

Développer l'offre de logements en Essonne

Rencontres Départementales de l'Habitat - 3 juillet 2015



Des objectifs forts de production en Ile-de-France :

Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris :

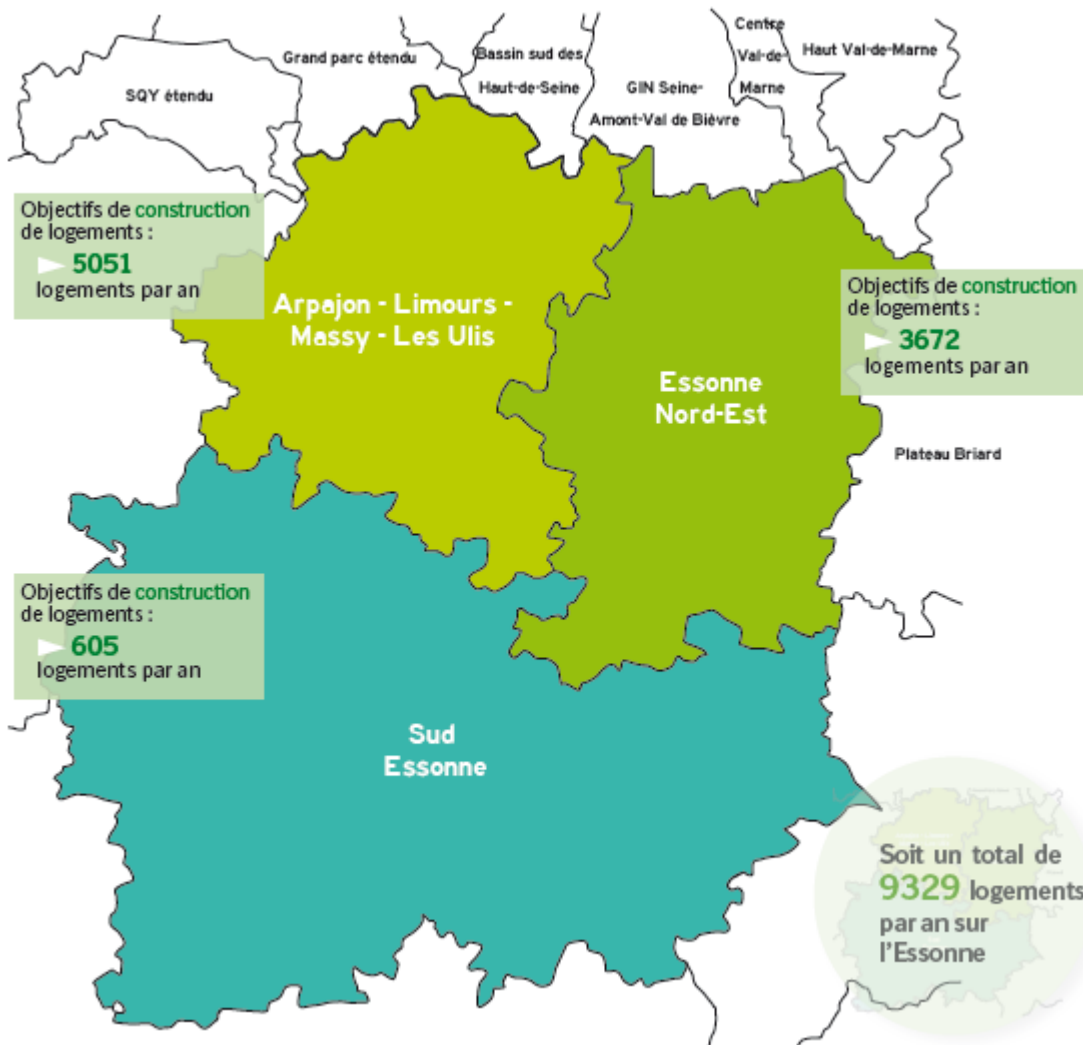
Objectif : **construire 70.000 logements par an**

Afin de :

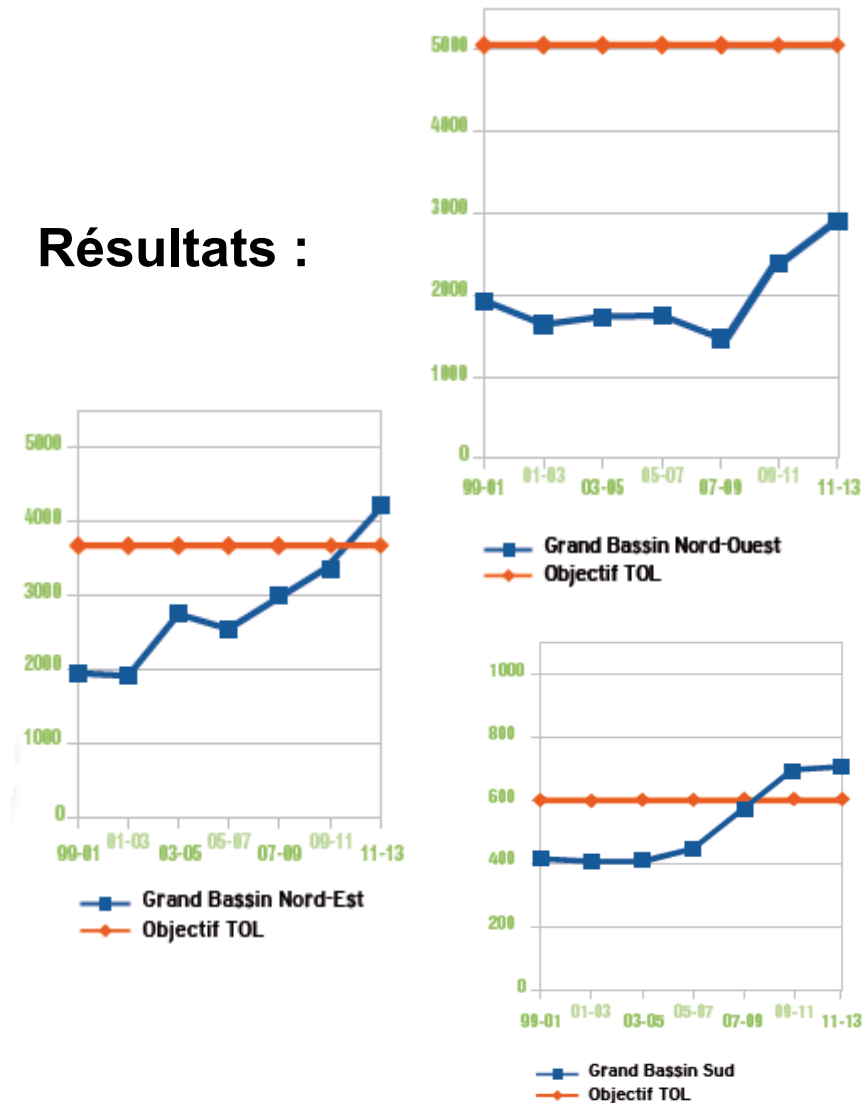
- répondre aux besoins permettant de maintenir la population (**35.000 logements par an**)
- répondre à l'accueil d'une population nouvelle (**25.000 logements par an**)
- répondre aux besoins liés au Grand Paris (**10.000 logements par an**)

Aujourd'hui, les niveaux de production avoisinent de façon déséquilibrée les objectifs :

Objectifs déclinés par bassins :



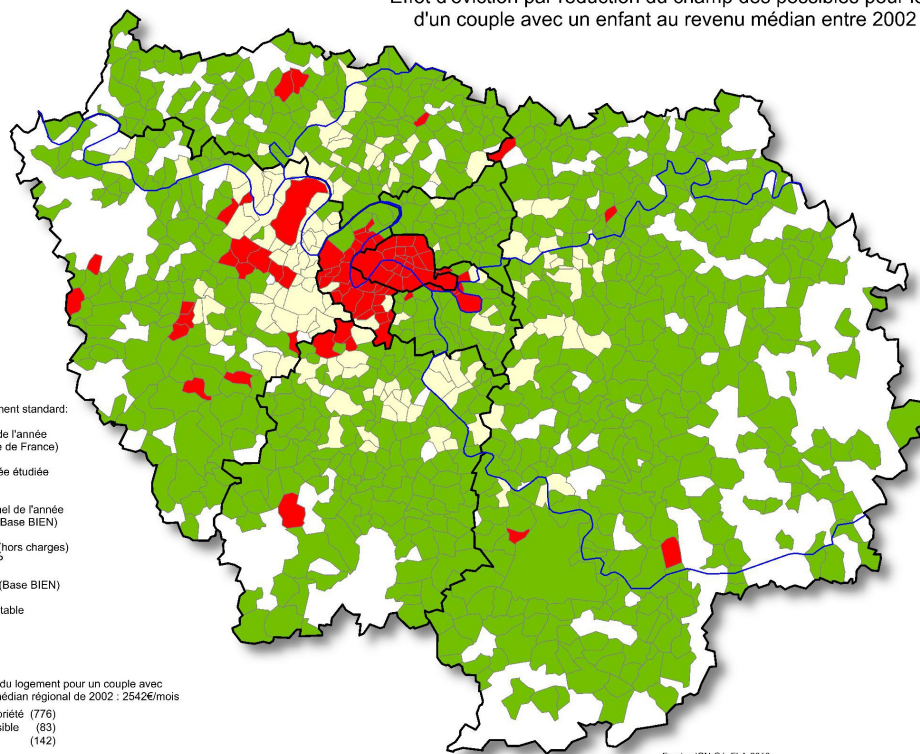
Résultats :



En parallèle, les difficultés d'accès au logement sont grandissantes :

En 2002

Effet d'éviction par réduction du champ des possibles pour le logement d'un couple avec un enfant au revenu médian entre 2002 et 2012



Conditions de Financement standard:

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

Champ des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2002 : 2542€/mois

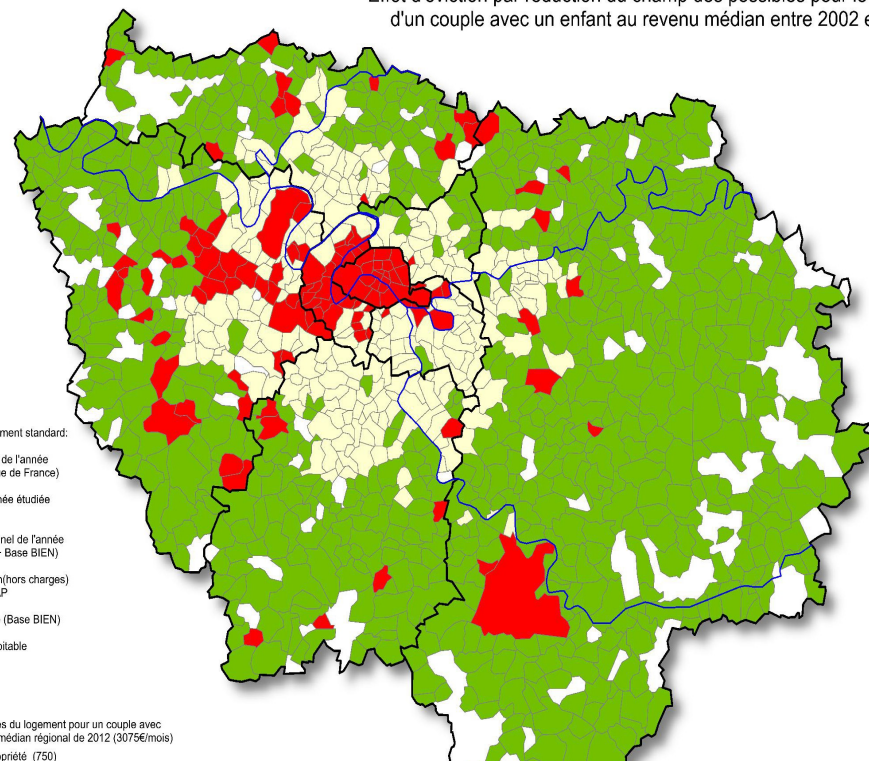
- accession à la propriété (776)
- commune inaccessible (83)
- location parc privé (142)

Fonds : IGN-GéoFLA-2010

Sources : DGFIP/INSEE (RFL des ménages, FILOCOM, ENL2006), Chambre des notaires Paris-Ile-de-France (base BIEN), OLAP (zones de loyers), Observatoire du Financement du Logement, Banque de France

En 2012

Effet d'éviction par réduction du champ des possibles pour le logement d'un couple avec un enfant au revenu médian entre 2002 et 2012



Conditions de Financement standard:

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

Champs des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2012 (3075€/mois)

- accession à la propriété (750)

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

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

Les enjeux d'un rééquilibrage territorial de l'offre de logement sociaux :

Deux objectifs conjoints :

- Poursuivre le développement de l'offre de logements**
- Favoriser la mixité sociale sur les territoires**

Une mesure cible, énoncée le 6 mars lors du Comité Interministériel à l'Égalité et à la Citoyenneté :

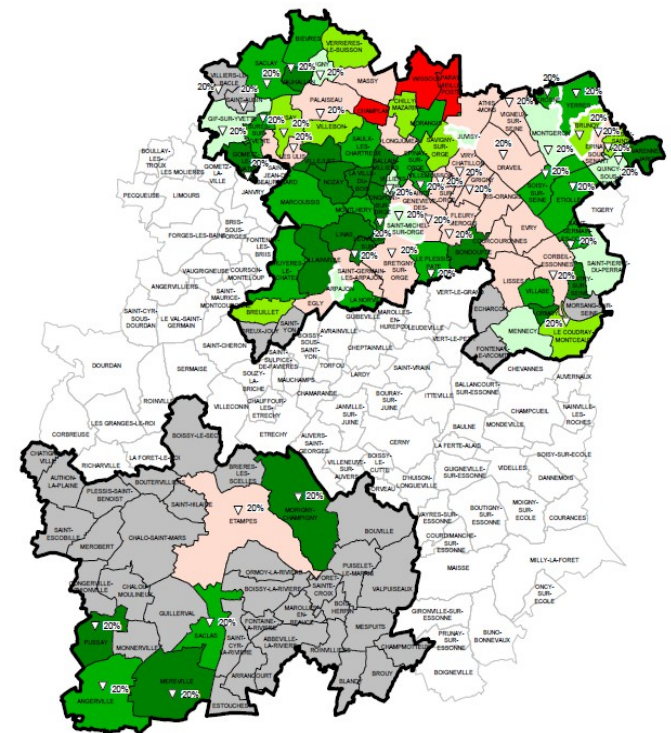
« Mieux répartir le parc social sur les territoires »

Les enjeux d'un rééquilibrage territorial de l'offre de logement sociaux :

L'article 55 de la loi SRU, moteur pour la production de logements sociaux

Situation en Essonne :
 Au 1^{er} janvier 2014, 120 communes sont soumises à cette loi.
 50 communes dites « déficitaires » n'atteignent pas le taux de logements sociaux requis.

Globalement, un effort de production a été constaté sur les communes soumises à cette loi dès 2000.
 Les périodes triennales permettent de résorber progressivement le déficit en logements sociaux.



- Communes ayant entre 0 et 10% de logements sociaux
- Communes ayant entre 10 et 15% de logements sociaux
- Communes ayant entre 15 et 20% de logements sociaux
- Communes ayant entre 20 et 25% de logement sociaux
- Communes ayant + de 25% de logement sociaux

TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX ET BILANS TRIENNAUX

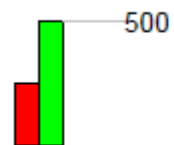
Un retard et un déséquilibre sont toutefois toujours présents :

→ Enjeu : Poursuivre et dynamiser la production de logements sociaux dans les communes déficitaires

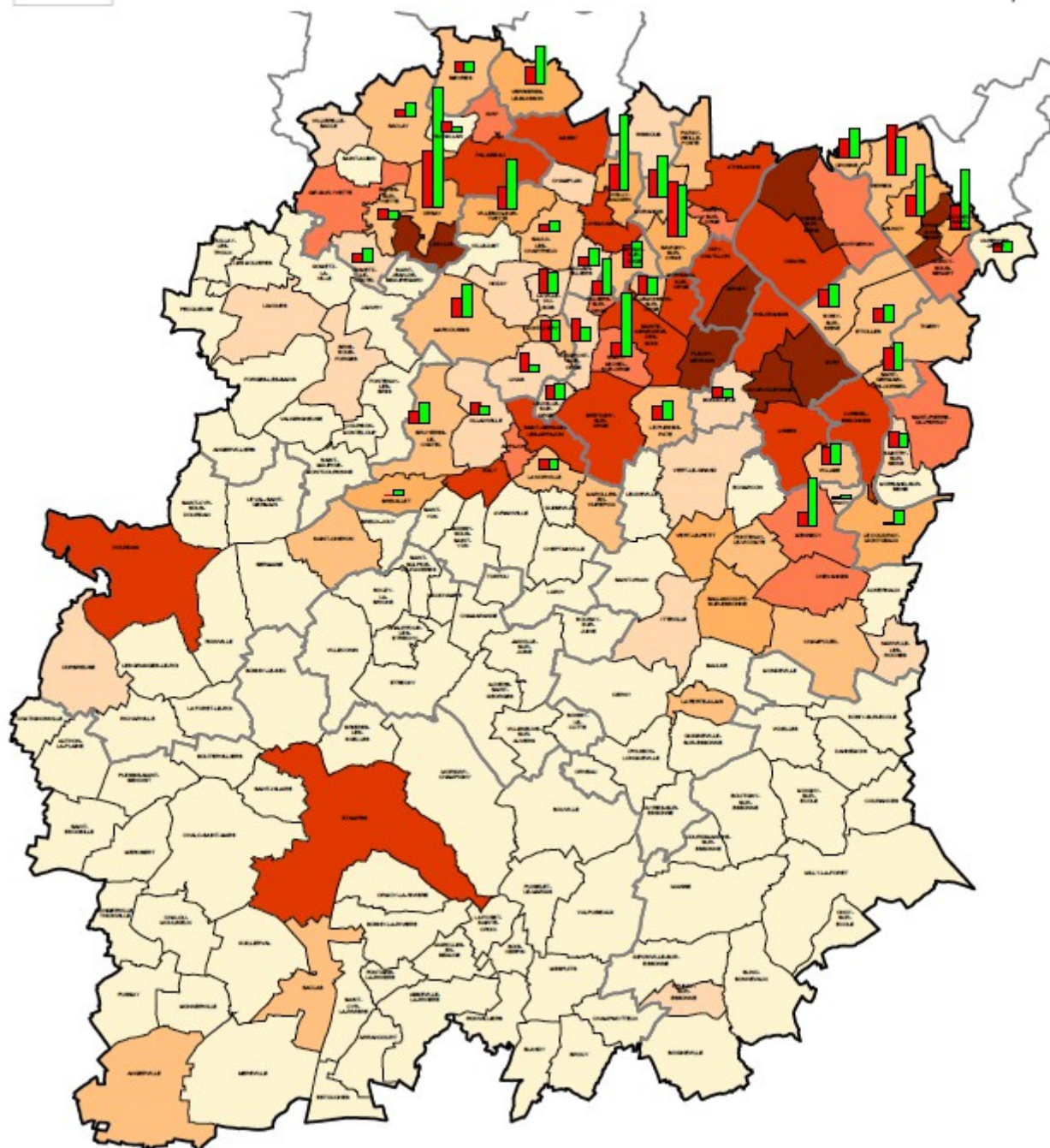
Taux de logement social par commune

- + de 35%
- 25% à 35%
- 20% à 25%
- 15% à 20%
- 10% à 15%
- 5% à 10%
- 0% à 5%

Communes SRU déficitaires



- Somme des objectifs triennaux 2002 - 2013
- Somme des réalisations 2002 - 2013



Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :** outil stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat

Sont concernées par l'élaboration d'un PLH :

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

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

L'élaboration du PLH est un moment clé, il s'agit du document de planification dans lequel les collectivités doivent définir et territorialiser les objectifs de construction afin de répondre aux différentes problématiques de l'habitat, ceci en veillant à la mixité sociale.

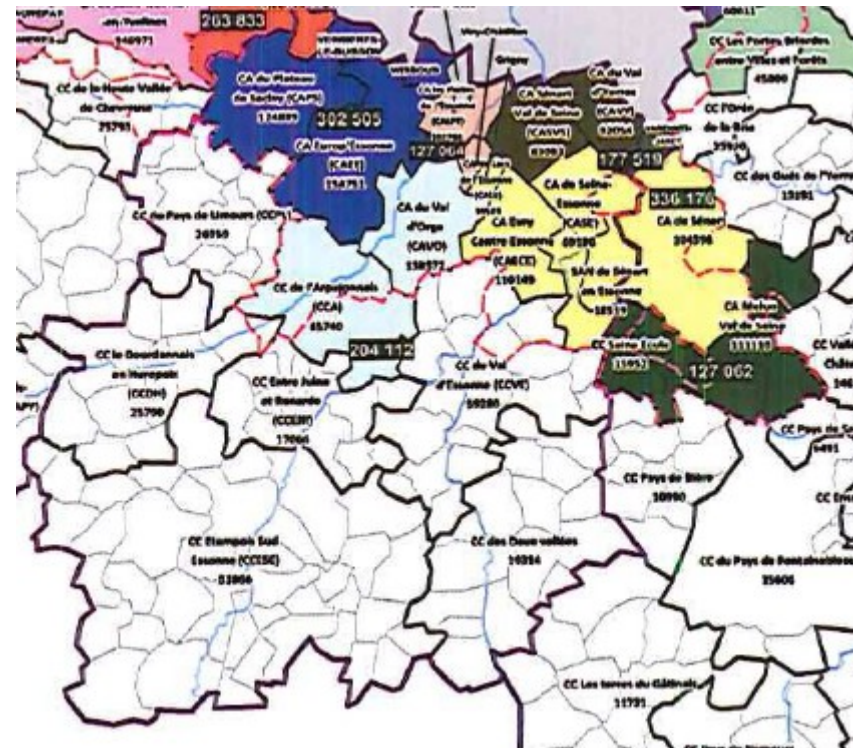
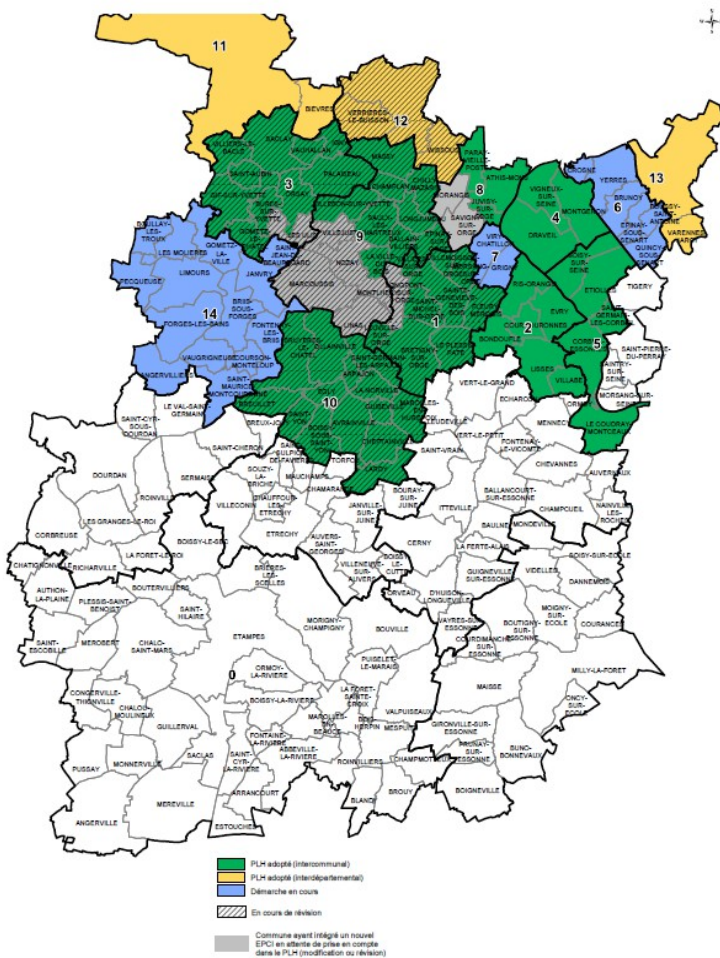
3 phases :

- Diagnostic du fonctionnement du marché local de l'habitat
- Définition des enjeux, orientations, principes et objectifs du PLH
- **Programme d'actions** : actions et modalités de mise en œuvre, engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires.

Dans chaque commune, le PLU doit être compatible avec les orientations et les objectifs fixés dans le PLH.

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

En Essonne : de nouveaux PLH à élaborer à partir du 1^{er} janvier 2016



Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Nouveautés apportées pour traiter l'enjeu de mixité sociale :

- **Promotion de l'accèsion dans les secteurs sensibles**

Aide aux opérations d'accèsion sociale : TVA à taux réduit en zone ANRU et dans l'ensemble des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (périmètre de 300m)

- **Mise en place, dans le cadre du PLH, d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) – art. 97 loi ALUR**

Qui ? Conférence rassemblant maires, représentants de l'Etat, bailleurs sociaux, réservataires, associations...

Quoi ? Adopter des orientations sur divers champs tels que les attributions de logements, mutations au sein du patrimoine locatif social, modalités de coopération entre bailleurs et réservataires...

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Les objectifs fixés dans le PLH doivent reposer sur un volet foncier significatif. Il s'agit de mener une étude foncière afin de repérer et qualifier tous les éventuels sites opérationnels, en renouvellement urbain ou en extension.

A ce titre, un partenaire pour le développement de logements sociaux :

- **L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :**

L'EPFIF intervient dans le cadre de conventions sur les communes de l'Essonne pour assurer des missions de maîtrise et de veille foncière. Vocation : livrer du foncier « prêt à l'emploi »

Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'EPFIF est destinataire des prélèvements SRU en Essonne. A cet effet, un dispositif de minorations foncières a été mis en place.

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Pour favoriser la création de logements dans les documents d'urbanisme

- **Inscrire des objectifs de logements et les répartir sur le territoire à travers les SCoT, les PLUi et les PLU:**
 - Évaluer les besoins de la population, fixer des objectifs de croissance
 - Traduire des objectifs supracommunaux (TOL, SDRIF, SCoT, SRU) ou du PLH dans les PLU
 - Répartir des objectifs en cohérence avec les possibilités foncières du territoire
- **Objectifs liés à un projet de territoire : à inscrire dans le PADD**
 - Nécessité de réaliser un diagnostic

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Réaliser un diagnostic foncier

- **Diagnostic à réaliser selon :**

- les évolutions socio-démographiques et sociétales
- le besoin en logement
- les offres en logement
- les possibilités foncières
- la diversité des fonctions urbaines

- **Réaliser des études sur la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines (loi ALUR)**

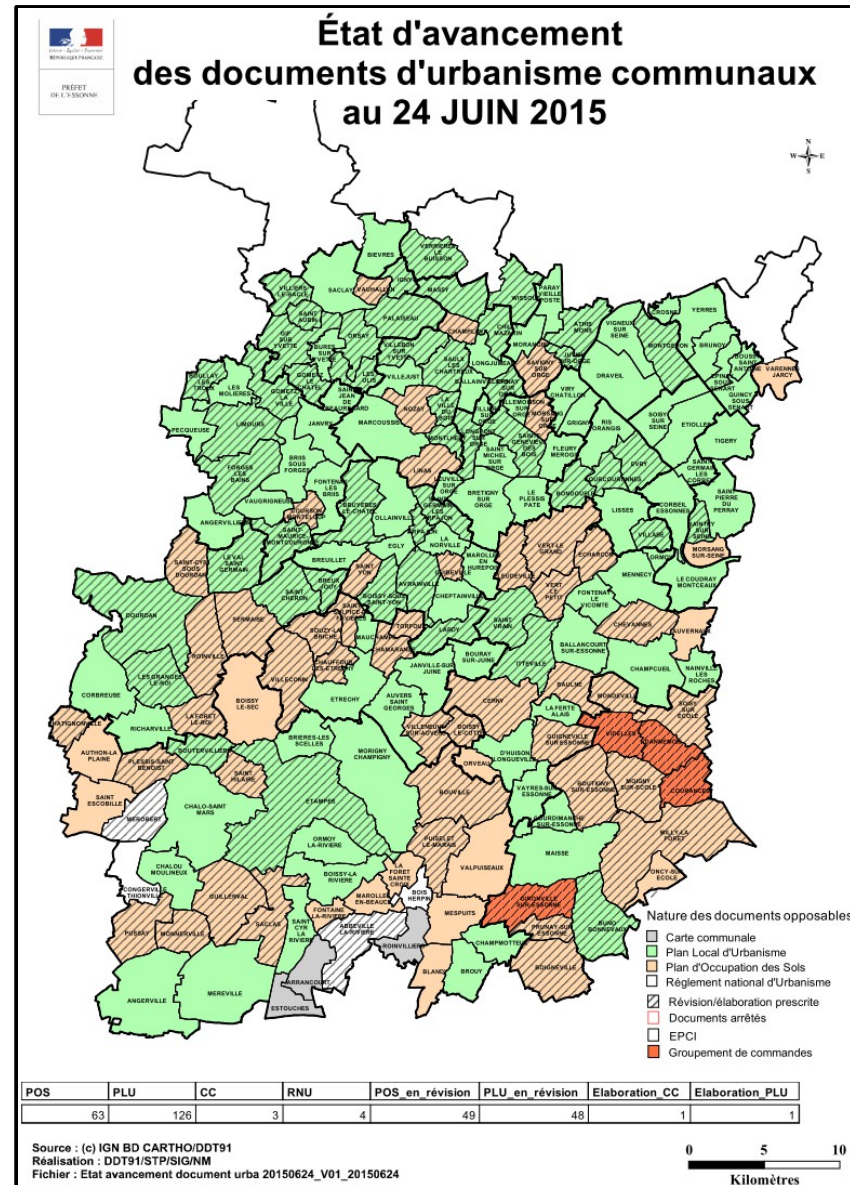
- **Établir des perspectives**

- Favoriser la diversification du parc de logement et le parcours résidentiel sur la commune

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Le PLU comme outil

*En Essonne :
Plus de la moitié des
communes sont en cours
de révision ou élaboration
de PLU*



Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Le PLU comme outil

PLU

=

phase amont des projets d'aménagement,
des opérations d'ensemble

Créer des orientations d'aménagement et de programmation

+

favoriser les possibilités de construction
dans le tissu urbain

Adapter les règles des zones urbaines, et mobiliser les outils réglementaires

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Les outils réglementaires en faveur de la construction de logements

- Fixer une **densité minimale de constructions** dans les secteurs desservis par les transports en commun (L123-1-5 III 3°, code de l'urbanisme)
- Autoriser une **majoration du volume constructible** pour les constructions répondant à des critères de performances énergétiques (L128-1, code de l'urbanisme)
- Adapter les **règles d'emprise au sol** et de **hauteur**, et réduire les **normes de retrait** pour agir sur la **compacité du tissu**
- Imposer aux constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées (L123-1-5 III 6°, code de l'urbanisme)

Les outils opérationnels permettant de développer des projets de logements :

Les outils réglementaires en faveur du logement social

- Instaurer des **secteurs de mixité sociale** dans les PLU (L123-1-5 II 4°)
→ dans les zones urbaines ou à urbaniser, pourcentage du programme affecté à des catégories de logements
- Créer des **emplacements réservés pour mixité sociale** (L123-2b)
- Instaurer des **secteurs de taille minimale** des logements (L123-1-5 II 3°)
→ pour favoriser les logements familiaux, rééquilibrer le marché
- Permettre une **majoration du volume constructible** pour les opérations de logements sociaux (L127-1)
→ majoration ne pouvant excéder 50 %, à définir selon la qualité des quartiers, de la morphologie urbaine

Merci de votre attention

Rencontres Départementales de l'Habitat - 3 juillet 2015

