



LEJON - STUREL
RE-INNOVATION
BOULANE - MASSY -
FRANCIS RHODES

OSICA - EPINAY SOUS SENART -
RESIDENCE JP SARTE -
EDOUARD MARANO

LA PRODUCTION



de logements
en Essonne



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

1.1

La production de logements en Essonne

p 8

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 58

1.1

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ESSONNIEN

L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EN ESSONNE

INTRODUCTION

L'aménagement du territoire a connu différentes périodes de développement marquées par l'essor des infrastructures de transports et par des flux migratoires successifs des ménages. Ces facteurs ont déterminé la construction du parc de logements, depuis le début du XIX^e siècle où l'Essonne (appartenant au département de Seine-et-Oise jusqu'en 1964) était profondément rurale.

RAPPEL

Les premières urbanisations importantes se développent notamment dans la Vallée de la Seine de 1840 à 1960, sous l'effet de l'arrivée du chemin de fer (lignes Paris-Corbeil, Paris-Orléans) et de la révolution industrielle. Cela explique que ces axes regroupent aujourd'hui le plus grand nombre de logements anciens (construits avant 1945) du département.

À la fin de la Seconde Guerre Mondiale, la démographie connaît une forte poussée et les zones pavillonnaires et les équipements publics apparus à l'Entre-Deux-Guerres se multiplient très rapidement pour accueillir ces ménages supplémentaires. Ce développement correspond à une dynamique de type péri-urbaine caractéristique de la région capitale, les secteurs de la banlieue parisienne accueillant progressivement le desserrement de Paris et l'arrivée importante de nouvelles populations s'installant dans la région. Les zones pavillonnaires ne suffisent plus à absorber la forte pression démographique, c'est pourquoi de grands travaux de construction sont lancés dans les années 1970 qui conduisent au développement des grands ensembles (comme à Massy ou à Grigny) ou de villes nouvelles (comme à Évry ou aux Ulis). Ces nouvelles urbanisations se situent principalement au nord du département, car desservies par les axes routiers et les trains de banlieue. Avec plus d'un million d'habitants, la partie nord de l'Essonne intègre la zone bâtie continue depuis Paris (ou unité urbaine de Paris) et son parc se densifie. Depuis les années 2000, le développement urbain est globalement plus modéré, et se concentre principalement sur les secteurs de Grand Paris Sud (autour de la ville nouvelle d'Évry) et du Plateau de Saclay. Durant cet épisode de péri-urbanisation, le sud du département a été moins impacté par les grands projets d'équipements et d'infrastructures et conserve un profil plus rural, ce qui a cristallisé le contraste entre les deux parties du département.

**OSICA - RESIDENCE JP SARTRE -
EPINAY SOUS SENART - EDOUARD MARANO**



ÉTAT DES LIEUX ACTUEL : LE PARC ESSONNIEN EN CHIFFRES ⁽¹⁾

En 2014, l'Essonne représente 9,8 % du parc régional des résidences principales avec ses 496 679 logements, répartis quasiment à parts égales entre les immeubles collectifs et les maisons individuelles. Cette répartition n'est toutefois pas homogène : les logements collectifs sont majoritaires sur toute la frange nord et nord-est du département (entre 53 % et 75 % du parc), tandis que les logements individuels sont plus largement prépondérants sur le reste du territoire essonnien, comprenant les secteurs du centre et du sud du département (entre 54 % et 87 % du parc). Cette répartition individuels/collectifs se renforce entre les recensements 2013 et 2014. Le parc essonnien est occupé à 60 % par des propriétaires, à 18,7 % par des locataires du secteur privé et à 21,3 % par des locataires du secteur locatif social (y compris les personnes logées gratuitement).

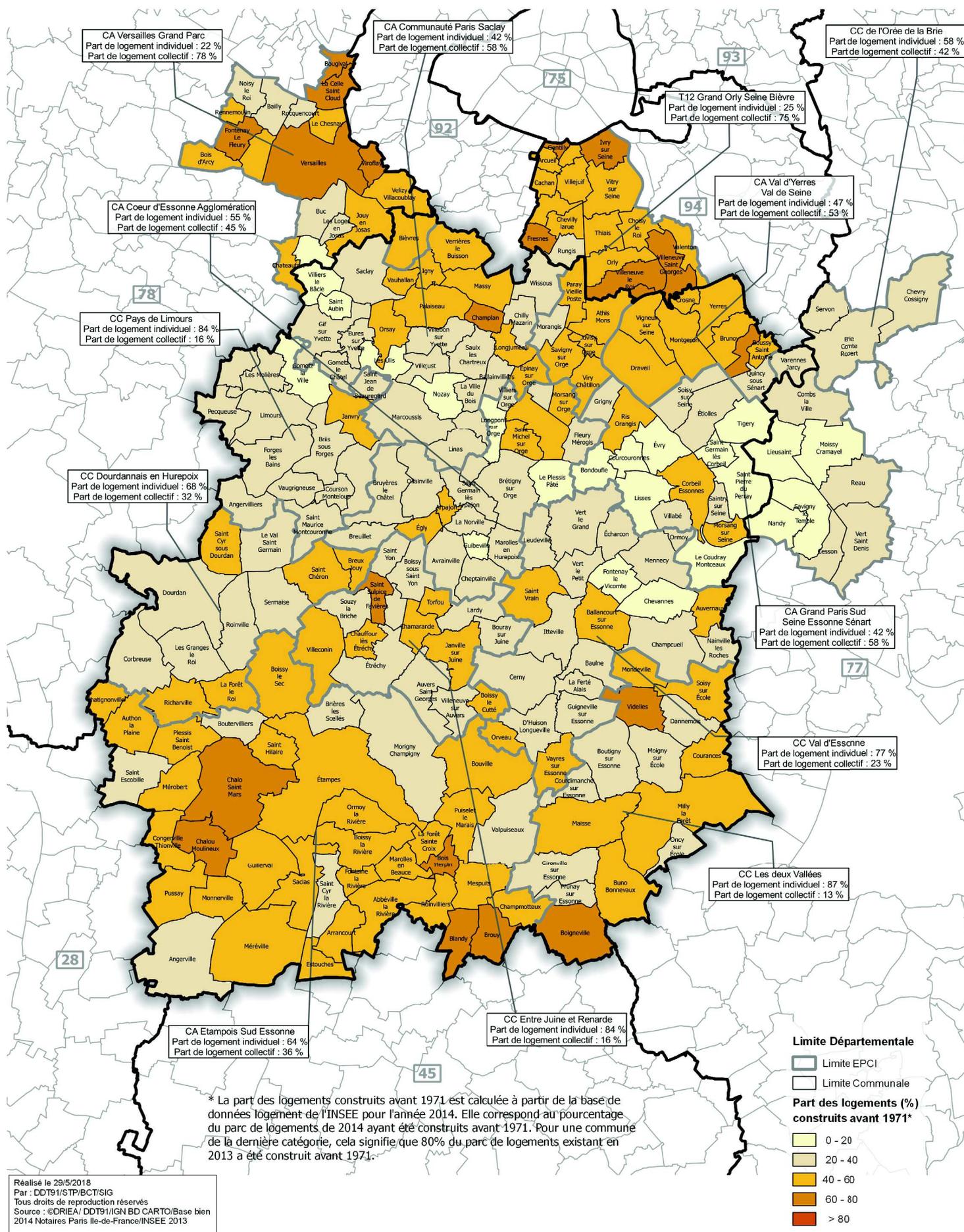
La taille des logements varie selon les secteurs géographiques : globalement les studios et deux pièces représentent moins de 19 % des résidences principales mais se situent plus particulièrement au sein des villes les plus peuplées du nord-Essonne et quelques agglomérations du sud (Dourdan, Etampes), tandis que les cinq pièces et plus représentent 34 % du parc. Pour près des deux tiers des communes essonniennes, ce taux dépasse même les 50 %, et le phénomène se concentre de manière plus importante sur le sud du territoire.

En Essonne, le taux de rotation des ménages dans leur logement (11,1 %) est nettement inférieur à celui de la capitale (14,9 %). Une mobilité faible révèle que ce parc est de moins en moins « un parc de transition » et de plus en plus occupé par des ménages s'éloignant de Paris et de sa proche couronne du fait de la hausse des prix du logement. D'un point de vue qualitatif, la plupart des logements sont de bonne facture et l'inconfort sanitaire a quasiment disparu, mais les enjeux de réhabilitation (énergétique notamment) se posent sur le territoire essonnien.



⁽¹⁾Source : INSEE Chiffres détaillés – Logement recensement 2014 (mise en ligne juin 2017).

TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS EN ESSONNE (RÉPARTITION INDIVIDUEL/COLLECTIF - ANCIENNETÉ DU PARC)



* La part des logements construits avant 1971 est calculée à partir de la base de données logement de l'INSEE pour l'année 2014. Elle correspond au pourcentage du parc de logements de 2014 ayant été construits avant 1971. Pour une commune de la dernière catégorie, cela signifie que 80% du parc de logements existant en 2013 a été construit avant 1971.

Réalisé le 29/5/2018
Par : DDT91/STP/BCT/SIG
Tous droits de reproduction réservés
Source : ©DRIEA/ DDT91/IGN BD CARTO/Base bien 2014 Notaires Paris Ile-de-France/INSEE 2013

DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS CHERS ET INACCESSIBLES

ÉVOLUTION DU PRIX DU LOGEMENT ET MARCHÉS IMMOBILIERS

En 2018⁽¹⁾, l'indice des loyers en IDF est augmenté de 0,1 (165,5). Le loyer moyen du marché de l'habitat en Île-de-France (hors logements neufs) reste à un niveau relativement élevé de 19,1 €/m² (23,8 €/m² pour un studio, 16,1 €/m² pour un 3 pièces). En Essonne le prix du loyer moyen a quant à lui globalement diminué : il est passé de 14,6 €/m² en 2014 à 14,2 €/m² en 2018 ce qui représente une baisse de 24 € pour un logement de 60 m² mais représente une dépense majeure mensuelle de 852 € (aides non déduites).

Au quatrième trimestre 2017, sur un an, la hausse des prix des logements anciens⁽²⁾ s'accroît légèrement plus vite que sur le marché du logement neuf. Sur ce dernier, le prix moyen de vente des logements individuels en Ile-de-France est en légère baisse (-1,5 % sur un an) - il s'élève à 330 k€ par maison au 4^{ème} trimestre 2017⁽³⁾ - tandis que le prix moyen de vente des logements collectifs s'établit à un niveau quasi identique à celui du 1^{er} trimestre 2016 à 4 782 €/m² (+0,3 % sur un an). On constate de fortes disparités d'évolution selon les départements, l'inflation des prix étant plus prégnante sur le territoire de la Métropole du Grand Paris car nourrie par la tension du marché. En Essonne, on observe un rattrapage du prix moyen de vente des logements collectifs à 3 830 €/m² (+4 %) et une forte augmentation sur les logements individuels. Le prix moyen par maison au quatrième trimestre 2016 était de 287 k€, un an après il évolue à 309 k€ (+8 %). Malgré cela l'acquisition d'un logement individuel neuf en Essonne reste intéressante puisque le prix moyen de vente est l'un des plus bas de la région francilienne.

DES PRIX FRANCILIENS ÉLEVÉS CONDITIONNENT UNE MOBILITÉ RÉSIDENNELLE LIÉE AUX REVENUS⁽⁴⁾



Le Parc social

La faiblesse de la mobilité dans le parc social provient essentiellement du coût élevé de l'immobilier. En effet, les mensualités remboursées par les accédants récents à la propriété en Île-de-France sont trois fois plus élevées que les loyers dans le parc social. De même, les loyers au mètre carré dans le secteur libre francilien sont 2,4 fois plus élevés que dans le secteur social (2,7 fois plus à Paris). Ces écarts de prix contribuent fortement à freiner la mobilité des ménages dans le parc social francilien. Ainsi, 14 % des locataires du secteur HLM francilien résident dans leur logement depuis plus de 30 ans, contre 9 % seulement en province.



⁽¹⁾Source données Clameur février 2018 - ⁽²⁾Source INSEE conjoncture n°83 du 28 mars 2018 - ⁽³⁾Source DRIEA - Note de conjoncture trimestrielle au 4^{ème} trimestre 2017 enquête ECLN - Mars 2018 - ⁽⁴⁾Source Insee Analyses n°77 février 2018 - Mobilité résidentielle et les tensions sur le marché immobilier



Le Parc privé

Parmi les ménages franciliens locataires du secteur libre en 2013, 20 % ont emménagé dans leur logement l'année précédente, contre 27 % en province. Cette faible mobilité va de pair avec un marché locatif moins fluide. Les loyers au mètre carré en Île-de-France diminuent avec l'ancienneté d'occupation, mais restent deux fois plus élevés que ceux de province. La mobilité qui demeure forte dans les petits logements franciliens du secteur libre - et la rareté des grands logements dans l'agglomération parisienne poussent les loyers à la hausse. Les ménages franciliens locataires ont donc plus de mal à dérouler leurs parcours résidentiels que les propriétaires. Plutôt que de payer un loyer élevé, les ménages franciliens qui en ont les moyens financiers préfèrent acquérir leur logement.



Des difficultés croissantes pour les classes moyennes de se loger en Île-de-France

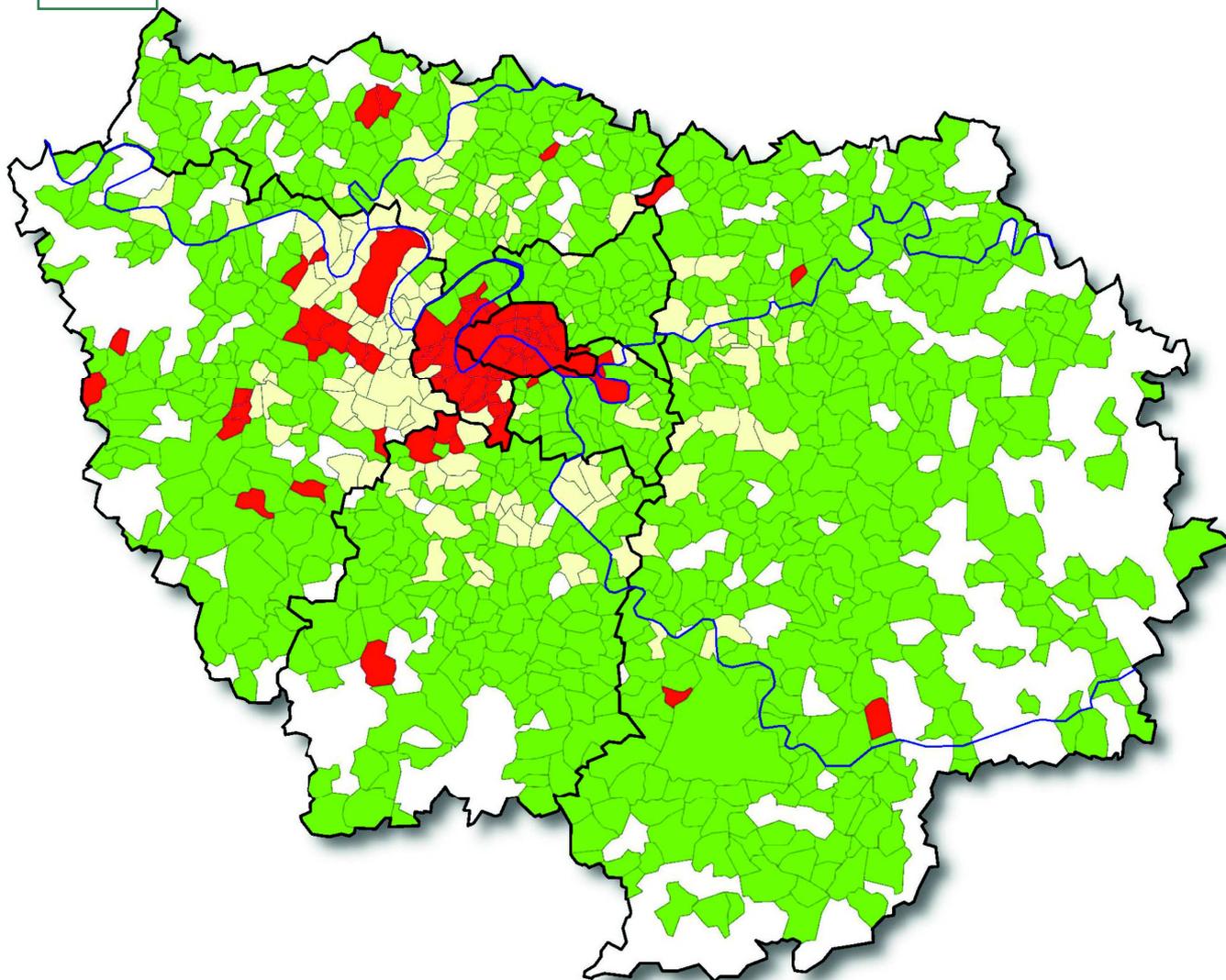
Les classes moyennes en Ile-de-France ont également de plus en plus de mal à trouver un logement dans le parc privé, que ce soit à l'achat (en vert sur les cartes suivantes) ou à la location (en jaune).

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



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

➤ 2002



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

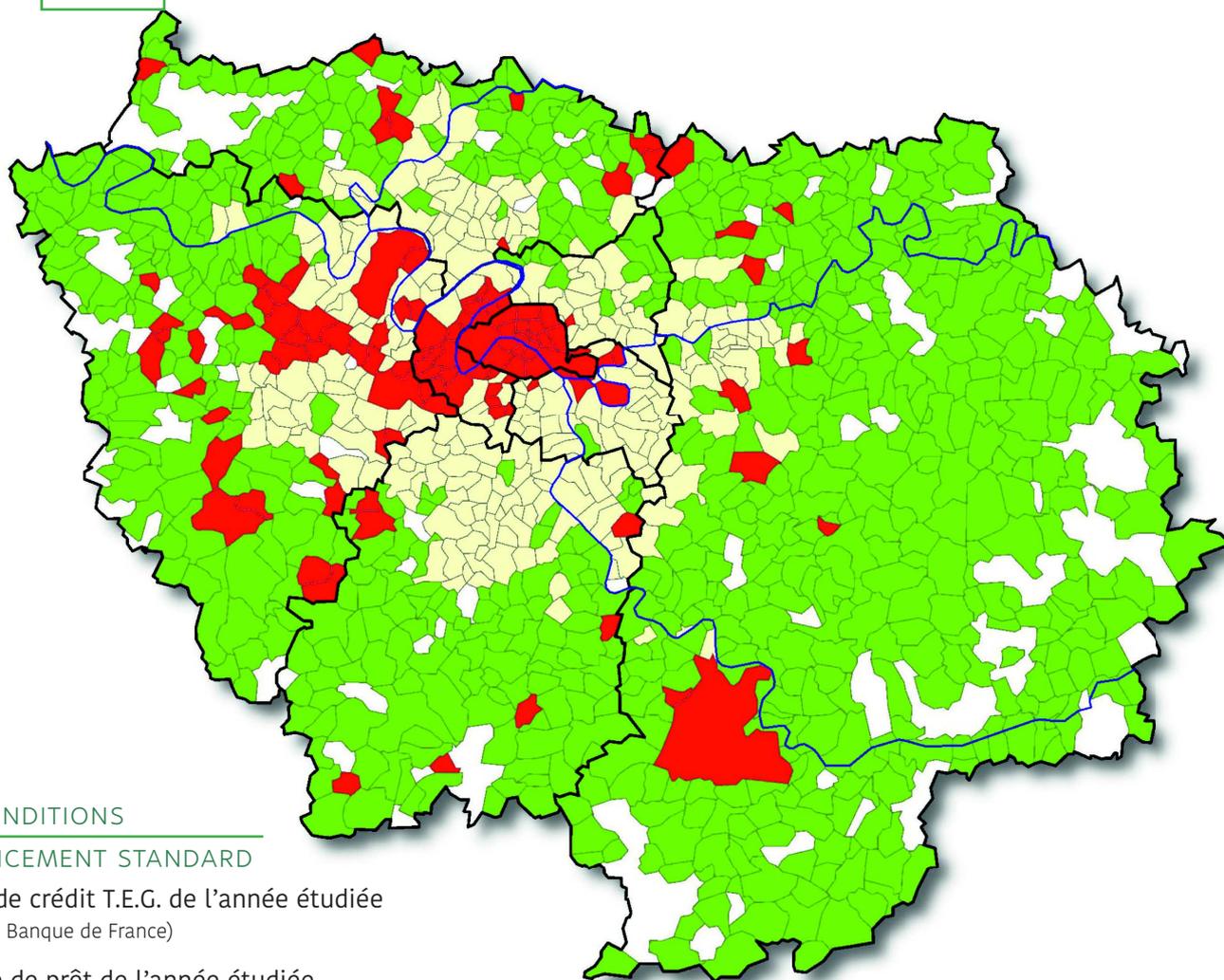
Champ des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2002 : 2 542 €/mois

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

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

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

➤ 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 2012 : 3 075€/mois

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

• HYPOTHÈSES RETENUES POUR CHAQUE ANNÉE CONSIDÉRÉE S •

- ✓ revenu médian par unité de consommation d'un couple avec 1 enfant en Île-de-France (source INSEE)
- ✓ taux de crédit TEG moyen en Île-de-France (source Banque de France)
- ✓ durée de prêt moyenne (source OFL)
- ✓ taux d'apport personnel moyen (source OFL et Base Bien)
- ✓ par zone : loyer moyen du parc privé, à la relocation et hors charges, pour un appartement de 60 m² (source OLAP)
- ✓ par commune : prix d'achat moyen d'un appartement de 60 m² dans l'ancien (source Base Bien)

EXEMPLE D'UN MÉNAGE SOUHAITANT ACHETER OU LOUER UN LOGEMENT EN ESSONNE



Prenons l'exemple d'un ménage composé d'un couple avec un enfant à charge, et calculons quelle part de la population peut s'offrir le logement qui lui conviendrait. Ce ménage souhaiterait habiter dans un F3 standard, d'environ 60 m². Le prix moyen des logements de même type en Essonne est de 3000 €/m², le prix du logement serait donc de 180 000 €. Un emprunt sur 25 ans et sans apport permet d'obtenir un taux moyen de 4,5 % par an, avec des mensualités d'environ 1 000 €. En supposant que le ménage souhaite prendre la part maximale possible de ses revenus pour le remboursement du prêt, soit 33 %, ses revenus doivent être au moins de 3 000 € par mois, soit quasiment le revenu médian régional.

Ainsi, à peine plus de la moitié des ménages est en capacité d'emprunter. Cette proportion est même beaucoup plus importante pour les familles monoparentales qui disposent, en moyenne, de revenus plus faibles que le reste des ménages. Il faut ajouter à cela que la situation du ménage devient assez précaire avec ce prêt, puisqu'il s'engage pendant 25 ans pour une part importante de ses revenus. Le moindre changement de situation professionnelle ou personnelle aurait alors un impact très négatif sur la solvabilité du ménage.

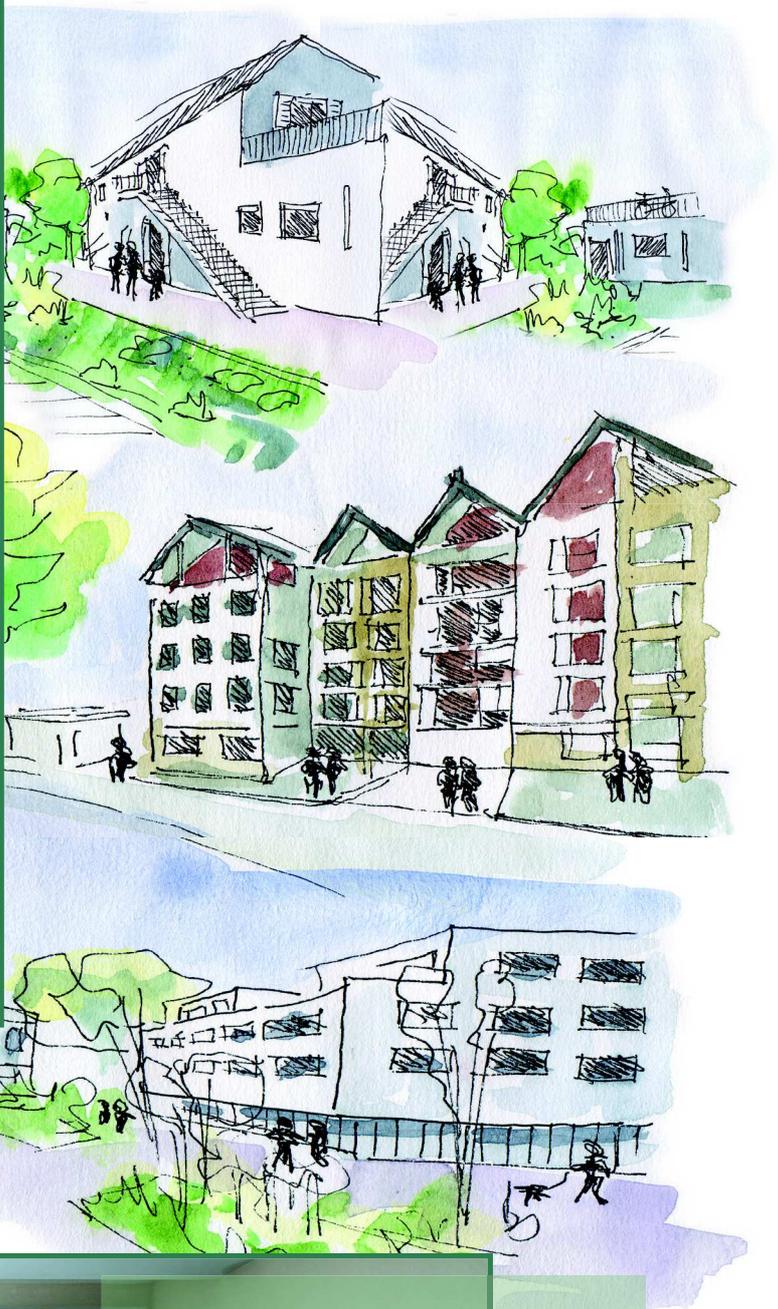


Reprenons maintenant notre exemple précédent, mais pour une location d'un F3 standard de 60 m². On peut, dans ce cas, distinguer deux niveaux de loyer :

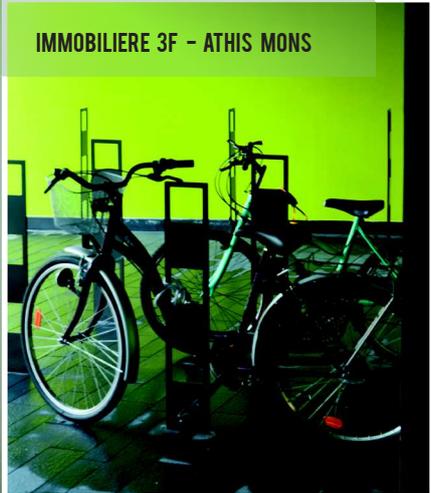
- ✓ un niveau haut de 15 €/m², qui correspondant au prix moyen dans la partie urbanisée nord du département. Le montant annuel du loyer (sans les charges) sera de 10 800 €/an, ce qui nécessite un revenu annuel d'environ 33 000 € pour pouvoir louer ce logement. Comme dans l'exemple précédent, seulement la moitié des ménages dispose de ces revenus dans l'Essonne;
- ✓ un niveau bas, de 10 €/m² pour la partie plutôt rurale du département. Le montant annuel du loyer s'élèvera à 7 200 €/an. Les revenus du ménage devront être alors d'au moins 21 000 €/an, ce qui n'est le cas que pour trois quarts des ménages. Il reste donc encore 25 % qui ne pourra pas louer ce logement.

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





IMMOBILIERE 3F - CORBEIL ESSONNES



IMMOBILIERE 3F - ATHIS MONS

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

LA PROGRESSION DE LA CONSTRUCTION RÉGIONALE SE CONFIRME EN 2017⁽¹⁾

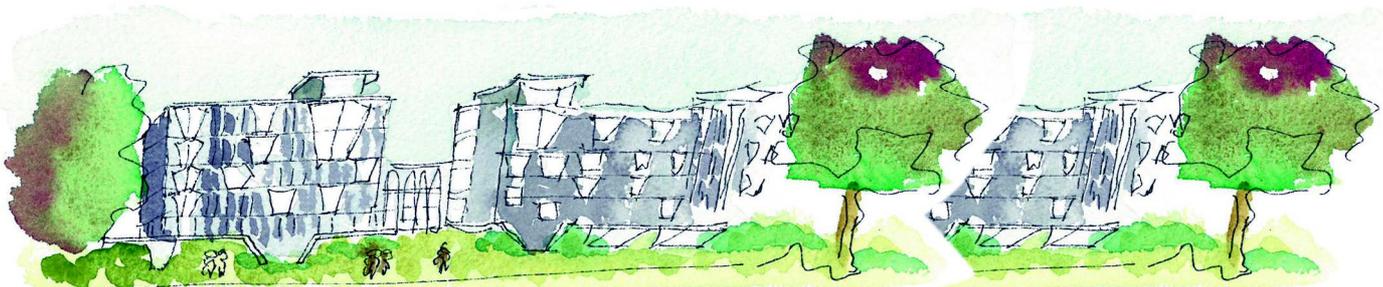
La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 a fixé un objectif régional de production de 70 000 logements par an, objectif repris par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

Entre 2007 et 2013, l'Île-de-France a produit en moyenne plus de 50 000 logements par an (nombre d'autorisations délivrées en date réelle), ce qui représentait certes 25,4 % de plus que sur la période précédente (2002-2006), mais qui restait bien en deçà de l'objectif de la loi relative au Grand Paris.

Les tendances plus récentes traduisent un rattrapage de cet objectif, ayant permis en 2016 l'atteinte de l'objectif fixé par la loi. L'année 2017 confirme cette tendance avec une augmentation importante de la construction à l'échelle régionale. En effet, selon les dernières estimations en date réelle, le logement en Île-de-France affiche ainsi un taux de construction record avec 99 700 logements autorisés en Île-de-France au cours des douze derniers mois (janvier 2017 à décembre 2017). Cette hausse représente 13,1 % de plus que sur les douze mois précédents (janvier 2016 à décembre 2016), et démontre la poursuite des augmentations observées en 2016 (+23 %) et en 2015 (+19 %). Dans le même temps, 81 300 nouveaux logements ont été mis en chantier, soit une augmentation de 22,8 % par rapport aux douze mois précédents.

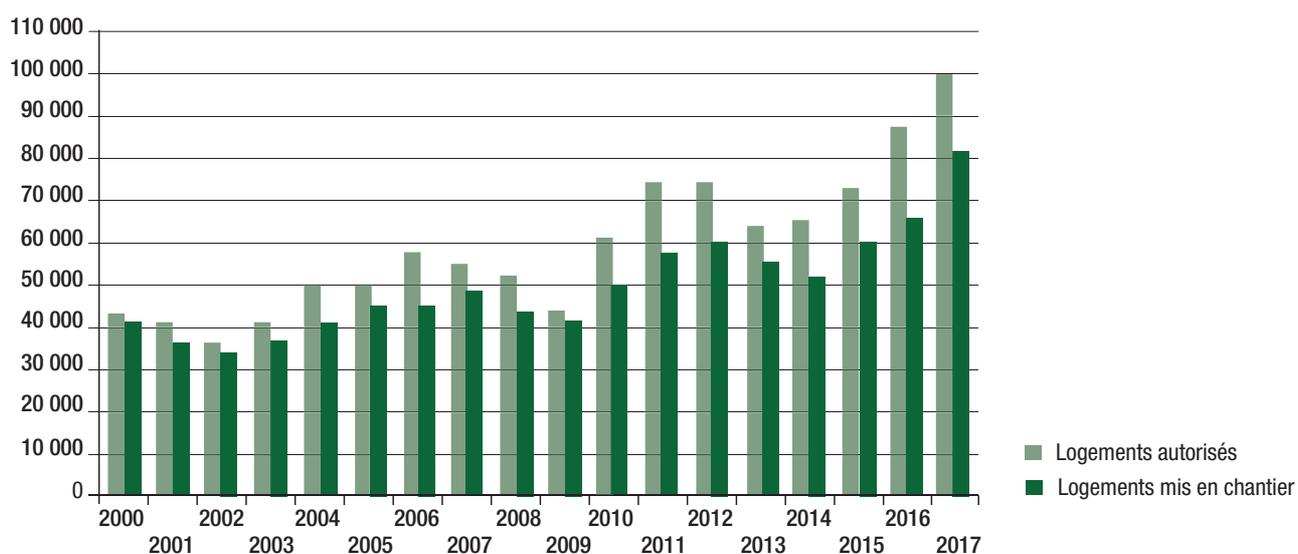
L'Île-de-France s'inscrit ainsi à nouveau parmi les régions françaises les plus dynamiques et contribue largement du fait de son poids dans la construction nationale (20 % des logements autorisés et 19,4 % des logements commencés) aux bons résultats nationaux.

Presque tous les départements franciliens concourent à la croissance enregistrée en 2017. Quatre départements enregistrent une augmentation importante du nombre d'autorisations : la Seine-et-Marne (+ 35,5 %), le Val-de-Marne (+ 25 %), le Val d'Oise (+ 22,4 %) et les Yvelines (+18 %) ; les autres départements connaissent une augmentation plus mesurée, inférieure à la moyenne régionale. L'Essonne en revanche est le seul département francilien à enregistrer une baisse significative (-7,2 %). Concernant les mises en chantier, les évolutions les plus fortes ont lieu dans l'Ouest et le Nord de la région : voisine de +30 % dans les Hauts-de-Seine, le Val d'Oise, Paris et la Seine-Saint-Denis, l'augmentation dépasse 45 % dans les Yvelines. Les augmentations sont plus mesurées dans le Val-de-Marne et la Seine-et-Marne. Pour les mises en chantier, l'Essonne est également le seul département francilien à enregistrer une baisse de 8,5 %. La poursuite et la pérennisation de cette reprise de la construction constituent donc à présent un enjeu primordial afin de répondre aux besoins en logements de la population francilienne et de limiter les tensions sur les marchés immobiliers franciliens.



⁽¹⁾Source : Conjoncture de l'immobilier au 4ème trimestre 2017 et bulletin trimestriel SoeS et note de conjoncture trimestrielle janvier 2018, DRIEA.

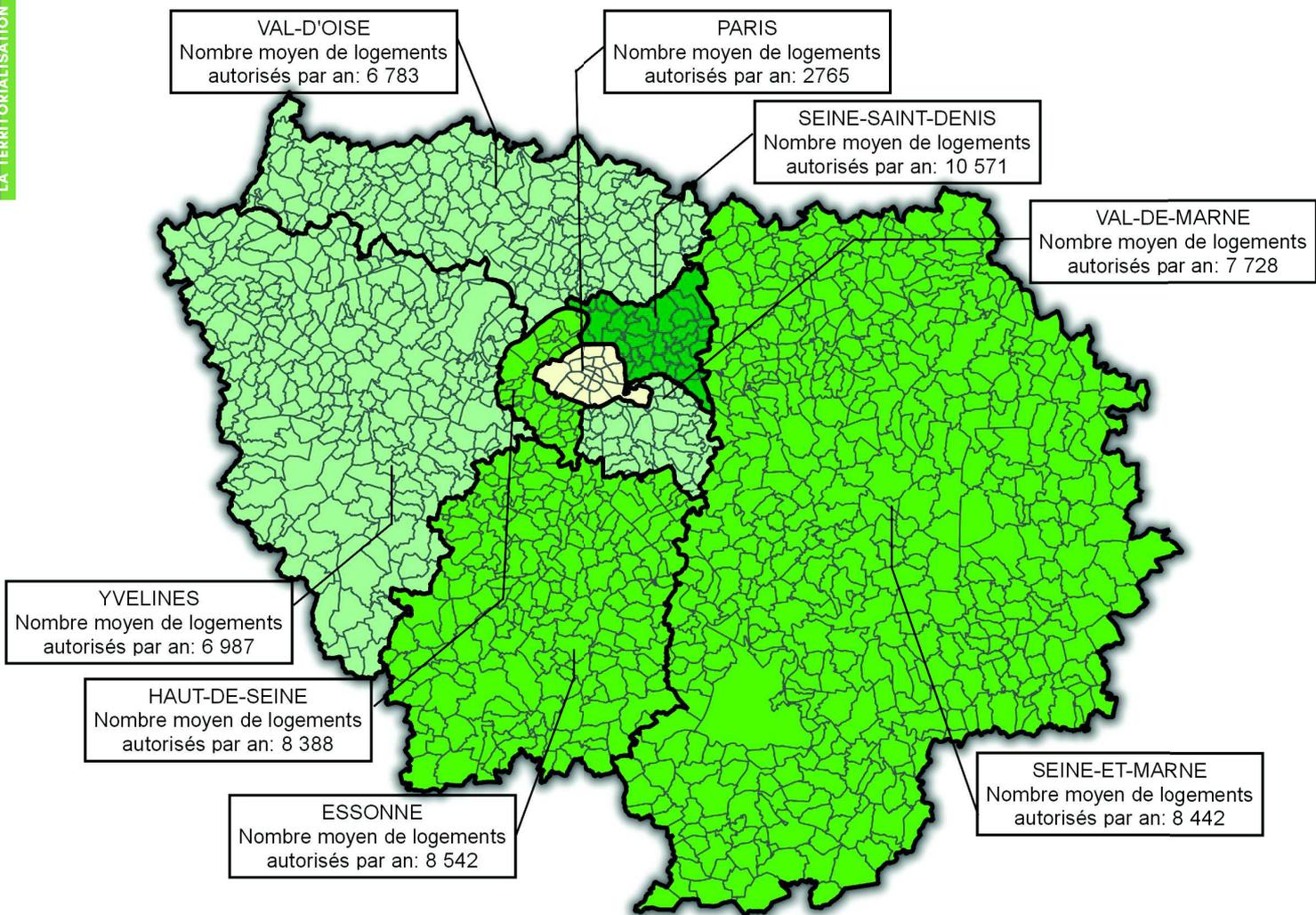
... Estimations annuelles du nombre de logements autorisés et mis en chantier depuis 2000 en Île-de-France



Graphique à l'échelle régionale. - sources : données Sitadel estimations SOeS



CONSTRUCTION MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR DÉPARTEMENT (2011 ET 2017)



Données SITADEL sur la période 2010-2016
en date réelle sur les logements autorisés

- Limite communale
- Limite départementale

Nombre moyen de logements autorisés sur le département

- 2700 - 6000
- 6000 - 8000
- 8000 - 9000
- 9000 - 11000

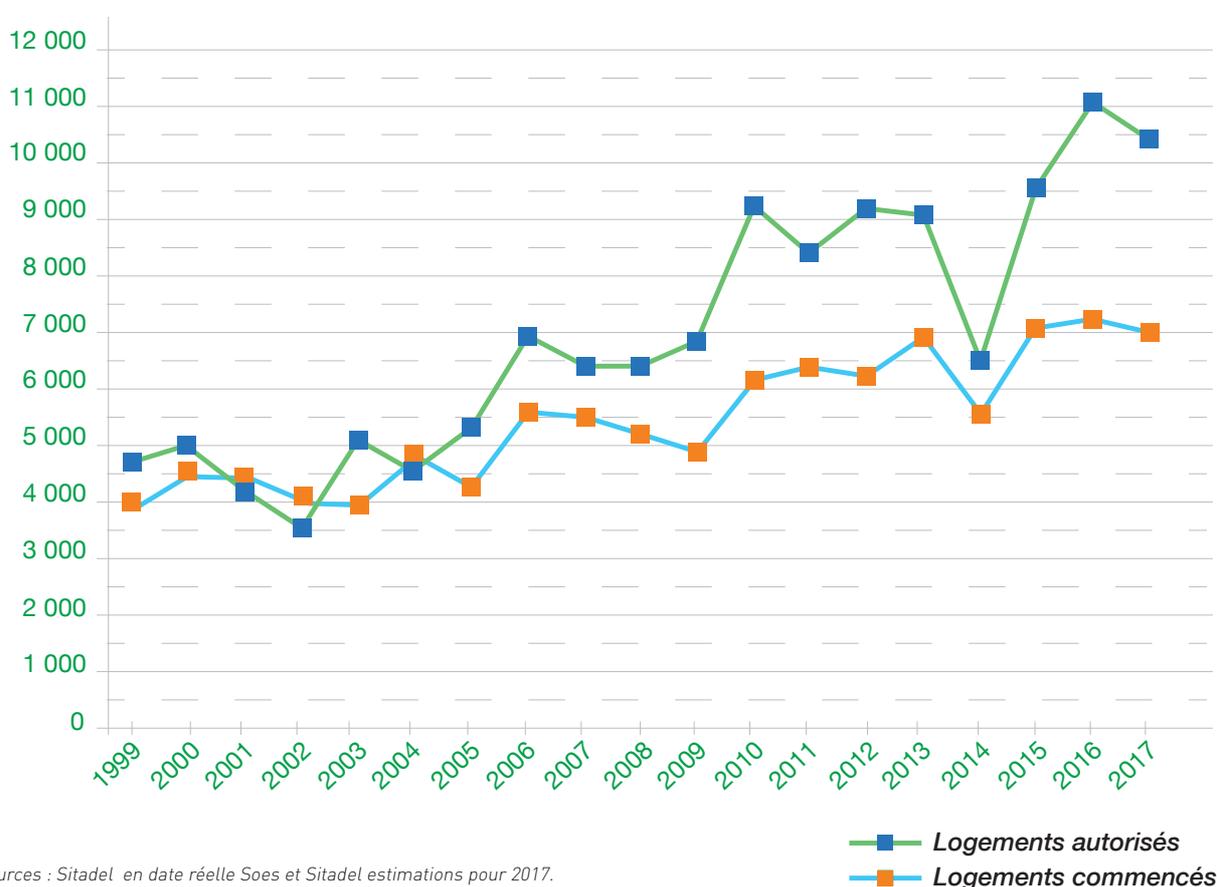
Réalisé le 29/3/2017
Par : DDT91/STP/BCT/SIG
Tous droits de reproduction réservés
Source : © DDT91/IGN BD CARTO



UNE ESTIMATION DE LA CONSTRUCTION EN ESSONNE À LA BAISSÉ EN 2017

Alors que l'Essonne était le deuxième département francilien le plus dynamique en 2016 en termes de construction, les estimations de construction de logements neufs pour l'année 2017 semblent mettre un coup d'arrêt à la hausse continue observée depuis 2014, que ce soit en termes d'autorisations comme en termes de mises en chantier (l'évolution 2016-2017 semble avoisiner les -7,5 %). En particulier, le dernier trimestre 2017 a enregistré les plus fortes baisses de l'année, bien que les chiffres annuels demeurent à des niveaux historiquement élevés. Les données de la construction consolidées n'étant pas encore publiées à la date du présent rapport, ces premières estimations pourront s'ajuster à la marge avec la prise en compte des données en dates réelles.

Évolution du nombre de logements autorisés et mis en chantier en Essonne depuis 2000

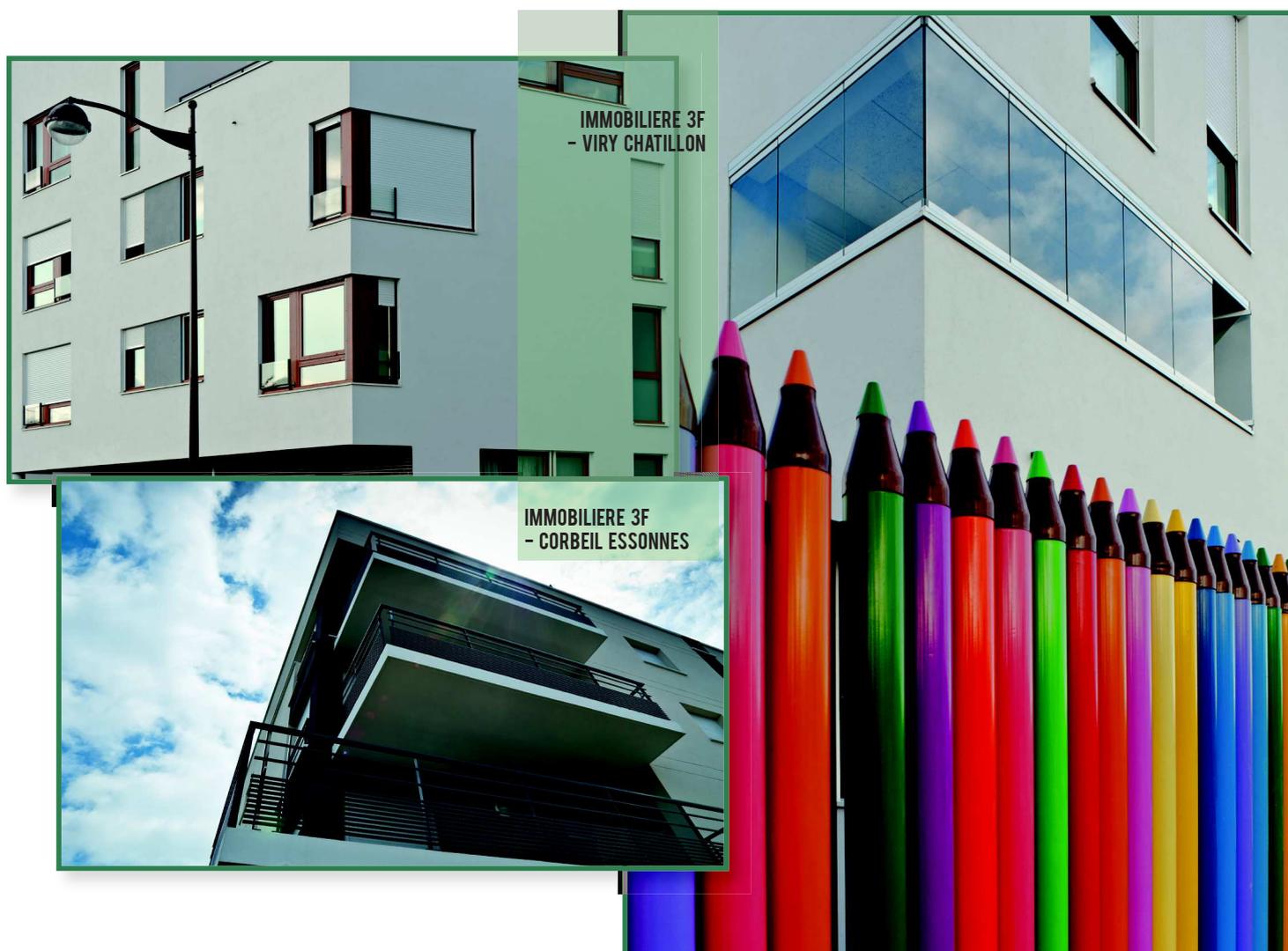


Les écarts observés entre les données relatives aux autorisations et aux mises en chantier sont notamment dus au décalage temporel entre le moment de l'autorisation et le moment de la construction. Toutefois, lorsqu'ils restent significatifs d'une année sur l'autre, ils témoignent d'une perte importante entre le volume d'autorisations accordées et le volume de constructions effectivement réalisées. Ainsi, l'augmentation importante des autorisations de logements constatée en 2015 ne se sera pas complètement concrétisée en autant de nouveaux logements.

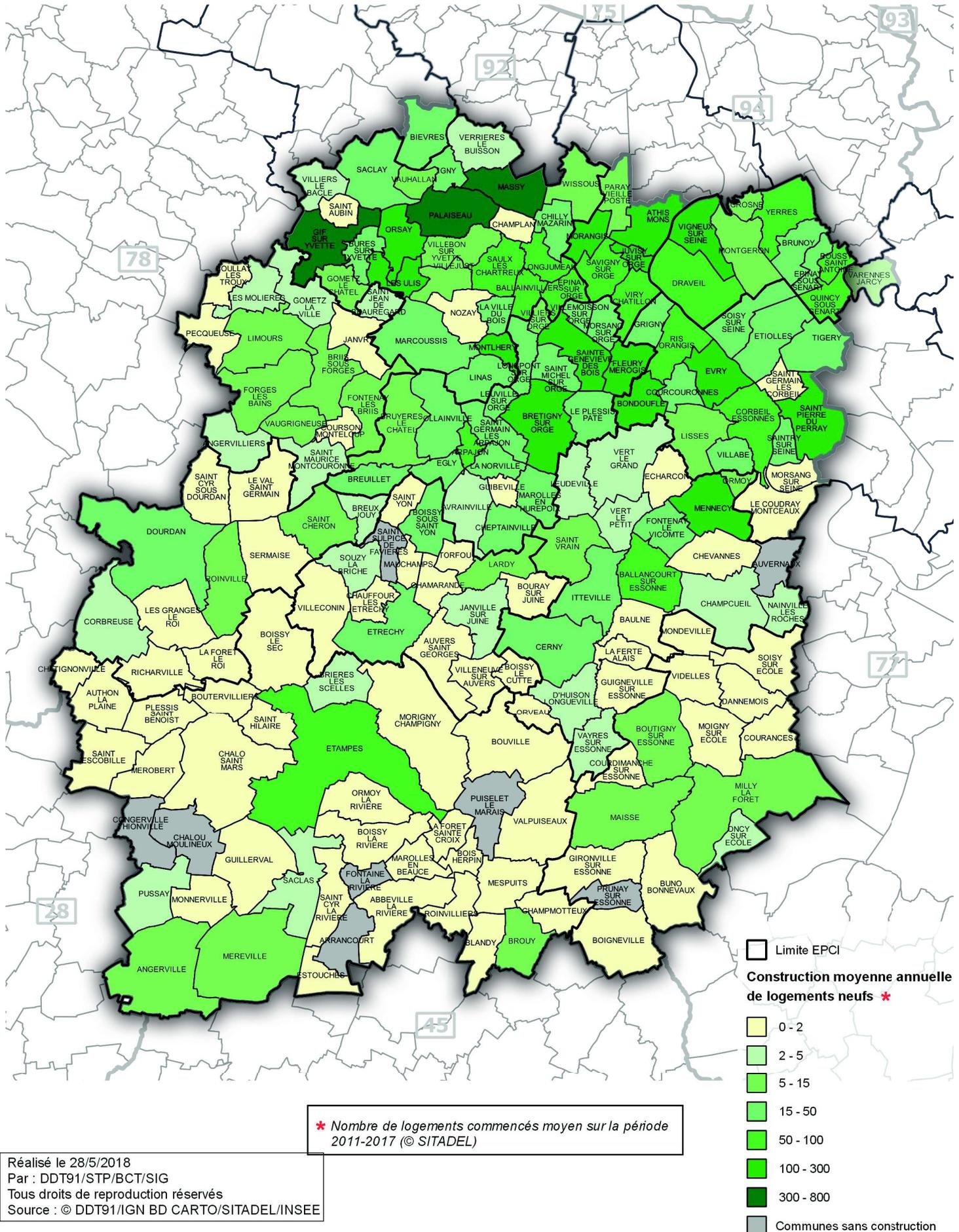
D'une manière générale, les niveaux de construction les plus soutenus depuis 2011 se retrouvent sur le nord du département (Communauté Paris Saclay : Palaiseau, Massy, Gif-sur-Yvette - Grand Paris Sud : Evry, Saint-Pierre-du-Perray - Grand-Orly Seine Bièvre : Athis-Mons). Cette partie du territoire présente une échelle urbaine plus importante, qui regroupe d'une part des secteurs en Opérations d'Intérêt National (OIN) ayant vocation à aménager de nouveaux espaces urbanisés, mais également des secteurs en renouvellement urbain. Également, ces secteurs captent une demande en logement plus importante du fait de la proximité de bassins d'emplois importants. Dans la partie sud, au profil plus rural, certaines communes se distinguent tout de même par leur dynamisme (Étampes, Dourdan, Ballancourt-sur-Essonne).

Les communes qui ont le plus construit de logements neufs en volume entre 2011 et 2017, et avec un taux d'effort supérieur à 6, sont les communes de Palaiseau, Massy, Gif-sur-Yvette avec plus de 300 logements en moyenne par an, Athis-Mons, Saint Pierre-du-Perray, Brétigny-sur-Orge, Fleury-Mérogis, Mennecy, Juvisy-sur-Orge, Montlhéry, Orsay, Morangis, Bondoufle et Arpajon avec plus de 100 logements par an.

Ainsi, les communes les plus peuplées alimentent la majorité de la production de logements du département au vu des permis déposés en 2015 à 2017.



CONSTRUCTION MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE EN ESSONNE ENTRE 2011 ET 2017



Réalisé le 28/5/2018
 Par : DDT91/STP/BCT/SIG
 Tous droits de reproduction réservés
 Source : © DDT91/IGN BD CARTO/SITADEL/INSEE

TAUX D'EFFORT DE CONSTRUCTION⁽¹⁾ DES TERRITOIRES

L'application d'un ratio entre les volumes de production de logements et la population permet d'objectiver les effets d'échelle induits par la démographie communale, afin de faire ressortir les communes qui construisent le plus pour un même nombre d'habitants. Ce ratio correspond au taux d'effort de construction.

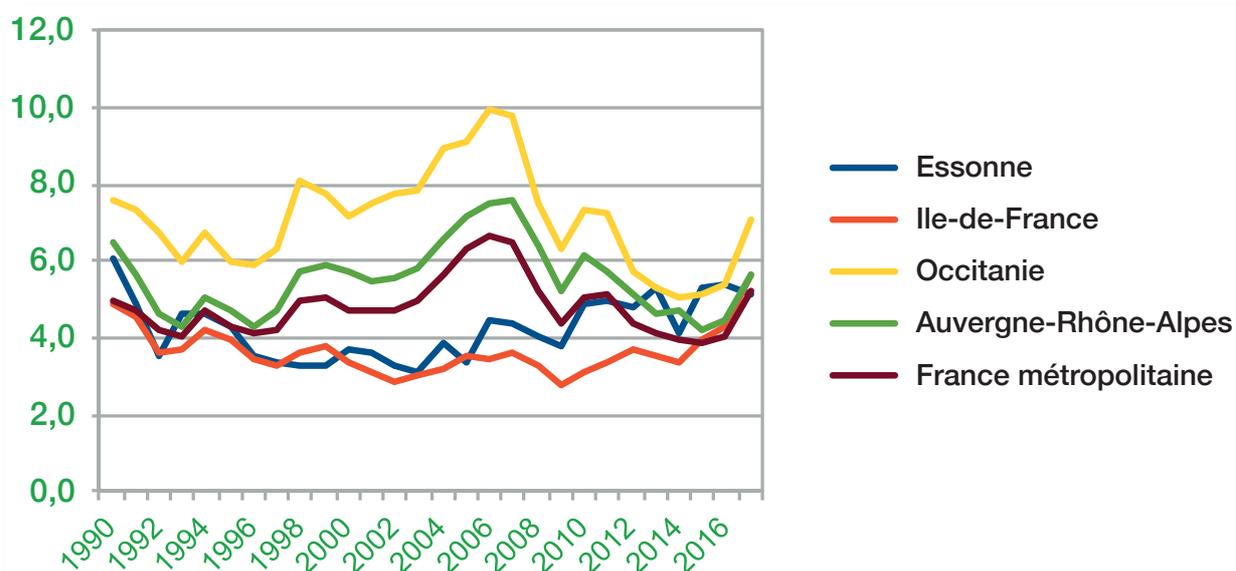
Depuis une décennie, l'Essonne se distingue en Île-de-France par la dynamique de son taux d'effort en matière de construction. En effet, elle affiche un taux d'effort globalement croissant, et supérieur au taux régional. En moyenne sur les sept dernières années, l'Essonne présente un taux d'autorisations de 6,96 logements/an pour 1 000 habitants et un taux d'effort de construction moyen de 5 logements/an pour 1 000 habitants alors qu'il est resté inférieur à 4 en moyenne en Ile-de-France jusqu'en 2015. En comparaison, les tendances nationales sur la même période oscillent avec un taux d'effort croissant entre 2009 et 2011 puis décroissant jusqu'en 2016, repassant même en dessous de l'effort de construction essonnien depuis 2011. On estime qu'un taux d'effort de construction situé entre 6 et 8 est nécessaire pour assurer l'atteinte de l'objectif de construction de 70 000 logements par an en Île-de-France.

L'année 2017 semble marquer un fléchissement de ces tendances selon les estimations puisque l'Essonne affiche un taux d'effort en baisse pour atteindre environ 5 logements/an/1000 habitants (en autorisations), équivalent aux efforts de construction à l'échelle régionale et nationale qui affichent à nouveau des tendances à la hausse.

Dans ce contexte, l'Essonne a produit moins de logements alors que sa population a continué à augmenter. On constate également que le différentiel de perte entre le nombre d'autorisations et le nombre de mises en chantier en Essonne est à lui seul un facteur pénalisant de manière importante la réussite de l'objectif.

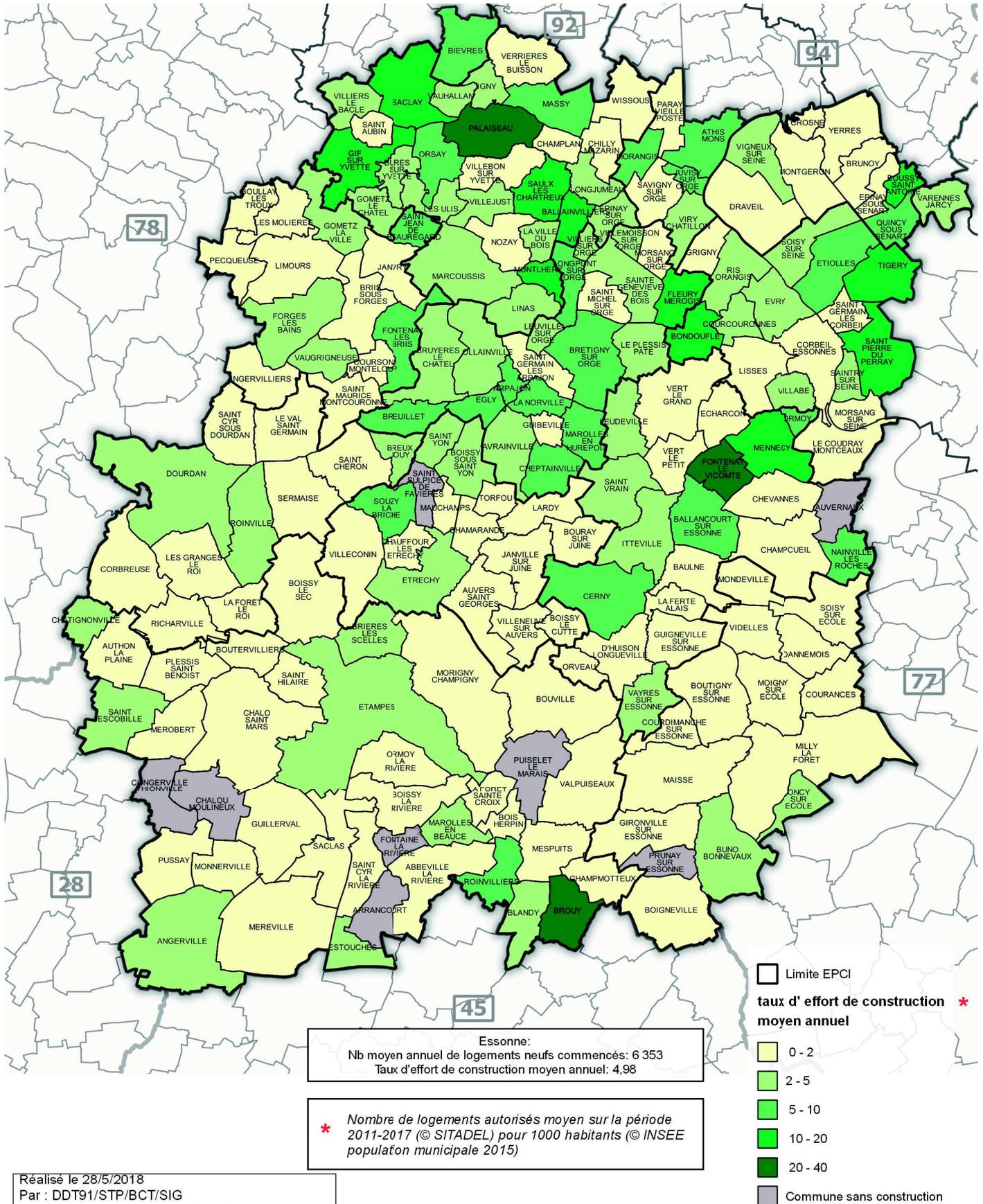
...: Évolution du taux d'effort de construction de logements depuis 1990

Données Sytadel et INSEE



⁽¹⁾ Le taux d'effort de construction (ou taux de construction) correspond au nombre moyen de logements autorisés par an sur une période donnée, et pour 1 000 habitants.

TAUX D'EFFORT DE CONSTRUCTION ANNUEL DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE ENTRE 2011 ET 2017



Réalisé le 28/5/2018
 Par : DDT91/STP/BCT/SIG
 Tous droits de reproduction réservés
 Source : © DDT91/IGN BD CARTO/SITADEL/INSEE

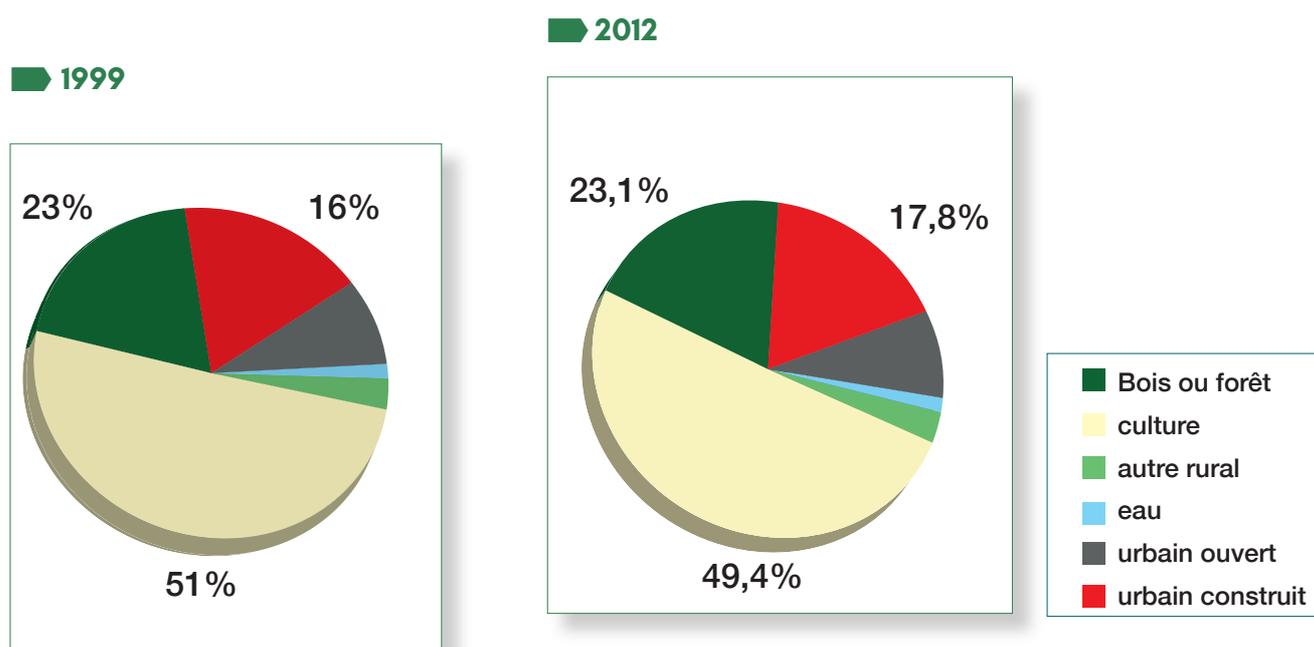
EFFET DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

En 2013, de nouvelles orientations ont été actées par le schéma directeur régional «Île-de-France 2030⁽¹⁾» (SDRIF), cadre de référence pour les politiques publiques et l'ensemble des acteurs participant à l'aménagement du territoire. Le SDRIF reprend à son compte les principes fondamentaux d'aménagement : densifier les secteurs déjà urbanisés et à proximité des systèmes de transport, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, encadrer les potentiels de développement des territoires.

Plusieurs indicateurs de densité sont plus particulièrement suivis (densité d'activités humaines, densité de population, densité d'emplois et densité résidentielle), à travers le MOS 2012 (mode d'occupation du sol), outil d'analyse du territoire francilien développé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Île-de-France et les données INSEE 2013 sur le logement. En se basant sur les surfaces liées à l'habitat de 1999 et 2012, l'augmentation de la densité résidentielle brute en hectare (nombre de foyers/surfaces liées à l'habitat) est de 6,40 %⁽²⁾.

Evolution du nombre de résidences principales	Evolution des surfaces liées à l'habitat	Evolution de la densité résidentielle
14,50 %	7,60 %	6,40 %

On constate en étudiant l'évolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2012 une baisse du rythme de consommation des espaces naturels et agricoles, passant d'une artificialisation moyenne annuelle de 329 ha d'espaces agricoles et de 41 ha de bois entre 1999 à 2008 à une consommation moyenne annuelle de 69 ha d'espaces agricoles et à un reboisement équivalent à 5 ha/an.



⁽¹⁾ Source IAU Ile-de-France note n°694 SDRIF 2030 bilan 2014 - ⁽²⁾ Source MOS 2012 et Insee Chiffres clés logement mise en ligne 30/06/2016

► DE NOUVEAUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DÉCLINÉS PAR LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Nourrie des niveaux de production atteints en 2015, du besoin de réactualisation des objectifs de production et de la nécessité de prendre en compte les nouveaux périmètres intercommunaux au 1^{er} janvier 2016, la répartition par territoires des objectifs de construction a été actualisée en 2017. Ces nouvelles cibles ont été validées par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France (SRHH) adopté le 19 décembre 2017, et qui décline par EPCI l'objectif global à réaliser chaque année en Ile-de-France.

Des objectifs réactualisés traduisent un effort attendu plus soutenu sur les zones urbanisées, en accord avec les orientations du SDRIF, avec une répartition de 54 % de l'objectif pour la Métropole du Grand Paris, 37 % pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole et 9 % pour les EPCI hors unité urbaine de Paris.

► Les nouveaux objectifs qui ont été validés par le SRHH sont les suivants :



L'unité urbaine de Paris

- ✓ EPT12 - Grand-Orly Seine Bièvre : 5 600 logements/an
- ✓ CA de la Communauté Paris Saclay : 4 000 logements/an
- ✓ CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart : 2 400 logements/an
- ✓ CA Versailles Grand Parc : 2 000 logements/an
- ✓ CA Coeur d'Essonne Agglomération : 1 350 logements/an
- ✓ CA Val d'Yerres Val de Seine : 650 logements/an



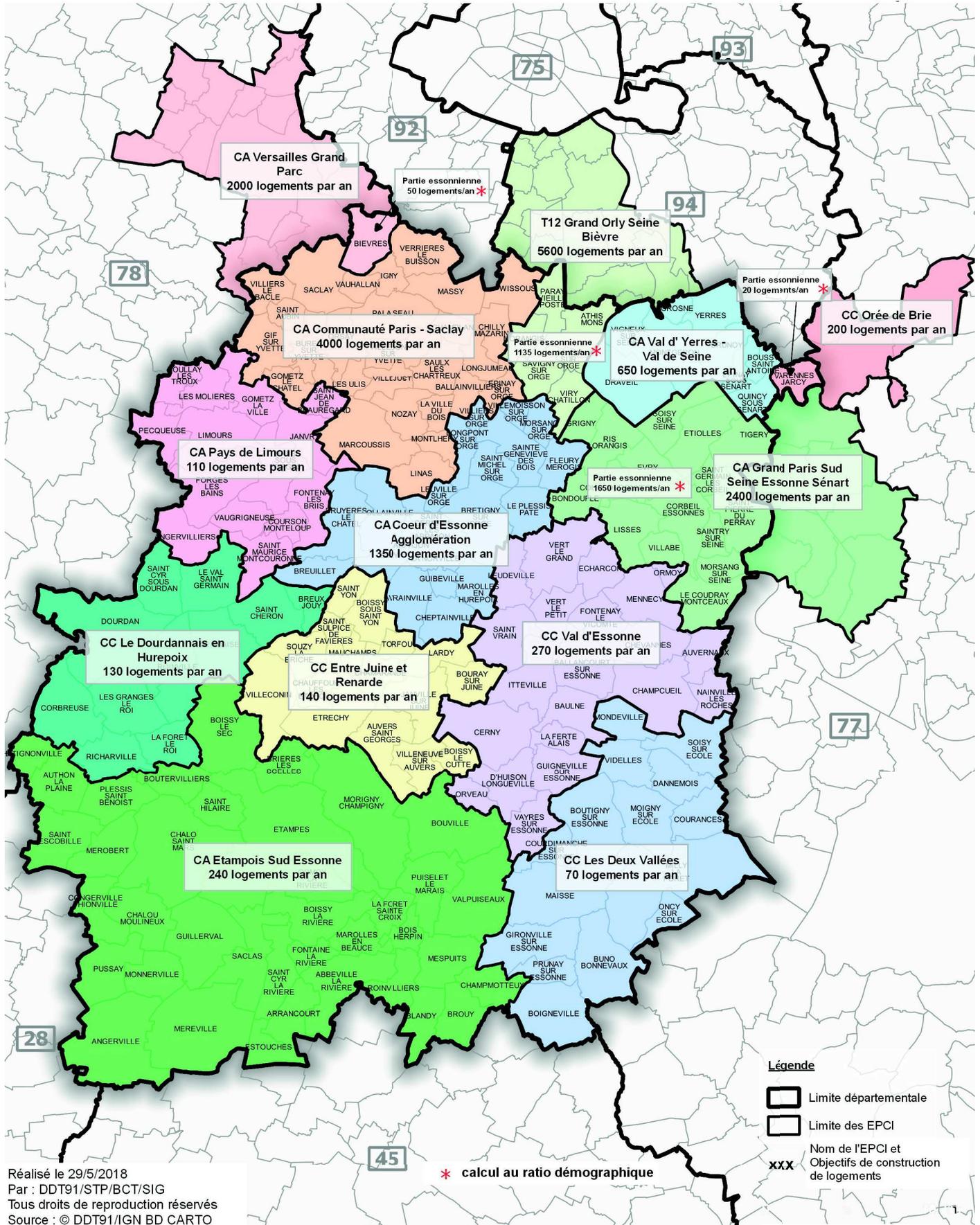
Autres territoires essonniens

- ✓ CC du Val d'Essonne : 270 logements/an
- ✓ CA Etampois Sud Essonne : 240 logements/an
- ✓ CC de l'Orée de la Brie : 200 logements/an
- ✓ CC Entre Juine et Renarde : 140 logements/an
- ✓ CC du Dourdannais en Hurepoix : 130 logements/an
- ✓ CC Pays de Limours : 110 logements/an
- ✓ CC les Deux Vallées : 70 logements/an

Total Essonne : 9 800 logements par an

OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DU SRHH PAR EPCI

Approuvé le 06/11/2017



NIVEAU D'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION

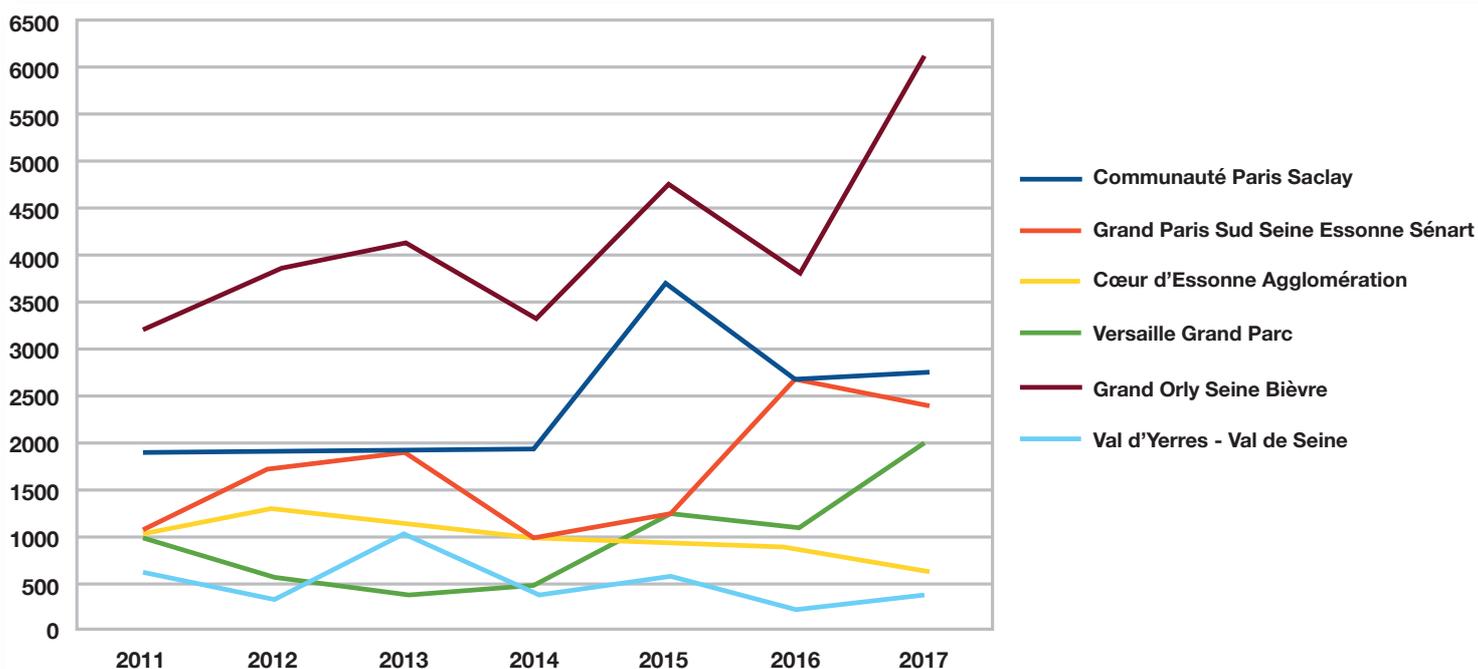
Sur la période 2011-2017, les niveaux de construction observés en Essonne représentent en moyenne annuelle environ 65 % de l'objectif de construction qui s'élève à 9 815 logements/an pour le département. En particulier, en 2017, la baisse de la construction observée en Essonne permet tout de même de maintenir le niveau d'autorisations au dessus de l'objectif de construction (environ 10 000 logements autorisés). En revanche, les mises en chantiers repassent en dessous de l'objectif de construction avec environ 7 000 logements commencés.



Les graphiques ci-dessous donnent à voir la déclinaison des dynamiques territoriales par EPCI.

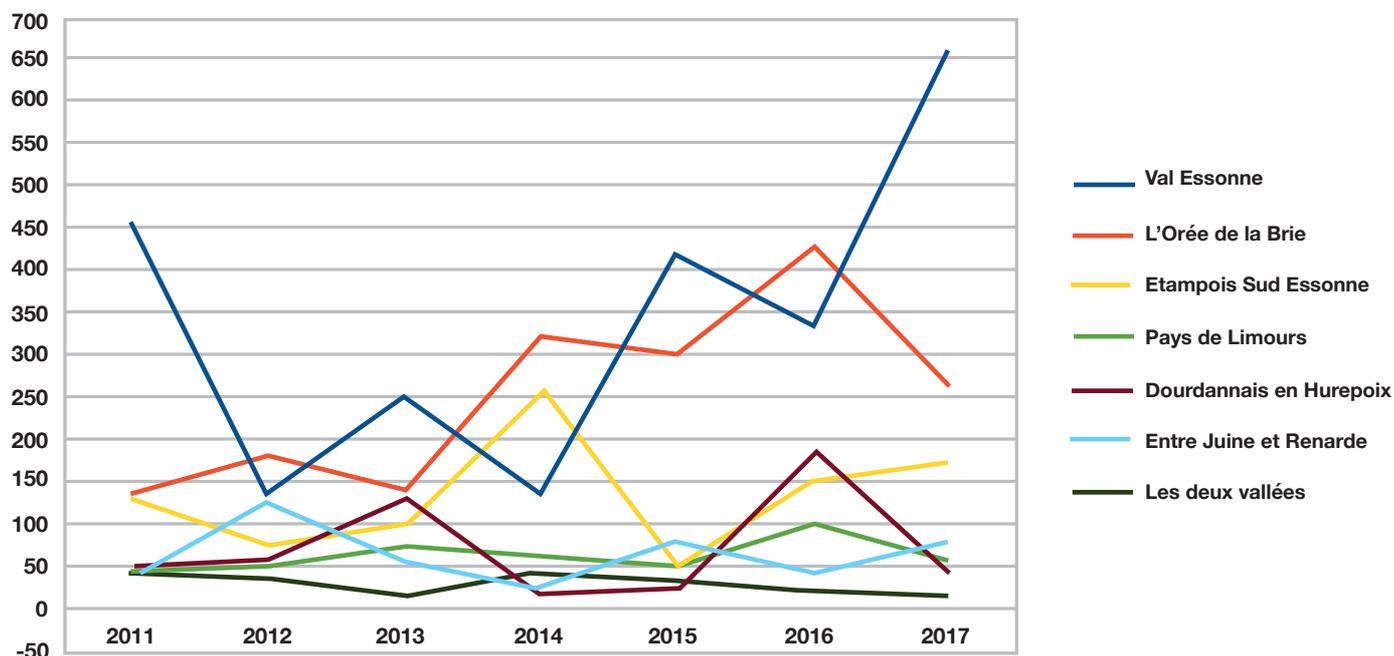
EPCI dans l'Unité Urbaine de Paris :

Construction moyenne de logements neufs de 2011 à 2017 par EPCI



Autres territoires de l'Essonne

Construction moyenne de logements neufs de 2011 à 2017 par EPCI



En moyenne annuelle sur les sept dernières années, les Communautés de Communes du Val d'Essonne et de l'Orée de la Brie ont dépassé leurs objectifs de construction (env. 127 %). A l'inverse, tous les autres EPCI restent en moyenne en deçà de leur objectif respectif. Parmi eux le Val d'Yerres Val de Seine, Grand-Orly Seine Bièvre, Coeur d'Essonne Agglomération et Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ont atteint les trois quarts des leurs objectifs en moyenne sur les sept dernières années.

Sur la période plus récente 2016-2017, les territoires de Val d'Essonne, de Versailles Grand Parc et de Grand Orly Seine Bièvre affichent une hausse significative de la construction de logement neufs. Toutefois, ces deux derniers territoires interdépartementaux pèsent peu dans l'effectif de construction essonnien. Les territoires de Paris-Saclay, Val d'Yerres Val de Seine et Entre Juine et Renarde présentent également une augmentation du taux de construction entre 2016 et 2017. À l'inverse, l'ensemble des autres territoires communautaires présentent des tendances à la baisse en 2017, avec des dynamiques particulièrement marquées sur Grand Paris Sud Seine-Essonne Sénart et sur le Dourdannais.

Au regard des estimations 2017, la plupart des territoires de la frange nord (Grand Orly Seine Bièvre, Versailles Grand Parc, Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et Orée de la Brie) ont réussi à atteindre ou dépasser leur objectif de construction cette dernière année, ainsi qu'au sud le territoire de Val d'Essonne. En revanche, les autres territoires communautaires n'ont pas réussi en 2017 à atteindre leur objectif de construction. Certains en sont même encore éloigné.





ESSONNE HABITAT
- EVRY

LES PROGRAMMES LOCAUX

de l'Habitat (PLH)

IMMOBILIERE 3F -
ST PIERRE DU PERRY



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

1.1

La production de logements
en Essonne

p 8

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 58

1.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

INTRODUCTION

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

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

Sont concernées par l'élaboration d'un PLH :

- ✓ les métropoles;
- ✓ les communautés urbaines;
- ✓ 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.

CONTENU DU PLH

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

➤ **un diagnostic du fonctionnement du marché local de l'habitat**

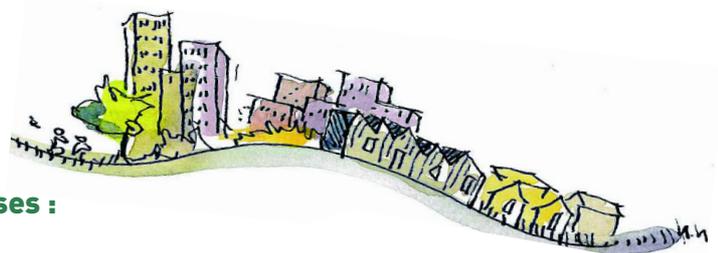
Il décrit et analyse la situation du marché local de l'habitat, l'offre de logements et d'hébergement sur le territoire aussi bien dans ses dimensions quantitatives que qualitatives. Mettant en perspective l'évolution à venir du territoire, il identifie les principales problématiques à appréhender.

➤ **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. 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. Il traduit les engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires.



IMMOBILIERE 3F -
VIGNEUX SUR SEINE



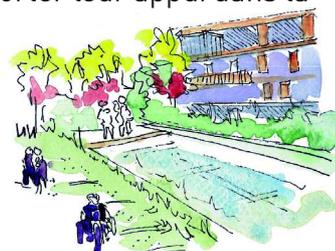
Dans son article 71, la loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 élargit le contenu des objectifs du PLH en général et des programmes d'actions par commune en particulier à la mobilisation du parc privé à des fins sociales, via le conventionnement avec l'Anah ou à l'intermédiation locative hors conventionnement, pour mieux répondre aux besoins en logements et en hébergement sur le territoire tout en favorisant la mixité sociale.

Aussi, pour améliorer la prise en compte des objectifs en matière de production de logements sociaux dans les PLH, la loi relative à l'égalité et la citoyenneté (article 97) impose, désormais, la mise en compatibilité de tout PLH existant avec les objectifs **applicables aux communes de son territoire** (quantitatifs et qualitatifs) dans un délai de deux ans, tout en clarifiant cette procédure (renforcement du rôle du préfet dans la procédure de mise en compatibilité).

UN NOUVEAU VOLET DES PLH : LE "PLAN D'INTERVENTION FONCIÈRE"

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, le diagnostic du PLH doit désormais 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, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière.

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 » permet de préciser le contenu de ce volet foncier des PLH. Le 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.



PLH ET DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)

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

SUIVI DES PLH ADOPTÉS

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

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat 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.

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

AUTRES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES RÉCENTES CONCERNANT LES PLH

SCHÉMA RÉGIONAL DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE D'ÎLE-DE-FRANCE : NOUVEAUX PLH À ÉLABORER

En application de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, un schéma régional de coopération intercommunale (SRCI) a été mis en œuvre au 1^{er} janvier 2016 en Île-de-France. Ce schéma a engendré de nombreuses recompositions des périmètres intercommunaux. Les EPCI ainsi créés et soumis à obligation de PLH doivent élaborer des PLH couvrant l'intégralité de leurs nouveaux périmètres.

En Essonne, 4 EPCI, la CA Communauté Paris Saclay, la CA Coeur d'Essonne Agglomération, la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et la CA Étampois Sud Essonne ont prescrit l'élaboration d'un PLH couvrant l'ensemble de leurs périmètres intercommunaux.

Les derniers EPCI concernés sont invités à entamer des démarches similaires sur les nouveaux périmètres.

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 du 27 janvier 2017 (article 147) 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 les PLH les besoins d'habitat adaptés des gens du voyage : aires d'accueil et terrains familiaux locatifs.

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).

Les PLH doivent respecter ces seuils dans le cadre de la définition des objectifs de production de logements.

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté (article 97) a apporté des précisions sur les conditions de l'application de ces seuils minimaux de PLAI et maximaux de PLS en les imposant à tous les PLH (quelle que soit leur date d'entrée en vigueur) comprenant au moins une commune soumise aux obligations de la loi SRU et tout en clarifiant l'application de ces seuils : **respect exigible à l'échelle de chaque commune soumise et non de l'EPCI.**

► CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT ET CONVENTION INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS

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 politique de la ville (QPV) sur son territoire. La CIL rassemble, outre les maires des communes membres de l'EPCI, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires siégeant à la commission nationale de concertation, les organismes agréés (L.365-2 du CCH), les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées.

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté (article 70) a également créé **une convention intercommunale des attributions (CIA)**, document contractuel obligatoire d'application des orientations relatives aux attributions élaborées par la CIL. Cette convention correspond à la fusion de l'accord collectif intercommunal d'attribution et de la convention intercommunale, annexe des contrats de ville, introduite à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. 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.

► CONCERTATION

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté (article 70) précise les conditions de l'association des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte HLM dans le cadre de l'élaboration du PLH en les mentionnant explicitement parmi les personnalités morales à associer.

Par ailleurs, le PLH demeure un document peu connu du grand public alors même que son principal objectif est de répondre aux besoins des habitants d'un territoire. Si l'association des habitants et des associations était jusqu'alors possible, la loi relative à l'égalité et la citoyenneté (article 70) lui donne une assise juridique et en précise le cadre : concertation avec les habitants et associations facultative, cadre et modalités de la concertation définis par l'EPCI, bilan de la concertation joint au projet de PLH.

Cette mesure vise à encourager et homogénéiser les démarches de concertation des habitants et associations, afin de favoriser l'appropriation par les habitants des politiques et stratégies portées par l'intercommunalité en matière d'habitat, en amont de leur déclinaison opérationnelle dans les documents de planification.



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 au niveau régional et 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)**.

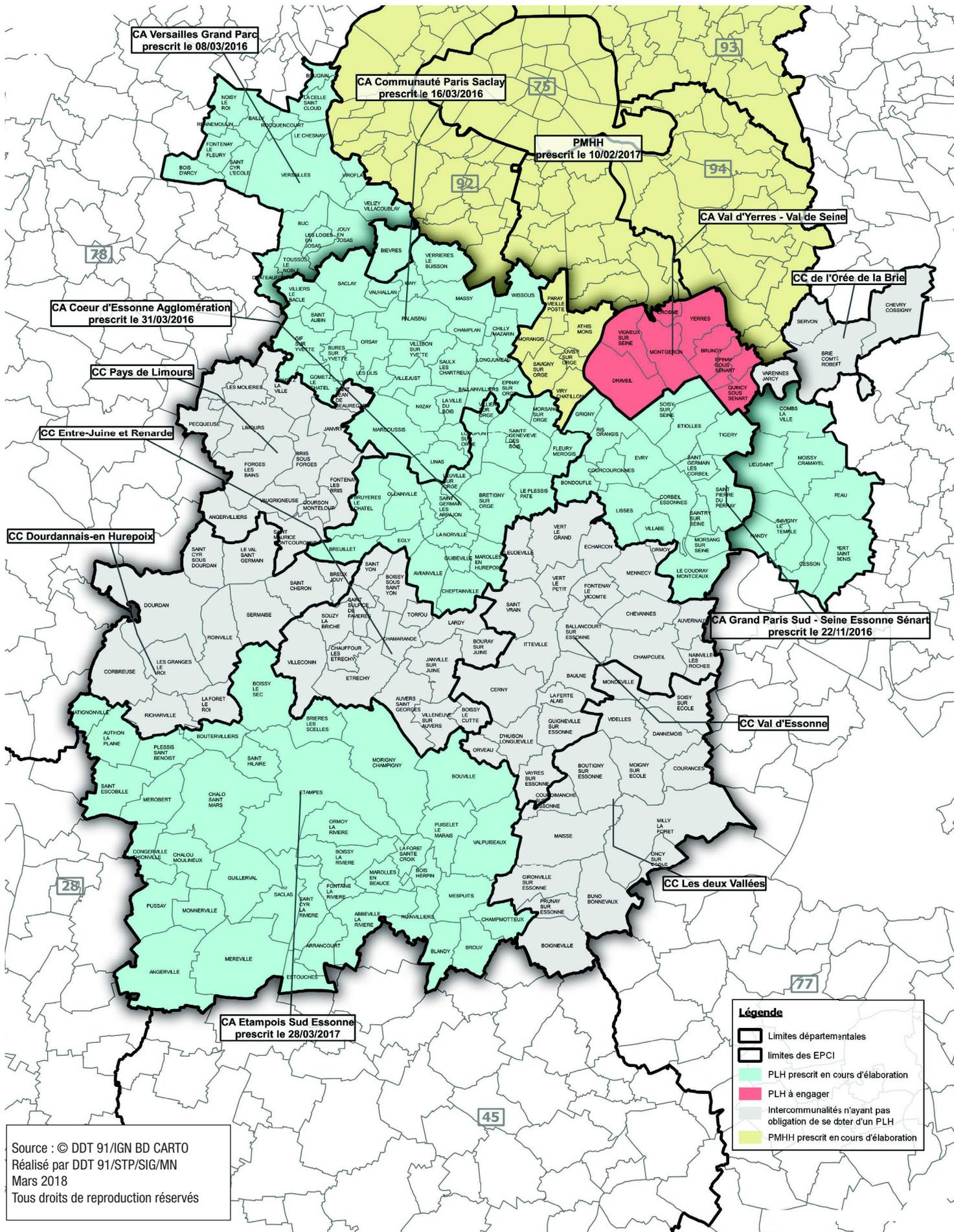
Le SRHH est entré en vigueur le 21 décembre 2017. Elaboré par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) co-présidé par l'Etat et la Région, il décline, par EPCI, dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, l'objectif de construction des 70 000 logements 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 **précise** 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 ».

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la métropole du Grand Paris exerce la compétence en matière de politique locale de l'habitat. **Le PMHH tiendra lieu de programme local de l'habitat.** En tant que document stratégique de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat et de l'hébergement à l'échelle métropolitaine et infra-métropolitaine, doté d'un programme d'actions opérationnelles, le PMHH est le premier fondement de cette compétence. Il devra être adopté avant le 31 décembre 2018. Par délibération du 10 février 2017, le Conseil métropolitain a décidé d'engager la procédure d'élaboration du PMHH. **L'année 2017 a été consacrée à l'élaboration du diagnostic. 2018 sera dédiée à la définition des orientations stratégiques et au programme d'actions.** Les 6 communes essonniennes de l'établissement public territorial « Grand Orly Seine Bièvre » sont concernées par cette élaboration.



PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH) ET PLAN MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT (PMHH)





IMMOBILIERE 3F - ATHIS MONS



EFIDIS - RESIDENCE ST EUROPE -
FLEURY MEROGIS -
© CH. FILLIEULE





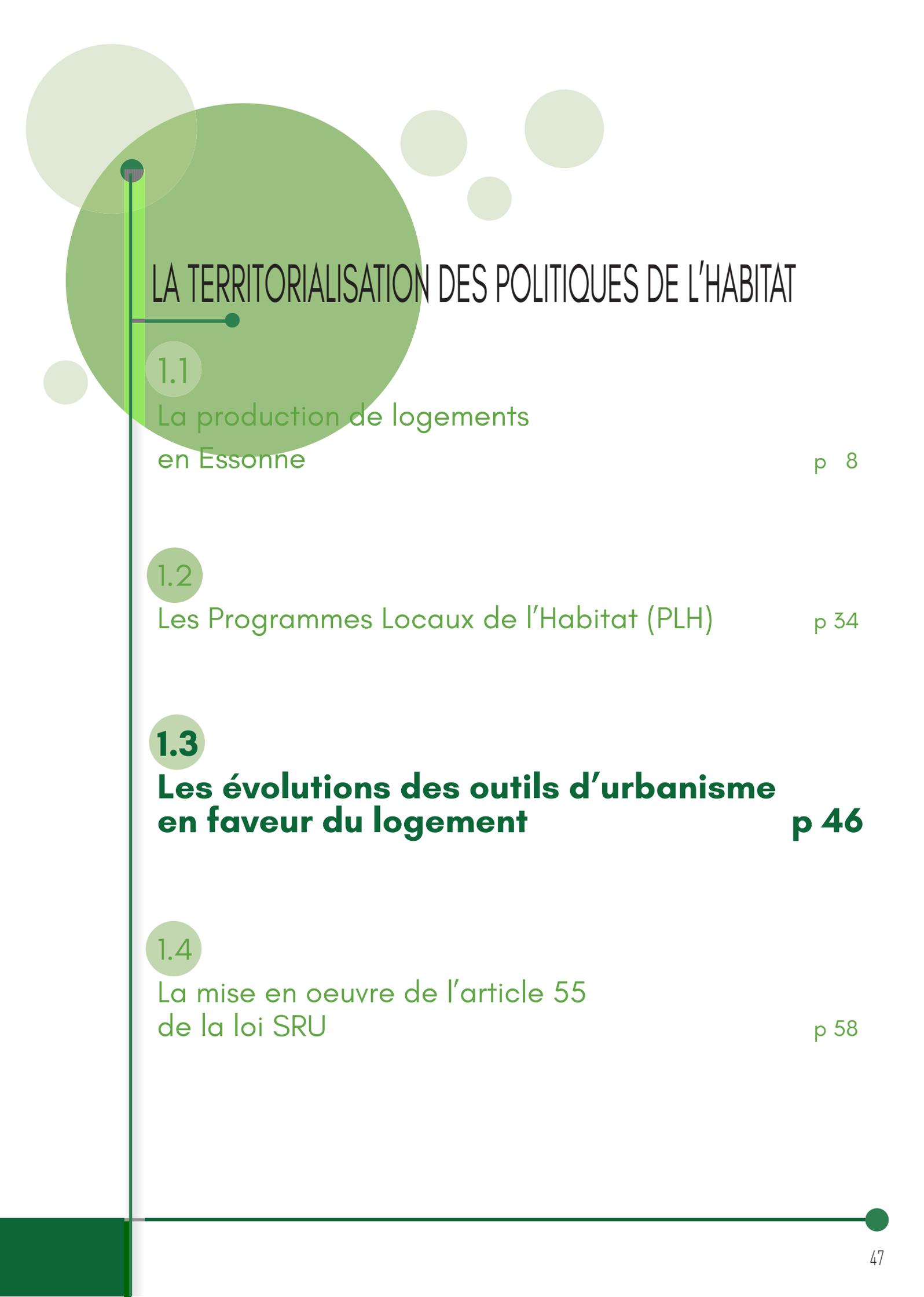
MONDE EN MARCHÉ
- LE MONDE EN MARGE
- LONGPONT

LES ÉVOLUTIONS DES OUTILS D'URBANISME

en faveur du logement



IMMOBILIERE 3F -
ZAC DES RUCHIERES - BONY



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

1.1

La production de logements
en Essonne

p 8

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 58

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

INTRODUCTION

Depuis la loi « Solidarité 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)⁽¹⁾. De plus, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) fixent les objectifs en matière de logement, notamment dans le cadre de programmes 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.

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 terme 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.

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



LOGEMENT FRANCILIEN -
CYBELE - BONDOUFLE

Le PLU, issu notamment des lois relatives à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000, ENE et ALUR, 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.

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

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 dérogations aux règles d'urbanisme et de construction.

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

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

PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LE LOGEMENT

Sur le modèle de la déclaration de projet, la procédure intégrée pour le logement (PIL) créée par l'ordonnance n°2013-888 du 3 octobre 2013 et introduite à l'article L.300-6-1 permet d'accélérer et de simplifier les procédures.

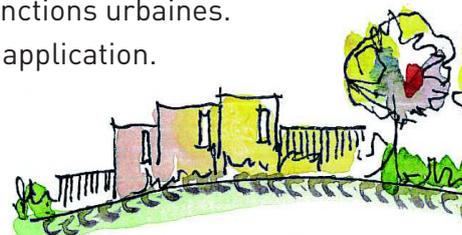
En effet, sous certaines conditions, **la PIL permet en une seule procédure de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme locaux (POS, PLU, SCoT, SDRIF) et d'adapter des normes supérieures (SDAGE, SAGE, ZPPAUP, PVAP, SRCE, PCAET, PDU, PLH, et PPRI).**

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.

OUTIL À MOBILISER DANS LE RÈGLEMENT DU PLU

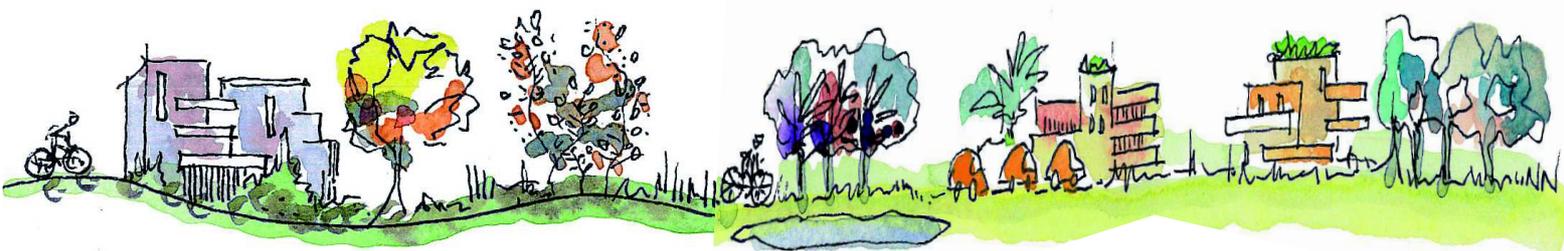


Parmi les différentes pièces du dossier du PLU, le règlement et ses documents graphiques peuvent déterminer des règles d'occupation des sols répondant aux objectifs des politiques locales de l'habitat.

- ✓ 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, définies 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 modernisé

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, outre la recodification du livre I^{er} du code de l'urbanisme, intègre une réforme modernisant le contenu des plans locaux d'urbanisme afin de rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens plans d'occupation des sols (POS), devenues inadaptées pour traduire les enjeux contemporains de l'urbanisme.

Cette réforme met en oeuvre les évolutions législatives récentes 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 du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

Les nouvelles 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.

Au sein de ces axes directeurs de la réforme, une vingtaine de mesures sont déclinées pour répondre à un objectif commun, redonner du sens au règlement du PLU.

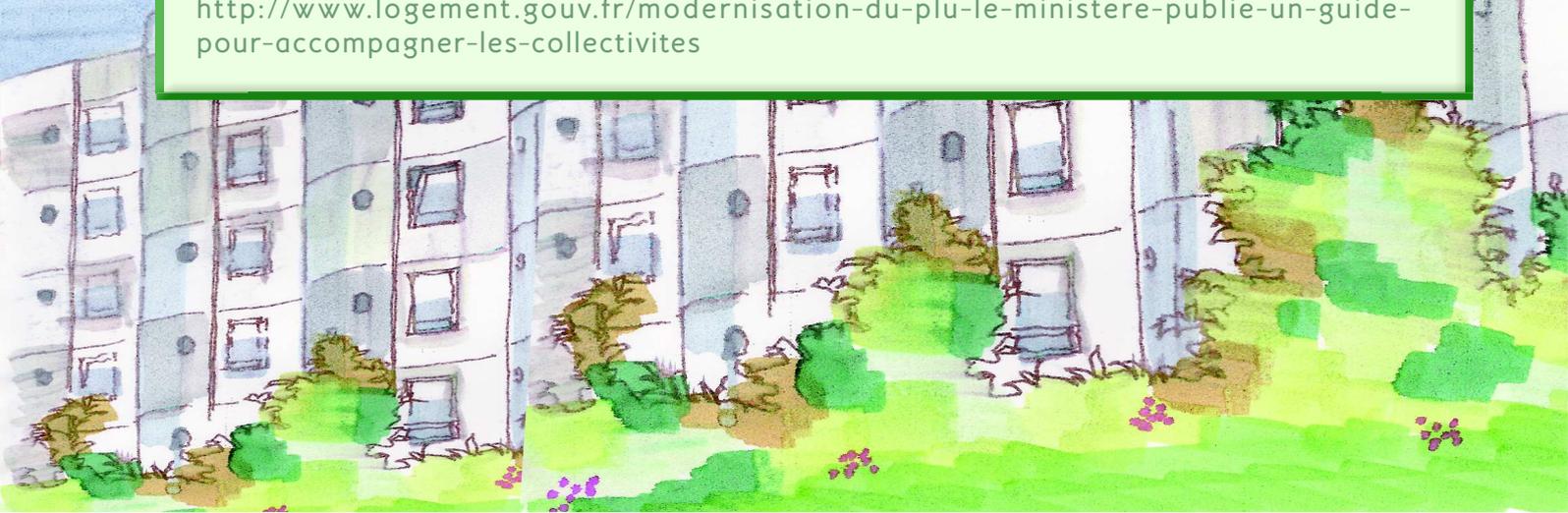
Le nouveau règlement ouvre ainsi aux collectivités de nombreuses possibilités pour développer un urbanisme de projet, par exemple :

- 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)

Le décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et prévoit une application progressive avec droit d'option pour les collectivités déjà engagées dans l'élaboration ou la révision générale de leur PLU avant cette date. Les collectivités ayant engagées une élaboration ou une révision générale de leur PLU depuis le 1^{er} janvier 2016 intègrent obligatoirement l'ensemble du contenu modernisé du PLU.

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>



POSSIBILITÉ DE DÉROGATION AUX RÈGLES D'URBANISME

L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement 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 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 du CU (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 accordés en application de ces deux articles.

À titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter du 8 juillet 2017, l'État, 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

DISPOSITIFS RELATIFS À LA POLITIQUE FONCIÈRE ET À L'AMÉNAGEMENT

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

- **le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption urbain renforcé (DPUR)** sont des outils qui permettent de limiter la spéculation sur les terrains à aménager, et de faciliter un aménagement cohérent. La loi ALUR élargit le champ d'application du DPU et renforce le rôle des EPCI à fiscalité propre dans ce domaine. **La compétence en matière de DPU est désormais de plein droit aux EPCI compétents en matière de PLU. Ces mêmes EPCI peuvent créer des zones d'aménagement différé (ZAD)** par délibération motivée après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone afin d'y exercer le droit de préemption qui s'y rattache (en cas d'avis défavorable d'une de ces communes, l'arrêté de création de la ZAD est pris par le préfet).
- la signature de **convention avec l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)** permet d'assurer le portage foncier d'une opération ou établir des périmètres de veille foncière.
- une **simplification de la procédure des zones d'aménagement concerté (ZAC)** est apportée par la loi ALUR. Elle autorise la mise en concurrence des opérateurs d'aménagements avant la date de création formelle de la ZAC sous certaines réserves. Elle rétablit la possibilité de modifier des plans d'aménagement de zone (PAZ) selon la procédure simplifiée applicable au PLU pour faciliter leur évolution et permettre leur densification. La prise en charge par l'aménageur de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC) en ZAC est clarifiée.
- la convention de projet urbain partenarial (PUP) est un outil permettant le financement des équipements public rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement dans les zones urbaines ou à urbaniser des communes dotées d'un PLU. **Le régime du PUP est modernisé et clarifié par la loi ALUR.**
- **la loi ALUR apporte un assouplissement des modalités d'évolution des règlements de lotissement** et les soumet au règlement d'urbanisme local. Elle rend automatique la caducité des règles applicables au lotissement au bout de 10 ans même lorsqu'une majorité de colotis en a demandé le maintien.

➤ De nouveaux outils sont introduits par la loi ALUR :

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

Le décret n° 2016-1514 du 8 novembre 2016 relatif aux associations foncières urbaines définit des mesures spécifiques aux associations foncières urbaines de projet : conditions de délimitation par la collectivité du périmètre de projet et insertion du périmètre dans les annexes du document d'urbanisme, complément prévu au contenu des dossiers de création et de remembrement, conditions de distraction d'un terrain aménagé assouplies.

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

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

DISPOSITIFS INCITATIFS RELATIFS À LA FISCALITÉ

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

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

Cette exonération peut aussi concerner :

✓ dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un PTZ+ (alinéa 2) ;

✓ les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux mentionnés à l'alinéa 1 et ne bénéficiant pas de l'exonération totale (alinéa 6) ;

✓ les surfaces annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles (alinéa 7).

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

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

Démarches relatives à la qualité des opérations

La qualité des opérations du point de vue du paysage, de l'architecture et de l'environnement est essentielle à une insertion harmonieuse de nouveaux programmes de logements dans leur contexte urbain. Pour y parvenir l'élaboration du programme et le choix des équipes de maîtrise d'oeuvre sont des étapes essentielles. 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 (loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, du 7 juillet 2016), entend favoriser la qualité architecturale des futurs projets 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) lors de l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE). **Au-delà de 2500 m² de surface de terrain, le recours à un architecte est obligatoire** (Article R.441-4-2).

Des ateliers d'architecture sont organisés tous les mois à la DDT, sur trois journées. Ils permettent à tout porteur de projet de bénéficier des recommandations de l'architecte et de la paysagiste conseil de l'Etat en Essonne. Dans le cas de projets 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 de la préfecture.

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 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 des EcoQuartiers, en faveur de l'aménagement durable. Depuis 2013, les écoquartiers Clause Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge, des Docks de Ris à Ris Orangis, Camille Claudel à Palaiseau ont obtenu le label définitif phase 3. La ZAC du quartier du Moulon, la ZAC du quartier de l'École Polytechnique sur le plateau de Saclay et le PNR du Gâtinais avec une opération atypique multi-sites sont «engagés dans la labellisation» en phase 2.

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 et le label peut à présent être attribué dès la phase 1 de signature de la charte des EcoQuartiers, qui permet aux porteurs de projet 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 des écoquartiers été créé : <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 ⁽²⁾.

⁽²⁾ <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-valise-pedagogique-outils-a4400.html>



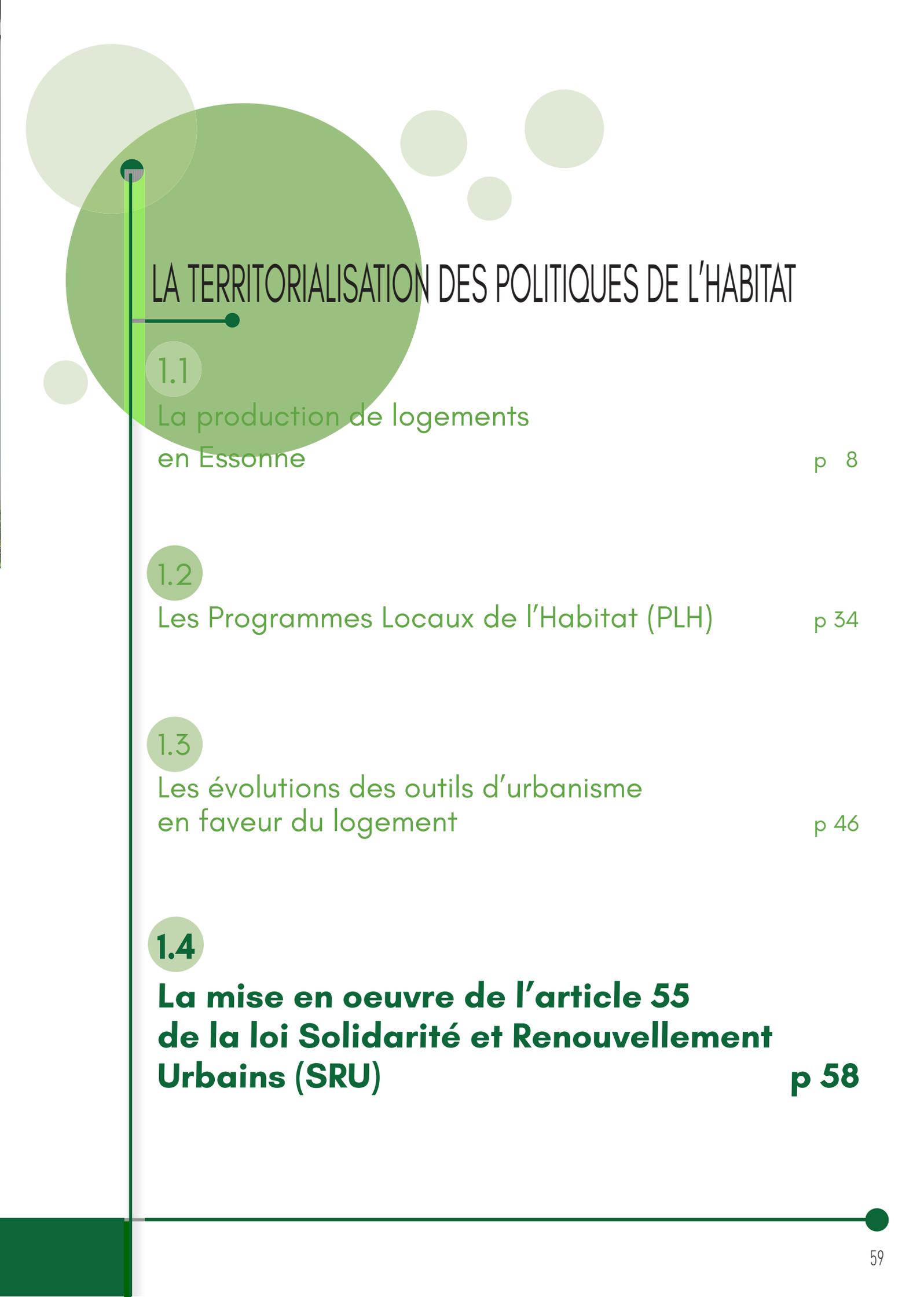
OSICA -
© V. KRIEGER

LA MISE EN OEUVRE DE L'ARTICLE 55



de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

ARTIN RESOURCES -
BERGOUSSAN



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT

1.1

La production de logements
en Essonne

p 8

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 Solidarité et Renouvellement
Urbains (SRU)**

p 58

1.3 LA MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

INTRODUCTION

L'article 55 de la loi 13 décembre 2000 Solidarité et Renouveau Urbains », s'attache à favoriser la mixité sociale sur les territoires

en fixant un pourcentage minimal de logements sociaux à atteindre dans le parc de résidences principales des communes comprises dans les périmètres d'application⁽¹⁾.

LA LOI SRU EN ESSONNE

► L'ENSEMBLE DES COMMUNES SOUMISES AU TAUX DE DROIT COMMUN DE 25 % DE LOGEMENTS SOCIAUX

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

► FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS EN PLAI/PLUS

Au-delà de l'élévation à 25 % du seuil minimal de logements sociaux à produire, la loi 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 PLUS/PLAI. 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.

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 m².

► DES COMMUNES EXEMPTÉES DU DISPOSITIF "SRU" EN 2018 ET 2019

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.

Les décrets n° 2017-835 et 2017-840 du 5 mai 2017 précisent les modalités de ce nouveau dispositif.

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



RUE MARE AU CHANVRE -
STE GENEVIEVE DES BOIS

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^[2],
- appartenir à des agglomérations 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.

Au regard de ces trois critères, il appartenait aux intercommunalités de proposer aux Préfets de départements avant le 30 juin 2017 la liste des communes à exempter de leurs obligations « SRU », y compris pour les communes concernées par le critère d'inconstructibilité (critère dont le respect rendait auparavant l'exemption automatique).

Sur la base de ces propositions, et après avis successifs des préfets de département, de région et de la commission nationale SRU, le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 a dressé la liste pour les années 2018 et 2019, des communes exemptées de leurs obligations « SRU ».

En Essonne, 9 communes sont ainsi exemptées : Angerville, Champlan, Cheptainville, Marolles-en-Hurepoix, Paray-Vieille-Poste, Pussay, Saclas, Tigery, Wissous.

▶ PANORAMA

Depuis 2016, 5 nouvelles communes ont intégré le périmètre d'application de l'article 55 de la loi SRU en raison de la recomposition des périmètres intercommunaux engendrée par la mise en œuvre du Schéma régional de coopération intercommunale d'Île-de-France. En 2017, 125 communes composent ce périmètre.

Parmi celles-ci, selon le dernier inventaire réalisé par les services de la DDT au 1^{er} janvier 2017 :

- ✓ 23 ont un taux de logements sociaux supérieur aux objectifs prévus par la loi,
- ✓ 50 ne sont pas soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux (41 communes comptent moins de 1 500 habitants et 9 ont été exemptées pour 2018 et 2019 - bien qu'ayant un nombre insuffisant de logements sociaux - en application du décret 2017-1810 du 28 décembre 2017),
- ✓ 52 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 52 communes déficitaires, 10 ont un taux de logements sociaux inférieur à 10 %, 20 ont un taux compris entre 10 % et 15 %, 10 ont un taux compris entre 15 % et 20 %, et 12 comptent entre 20 % et 25 % de logements sociaux.

^[2]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.

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. Début 2017, l'ensemble des communes déficitaires s'est vu notifier des objectifs pour la période triennale 2017-2019.

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 depuis le 1^{er} janvier 2017 par 25 %⁽³⁾ du potentiel fiscal par habitant de la commune. Sont souscrites à ce montant les dépenses en faveur du logement social effectuées par la commune.

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 du 18 janvier 2013 a introduit la possibilité d'appliquer une majoration plus conséquente allant jusqu'à une multiplication par 5 du montant du prélèvement.

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 %⁽⁴⁾ sont exonérées de prélèvement.

ANNÉE DE PRÉLÈVEMENT	PRÉLÈVEMENT NET CUMULÉ	DONT MAJORATION (commune carencée à l'issue de la triennale)
2016	2 256 172 €	383 274 €
2017	2 969 303 €	0 €
2018	3 573 242 €	539 351 €

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

En 2018, les prélèvements ont augmenté significativement en raison, notamment, de l'augmentation du nombre de communes carencées sur la période 2017-2019, 14 communes contre 6 communes sur la période triennale précédente, et d'une diminution des dépenses déductibles présentées par les communes.

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'intermédiation locative.

⁽³⁾ La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a relevé de 20 % à 25 % la quote-part du potentiel fiscal par habitant.

⁽⁴⁾ La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a relevé de 15 % à 20 % le taux de logements sociaux dont doivent justifier les communes éligibles à la DSU et soumises à une obligation de 25% de LLS, pour bénéficier de l'exonération du prélèvement.

► BILAN DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2014-2016

En 2014, une obligation de production pour la période triennale 2014-2016 avait été notifiée à chaque commune de l'Essonne en déficit de logements sociaux afin de rattraper le retard pris et de tendre vers l'objectif des 20 % ou 25 % de logements sociaux. Ainsi, 3 598 logements sociaux devaient être réalisés pendant cette période sur l'ensemble des 50 communes qui étaient déficitaires au 1^{er} janvier 2013.

Le début de l'année 2017 a été l'occasion de tirer le bilan de ces réalisations sur la période triennale 2014-2016. Au total, 6 247 logements sociaux ont été produits sur l'ensemble de ces communes déficitaires.

Les taux de réalisation sont restés inégaux d'une commune à l'autre (variant de 0 % à 1 750 %). Toutefois, sur les 50 communes déficitaires, seules 14 communes n'ont pas atteint leur objectif triennal. Dès lors, pour ces communes, la procédure de constat de carence a été engagée en février 2017.

Après avis successifs du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, et de la commission nationale SRU, la carence a été prononcée fin décembre 2017 pour ces 14 communes au titre de la période 2014-2016.

Si le bilan de la période triennale 2014-2016 sur le département de l'Essonne est positif avec un objectif triennal global très largement dépassé, le nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif est reparti à la hausse. Pour mémoire, 6 communes n'avaient pas respecté leurs objectifs sur la période 2011-2013.

► LES OBLIGATIONS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2017-2019

Pour la période 2017-2019, de nouveaux objectifs triennaux de production de logements sociaux ont été notifiés aux 52 communes déficitaires en logements sociaux au 1^{er} janvier 2016. Au total, 5 389 logements sociaux devront être agréés d'ici le 31 décembre 2019 sur ces communes.

Cette nette augmentation est en lien avec la généralisation à 25 % du taux de logements sociaux à atteindre pour les communes essonniennes soumises à l'article 55 de la loi SRU conjuguée à l'accroissement du rythme de rattrapage des communes sur la période 2017-2019 (33 % du nombre de logements sociaux manquant au 1^{er} janvier 2016).

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 quantitatifs et dit « qualitatifs ».



➤ LE CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE : UNE DÉMARCHE PARTENARIALE POUR DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LES TERRITOIRES EN CARENCE

Afin d'accentuer la dynamique de production sur les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de leur obligation triennale, des Contrats de Mixité Sociale (CMS) sont proposés à l'ensemble des communes concernées.

L'élaboration de ces contrats traduit l'engagement des communes sur les moyens à mettre en place pour favoriser le logement social et rattraper le retard de production : politique foncière proactive, adaptation des règles d'urbanisme, partenariat avec les organismes HLM...

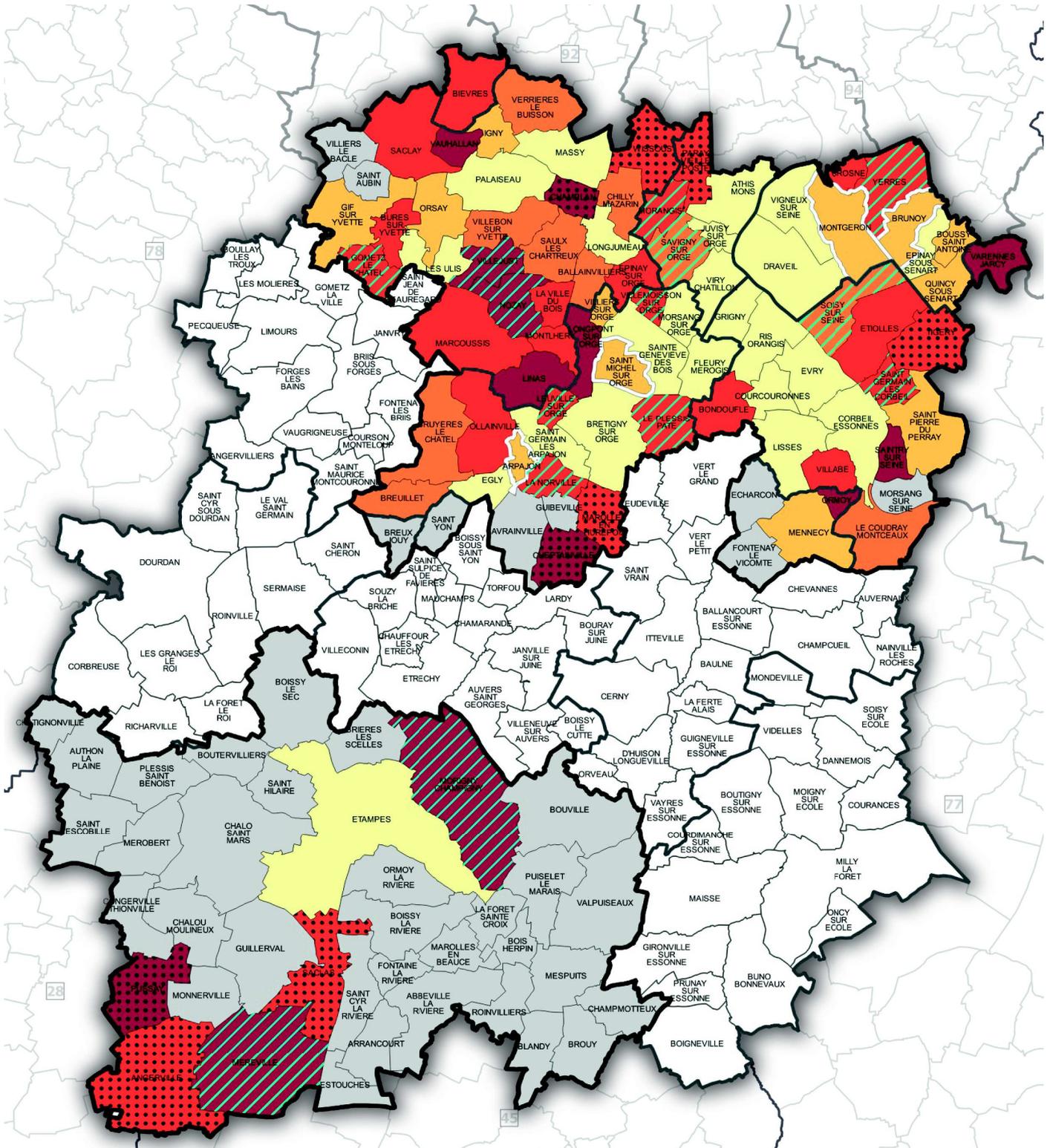
La Direction Départementale des Territoires les accompagne en leur apportant conseil et expertise dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement et pour favoriser la concrétisation des opérations de logements sociaux.

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



COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ART. 55 DE LA LOI SRU EN 2018 ET INVENTAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1^{ER} JANVIER 2017

(Prélèvements 2018)



* DSU : Dotation de Solidarité Urbaine

Source : © DDT 91/IGN BD CARTO/SHRU
Réalisé par DDT 91/STP/BCT/SIG
Janvier 2018
Tous droits de reproduction réservés

- Communes ayant entre 0 et 10% de logements sociaux
- Communes ayant entre 10 et 15% de logements sociaux
- Communes ayant entre 15 et 20% de logements sociaux
- Communes ayant entre 20 et 25% de logements sociaux
- Communes ayant plus de 25% de logements sociaux
- Communes ayant moins de 1500 hab.
- Communes SRU exemptées des dispositions de la loi pour 2018-2019
- Communes SRU carencées sur 2017-2019 au titre du triennal 2014-2016
- Communes exemptées de prélèvement en raison du critère DSU
- Limite du périmètre SRU
- EPCI

Inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2017 sur les communes déficitaires

COMMUNES	Objectif LLS 25 %	Nbre de logements locatifs sociaux au 01/01/2017	Nbre de résidences principales en 2017	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2017	Nbre de logements manquants au 01/01/2017	CONSTATS DE CARENCE					Objectif triennal 2017-2019 (33% des LLS manquants au 1/1/2016)
						Période triennale 2002/2004	Période triennale 2005/2007	Période triennale 2008/2010	Période triennale 2011/2013	Période triennale 2014/2016	
ANGERVILLE	25	175	1 703	10,28%	250	-	-	-	-	non	exempté
ARPAJON	25	1 306	5 273	24,77%	12	-	-	-	-	non	10
BALLAINVILLIERS	25	260	1 710	15,20%	167	non	non	non	non	non	51
BIEVRES	25	231	1 850	12,49%	231	oui	oui	non	non	non	51
BONDOUFLE	25	400	3 500	11,43%	475	non	non	oui	non	non	155
BOUSSY ST ANTOINE	25	705	3 149	22,39%	82	oui	oui	non	non	non	62
BREUILLET	25	608	3 246	18,73%	203	non	non	non	non	non	65
BRUNOY	25	2 120	10 586	20,03%	526	non	non	non	oui	non	182
BRUYERES LE CHATEL	25	224	1 318	17,00%	105	oui	non	non	non	non	33
BURES SUR YVETTE	25	565	3 835	14,73%	393	oui	oui	oui	non	non	132
CHAMPLAIN	25	77	993	7,75%	171	-	-	-	-	-	exempté
CHEPTAINVILLE	25	11	783	1,40%	184	-	-	-	-	non	exempté
CHILLY MAZARIN	25	1 554	8 306	18,71%	522	non	non	non	non	non	170
COUDRAY MONCEAU (LE)	25	367	1 891	19,41%	105	non	non	non	non	non	33
CROSNE	25	529	3 659	14,46%	385	non	non	non	non	non	130
EPINAY SUR ORGE	25	610	4 261	14,32%	455	non	oui	non	oui	non	150
ETIOLLES	25	176	1 414	12,45%	177	oui	oui	non	non	non	66
GIF SUR YVETTE	25	1 738	8 205	21,18%	313	non	non	non	-	non	99
GOMETZ LE CHATEL	25	152	1 104	13,77%	124	non	non	non	non	oui	57
IGNY	25	925	4 216	21,94%	129	-	-	-	-	non	41
LEUVILLE SUR ORGE	25	182	1 672	10,89%	236	oui	non	oui	non	oui	89
LINAS	25	182	2 510	7,25%	445	oui	oui	non	oui	non	147
LONGPONT SUR ORGE	25	192	2 470	7,77%	425	oui	oui	oui	non	non	146
MARCOUSSIS	25	454	3 207	14,16%	347	oui	non	non	non	non	113
MAROLLES EN HUREPOIX	25	305	2 149	14,19%	232	-	-	-	-	non	exempté
MENNECY	25	1 295	5 787	22,38%	151	non	oui	non	non	non	44
MEREVILLE	25	44	1 341	3,28%	291	-	-	-	-	oui	96
MONTGERON	25	2 334	9 664	24,15%	82	-	-	-	-	non	33
MONTLHERY	25	347	3 190	10,88%	450	oui	non	non	oui	non	141
MORANGIS	25	792	5 331	14,86%	540	non	non	non	non	oui	184
MORIGNY-CHAMPIGNY	25	2	1 771	0,11%	440	-	-	-	-	oui	145
NORVILLE (LA)	25	193	1 636	11,80%	216	oui	non	non	non	oui	70
NOZAY	25	134	1 771	7,57%	308	-	-	-	non	oui	98
OLLAINVILLE	25	165	1 633	10,10%	243	oui	oui	oui	non	non	78
ORMOY	25	63	713	8,84%	115	non	non	non	non	non	38
ORSAY	25	1 503	7 253	20,72%	310	-	-	-	-	non	97
PARAY VIEILLE POSTE	25	452	3 199	14,13%	347	-	-	-	-	-	exempté
PLESSIS PATE (LE)	25	170	1 525	11,15%	211	non	oui	-	non	oui	71
PUSSAY	25	48	923	5,20%	182	-	-	-	-	non	exempté
QUINCY SOUS SENART	25	827	3 514	23,53%	51	-	-	-	-	non	14
SACLAS	25	93	768	12,11%	99	-	-	-	-	non	exempté
SACLAY	25	209	1 467	14,25%	157	non	non	-	non	non	53
ST GERMAIN LES CORBEIL	25	392	2 958	13,25%	347	oui	non	-	non	oui	129
ST MICHEL SUR ORGE	25	1 919	8 363	22,95%	171	-	-	-	-	non	73
ST PIERRE DU PERRAY	25	912	4 005	22,77%	89	-	-	-	-	non	17
SAINTRY SUR SEINE	25	202	2 204	9,17%	349	non	oui	-	non	non	114
SAULX LES CHARTREUX	25	405	2 354	17,20%	183	oui	oui	-	non	non	38
SAVIGNY SUR ORGE	25	2 493	15 463	16,12%	1 372	non	non	-	non	oui	483
SOISY SUR SEINE	25	470	2 947	15,95%	266	non	non	-	non	oui	114
TIGERY	25	191	1 367	13,97%	150	-	-	-	-	non	exempté
VARENNES JARCY	25	79	871	9,07%	138	non	oui	-	non	non	44
VAUHALLAN	25	24	781	3,07%	171	oui	oui	-	non	non	58
VERRIERES LE BUISSON	25	1 212	6 324	19,17%	369	non	non	-	non	non	129
VILLABE	25	257	2 011	12,78%	245	oui	non	-	oui	non	92
VILLEBON SUR YVETTE	25	751	4 420	16,99%	354	oui	non	-	non	non	120
VILLE DU BOIS (LA)	25	334	2 857	11,69%	380	non	oui	-	non	non	149
VILLEJUST	25	22	871	2,53%	195	-	-	-	non	oui	67
VILLEMOISSON SUR ORGE	25	347	2 913	11,91%	381	oui	non	-	non	oui	126
VILLIERS SUR ORGE	25	407	1 783	22,83%	38	-	-	-	-	non	15
WISSOUS	25	321	3 050	10,52%	441	-	-	-	-	-	exempté
YERRES	25	1 753	12 240	14,32%	1 307	non	oui	-	oui	oui	453

ESSONNE HABITAT-
EVRY



