

RENCONTRES

Départementales

L'Habitat

2

Développement et amélioration de l'offre de logements

- 2.1 - Le parc public
- 2.2 - L'amélioration du parc privé
- 2.3 - L'accession sociale à la propriété
- 2.4 - La mobilisation du foncier public pour le logement



DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



2.1

Le parc public



2.2

L'amélioration
du parc privé



2.3

L'accession sociale
à la propriété



2.4

La mobilisation
du foncier public
pour le logement



2011 : Une année exemplaire pour le financement de logements sociaux au niveau national...

Au delà du résultat quantitatif 124 000 logements financés, la volonté du gouvernement de mieux territorialiser l'offre de logements

sociaux s'est traduite en 2011 par la poursuite de l'augmentation du nombre de logements financés dans les zones les plus tendues du territoire, où l'accès au logement reste difficile, notamment par les ménages les plus modestes. Ainsi 37 % des logements financés sont situés en zone A.

Le nombre de logements destinés aux ménages les plus modestes a franchi le seuil symbolique de 20 000 logements inscrits dans la loi DALO pour atteindre 23 483 PLAI en 2011.

En région Ile de France 41 698 logements ont été financés dont environ 4 400 en ANRU.

En Essonne, où la production de logements était descendue à des niveaux historiquement bas à la fin des années 90, la mobilisation de l'ensemble des acteurs s'est traduite par une augmentation continue du nombre de logements sociaux financés par l'État depuis 2005.

En 2011, 5 191 logements ont été financés par l'État, ce résultat marque un record absolu dans la production de logements sociaux depuis plus de vingt ans. Il s'inscrit dans une dynamique de relance active de la construction engagée par le gouvernement depuis huit ans. Grâce à l'effort conjugué de l'Etat, des collectivités territoriales et des organismes HLM, la production a été multipliée par 4,3 depuis 2003. Cette production comprend 2 302 logements intermédiaires financés en prêt locatif social (PLS) dont 1 104 PLS ICADE, 1 928 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS) et 961 logements très sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

La production 2011 permet de répondre à des besoins très diversifiés : familles, étudiants, jeunes travailleurs, migrants (reconstruction d'un foyer de 300 logements à Massy), personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées en grande difficulté... Elle comporte une forte proportion de logements destinés aux publics à faibles ressources : 2 925 logements dont 961 très sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Evolution de la production de logements sociaux

	2003	2010		2011	
	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION
PLUS	525	1 722	2 152	1 478	1 928
PLAI	78	607	639	429	961
PLS	609	1 232	985*	1 989	2 302**
TOTAL	1 212	3 561	3 776	3 896	5 191

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

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

PLUS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS FINANÇÉS SONT DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Si une partie des logements financés l'a été dans le cadre d'opérations d'acquisition amélioration de logements existants, plus de la moitié (2 950 logements) est produite en construction neuve, ce qui place l'Essonne largement en tête des départements constructeurs de Grande Couronne.

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 constructions neuves 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	1477	92%	135	8%
2009	1532	79%	412	21%
2010	2194	79%	597	21%
2011	2060	71%	829	29%

Une part croissante de cette production est réalisée en VEFA, 1 490 logements y compris ceux financés en PLS, 50% des logements financés en PLUS/PLAI en 2011 contre 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.

Malgré un contexte budgétaire contraint, l'effort financier de l'État en faveur du logement social est resté soutenu : 23 M€ d'aides à la pierre ont été attribuées en 2011 en Essonne sous forme de subventions, auxquelles il convient d'ajouter les aides indirectes (TVA à taux réduit, exonération de TFPB, prêts bonifiés).

UNE MOBILISATION À MAINTENIR EN 2012

Ces résultats très encourageants ne doivent pas faire oublier que les besoins en logements demeurent considérables dans notre département comme dans le reste de l'Île de France. 23 000 demandes de logements étaient ainsi recensées fin 2011 par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, dont près de 1 000 reconnues prioritaires et urgentes par la commission DALO. L'effort de construction doit donc être poursuivi et amplifié, comme nous y invite l'objectif des 70 000 logements neufs par an inscrit dans la loi sur le Grand Paris.

Pour atteindre cet objectif, c'est plus de 9 300 logements par an qu'il faudra construire en Essonne, soit le double de la production actuelle.

Atteindre cet objectif ambitieux suppose de poursuivre la mobilisation de tous. L'État continuera à apporter son concours financier au travers des aides à la pierre et des contributions indirectes.

Les communes – et pas seulement celles devant répondre aux obligations de la loi – devront également poursuivre leur effort et prendre en compte les besoins de logements dans leurs politiques foncières et d'urbanisme, en s'appuyant sur les nombreux outils introduits par les dernières lois sur le logement pour favoriser la production de logements sociaux.

Enfin, la production dépend largement de l'effort des bailleurs inter-départementaux qui gèrent 88 % du parc social essonnien. En 2011, la production des 16 principaux bailleurs n'a pas dépassé 42 % de la production totale alors qu'ils représentent 77 % du parc essonnien. Il est donc essentiel qu'ils intègrent les besoins spécifiques de l'Essonne dans leurs stratégies de développement. Une attention particulière a été portée à cet enjeu dans le contenu des Conventions d'Utilité Sociale qui contractualisent avec l'État les engagements de chaque organisme sur l'ensemble de ses missions de bailleur social.

Production des 16 bailleurs principaux en Essonne

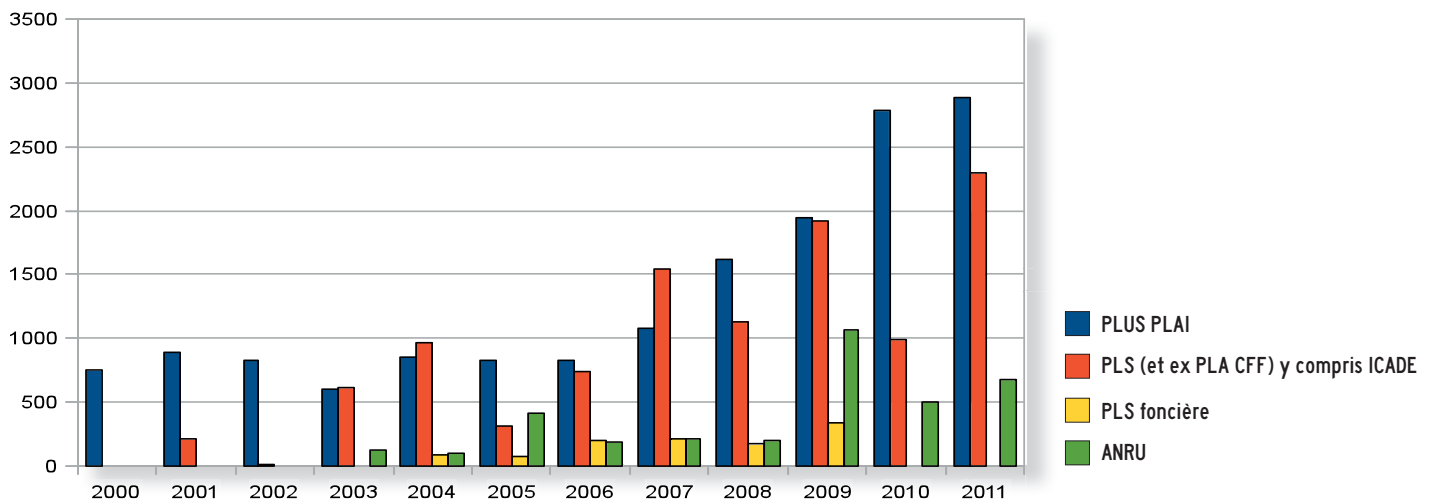
Bailleurs	Nb logements en Essonne (chiffres DDT)	Production droit commun 2008		Production droit commun 2009		Production droit commun 2010		Production droit commun 2011	
		nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux
Groupe Immobilière 3F	20 216	433	2,14%	389	1,92%	343	1,70%	427	2,11%
OPIEVOY	12 617	84	0,67%	16	0,13%	260	2,06%	490	3,88%
OSICA	9 162	117	1,28%	172	1,88%	122	1,33%	234	2,55%
Essonne Habitat	9 817	79	0,80%	136	1,39%	576	5,87%	184	1,87%
Groupe Logement Francilien	9 549	0	0%	1006	10,54%	54	0,57%	37	0,39%
Efidis	5 805	188	3,24%	141	2,43%	80	1,38%	0	0%
France Habitation	4 761	0	0%	30	0,63%	0	0%	31	0,65%
La Sablière	4 216	0	0%	259	6,14%	0	0%	0	0%
Batigère IdF	2 564	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Antin Résidence	2 416	147	6,08%	0	0%	92	3,81%	64	2,65%
L'Athégienne	2 793	159	5,69%	199	7,12%	341	12,21%	380	13,61%
SIEMP	2 043	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
ADOMA	3 043	164	5,39%	125	4,11%	0	0%	300	9,86%
DOMAXIS	1 952	27	1,38%	0	0%	0	0%	0	0%
SNI	2 046	0	0%	0	0%	0	0%	20	0,98%
TOIT ET JOIE	1 828	0	0%	0	0%	52	2,84%	31	1,70%
Total des 16 bailleurs	94 828	1398	1,47%	2084	2,20%	1920	2,02%	2198	2,32%
PARC SOCIAL ESSONNE	123 628								
% patrimoine des 16 bailleurs	77%								

Evolution des agréments de 2000 à 2011
Financements (droit commun et ANRU)

Logements	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PLUS PLAI	746	887	819	603	845	825	823	1073	1612	1944	2791	2 889
PLS (et ex PLA CFF) y compris ICADE	0	204	11	609	967	305	736	1547	1129	1913	985	2 302
PLS foncière					78	69	202	210	172	340		
ANRU				119	93	413	182	204	198	1062	493	669
TOTAL	746	1091	830	1331	1983	1612	1943	3034	3111	5259	4269	5 860

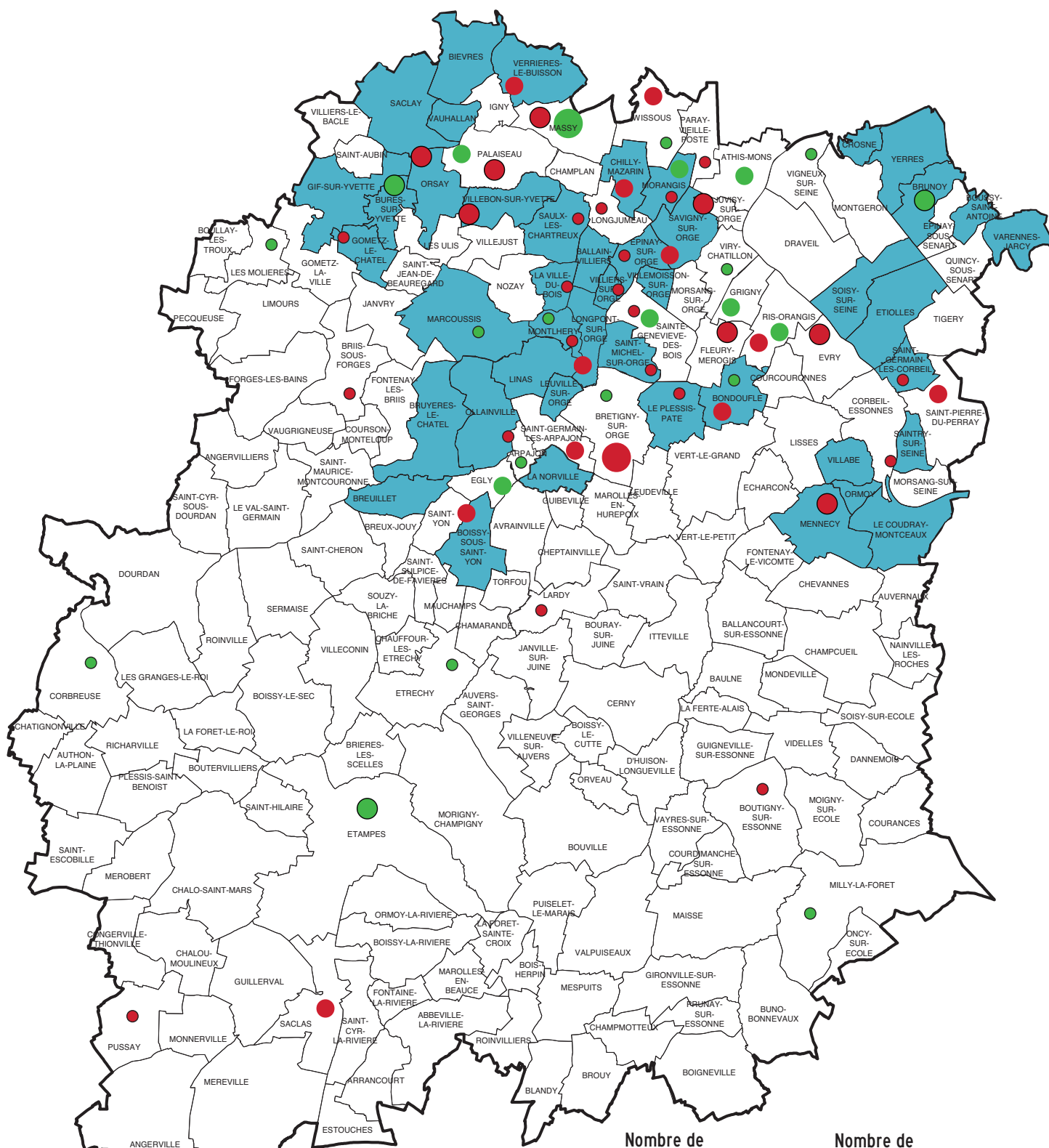
Nombre de logements agréés depuis 2000

Nombre de logements



OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS EN 2011

(hors financements ANRU)



Communes SRU ayant moins de 20% de logements sociaux



Nombre de logements PLS

- 900
- 120 à 350
- 40 à 100
- 1 à 30

Nombre de logements PLUS/PLAI

- 520
- 90 à 360
- 30 à 70
- 1 à 30

Source : BDcarto IGN (c) / Données BPRU
 Réalisation : DDT91/SHRU/MD - Octobre 2012



REALISATION ATHIS MONS 42 LOGEMENTS- 13F

REALISATION ATHIS MONS 42 LOGEMENTS - I3F





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



2.1

Le parc public



2.2

**L'amélioration
du parc privé**



2.3

**L'accession sociale
à la propriété**



2.4

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



L'amélioration du Parc Privé

4,28 Millions d'euros de crédits ont été engagés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en faveur de l'habitat privé essonnien en 2011.
 5 700 logements ont été améliorés grâce à ces aides

	2010	2011
Crédits engagés (M€)	5,57	4,28
Propriétaires occupants (PO) dont Habiter Mieux	306	314 115
Logements indignes ou dégradés améliorés dont propriétaires bailleurs (PB) dont propriétaires occupants (PO)	15 7 8	51 36 15
Copropriétés en difficulté	2470	5340
Logements locatifs dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels) dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS)	628 137 19	46 27 7
Nombre total de logements traités	3446	5700

Les subventions de l'ANAH ont été mises en œuvre conformément aux priorités définies par l'agence en 2011, c'est-à-dire :

- ▶ La lutte contre la précarité énergétique (programme Habiter Mieux).
- ▶ Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé.
- ▶ L'aide aux copropriétés en difficultés.
- ▶ L'adaptation des logements des propriétaires occupants modestes à la perte d'autonomie.

« LUTTER CONTRE LA PRECARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Afin de lutter contre la précarité énergétique qui toucherait 3.400.000 ménages en France – propriétaires pour 62 % d'entre eux – l'État a lancé en 2011, dans le cadre des investissements d'avenir, le programme « Habiter Mieux ». Ce programme a pour objectif, sur la période 2011-2017, 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.

L'objectif fixé pour l'Essonne dans le cadre de ce programme est de 3 800 logements traités dont 1 700 sur la période 2011-2013.

Géré par l'ANAH, le programme est doté d'un Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) de 500 M€ destiné à compléter les aides de l'ANAH par une prime travaux, l'Aide de Solidarité Écologique (ASE), majorée en cas d'abondement d'une collectivité locale, et un accompagnement technique, social et administratif renforcé.

Le déploiement du FART sur les territoires est conditionné à la contractualisation avec les collectivités locales. En Essonne, plusieurs EPCI, et pas seulement ceux porteurs d'opérations programmées, ont signé des protocoles en ce sens.

La conclusion d'un contrat local d'engagement (CLE) avec le Conseil Général rend désormais le reste du département éligible au FART. Depuis le 1^{er} janvier 2012, le Conseil Général qui subventionne déjà les propriétaires privés dans le cadre de son fonds départemental d'amélioration de l'Habitat (FDAH), complète son aide en abondant l'ASE à hauteur de 500 € dans la limite de 100 dossiers par an.

Au-delà de son impact financier, le CLE permet de consolider le partenariat mis en place autour de la question du repérage de la précarité énergétique sous l'impulsion de la DDT. Ce partenariat associe les professionnels de l'action sociale (CAF, MSA, UDCCASS, réseau des MDS, FSL, CNAV), l'ADIL, les organismes financiers (SACICAP, banques), les fournisseurs d'énergie (EDF, GDF Suez) et les professionnels du bâtiment (CAPEB Grande Couronne, FFB 91).

Un opérateur est missionné par la DDT depuis 2010 pour centraliser les situations signalées par les différents partenaires, et accompagner, à titre expérimental, une trentaine de ménages modestes vers des travaux de rénovation thermique. 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 les 314 propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions de l'ANAH en 2011, 116 ont émargé au programme Habiter Mieux, dont plus d'une centaine résident au sein des copropriétés du Logis Vert. La mobilisation du FART a permis d'optimiser le financement de l'ambitieux programme de rénovation thermique programmé dans le cadre de l'OPAH. L'objectif Habiter Mieux, qui est de réduire de 25% les consommations énergétiques a été largement dépassé ; les travaux devraient en effet conduire à réduire celles-ci de plus de 40%.

Si l'Essonne arrive en seconde position au niveau régional pour le nombre de dossiers Habiter Mieux engagés, celui-ci reste modeste au regard des besoins potentiels. Il importe donc 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.

LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

97% 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 traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique. Les conventions d'OPAH ou de PIG passées entre l'ANAH et les collectivités maîtres d'ouvrage ont toutes fait l'objet d'avenants pour prendre en compte les objectifs du programme Habiter Mieux.

4 opérations programmées « classiques » (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) sont actuellement en cours en Essonne. Il s'agit des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Corbeil-Essonnes, de l'agglomération des Portes de l'Essonne et de Montgeron, et du programme d'intérêt général (PIG) mené par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (64 communes situées en Essonne et en Seine et Marne).

Trois EPCI ont engagé des études pré-opérationnelles : la communauté de communes de l'Arpajonnais, la communauté d'agglomération Seine Essonne et la communauté d'agglomération Europe Essonne. Ces études devraient déboucher sur la mise en place d'OPAH fin 2012, pour la première, courant 2013 pour les deux autres.

Les OPAH et PIG en Essonne

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
OPAH de Corbeil-Essonnes	23/02					31/12					
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					
CC Arpajonnais											
CA Seine Essonne											
CA Europe Essonne											

Études

Mise en oeuvre

COOPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS : 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 plus de la moitié de l'enveloppe départementale. 5.700 logements en copropriété ont ainsi bénéficié des subventions de l'ANAH pour un montant total de 2,07 M€.

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 (18 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 le volet copropriétés de l'OPAH de Corbeil-Essonnes (15 copropriétés, 100 logements), objet de l'avenant passé à la convention en juillet 2012.

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				31/12				
Évry Dragon Quai aux Fleurs						10/12					9/12			
Ris-Orangis : E Bonté	169			5/9					31/12		20/6		19/6	
Évry : Balcon des loges				19/07					31/12					
Évry : Evriel				19/07					31/12					
Évry : Quatre saisons				19/07					31/12					
Évry : Point IV				19/07					31/12					

Études

Mise en oeuvre

OPAH copropriétés dégradées	Nombre de logements (nbre de copro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Evry : pyramides	811 (10)	23/10									
Corbeil-Essonnes : Logis Vert	220 (2)					22/07					
Évry : Petit Bourg	506							20/08			
Courcouronnes : le Canal	648 (15)						01/07				30/06

OPAH avec volet copropriétés											
CA Portes de l'Essonne	74 (9)			01/09					01/09		
Corbeil-Essonnes	100 (15)							11/07			

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 2012, des copropriétés du quartier des Pyramides à Evry (15 copropriétés, 1.386 logements) sur lesquelles un nouveau dispositif est en préparation, 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. Suite aux éléments d'alerte mis en évidence dans le cadre de l'observatoire, plusieurs collectivités ont entrepris d'approfondir le diagnostic sur leur territoire par des études complémentaires.

TRAITER L'HABITAT INDIGNE

D'après les données fiscales¹, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Essonne est estimé à 5 415 logements, soit 1,5% des résidences principales. 12 700 personnes sont potentiellement concernées, locataires comme propriétaires occupants modestes (42% du PPPI).

Proportionnellement moins important que dans d'autres départements (4,8% au niveau régional), le PPPI présente un caractère plus diffus qu'en petite couronne. À l'exception de quelques secteurs bien identifiés comme le quartier de la 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

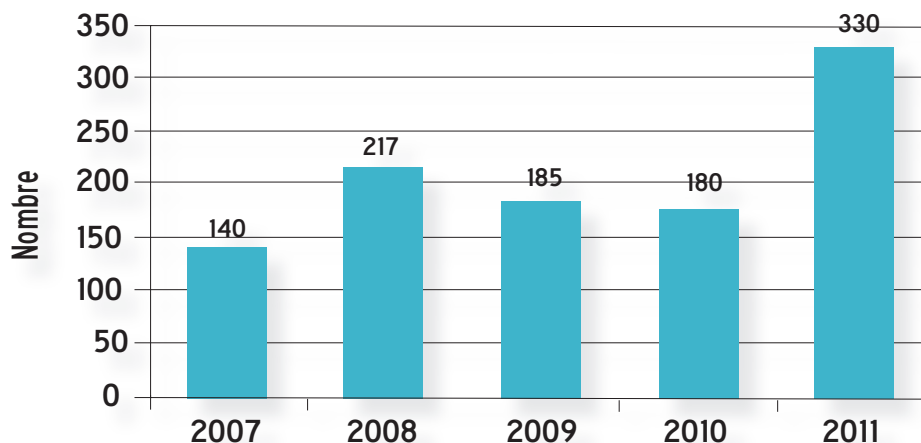
¹ Filocom 2007

situations isolées susceptibles de se produire aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. C'est pourquoi leur repérage et leur traitement est d'autant plus difficile à organiser pour la puissance publique.

Depuis 2004, un groupe technique « lutte contre l'habitat indigne » (GT-LHI) s'efforce de coordonner l'action des différents acteurs en matière de repérage, d'information, et de traitement des situations. Animé par la DDT, le PD-LHI associe le délégation territoriale de l'ARS, la DDCS, la Préfecture, les services de police, de gendarmerie, le SDIS, les services fiscaux, le parquet d'Evry, la CAF, l'ADIL, le secteur social du Conseil Général et la mission de coordination du PDALPD.

Ce travail partenarial a permis d'accroître le nombre de signalements recensés chaque année. Ainsi, en 2011, 330 signalements ont été réalisés alors que seulement 140 avaient été effectués en 2007.

Nombre de signalements et réclamations de mal-logements reçus en DT ARS de 2007 à 2011



En 2011, la transformation du GT-LHI en pôle départemental a permis d'intégrer à cette instance les collectivités, représentées par l'Union des Maires de l'Essonne (UME). Ceci contribue à renforcer la sensibilisation des élus sur un sujet qui les concerne en premier chef : 80% des signalements enregistrés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) relèvent en effet des compétences des maires.

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. 51 logements indignes ou très dégradés ont été améliorés en 2011 avec l'aide de l'ANAH, un chiffre en nette augmentation par rapport à 2010. Pour autant, 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. En 2011, la commune d'Athis-Mons s'est ainsi substituée au propriétaire d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité, dans le cadre de l'OPAH des Portes de l'Essonne. Subventionnée à 50% par l'ANAH, cette opération a été conduite en lien étroit avec la DDT qui a, de son côté, réalisé les travaux urgents dont la responsabilité incombe au préfet. Une nouvelle opération de travaux d'office a été engagée par la DDT en 2012 à Marcoussis, sur un immeuble insalubre de 5 logements. Enfin, des mesures d'éloignement ont dû être prises vis-à-vis des dix occupants d'un pavillon insalubre à Maisse, suite au constat de la non-réalisation des travaux urgents de mise en sécurité prescrits par le préfet. 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...

Enfin, le volet répressif s'est développé grâce à une collaboration efficace avec le parquet. Deux condamnations exemplaires par leur sévérité ont 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 du pavillon de Maise, s'est vu saisir ses logements à titre conservatoire.

« DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE A LOYER ACCESSIBLE

L'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation de l'ANAH, moins favorable aux propriétaires bailleurs², a conduit à une baisse importante du nombre de logements locatifs traités : 46 (contre 655 en 2010) dont 7 dans le cadre d'un conventionnement en loyer très social, 27 en loyer social et 12 en loyer intermédiaire.

Une partie de ces logements a été prise en gestion par l'agence immobilière sociale (AIS 91), mise en place 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 la garantie des risques locatifs (GRL) et d'une gestion locative adaptée.

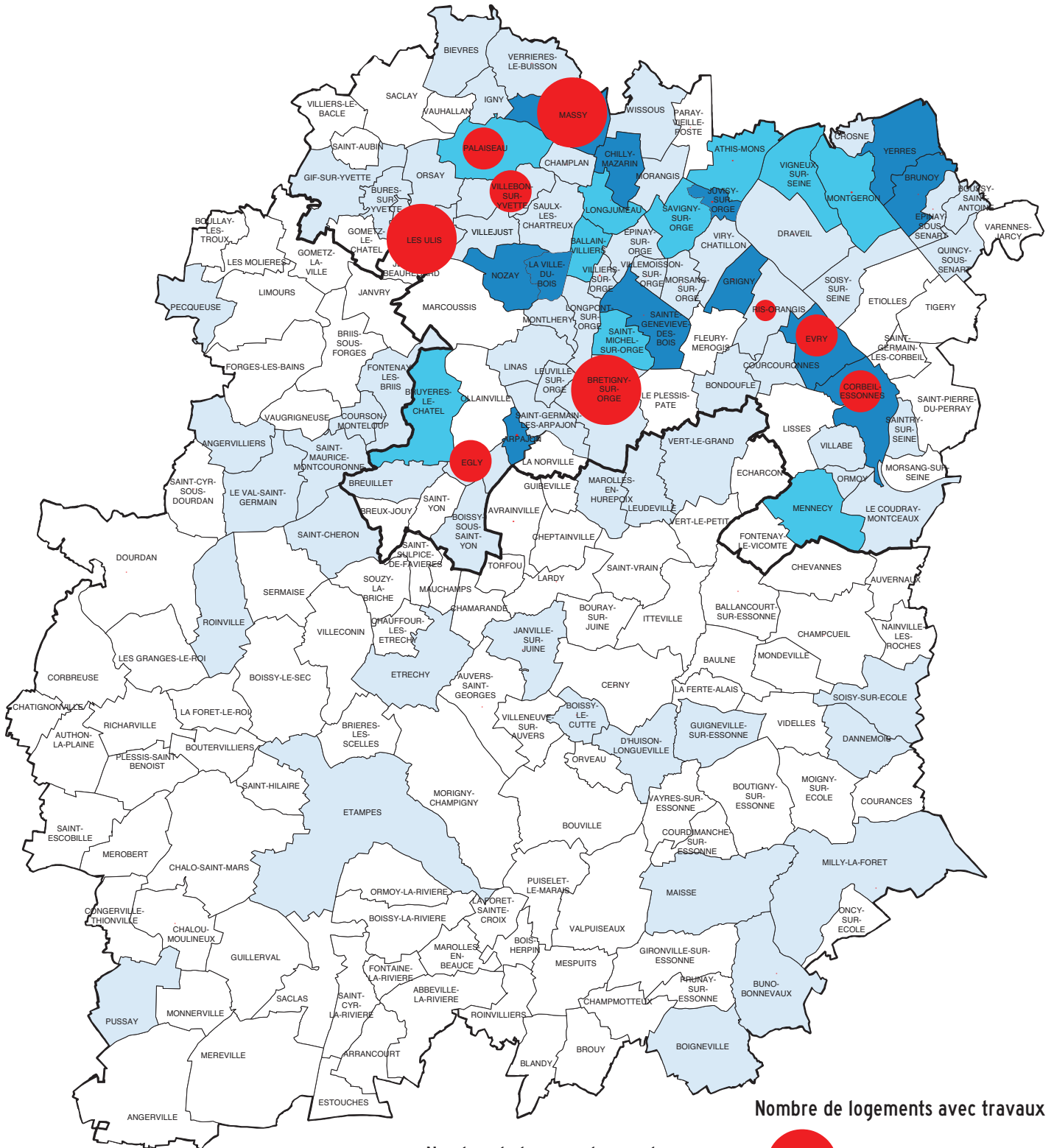
L'objectif est de produire 400 logements sur 4 ans, dont 120 loyers conventionnés très sociaux, 200 loyers conventionnés sociaux et 80 loyers intermédiaires. Cette offre de logement à vocation pérenne, se positionne en complémentarité avec l'offre de logement temporaire développée dans le cadre du dispositif 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 (voir 4.2 - PDALPD), 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 mai 2012, le portefeuille de l'AIS 91 ne comptait ainsi que 53 logements dont 17 logements conventionnés « très social » (23%), 22 logements conventionnés « social » (41%) et 19 logements à loyers intermédiaires (36%). La convention passée avec l'AIS arrivant à échéance fin 2012, 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.

² S'agissant des propriétaires bailleurs, l'ANAH n'intervient plus qu'au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, à des taux de subvention réduits par rapport aux années précédentes.

▶ ANAH LOGEMENTS A LOYER MAITRISÉS CONVENTIONNÉS DEPUIS 2006

(propriétaires bailleurs particuliers avec et sans travaux)



Nombre de logements sans travaux

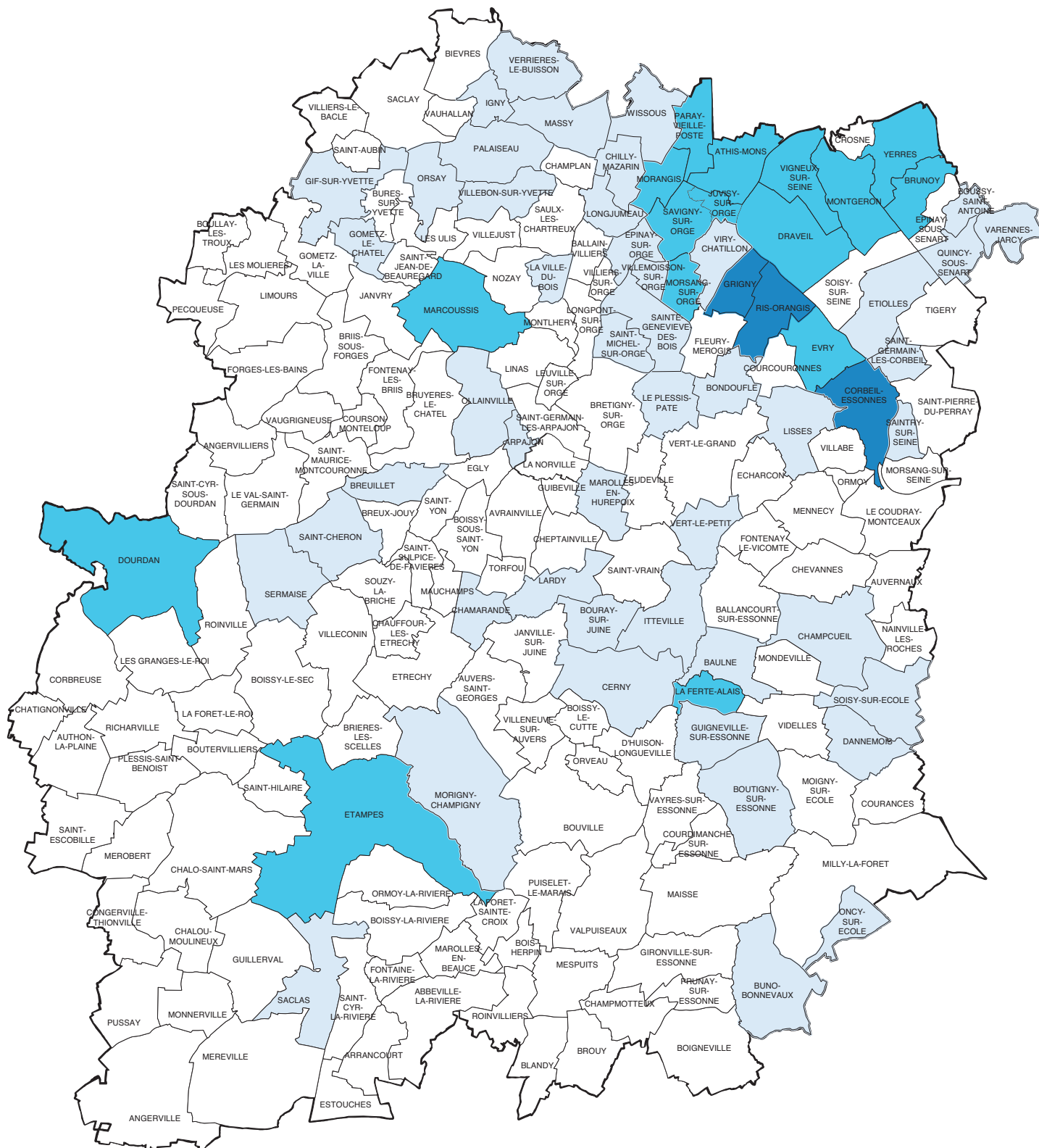
- + de 20
- 10 à 20
- 1 à 10

— Limite de zone ANAH A/B

Nombre de logements avec travaux

- 500
- 250
- 50

▶ ANAH LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SUBVENTIONNÉS EN 2011
 (avec travaux)

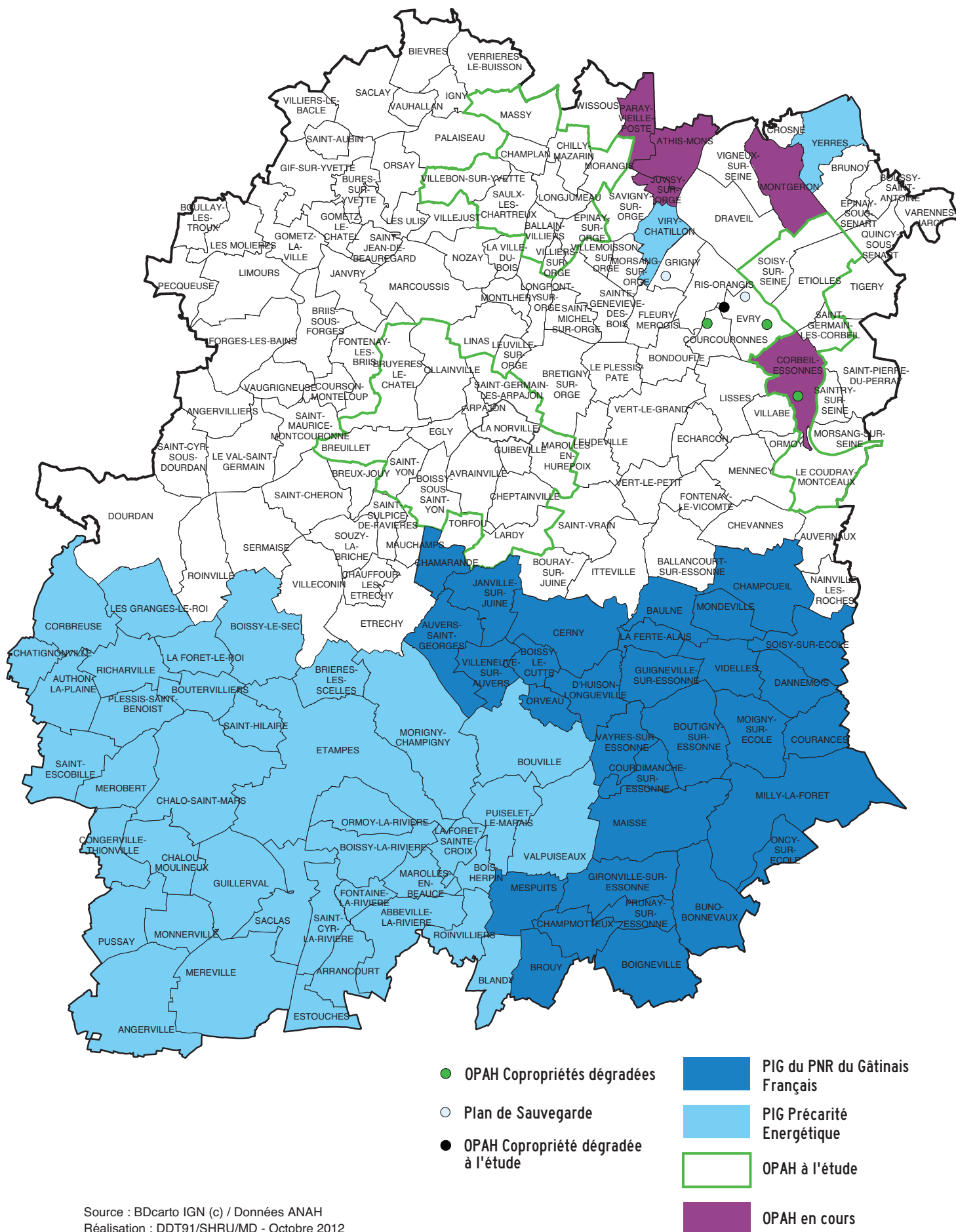


Nombre de logements

- 10 à 124
- 3 à 10
- 1 à 3

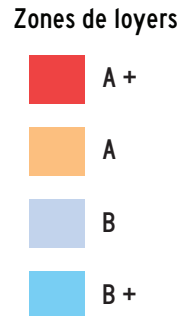
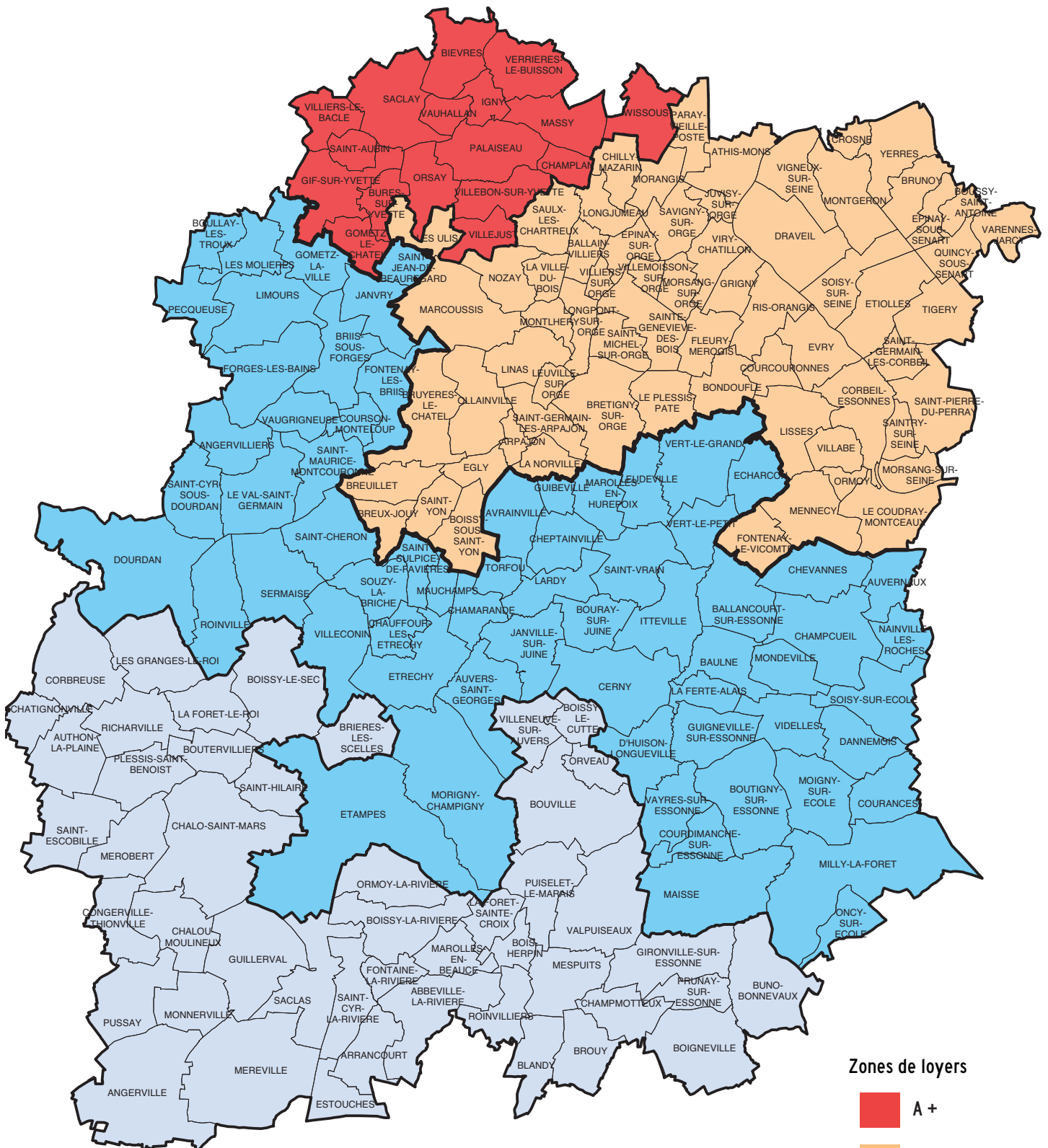
Source : BDcarto IGN (c) / Données ANAH
 Réalisation : DDT 91/SHRU/MD - Novembre 2012

▶ OPÉRATIONS ANAH EN COURS ET A L'ÉTUDE



Source : BDcarto IGN (c) / Données ANAH
Réalisation : DDT91/SHRU/MD - Octobre 2012

PROGRAMME D'ACTION 2012 - ZONES DE LOYERS ANAH



Source : (c) IGN BDCarto
 Réalisation : DDT 91 - MD - Juin 2012

REALISATION ATHIS MONS 42 LOGEMENTS -13F





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



2.1

Le parc public



2.2

**L'amélioration
du parc privé**



2.3

**L'accession sociale
à la propriété**



2.4

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



« LE PTZ+ »

Les différentes aides à l'accession sociale à la propriété ont été réformées en 2010. En vigueur depuis le 1er janvier 2011, le nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ+) se présente comme le nouveau dispositif d'accession à la propriété, avec un effet solvabilisateur plus important que l'ancien PTZ mais non adossé à la TVA à taux réduit.

Remplaçant le PTZ ainsi que le PASS Foncier, le PTZ + n'est plus lié aux conditions de ressources et privilégie les logements performants sur le plan énergétique. Une réforme visiblement très efficace puisque le 100 000^{ème} a été signé à Villebon sur Yvette.

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.

« 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 loyer 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 PSLA : en 2011, 5 opérations totalisant 169 logements ont fait l'objet d'un agrément permettant l'octroi de prêts bonifiés, de l'exonération de la TFPB durant 15 ans et de la TVA au taux réduit. 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.

« TVA A TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU »

Introduite par la loi ENL, la possibilité de bénéficier d'un taux de TVA à taux réduit dans un périmètre de 500 m autour d'un quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU est mobilisée par plusieurs promoteurs : Promogerim à Montconseil (Corbeil-Essonnes), France Terre aux Pyramides (Evry), Parthena aux Ulis. Bouygues, Icade, Pierre pour Tous, mais également des particuliers ont par ailleurs 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.

« 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 un objectif de vente de 40 000 logements par an pour les organismes HLM et de 3 000 pour les SEM, soit 1 % du parc locatif social national.

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 20% de logements sociaux est conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux pour 1 vendu.
- Le produit des ventes est réinvesti dans le développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux.

En 2011, des demandes d'autorisations préfectorales de cessions aux locataires ont été sollicitées pour 436 logements collectifs et 143 individuels, soit un total de 579 logements pour l'Essonne. Ces chiffres confirment une politique de vente à l'occupant active même s'ils sont inférieurs à ceux de 2010 (1 210) et qui se maintient depuis déjà trois ans. En effet, on comptait déjà en 2009, 413 demandes de cession, 410 en 2008, contre 87 logements en 2006 et aucun en 2007.



REALISATION ATHIS MONS 42 LOGEMENTS - I3F

ACCUEIL





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



2.1

Le parc public



2.2

**L'amélioration
du parc privé**



2.3

**L'accession sociale
à la propriété**



2.4

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



La mobilisation du foncier public pour le logement

La relance de la production de logements dans un souci de mixité sociale des opérations, s'inscrit comme une des priorités du gouvernement et tout particulièrement en Ile de France.

L'utilisation des terrains de l'État à cet effet est un des leviers possibles de cette politique. Cet objectif a présidé à la création d'instances nationales chargées de faciliter les opérations au plan interministériel, notamment la nomination en novembre 2005 d'un délégué interministériel au développement de l'offre de logement (DIDOL)¹.

Depuis 2005, la Direction Départementale des Territoires a mené un certain nombre d'actions visant à utiliser le foncier de l'Etat pour promouvoir des opérations de logements, en particulier de logements sociaux.

En marge de ces actions, on peut également souligner, bien que cet établissement n'intervienne pas sur le foncier public (tant celui de l'Etat que celui des collectivités), les actions de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), créé en 2006 pour aider les collectivités locales à constituer des réserves foncières, notamment pour développer des opérations de logements. A ce jour, l'EPFIF a conventionné avec une cinquantaine de collectivités en Essonne, de manière à permettre à terme une production de logements de l'ordre de 11 500 logements environ.

Créé en particulier pour faciliter la satisfaction des besoins régionaux en logements sur 5 départements d'Ile-de-France (dont l'Essonne), l'intervention de l'EPFIF est conditionnée notamment par une proportion locative sociale parmi les logements réalisés (de 50% dans les communes ayant un rattrapage à effectuer au titre de la loi SRU, et de 30% dans les autres cas) et par un seuil de densité minimale (correspondant au minimum à celle visée dans le schéma directeur de la région Ile-de-France).

Alimenté par une taxe spécifique prévue par le code de l'urbanisme, l'EPFIF associe dans son conseil d'administration l'Etat, la Région Ile-de-France et le Conseil Général de l'Essonne entre autres, et assure les acquisitions et la gestion des terrains pour une durée conventionnelle, avant de les rétrocéder au prix de revient² aux collectivités locales ou aux opérateurs qu'elles désignent, pour mener à bien leurs opérations d'aménagement.

LE POTENTIEL DU FONCIER PUBLIC EN ESSONNE

Eléments 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 :

- Agriculture, avec essentiellement les grandes forêts domaniales.
- 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.
- Défense avec quelques grands sites : aérodrome de Brétigny, Polytechnique, CEA

D'autres ministères possèdent également un foncier non négligeable : on peut citer en exemple le ministère de l'Intérieur et le ministère de la Justice.

¹ Devenu en 2009, secrétaire général pour le développement de l'offre de logement chargé de l'animation du CIDOL du même nom, mission aujourd'hui assurée par le Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abris ou mal logées (DIHAL).

² Prix d'acquisition + frais de notaire + frais de portage.

Potentialités de ce foncier :

Dans ces 13 000 ha, dont environ 1 800 ha sont situés en zone urbanisable (U ou AU) des documents d'urbanisme, on trouve 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. Dans ce cadre, une opération de grande ampleur (250 logements sociaux) est programmée sur le site de l'ancienne gare militaire à Palaiseau.

S'agissant des terrains du MEDDE, beaucoup sont trop petits (la moitié des parcelles ont une surface inférieure à 500 m²). 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. Gérés actuellement par l'AFTRP, ils alimentent nombre d'opérations de ZAC en cours (ZAC des Aunettes et du centre urbain à Evry, Zac des Portes de Bondoufle, etc...).
- Les terrains situés sur des projets routiers qui ne seraient pas réalisés ; c'est le cas d'une opération programmée à Crosne où le bailleur Emmaüs Habitat va réaliser 29 logements sociaux sur cinq terrains situés sur la commune de Crosne, propriétés du MEDDE, au titre du foncier routier³. Ce projet construit en lien avec la commune permettra à cette dernière de résorber en partie son déficit en logements sociaux. Cette opération s'illustre surtout par son aspect qualitatif, le prix des terrains et la collaboration des différents architectes-conseils (de la ville et de la DDT) avec la maîtrise d'œuvre ayant permis que le projet revête une certaine qualité architecturale prévoyant des logements sociaux respectueux de leur environnement ; il s'agit, en effet d'un projet de construction de 29 maisons de ville, à ossature bois et en BBC, situées à proximité du centre ville de Crosne et des équipements, avec entre autres l'installation de panneaux solaires pour la fourniture d'eau chaude sanitaire.

Il peut y avoir, au cas par cas, des terrains d'autres ministères (du ministère de la Justice par exemple à Savigny-sur-Orge, où 162 logements sociaux ont été livrés en 2010/2011).

Même si le repérage de telles situations est plus difficile, il peut également y avoir des regroupements de plusieurs parcelles publiques dans une même unité foncière (par exemple avec du foncier communal, etc...). Ce fut le cas à Courcouronnes où 129 logements sont prévus avec un établissement pour personnes âgées dépendantes de 60 chambres et 22 logements sociaux ; de même, pour une opération sur du foncier propriété de la SNCF à Breux-Jouy qui jouxte le patrimoine communal où leur mobilisation a permis de réaliser une vingtaine de logements entre les différentes parcelles publiques (dont 14 logements sociaux sur le foncier SNCF).

Cet exemple illustre la mobilisation des terrains appartenant à RFF ou à la SNCF. Au niveau national, une convention cadre a été signée en 2011 avec la Délégation à l'Action Foncière et Immobilière qui prévoit des sites en Essonne (à Athis Mons par exemple pour du logement spécifique orienté vers les jeunes travailleurs). Il convient à ce titre de signaler une opération en commune en déficit de logements sociaux prévue sur du foncier ferroviaire à Bièvres, où une opération de 95 logements dont 45 sociaux est en cours de démarrage (mise en chantier prévue en 2012).

³ Le projet routier n'est pour l'heure pas abandonné mais le projet est rendu possible sur des espaces supplémentaires que la commune avait prévu aux abords du projet routier programmé.

LES ACTIONS DE LA DDT DANS LE CADRE DU PLAN NATIONAL DE MOBILISATION DES TERRAINS DE L'ETAT

La DDT 91 s'est engagée de longue date dans une démarche opérationnelle visant à favoriser l'émergence de projets en se positionnant comme «facilitateur d'opération» auprès des collectivités locales.

Ces actions ont permis d'identifier des secteurs potentiellement intéressants dans lesquels l'État possède du foncier. Dans la majeure partie des cas, la DDT a ensuite, pour des sites à enjeux, pris le risque financier d'études de faisabilité permettant l'émergence d'une opération de logements sur ces secteurs.

En fonction de leur avancement, ces secteurs pourront permettre d'alimenter de nouvelles listes d'opérations dans les années à venir. C'est le cas d'une étude préalable sur le secteur du Bois de l'Epine à Ris-Orangis qui vient d'être menée en collaboration étroite avec la commune de Ris-Orangis.

Elle concerne une centaine d'hectares, largement sous maîtrise d'ouvrage publique (entre Etat et AFTRP) sur le territoire de l'ancienne ville nouvelle, majoritairement non encore urbanisé entre l'autoroute A6 et l'agglomération de Ris-Orangis, à proximité de la gare desservie par le RER D avec le même niveau de desserte qu'Evry Courcouronnes.

Elle avait pour but notamment d'envisager et de projeter dans le temps l'aménagement de ce secteur excentré par rapport au cœur de Ris-Orangis. En effet, bénéficiant d'un niveau de desserte en transports en commun important, ces terrains représentent une véritable opportunité en matière d'aménagement du territoire dans un contexte de raréfaction des espaces disponibles en Ile-de-France.

Cette étude a permis un diagnostic complet du site et de ses potentialités et a abouti courant 2012, à un premier jet⁴ de plan-guide qui pourrait servir de base à un aménagement à moyen terme dont la forme reste à affiner⁵.

LE BILAN 2011 ET LES PERSPECTIVES POUR 2012-2016

L'année 2011 a été une année de transition pour le plan national de mobilisation du foncier public. En effet, le plan annoncé en 2008 par le Premier ministre arrivant à échéance en 2012, il a été tiré en 2011 les enseignements des réalisations de ce plan national afin de fixer pour les années 2012-2016 de nouveaux objectifs en matière de mobilisation de ce foncier pour satisfaire les besoins régionaux en logement.

Il en résulte **les chiffres clés** suivants (en nombre de logements mis en chantier) :

Année	1er plan (2008-2011)	Année 2012 (prévisions)	Nouveau plan 2012-2016 ⁽¹⁾
Nombre de logements	2898	1669	5264
Dont logements sociaux	970	633	1359

⁽¹⁾ hors les chiffres post 2012 et post 2016 dont les programmations sont pour l'heure peu fiables et qui rendent les chiffres peu lisibles. Il est également à noter que ces chiffres incluent l'année 2012 détaillée dans la colonne précédente.

⁴en cours de finalisation lors de la mise à l'impression du présent rapport ;

⁵une dernière phase concernant les modalités de réalisation du projet d'aménagement reste à lancer.

Rappelons que le CIDOL de 2008 avait fixé un objectif de réalisation de 4 478 logements dont 1 430 logements sociaux pour le plan 2008-2012⁶. Le tableau ci-dessus montre que, sous réserve du démarrage des chantiers en réalisation en 2012, ce chiffre sera légèrement dépassé à la fin de l'année 2012. Un nouveau plan fixant l'objectif de 50 000 logements à mettre en chantier sur le foncier public en Ile-de-France pour les années 2012-2016 a été annoncé au préfet de Région début 2012. En s'intéressant au rythme moyen annuel des mises en chantier sur le foncier public, celui-ci est de **580 logements par an** sur les logements réellement mis en chantier (2008-2011). Ce rythme annuel est plus faible que ce qui était constaté les années précédentes mais on peut constater un report important d'opérations sur l'année 2012 qui concernera d'après les prévisions 1 669 logements pour cette seule année.

Le report d'opérations en fin de plan est dû d'une part à la crise du logement de 2008 qui a marqué le secteur et d'autre part, à des questions de procédures de cession relativement complexes, qui font que les années de mises en chantier prévisionnelles se sont vues retarder.

Il convient également de noter la proportion d'opérations en ZAC qui varie suivant les années en fonction de l'avancement des chantiers mais qui avoisine globalement les 35% des logements mis en chantier annuellement. Cette proportion est importante sur le département ce qui s'explique par la forte proportion de foncier sur le territoire des villes nouvelles (Evry et Sénart). Si ces opérations menées par des aménageurs publics ne nécessitent a priori pas d'intervention des services de l'Etat en phase chantier, la part du travail en amont sur ces ZAC est néanmoins importante car des études préalables ont souvent été menées par les services de l'Etat en partenariat avec les collectivités locales pour permettre le lancement de ces opérations qui continuent d'alimenter le nouveau plan 2012-2016 : on peut ainsi signaler les cas des Portes de Bondoufle (avec une intervention foncière de l'EPFIF) et des Docks de Ris, opération reconnue comme exemplaire en matière d'aménagement durable. Enfin, il convient de signaler qu'un suivi particulier des fonciers publics est effectué dans les communes en déficit de logements sociaux⁷ et que leur mobilisation est évoquée de manière systématique avec ces communes dans le cadre des contrats de mixité sociale que l'Etat propose pour certaines de ces communes n'ayant pas réalisé leurs objectifs de production de logements sociaux. Cette démarche partenariale permet de suivre les opérations de logements sociaux en cours et d'accompagner les collectivités dans la réalisation de ces opérations.

Pour ce qui concerne les perspectives, dans le cadre du prochain plan national à venir (2012-2016)

- ▶ La liste pré-établie pour le département de l'Essonne, prévoit la mise en chantier de 5 264 logements dont 1 359 sociaux programmés sur cette période.
- ▶ En termes de prévisions, cette liste sera à affiner au vu de nouvelles mesures permettant d'accélérer la mise à disposition de ces fonciers aux communes souhaitant réaliser des logements sociaux annoncées par le Gouvernement à l'été 2012⁸.

⁶source documents de bilan établis par la DAFI en février 2011 présentés en comité de pilotage local en mai 2012.

⁷au sens de la Loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 imposant aux communes de l'agglomération parisienne d'atteindre le seuil de 20% de logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales et instituant un prélèvement pour les communes ne remplissant pas ces conditions.

⁸voir communiqué en conseil des ministres du 18 juillet 2012.

REALISATION ATTHIS MONS 42 LOGEMENTS - I3F



