décembre 2010 (fiscalité de l'urbanisme).



La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle 2 », 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, au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de construction (article L.151-26).

La loi ALUR a introduit 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. Elle 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**.

Parmi la série d'ordonnances qui a précédé la loi ALUR, 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 dérogation aux règles d'urbanisme et de construction**.

La loi ELAN a étendu aux grandes opérations d'urbanisme (GOU) et aux opérations de revitalisation de territoires (ORT) la possibilité de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et des normes supérieures dans le cadre d'une **procédure intégrée**.

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 (PLU, SCoT, SDRIF) et d'adapter des normes supérieures (SDAGE, SAGE, PVAP, SRCE, PCAET, 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 peut être utilisée pour conduire une opération d'aménagement ou une construction d'intérêt général, comportant principalement des logements, et située dans une unité urbaine au sens de l'INSEE. 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.

Le décret n°2015-218 du 25 février 2015 en précise les modalités d'application.

## LE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT (PPA) ET LA GRANDE OPÉRATION D'URBANISME (GOU)

La loi ELAN a créé deux nouveaux outils de contractualisation entre l'État, les collectivités et divers acteurs sur des secteurs stratégiques permettant la production de logement dans une logique de développement durable : le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et la Grande Opération d'Urbanisme (GOU).

**Le PPA a pour objectif de remettre sur le marché des secteurs stratégiques pour le développement urbain**, et nécessitant une intervention des pouvoirs publics. Le contrat définit un programme d'aménagement, permettant de mobiliser les différents partenaires et les moyens financiers. Il est conclu entre l'État et un ou plusieurs établissements publics ou collectivités territoriales.

**Une opération d'aménagement prévue par un PPA pourra être qualifiée de GOU** lorsque sa réalisation requiert un engagement conjoint de l'État et de l'intercommunalité, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques. La durée de la GOU peut être supérieure à 15 ans sans pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de GOU.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme et des normes supérieures dans le cadre d'une procédure intégrée est étendue aux GOU : **la procédure intégrée pour les grandes opérations d'urbanisme (PIGOU)**.

## LE PLAN ACTION COEUR DE VILLE (ACV) ET L'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

Le plan Action Cœur de Ville est une convention avec l'État et toutes les parties prenantes. Il vise à redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres des villes moyennes. En Essonne, 5 communes ont été retenues dans le plan ACV : Evry-Courcouronnes, Saint-Michel-sur-Orge, Arpajon, Corbeil-Essonnes et Étampes.

**L'article 157 de la loi ELAN instaure un nouveau contrat dans le cadre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** pour permettre aux intercommunalités de porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de l'agglomération avec notamment, une intervention sur l'habitat (lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance) et une production de logements attractifs et adaptés. Les territoires du programme national Action Cœur de Ville pourront rapidement transformer leur convention existante déjà signée en convention ORT.

**Les documents d'urbanisme doivent évoluer pour accompagner l'ORT**, cette évolution peut être mise en œuvre par la Procédure intégrée pour la revitalisation des territoires (PIORT).

## 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.

- L'article L.151-41 du code de l'urbanisme permet de cibler par **des emplacements réservés** des secteurs prioritaires où **des programmes de logements** seront réalisés dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le règlement peut mettre en place une « **servitude de mixité sociale** » consistant à définir une part des programmes de logements qui devra être affectée à une catégorie particulière de logements, par exemple des logements locatifs sociaux, dans un objectif de mixité sociale (article L.151-15).

- Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels est imposée **une taille minimale des logements** (article L.151-14) 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** (articles L.151-28 à L.151-29 du code de l'urbanisme) :

- ✓ 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.151-28 ),
- ✓ majoration ne pouvant pas dépasser **30 %** des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour la construction de **logements intermédiaires**, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation. La majoration n'excède pas le pourcentage de logements intermédiaires prévus dans le programme.
- ✓ 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 faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article L.151-28 ).

**Ces trois 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 L151-28 et L.151-29.

## LE RÈGLEMENT DU PLU MODERNISE

**Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, outre la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, intègre **une réforme modernisant le contenu des plans locaux d'urbanisme.**

Cette réforme met en oeuvre les évolutions législatives et en particulier la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et s'appuie sur les résultats d'une large concertation menée par le ministère en charge de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le décret se déclinent autour de cinq grands principes directeurs : **structurer** les nouveaux articles de manière thématique, **simplifier, clarifier** et faciliter l'écriture des règlements de PLU, **préserver le cadre de vie** et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires, **encourager l'émergence de projets**, **intensifier** les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements, **favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.**

Le nouveau règlement ouvre ainsi aux collectivités de **nombreuses possibilités pour développer un urbanisme de projet**, par exemple :

- ✓ possibilité de créer les conditions d'une mixité fonctionnelle et sociale (article R.151-37)
- ✓ possibilité de créer des règles minimales d'emprise et de hauteur (article R.151-39)
- ✓ possibilité de créer des règles maximales pour le stationnements (article R.151-45)
- ✓ possibilité de créer des secteurs d'application de la règle à une autre échelle que la parcelles (article R. 151-21)
- ✓ possibilité de créer des règles alternatives et qualitatives (article R.151-12 et article R.151-13)
- ✓ possibilité de créer des OAP très complètes qui dispenseront de règlement écrit (article R.151-8).

**Un guide très complet est disponible en ligne afin d'accompagner la mise en œuvre de ces nouvelles mesures :**

<http://www.logement.gouv.fr/modernisation-du-plu-le-ministere-publie-un-guide-pour-accompagner-les-collectivites>



## POSSIBILITÉS DE DÉROGATION AUX RÈGLES D'URBANISME

L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements a introduit la possibilité, pour l'autorité compétente en matière de permis de construire, d'accorder des dérogations aux règles du PLU pour des projets de logements situés en zone tendue. Ce dispositif a été intégré dans l'article L.152-6 du code de l'urbanisme.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à **dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement**,
- Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, voire aux règles de gabarit dans certains cas, pour autoriser la **surélévation** d'une construction achevée depuis plus de deux ans, pour créer ou agrandir un logement, ou pour autoriser la **transformation** à usage principal d'habitation d'un immeuble existant ;
- Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements 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,
- Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

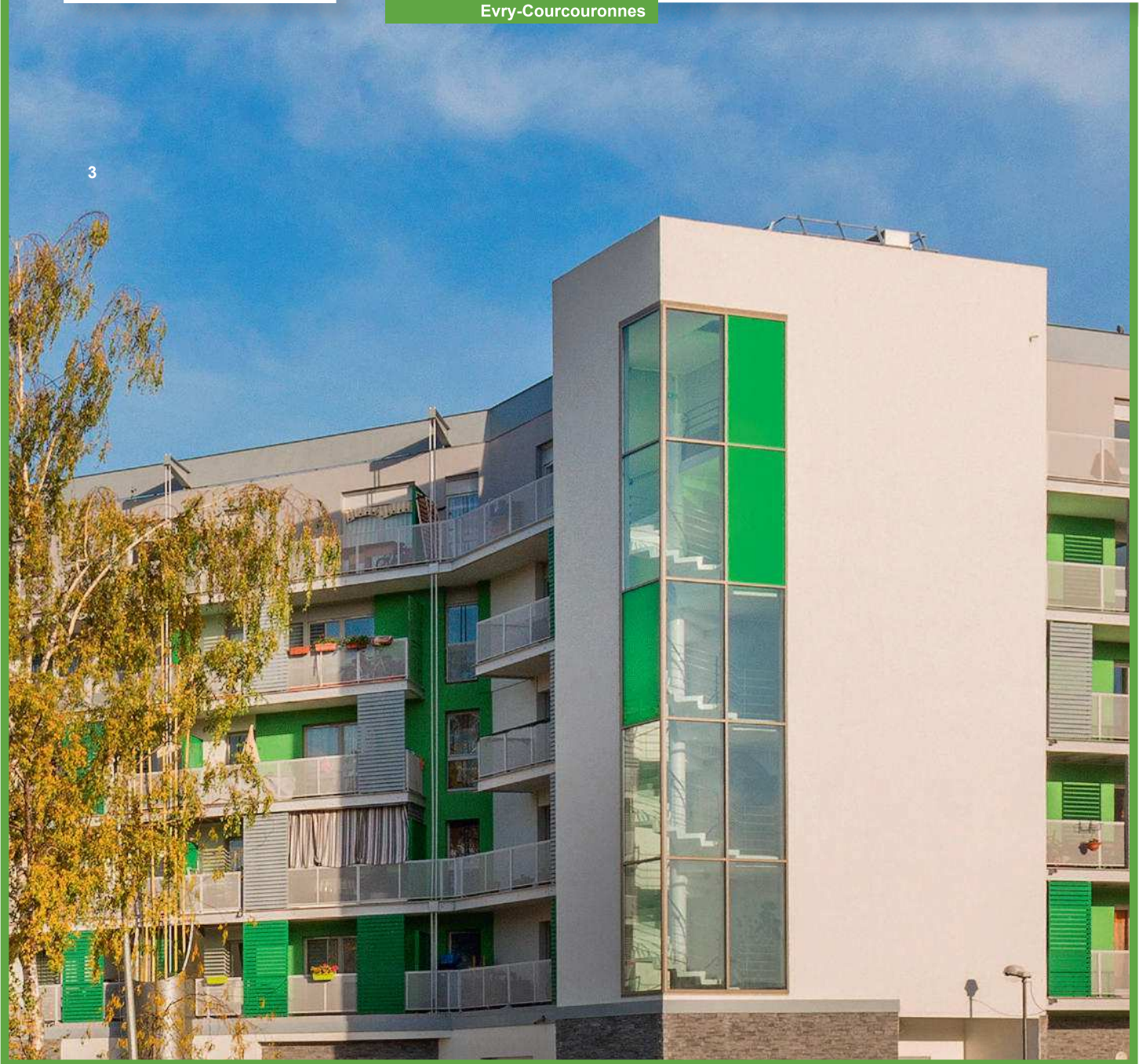
Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation et dont la réalisation présente un **intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales** peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. La Loi du 7 juillet 2016 sur la liberté de création, architecture et patrimoine (LCAP) offre en effet un **bonus de constructibilité supplémentaire de 5 %** :

- L 151-29-1 pour les projets ayant un intérêt architectural particulier et qui sont soumis à permis bénéficiant d'une majoration prévue au L 151-28 (majoration logement social, performance énergétique et logement intermédiaire).
- L 152-6 pour les projets situés en zone tendue (zone INSEE urbaine) ayant un intérêt architectural particulier et qui sont soumis à permis bénéficiant d'une dérogation au titre du L 152-6.

Le décret n° 2017-254 du 27 février 2017 précise la procédure applicable en matière d'instruction des dérogations aux règles d'urbanisme accordées en application de ces deux articles.



1 - Ste-Geneviève-des-Bois  
2 - ANTIN RESIDENCES  
Marcoussis  
3 - ESSONNE HABITAT  
Evry-Courcouronnes





A titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter du 8 juillet 2017, l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte ainsi que les sociétés d'économie mixte locales et les sociétés publiques locales lorsqu'elles interviennent en matière d'aménagement peuvent, pour la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux, déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents auxdites règles. Le décret n°2017-1044 du 10 mai 2017 fixe les règles de construction qui peuvent faire l'objet d'une dérogation, ainsi que les résultats à atteindre s'y substituant.

Le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 (pris en application de la loi de transition énergétique du 17 août 2015) introduit également **des dérogations aux règles du PLU, afin de favoriser les travaux d'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur**. Ainsi, en application de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, déroger aux règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions pour faciliter la mise en œuvre :

- ✓ d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- ✓ d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- ✓ de dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (débord de toiture, brise soleil, bardage...).

Ces dispositions sont applicables depuis le 18 juin 2016 sauf pour les immeubles :

- ✓ classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
- ✓ protégés au titre des abords
- ✓ situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- ✓ identifiés au PLU au titre du L. 151-19



La loi ELAN autorise aussi des dérogations au PLU en zone tendue, en particulier la transformation d'une construction existante en logement par majoration des droits à construire maximale de 30 % par rapport au gabarit existant :

- ➔ L'autorité chargée de délivrer le permis peut déroger au cas par cas aux règles du PLU relatives au gabarit, à la hauteur et à la création d'aires de stationnement des constructions qui s'avèrent parfois trop contraignantes ou inadaptées à certains projets.
- ➔ Les dérogations peuvent permettre la transformation en habitation d'un bâtiment existant affecté à toute autre destination, par reconstruction avec augmentation du volume de 30 % maximum, rénovation ou réhabilitation, même si ce bâtiment dépasse le volume maximal constructible fixé pour les logements par l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ou ne dispose pas des aires de stationnement prévues pour les logements par celui-ci. Ces bâtiments doivent cependant être situés dans des zones pouvant accueillir de l'habitat.

- ➔ Les dérogations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peuvent porter sur la densité, la hauteur et le gabarit dans la limite d'une augmentation du volume de 30 % maximum.

**La loi ELAN encourage la transformation de bureaux en logements.** L'article 28 de la loi ELAN modifie la partie législative du code de l'urbanisme en :

- ➔ Accordant un bonus de constructibilité de 30 % supplémentaire en cas de transformation d'une construction en logements par toute technique constructive (reconstruction, rénovation, réhabilitation). Ce bonus ne s'applique pas dans les communes carencées au titre de la loi SRU.
- ➔ Autorisant pour ces opérations une dérogation aux obligations de mixité sociale prévue dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (article L 151-15).

En ce qui concerne les places de stationnement, la loi ELAN apporte des exceptions :

- ➔ Les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires peuvent être exonérées par le règlement du PLU de la réalisation d'aires de stationnement.
- ➔ Dans les secteurs urbanisés des zones tendues, l'obligation de créer des aires de stationnement ne s'applique pas.

Ces dispositions permettront de favoriser la rénovation de logements existants et la transformation de bureaux en logements sans création de nouvelles aires de stationnement.

## DISPOSITIFS RELATIFS À LA POLITIQUE FONCIÈRE ET À L'AMÉNAGEMENT

On peut citer quelques-uns des nombreux outils 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 signature de **convention avec l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)** permet d'assurer le portage foncier d'une opération ou d'établir des périmètres de veille foncière.
- ➔ la mise en concurrence des opérateurs d'aménagement avant la date de création formelle de la ZAC sous certaines réserves.
- ➔ la convention de projet urbain partenarial (PUP), outil permettant le financement des équipements public rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement dans les zones urbaines ou à urbaniser des communes dotées d'un PLU.



- ➔ **l'association foncière urbaine de projet (AFUP)** 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.
- ➔ **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 de l'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.

## SIMPLIFICATION DES PROCEDURES PAR LA LOI ELAN

- ⊕ **Simplification des procédures en ce qui concerne la zone d'aménagement concerté (ZAC) :**
  - ✓ La délibération d'approbation du PLU contenant des OAP peut valoir acte de création de ZAC.
  - ✓ Clarification des procédures : la concertation visant la création d'une ZAC peut être simultanée avec la concertation d'un projet situé dans son périmètre et le projet de ZAC (création et réalisation) est exempté d'enquête publique et soumis à participation du public par voie électronique.
  - ✓ Des mesures pour limiter la spéculation foncière : la publication de l'acte de création d'une ZAC est la date de référence pour l'exercice du sursis à statuer, la mise en demeure de procéder à l'acquisition des terrains et la détermination des indemnités d'expropriation.
  - ✓ L'approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de ZAC devient facultative. Ils devront faire l'objet de mesures de publicité afin de pouvoir être opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- ⊕ **Simplification des procédures d'élaboration du PLU (intercommunal) et du schéma de cohérence territorial :**
  - ✓ Dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, l'article 35 prévoit que le débat au sein des communes est réputé tenu s'il n'a pas lieu sous deux mois avant l'examen du projet de PLU, évitant ainsi les éventuelles situations de blocage en amont des procédures.
  - ✓ Afin de sécuriser juridiquement les SCOT et les PLU, les articles 36 et 37 de la loi ELAN prévoient que ce calcul de la consommation d'espace à dix ans s'effectue en partant de l'arrêt du document.

## 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'œuvre sont des étapes essentielles. La procédure de concours permet d'améliorer la qualité des projets en diversifiant les propositions. L'équipe retenue veillera, de l'esquisse au chantier en passant par le choix des entreprises, à la bonne gestion de l'économie du projet ainsi qu'au maintien de la qualité tout au long des étapes. La conception d'un bon projet intègre une implantation cohérente, qui tient compte de l'orientation et compose avec les espaces libres et les formes urbaines avoisinantes, une attention à l'intimité des logements, à l'évolutivité future du bâti, aux espaces plantés en quantité suffisante, au traitement des appartements en rez-de chaussée...

La loi LCAP entend favoriser la qualité architecturale des futures opérations de lotissements. Ainsi, le pétitionnaire réalisant la demande du **permis d'aménager** doit désormais faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage (Article L.441-4 CU) lors de l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE). **Au-delà de 2500 m<sup>2</sup> de surface de terrain, le recours à un architecte est obligatoire** (Article R.441-4-2 CU).

**Des ateliers architecture et paysage** sont organisés tous les mois à la DDT, sur deux journées. Ils permettent à tout porteur de projet de bénéficier des recommandations de l'architecte et du paysagiste conseils de l'État en Essonne. Dans le cas de projets de logements sociaux, si les conseils prodigués par les professionnels sont suivis, le bailleur est autorisé à majorer son loyer de 2% sur toute la durée du bail. Une plaquette de présentation des ateliers est disponible sur le site internet des services de l'État à cette adresse :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Atelier-d-architecture-et-de-paysage>.

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, tels que le **Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)**, et, en secteur protégé, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (**UDAP**).

**La démarche nationale de labellisation des EcoQuartiers**, portée par le ministère en charge de l'urbanisme, 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 de la charte EcoQuartiers, en faveur de l'aménagement durable.







## DÉMARCHES RELATIVES A LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS

➔ Depuis 2013, le territoire de l'Essonne compte :

- ✓ 3 opérations en étape 3 (stade du quartier livré) : Clause Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge, Docks de Ris à Ris-Orangis, Camille Claudel à Palaiseau ;
- ✓ 5 opérations en étape 2 avec les quartiers de la ZAC du Moulon, de la ZAC Polytechnique sur le plateau de Saclay et le PNR du Gâtinais avec les projets de Boigneville, Bouray-sur-Juine et Chevannes.

En 2017, le label EcoQuartier a été transformé afin de s'ouvrir davantage aux quartiers ANRU et aux petites opérations en milieu rural. Une quatrième phase de suivi de la démarche a été créée.

Le label permet aux porteurs de projets dès la phase 1 avec la signature de la charte d'obtenir des informations et de profiter d'un échange d'expériences avec d'autres collectivités.

Pour offrir des exemples et outils, un site internet national EcoQuartiers existe :

<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

**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, la **DRIEA a mis en ligne une valise pédagogique**, fruit d'une étude menée avec le Conseil régional et l'ADEME<sup>(1)</sup>.

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



ZAC Clause Bois Badeau  
Brétigny-sur-Orge



Villemeisson-sur-Orge



Briis-sous-Forges





# LA MISE EN OEUVRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU



IMMOBILIÈRE 3F  
Saulx-les-Chartreux



# 01

## 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 34
- 1.3 Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement p 46
- 1.4 La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU p 62
- 1.5 Les conventions d'utilité sociale (CUS) p 74
- 1.6 Regroupement des bailleurs sociaux en Essonne dans le cadre de la loi ELAN p 80





# LA MIS EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

## INTRO DUCTION

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouveau Urbain » (SRU), s'attache à favoriser la mixité sociale sur les territoires en



fixant un pourcentage minimal de 25 % de logements sociaux à atteindre dans le parc de résidences principales des communes comprises dans les périmètres d'application<sup>(1)</sup> ●

*(1) Sont concernées les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises dans une agglomération (au sens de l'INSEE) ou 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, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.*



## **De récents ajustements ont été introduits par la loi portant évolution pour le logement, l'aménagement et le numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 :**

- ➔ En Île-de-France, augmentation du seuil de population de 1500 à 3500 habitants (comme en province) pour les communes comprises hors de l'unité urbaine de Paris (au sens de l'INSEE) ;
- ➔ Les communes nouvellement soumises aux dispositions de la loi SRU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 disposeront de 5 périodes triennales pleines pour remplir leurs obligations. L'échéance reste inchangée pour les autres.
- ➔ Sont désormais décomptés comme logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU :
  - ✓ pendant 10 ans (au lieu de 5 ans auparavant), les logements vendus à leurs locataires par les organismes de logements sociaux ;
  - ✓ les logements faisant l'objet d'un prêt social locatif aidé (PSLA) ou d'un bail réel solidaire (BRS).

## **...qui se conjuguent avec l'entrée en vigueur des dernières dispositions introduites par la loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 élargissant la liste des logements sociaux décomptés au titre de la loi SRU.**

Sont dorénavant assimilés à des logements sociaux :

- ➔ Les terrains locatifs familiaux en état de service dans des conditions fixées par le décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- ➔ Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (IML) qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 du CCH, sous réserve que le loyer mensuel pratiqué au mètre carré soit inférieur ou égal, pour la zone concernée (ABC), au montant mensuel du loyer-plafond fixé par l'arrêté du 22 mars 2019.

## **Viser 25 % de logements sociaux d'ici 2025 en favorisant la production de logements destinés aux ménages les plus modestes ...**

Toutes les communes dites « SRU » doivent viser 25 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principale au plus tard en 2025 à l'exception des communes nouvellement soumises et bénéficiant des nouvelles dispositions de délais introduites par la loi ELAN.

Au-delà de l'élévation de 20 % à 25 % du seuil minimal de logements sociaux à produire, la loi Duflot du 18 janvier 2013 a introduit, également, de nouvelles mesures visant à favoriser la réalisation de logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes, c'est-à-dire financés en PLAI/PLUS.



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 %. Le taux maximum de PLS est porté à 20 % dans les communes ayant moins de 10 % de logements sociaux et n'étant pas couvertes par un programme local de l'habitat exécutoire.

Par ailleurs, dans les communes en constat de carence, la loi impose 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 m<sup>2</sup>.

### **... avec toutefois des communes exemptées du dispositif « SRU » par période triennale**

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 a recentré l'application du dispositif « SRU » sur les territoires à enjeux dans lesquels les besoins sont avérés et quantifiés. Dans cette perspective, elle a remodelé le dispositif d'exemption applicable aux territoires soumis à l'article 55 de la loi SRU.

Désormais, les communes éligibles à l'exemption du dispositif « SRU » doivent répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes :

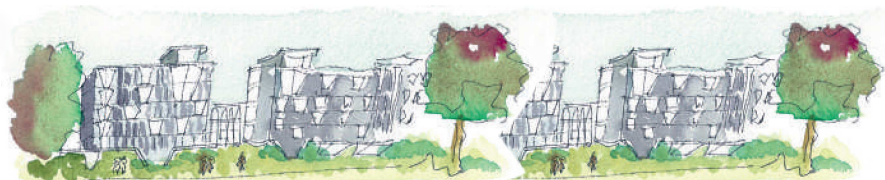
- ➔ avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation<sup>(2)</sup>,
- ➔ appartenir à des agglomérations (au sens de l'INSEE) de plus de 30 000 habitants dans lesquelles la tension sur la demande en logement social est faible [aucune commune concernée en Essonne],
- ➔ ne pas appartenir à une agglomération de plus de 30 000 habitants, et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun.

Cette exemption est applicable par période triennale et réexaminée à l'issue de chaque période.

Suite aux propositions des EPCI, et après avis successifs des préfets de départements, de régions et de la commission nationale SRU, le décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019 a listé nationalement les communes exemptées de leurs obligations « SRU » pour les années 2020 à 2022.

<sup>(2)</sup> Inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L.515-88 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.

### PANORAMA



En Essonne, 123 communes appartiennent au périmètre d'application de loi SRU. Parmi celles-ci, selon le dernier inventaire réalisé par les services de la DDT au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

- ➔ 23 ont un taux de logements sociaux supérieur aux objectifs prévus par la loi ;
- ➔ 44 ne sont pas soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux (37 communes comptent moins de 3 500 habitants hors de l'Unité Urbaine de Paris et 7 communes comptent moins de 1 500 habitants dans l'Unité Urbaine de Paris) ;
- ➔ 3 sont exemptées sur la période 2020-2022 : Champlan, Paray-Vieille-Poste et Wissous. Ces communes ont plus de la moitié de leur territoire urbanisé couvert par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Orly ;
- ➔ 53 ont un nombre de logements sociaux insuffisant et sont, par conséquent, soumises aux mesures de prélèvement fiscal et aux obligations de rattrapage par périodes triennales.

Sur ces 53 communes déficitaires, 7 ont un taux de logements sociaux inférieur à 10 %, 19 ont un taux compris entre 10 % et 15 %, 18 ont un taux compris entre 15 % et 20 %, et 9 comptent entre 20 % et 25 % de logements sociaux.

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 2020, le bilan de la période triennale 2017-2019 sera dressé sur l'ensemble des communes déficitaires. Celles-ci se verront également notifier des objectifs pour la période triennale 2020-2022.

### 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 25 % requis par décret, multiplié par 25 % du potentiel fiscal par habitant de la commune. Sont diminuées de ce montant des dépenses en faveur du logement social effectuées par la commune.



Il est à noter que les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et disposant d'un taux de logement sociaux supérieurs à 20 % sont exonérées de prélèvement.

Ce prélèvement peut être majoré pour les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence. Alors que cette majoration pouvait atteindre le doublement du montant du prélèvement, la loi Duflot a introduit la possibilité d'appliquer une majoration plus conséquente allant jusqu'à une multiplication par 5 du montant du prélèvement.

ANNÉE DE PRÉLÈVEMENT	PRÉLÈVEMENT NET CUMULÉ	DONT MAJORATION (commune carencée à l'issue de la triennale)
2017	2 969 303 €	0 €
2018	3 573 242 €	539 351 €
2019	3 201 220 €	287 730 €
2020	2 762 165 €	170 514 €

Le montant du prélèvement de l'année N est effectué (après déductions et exonérations), au titre des logements locatifs sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N-1.

En 2020, les prélèvements ont baissé significativement en raison, notamment, de la baisse du nombre de communes carencées sur la période 2017-2019, 5 communes contre 14 communes au début de la période triennale.

Ces prélèvements sont reversés à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et sont destinés à soutenir des opérations de logements locatifs sociaux dans les communes ayant contractualisé avec l'EPFIF.

Pour les communes carencées, les montants correspondant aux majorations des prélèvements sont reversés au nouveau Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) créé en 2016. Ce fonds est destiné à financer des opérations en PLAI adaptés à destination des ménages les plus fragiles nécessitant un accompagnement social particulier ainsi que des opérations d'intermédiaire locative.

## BILAN DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2017-2019

En 2017, une obligation de production pour la période triennale 2017-2019 a 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 25 % de logements sociaux. Ainsi, 5 638 logements sociaux devaient être réalisés pendant cette période sur l'ensemble des 59 communes qui étaient déficitaires au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le début de l'année 2020 a été l'occasion de tirer le bilan de ces réalisations sur la période triennale 2017-2019. Au total, 9 303 logements sociaux ont été agréés sur l'ensemble de ces communes déficitaires (6 671 nouveaux agréments et 2 632 agréments reportés correspondant à l'excédent de production intervenu sur la période précédente 2014-2016).



Les taux de réalisation sont restés inégaux d'une commune à l'autre (variant de 0 % à 940 %). Toutefois, sur les 59 communes déficitaires, seules 16 communes n'ont pas atteint leurs objectifs triennaux. Dès lors, pour ces communes, la procédure de constat de carence sera engagée. Cette procédure conduira, après avis successifs de la commission nationale SRU et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France, à prononcer d'ici fin 2020 la carence de tout ou partie de ces communes au titre de la période triennale 2017-2019.

Pour mémoire, 14 communes avaient été portées en constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016.

## LES OBLIGATIONS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2020-2022

Pour la période 2020-2022, de nouveaux objectifs triennaux de production de logements sociaux seront notifiés aux 53 communes déficitaires en logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Au total, 7 357 logements sociaux devront être agréés d'ici le 31 décembre 2022 sur ces communes.

Cette nette augmentation s'explique notamment par l'accroissement du rythme de rattrapage des communes sur la période 2020-2022 (50 % du nombre de logements sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

Les objectifs triennaux notifiés intègrent également la part des logements sociaux à agréer en PLAI (minimum 30 %) et en PLS (maximum 20 % ou 30 %). Le respect des typologies de logements agréés fera l'objet d'une attention particulière à l'heure du bilan triennal des réalisations. Est considérée avoir atteint ses objectifs triennaux, une commune ayant à la fois respecté ses objectifs dits « quantitatif » et « qualitatif ».

### 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) leur sont proposés.





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 en association avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale les accompagne en leur apportant conseil et expertise dans les domaines de l'urbanisme, du logement et de l'aménagement et pour favoriser la concrétisation des opérations de logements sociaux.

Au cours des dernières périodes triennales, la très grande majorité des communes s'étant engagée dans la signature d'un CMS a atteint son objectif triennal. En atteste le fait que, sur la période triennale 2017-2019, 5 des 14 communes portées en constat de carence ont signé un CMS et que ; ces dernières ont toutes satisfait, par anticipation, à leurs objectifs triennaux et se sont, ainsi, vues lever leur état de carence par le Préfet de l'Essonne.

L'ensemble des communes carencées au titre de la période triennale 2017-2019 se verra proposer l'élaboration d'un tel contrat.



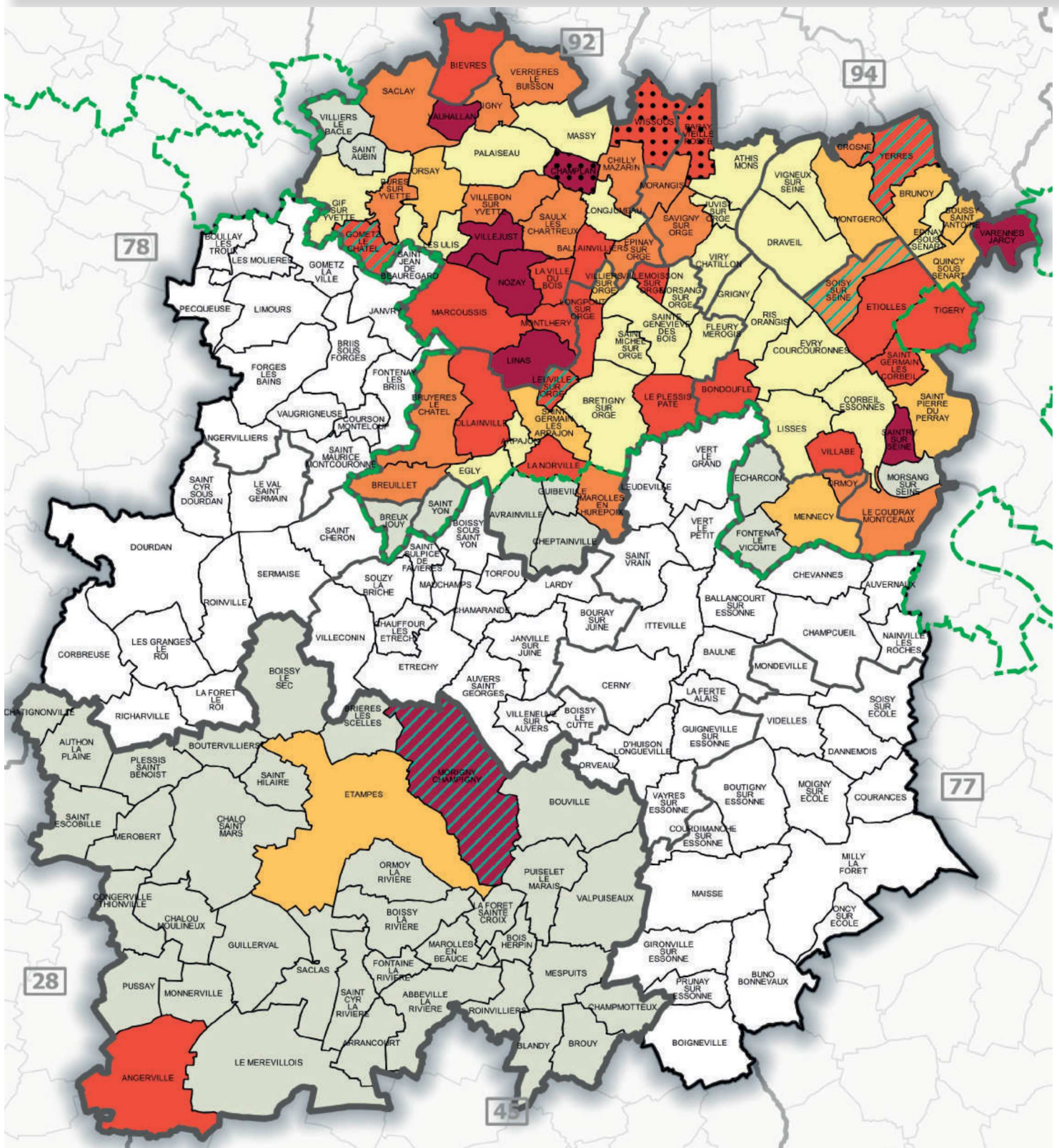
IMMOBILIÈRE 3F  
Breuillet



ESSONNE HABITAT  
1 - Ste-Genevieve-des-Bois  
(Résidence Esprit Parc)  
2 - Itteville  
(Résidence Boisée)



# COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ART. 55 DE LA LOI SRU INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 (prélèvement 2020)



- Communes ayant entre 0 % et 10 % de logements sociaux [8]
- Communes ayant entre 10 % et 15 % de logements sociaux [21]
- Communes ayant entre 15 % et 20 % de logements sociaux [17]
- Communes ayant entre 20 % et 25 % de logements sociaux [10]
- Communes ayant plus de 25 % de logements sociaux [23]
- communes dont la population est inférieure à 1 500 hab (UUP\*) ou inférieure à 3 500 hab (hors UUP) [44]
- Communes SRU exemptées des dispositions de la loi de 2020 à 2022 [3]
- Communes SRU carencées au titre du triennal 2014-2016 [5]
- Limite du périmètre SRU
- Limite intercommunale
- Unité Urbaine de Paris

Réalisé le 20/05/2020  
Par DDT91/STP/BCT/SIG  
Source : © IGN BD CARTO/DDT91  
Tous droits de reproduction réservés





1

2

**ESSONNE HABITAT**  
1 - Itteville  
(Résidence la Croix Boisée)  
2 - Ris-Orangis  
(Résidence Quai des Arts)





# INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 SUR LES COMMUNES DÉFICITAIRES

COMMUNES	Objectif LLS 25 %	Nbre de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	Nbre de résidences principales en 2019	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	Nbre de logements manquants au 01/01/2019	CONSTATS DE CARENCE					Objectif triennal 2020-2022
						Période triennale 2002/2004	Période triennale 2005/2007	Période triennale 2008/2010	Période triennale 2011/2013	Période triennale 2014/2016	
ANGERVILLE	25	177	1716	10,31%	252	-	-	-	-	non	126
BALLAINVILLIERS	25	260	1 743	14,92%	175	non	non	non	non	non	88
BIEVRES	25	283	1 941	14,58%	202	oui	oui	non	non	non	101
BONDOUFLE	25	558	3 852	14,49%	405	non	non	oui	non	non	203
BOUSSY ST ANTOINE	25	718	3 226	22,26%	88	oui	oui	non	non	non	44
BREUILLET	25	647	3 346	19,34%	189	non	non	non	non	non	95
BRUNOY	25	2 131	10 616	20,07%	523	non	non	non	oui	non	262
BRUYERES LE CHATEL	25	226	1 329	17,01%	106	oui	non	non	non	non	53
BURES SUR YVETTE	25	644	4 088	15,75%	378	oui	oui	oui	non	non	189
CHAMPLAN	25	77	1 005	7,66%	174	-	-	-	-	-	exempté
CHILLY MAZARIN	25	1 550	8 517	18,20%	579	non	non	non	non	non	290
COUDRAY MONCEAU (LE)	25	368	1 899	19,38%	106	oui	non	non	non	non	53
CROSNE	25	600	3 807	15,76%	351	non	non	non	non	non	176
EPINAY SUR ORGE	25	655	4 311	15,19%	422	non	oui	non	oui	non	211
ÉTAMPES	25	2 696	10 834	24,88%	12	-	-	-	-	-	3
ETIOLLES	25	176	1 413	12,46%	177	oui	oui	non	non	non	89
GOMETZ LE CHATEL	25	152	1 108	13,72%	125	non	non	non	non	oui	63
IGNY	25	850	4 394	19,34%	248	-	-	-	-	non	124
LEUVILLE SUR ORGE	25	192	1 700	11,29%	233	oui	non	oui	non	oui	117
LINAS	25	182	2 559	7,11%	457	oui	oui	non	oui	non	229
LONGPONT SUR ORGE	25	266	2 546	10,45%	370	oui	oui	oui	non	non	185
MARCOUSSIS	25	454	3 237	14,03%	355	oui	non	non	non	non	178
MAROLLES EN HUREPOIX	25	347	2 283	15,20%	223	-	-	-	-	non	45
MENNECY	25	1 448	6 139	23,59%	86	non	oui	non	non	non	43
MONTGERON	25	2 330	9 708	24,00%	97	-	-	-	-	non	25
MONTLHERY	25	462	3 214	14,37%	341	oui	non	non	oui	non	171
MORANGIS	25	885	5 552	15,94%	503	non	non	non	non	oui	252
MORIGNY-CHAMPIGNY	25	2	1 788	0,11%	445	-	-	-	-	oui	223
NORVILLE (LA)	25	225	1 734	12,98%	208	oui	non	non	non	oui	104
NOZAY	25	140	1 774	7,89%	303	-	-	-	non	oui	152
OLLAINVILLE	25	165	1 632	10,11%	243	oui	oui	oui	non	non	122
ORMOY	25	128	791	16,18%	69	non	non	non	non	non	35
ORSAY	25	1 766	7 357	24,00%	73	non	non	non	non	non	37
PARAY VIEILLE POSTE	25	463	3 185	14,54%	333	-	-	-	-	-	exempté
PLESSIS PATE (LE)	25	218	1 592	13,69%	180	non	oui	non	non	oui	90
QUINCY SOUS SENART	25	855	3 794	22,54%	93	-	-	-	-	non	24
SACLAY	25	262	1 641	15,97%	148	non	non	non	non	non	74
ST GERMAIN LES ARPAJON	25	938	3 793	24,73%	10	-	-	-	-	-	2
ST GERMAIN LES CORBEIL	25	418	3 012	13,88%	335	oui	non	non	non	oui	168
ST PIERRE DU PERRAY	25	960	4 289	22,38%	112	-	-	-	-	non	56
SAINTRY SUR SEINE	25	203	2 194	9,25%	345	non	oui	non	non	non	173
SAULX LES CHARTREUX	25	412	2 537	16,24%	222	oui	oui	non	non	non	111
SAVIGNY SUR ORGE	25	2 592	15 552	16,67%	1 296	non	non	oui	non	oui	648
SOJSY SUR SEINE	25	471	3 062	15,38%	294	non	non	oui	non	oui	147
TIGERY	25	223	1 517	14,70%	156	-	-	-	-	non	32
VARENNES JARCY	25	79	891	8,87%	143	non	oui	oui	non	non	72
VAUHALLAN	25	48	824	5,83%	158	oui	oui	oui	non	non	79
VERRIERES LE BUISSON	25	1 194	6 392	18,68%	404	non	non	non	non	non	202
VILLABE	25	259	1 997	12,97%	240	oui	non	non	oui	non	120
VILLEBON SUR YVETTE	25	804	4 478	17,95%	315	oui	non	non	non	non	158
VILLE DU BOIS (LA)	25	421	2 958	14,23%	318	non	oui	oui	non	non	159
VILLEJUST	25	22	875	2,51%	196	-	-	-	non	oui	98
VILLEMORIS SUR ORGE	25	400	2 990	13,38%	347	oui	non	oui	non	oui	174
VILLIERS SUR ORGE	25	398	1 821	21,86%	57	non	oui	non	non	non	29
WISSOUS	25	321	3 084	10,41%	450	-	-	-	-	-	exempté
YERRES	25	1 794	12 399	14,47%	1 305	non	oui	oui	oui	oui	653



# LES CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE (CUS)



SEQENS  
Gif-sur-Yvette  
(Lots A3 sud et nord)

# 01

## 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 34
- 1.3 Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement p 46
- 1.4 La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU p 62
- 1.5 Les conventions d'utilité sociale (CUS) p 74
- 1.6 Regroupement des bailleurs sociaux en Essonne dans le cadre de la loi ELAN p 80





# LES CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE (CUS)

## INTRO DUCTION

Introduite par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les conventions d'utilité sociale (CUS) constituent **l'outil privilégié de contractualisation** entre l'État et les bailleurs sociaux auxquels sont associées, lors de leur élaboration, les collectivités locales (départements et

EPCI). D'une durée de 6 ans, la CUS d'un organisme traduit **le projet d'entreprise** à travers la déclinaison de la politique patrimoniale, la politique sociale, la politique de qualité du service rendu aux locataires, la politique menée en faveur de l'hébergement et la politique de l'accession de l'organisme ●



L'ensemble des CUS peuvent se répartir selon la composition du patrimoine du bailleur en CUS « logement ordinaire », CUS « logements-foyers », CUS « accession ».

Après une première génération de CUS 2011-2016 et une période transitoire 2017-2018, la promulgation de la loi n°2009-323 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté puis celle de la loi n°2017-86 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement ont impulsé l'engagement d'**une seconde génération de CUS pour la période de 2019-2025.**

Pour cette nouvelle génération de CUS, la priorité a été portée sur le respect des enjeux franciliens en matière **de développement de l'offre nouvelle en logements sociaux, d'éradication des passoires thermiques classées en étiquettes « F » et « G » et de réhabilitation thermique du parc, de stratégie d'attribution en faveur des publics les plus défavorisés renforcée par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté et, enfin, de vente HLM** en réponse aux objectifs fixés par la loi Elan (un nouveau document a fait son apparition : **le plan de vente** valant autorisation globale de vente à la signature de la CUS). Ces priorités doivent être territorialisées dans chacune des CUS pour répondre aux orientations et enjeux départementaux.

Les CUS doivent également veiller au respect des engagements pris, nationalement, par les bailleurs dans **le Pacte d'investissement pour le logement social** conclu avec le Gouvernement le 25 avril 2019 ainsi que l'engagement national pour le développement de PLAI adapté, le plan de lutte contre le sans-abrisme, le pacte portant conclusion de la clause de revoyure, le plan de rénovation énergétique des bâtiments et des orientations et enjeux locaux mais également régionaux exprimés

Les projets de CUS devaient être déposés auprès des services de l'État au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2019, pour une signature avant le 31 décembre 2019. Toutefois, un grand nombre de bailleurs franciliens ont dûment décidé de **reporter** d'un an la signature de leur CUS, en application des dispositions de la loi ELAN, s'agissant plus précisément des bailleurs concernés par de vastes mouvements de regroupement.

Sur 113 organismes en Île-de-France, 63 ont demandé un report, **42 ont déposé une CUS et 8 n'en ont pas déposé.** Pour cette première campagne, **l'Essonne était concernée par au moins 20 CUS** représentant un patrimoine d'environ 80 000 logements sociaux.

Concernant les 2 bailleurs essonniers ayant leur siège dans le département :

- ➔ la SCIC Essonne Habitat a déposé une CUS ; celle-ci a été signée par le Préfet de région ;
- ➔ la SAEM Habiter à Yerres a sollicité un report d'un an ; sa CUS est en cours d'élaboration.



Ces 2 bailleurs représentant un poids limité en termes de logements sociaux, le développement des autres bailleurs franciliens et nationaux sur le territoire était un enjeu.

Une grande majorité des CUS déposée a pu être signée. Les autres, non satisfaisantes car ne répondant pas aux attentes réglementaires ou aux enjeux franciliens et départementaux, devront poursuivre et finaliser leur élaboration en 2020.

Pour la seconde campagne 2020, les projets de CUS devront être déposés auprès des services de l'État au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2020 (sous réserve d'un report du calendrier en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19), pour une signature avant le 31 décembre 2020.



CDC HABITAT  
Palaiseau  
(Résidence Petite Chatelaine)  
2 - IMMOBILIÈRE 3F







ESSONNE HABITAT  
Génopole Barataud  
Évry-Courcouronnes



**REGROUPEMENT DES BAILLEURS  
SOCIAUX EN ESSONNE DANS  
LE CADRE DE LA LOI ELAN**



# 01

## 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 34
- 1.3 Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement p 46
- 1.4 La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU p 62
- 1.5 Les conventions d'utilité sociale (CUS) p 74
- 1.6 Regroupement des bailleurs sociaux en Essonne dans le cadre de la loi ELAN p 80





# REGROUPEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX EN ESSONNE DANS LE CADRE DE LA LOI ELAN

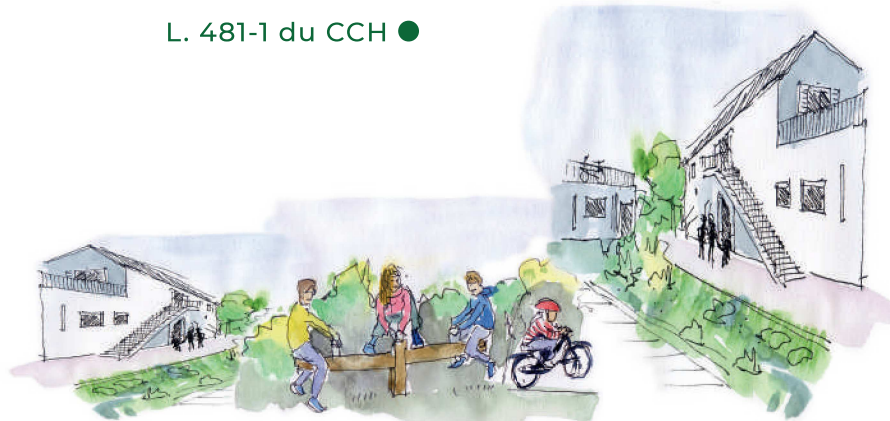
## INTRO DUCTION

**L** a loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) consacre la réorganisation du secteur des organismes de logement social et définit un nouveau corpus de droits et d'obligations auquel ces organismes sont désormais soumis.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux :

- **organismes d'habitation à loyer modéré (OHLM)** mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH : les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, les fondations d'habitations à loyer modéré ;

- **sociétés d'économie mixte (SEM)** agréées mentionnées à l'article L. 481-1 du CCH ●



## L'OBLIGATION DE REGROUPEMENT POUR LES ORGANISMES GÉRANT MOINS DE 12 000 LOGEMENTS SOCIAUX

Dans son article 81, la loi ELAN dispose que les OHLM et les SEM agréées gérant moins de 12 000 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2021 doivent appartenir à un groupe. Un organisme n'atteignant pas le seuil de gestion de 12 000 logements sociaux dispose de deux options afin de respecter la loi :

- ➔ Se développer ou fusionner pour atteindre ce seuil : la loi ELAN facilite les rapprochements / fusions / transferts de patrimoine ;
- ➔ Rejoindre ou former **un groupe** d'organismes de logement social (OLS) gérant plus de 12 000 logements.

Deux catégories de groupes d'organismes sont définies : **le groupe « vertical » et la société de coordination.**

- ➔ Un groupe dit « vertical » ou groupe au sens du code de commerce est composé d'un ensemble de sociétés contrôlées de façon directe [=détention de capital ou des droits de vote] ou indirecte [=participations détenues via des filiales] par un autre organisme ou société HLM ou non. Ce contrôle peut être exercé par une ou plusieurs entités, on parle alors de contrôle conjoint. La définition juridique des groupes « verticaux » se trouve à l'article L.233-3 du code de commerce.
- ➔ La **société de coordination** est un groupe « inversé », agréé sous forme de société anonyme ou société coopérative, dont le capital est détenu par ses membres qui cotisent. Elle doit assurer notamment un contrôle de gestion commun et la soutenabilité financière du groupe et de chacun de ses associés. Le capital de la société de coordination ne peut être détenu que par des organismes de logements sociaux ou des SEM agréées, ou dans la limite de 50 % du capital, par des SEM, SPL, SEM à opération unique (SEMOP).

Tout groupe d'OLS doit disposer d'un **cadre stratégique d'utilité sociale et d'un cadre stratégique patrimonial (CSP)** :

- ✓ Le cadre stratégique d'utilité sociale décline des orientations que les organismes doivent ensuite transposer dans leur propre **convention d'utilité sociale (CUS)** ;
- ✓ Le **CSP est une agrégation des plans stratégiques de patrimoine (PSP) de chaque organisme membre du groupe. Le PSP et le CSP sont donc des documents internes aux groupes, ils ne sont pas soumis au contrôle de l'État.**

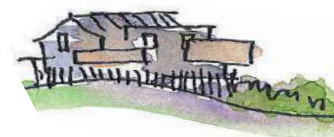




## LES EXEMPTIONS ET REPORTS PRÉVUS PAR LA LOI ELAN

### EXEMPTIONS POUR LES OHLM

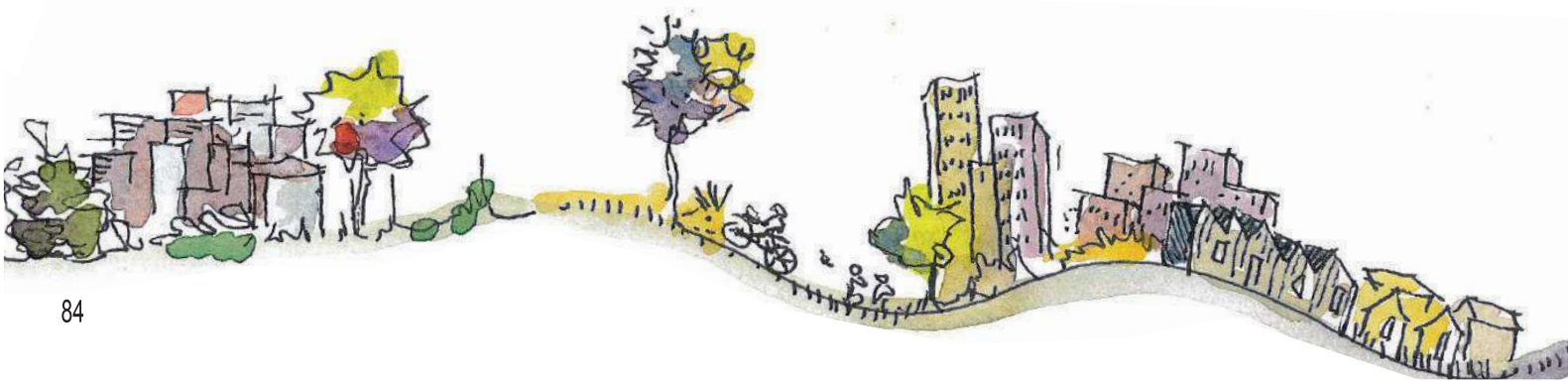
- ➔ Organismes dont l'activité principale au cours des trois dernières années est une activité d'accèsion sociale à la propriété et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années.
- ➔ Organismes ayant leur siège dans un département dans lequel aucun autre organisme ou SEM agréée n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe n'a son siège. Pour bénéficier de cette exemption, l'OLS doit donc respecter les 3 conditions suivantes :
  - ✓ Être le seul organisme à avoir son siège dans le département ;
  - ✓ Les éventuels autres organismes qui auraient leur siège dans le département appartiennent à des groupes dont les sièges sont situés hors du département ;
  - ✓ Aucun groupe d'organismes de logement social n'a son siège dans le département.



### EXEMPTIONS POUR LES SEM AGRÉÉES

- ➔ SEM dont l'activité locative sociale ne constitue pas leur activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ;
- ➔ SEM dont le chiffre d'affaires moyen sur trois ans de l'ensemble des activités et de celle des sociétés dans lesquelles elles détiennent des participations majoritaires est supérieur à 40 millions d'euros ;
- ➔ SEM relevant de l'exception départementale, ayant leur siège dans un département dans lequel aucune autre SEM, ni aucun autre OHLM, n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe, n'a son siège. Cette disposition est identique aux OHLM évoqués précédemment.

L'ensemble des bailleurs éligibles est accompagné par une commission de péréquation et de réorganisation au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) qui est chargée de statuer sur les concours financiers destinés à accompagner les fusions et les regroupements des organismes.







IMMOBILIÈRE 3F  
1 - Linas  
2 - Montlhéry





## → TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'OBLIGATION DE REGROUPEMENT

	OHLM (SA HLM, COOP HLM)	SEM
Référence législative	L.423-2 du CCH	L.481-1-2 du CCH
Type de logements concernés	Logements sociaux	Logements sociaux
Application de la disposition	1 <sup>er</sup> janvier 2021	1 <sup>er</sup> janvier 2021
Mesure si non respect de la disposition	Mise en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou capital ou de souscrire au moins une part sociale dans une société de coordination	Mise en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou capital ou de souscrire au moins une part sociale dans une société de coordination
Exemptions	- Exception départementale - Critère accession sociale à la propriété	- Exception départementale - Activité principale autre que le LLS - Chiffre d'affaires supérieur ou égal à 40 M€

### LA SITUATION DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL AYANT LEUR SIÈGE SOCIAL EN ESSONNE

Deux bailleurs sociaux ont leur siège dans le département :

- ➔ **La SCIC Essonne Habitat.** Par anticipation aux nouvelles dispositions de regroupement introduites par la loi ELAN, le bailleur a mené une politique dynamique et ambitieuse d'acquisition de logements sociaux sur les dernières années pour détenir aujourd'hui un parc de plus de 14 000 logements sociaux. Le bailleur répond ainsi aux dispositions de la loi.
- ➔ **La SAEM Habiter à Yerres.** Avec un peu plus de 450 logements, le bailleur ne respecte pas les critères de viabilité fixés pour les SEM. Des études et actions sont menées par le bailleur pour répondre aux dispositions de la loi d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La restructuration des groupes opérant à l'échelle nationale et régionale a également **un impact sur les organismes présents en Essonne.**





LES RÉSIDENCES YVELINES  
ESSONNE  
Viry-Chatillon



## LES 10 PRINCIPAUX GROUPES OU RÉSEAUX EN ILE-DE-FRANCE

Ils comptent au total 700 000 logements ; les organismes qui les composent ne sont bien entendu pas concernés par l'obligation de regroupement de la loi ELAN mais sont néanmoins l'objet de mouvements internes de concentration et de réorganisation :

**Le groupe ACTION LOGEMENT** comptant 230 000 logements.

Il est composé de plusieurs pôles :

➔ **Le pôle IMMOBILIÈRE 3F :**

- Immobilière 3F,
- 3F Seine-et-Marne,
- 3F Résidences (foyers),

➔ **Le pôle SEQENS :**

- Il comprend l'ESH Seqens issu de la fusion entre France Habitation, Domaxis et Sogemac Habitat et la création, en son sein, de Seqens Solidarité (nouvelle dénomination de Pax-Progrès-Pallas), regroupant par fusion progressive l'ensemble des structures d'hébergement spécifiques des filiales France habitation et Sogemac Habitat.
- Aussi, il est constitué de Seqens Accession dédié à l'accession par fusion des 5 coopératives HLM du groupe :
  - Minerve, Socoma, MFRP, Habitat Francilien, Premium IDF.

➔ Erigère, Domafrance, Espacil Habitat, Logeo Seine Estuaire, Plurial Novilia, Valloire Habitat / Vallogis

➔ **Le groupe CDC HABITAT**

- comptant 120 000 logements ordinaires et 30 000 foyers.
- Il est issu de la fusion de 13 sociétés HLM en Île-de-France et en Province, notamment EFIDIS et OSICA qui constituent désormais la SA HLM CDC Habitat social ;
- il englobe également la CDC Habitat (ex-SNI) et la CDC Habitat Adoma (foyer)

➔ **La SA HLM 1001 VIES HABITAT**

- comptant 60 000 logements ;
- elle est issue de la fusion entre les 3 SA HLM Logement Français, Logement Francilien, et Coopération et Famille.

➔ **Le groupe POLYLOGIS**

- comptant 55 000 logements ;
- il comprend la SA HLM Logirep (qui a absorbé Logistart spécialisée dans les logements étudiants et jeunes actifs), Logiryys (foyers) et la SA HLM Trois Moulins Habitat présente uniquement en Seine-et-Marne.

➔ **Le groupe ICF HABITAT**

- comptant 35 000 logements en Île-de-France détenus par sa filiale régionale la société ICF La Sablière.

### → La SA HLM LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE

➤ comptant 30 000 logements issus de la reprise du parc de l'ex-Opievoy dissous en 2017.

### → Le groupe ARCADE

➤ comptant 27 000 logements en Île-de-France détenus par ses filiales :

- les SA HLM Antin Résidences, Coopérer Pour Habiter et Croix Rouge Habitat.

### → Le réseau BATIGÈRE en Île-de-France

➤ comptant 41 000 logements détenus par les SA HLM Batigère en Île-de-France (qui a absorbé les SA HLM Novigère et Soval), Résidences Logements des Fonctionnaires et Espace Habitat Construction. Le groupe va intégrer en 2019 la SA HLM COALLIA Habitat (foyers).

### → Le groupe HABITAT en Région

➤ comptant 8 000 logements en Île-de-France via les SA HLM Erilia, Moulin Vert et Axentia;

### → Le réseau HABITAT RÉUNI,

➤ dont la perspective est une transformation en société de coordination compte 54 000 logements via ses adhérents

→ Enfin l'Île-de-France compte une SA HLM indépendante, la **SA HLM EMMAÛS HABITAT** (14 000 logements).

ESSONNE HABITAT  
Ris-Orangis

