

La territorialisation des politiques de l'habitat

1
/4

1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

1.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

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

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



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT



1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

1.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

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

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



Résumé

Depuis de nombreuses années, la production de logements en Ile-de-France est très inférieure aux besoins de la population. Cette sous-production a accentué fortement la tension du marché, alimentant la hausse des prix et rendant l'accès au logement très difficile pour les ménages défavorisés et même pour les classes moyennes.

La production de logements est donc un enjeu majeur, auquel tous les acteurs doivent accorder beaucoup d'importance. Dans ce cadre, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fixé des objectifs de production de logements pour l'ensemble de la région Ile-de-France à hauteur de 70 000 logements neufs par an. En Essonne, l'objectif a été fixé à environ 9 300 logements par an. Ce chiffre est à rapprocher de la production actuelle, qui se situe entre 4 000 et 6 000 logements par an suivant les années. Tout comme dans le reste de l'Ile-de-France, la production de logements en Essonne doit donc fortement augmenter. Cela nécessite la mobilisation de l'ensemble des acteurs, notamment les collectivités locales par l'intermédiaire des politiques de l'habitat et d'urbanisme (PLH, SCoT, PLU...)

INTRODUCTION

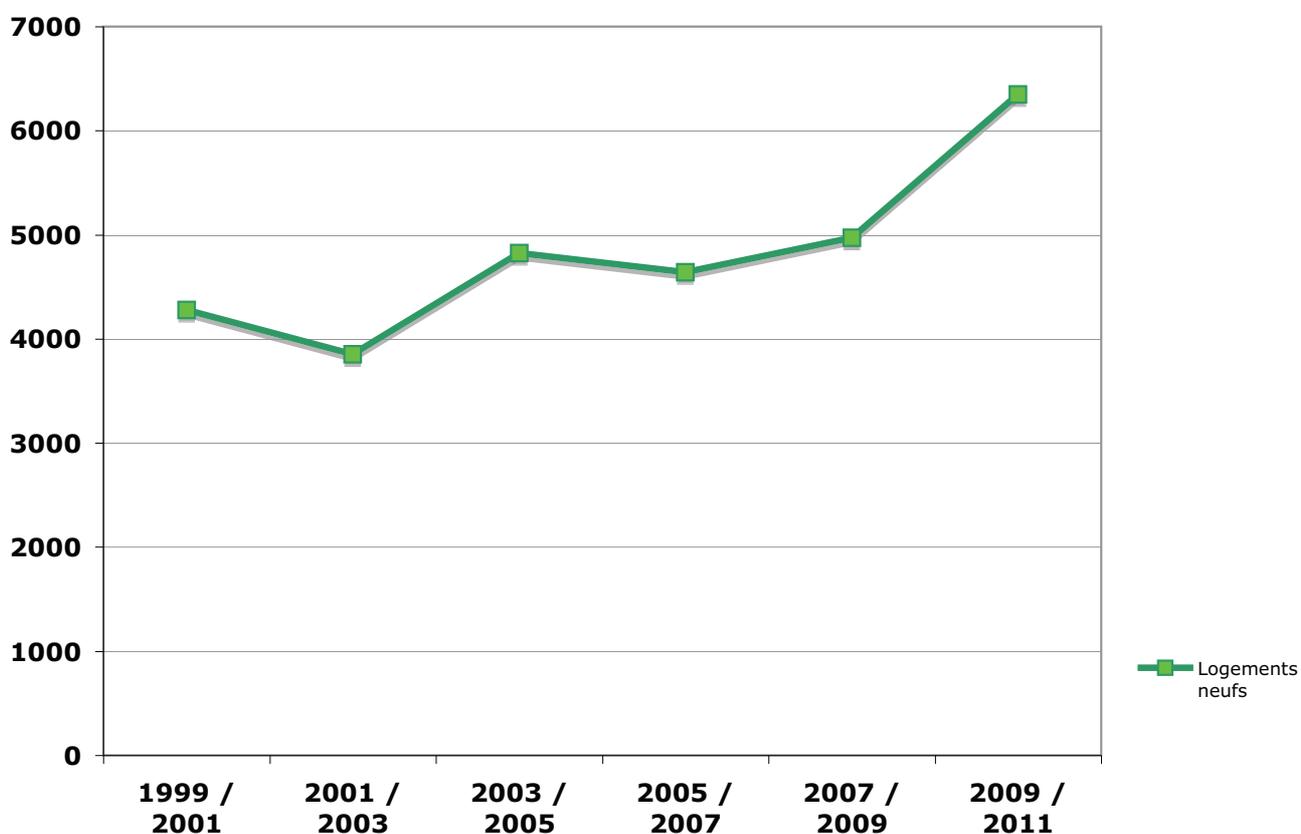
La production de logements en Essonne, et en Ile-de-France en général, est une problématique importante. Depuis de nombreuses années, la production de logements est insuffisante, aggravant la tension du marché et alimentant la hausse des prix. Ainsi en Ile-de-France, les prix des logements anciens ont plus que doublé entre 2000 et 2010 (source : Insee Première, n°1350, mai 2011).

Les ménages les moins favorisés ont de plus en plus de mal à trouver des habitations pour se loger. Ils sont alors repoussés toujours plus loin de Paris et des principales zones d'emploi de petite et grande couronne, ou se retrouvent logés dans des conditions parfois indignes. Les ménages avec des revenus moyens sont aussi de plus en plus impactés par cette crise du logement. Pour résoudre cette problématique, il est indispensable d'augmenter sensiblement la production de logements en Ile-de-France et en Essonne.

UN DÉFICIT DE PRODUCTION IMPORTANT, NOTAMMENT EN ESSONNE

La production de logements en Essonne a varié entre 4 000 et 6 000 constructions nouvelles par an entre 1999 et 2011 (données Filocom). Ces chiffres peuvent paraître importants, mais sont en réalité modestes pour un département de cette taille et cette démographie ; ils ne permettent pas de répondre à la demande en logements qui en résulte.

PRODUCTION ANNUELLE MOYENNE DE LOGEMENTS NEUFS EN ESSONNE (source : Filocom)

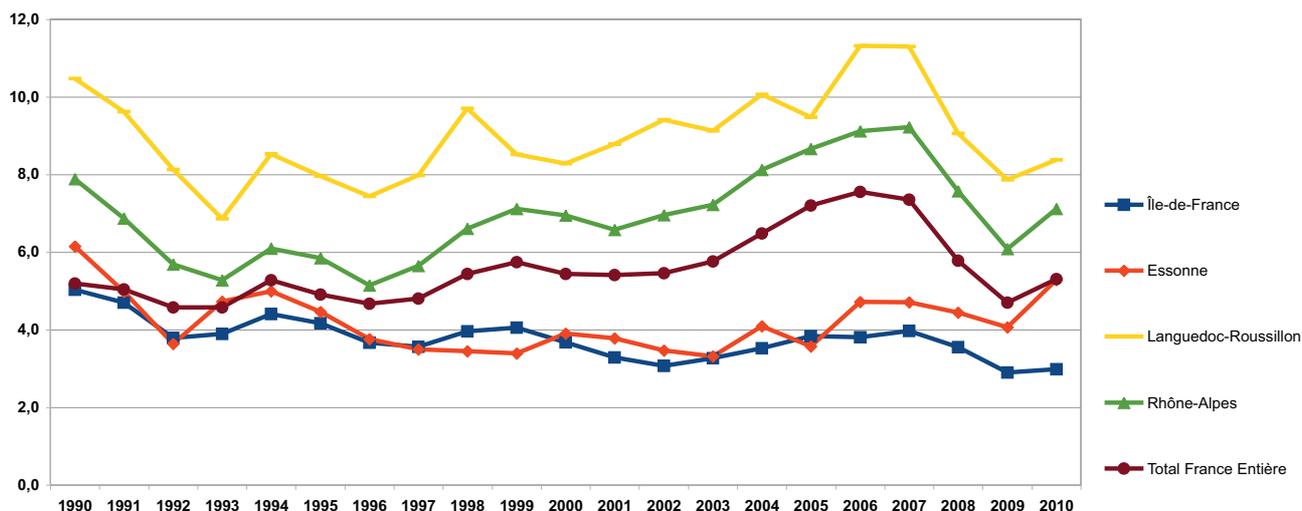


Bien que la production annuelle ait sensiblement augmenté depuis 1999, elle reste relativement faible. En effet, avec une construction moyenne de 5 000 logements par an, le « taux d'effort » annuel du département est de l'ordre de 4 logements pour 1 000 habitants (constructions nouvelles par an divisées par la population du département).

Ce taux est à peu près similaire à celui de l'Ile-de-France, mais sensiblement inférieur à celui de la France, notamment lors de la dernière décennie. L'effort de construction de l'Ile-de-France qui pourrait paraître significatif en nombre n'est donc pas suffisant rapporté à sa taille,

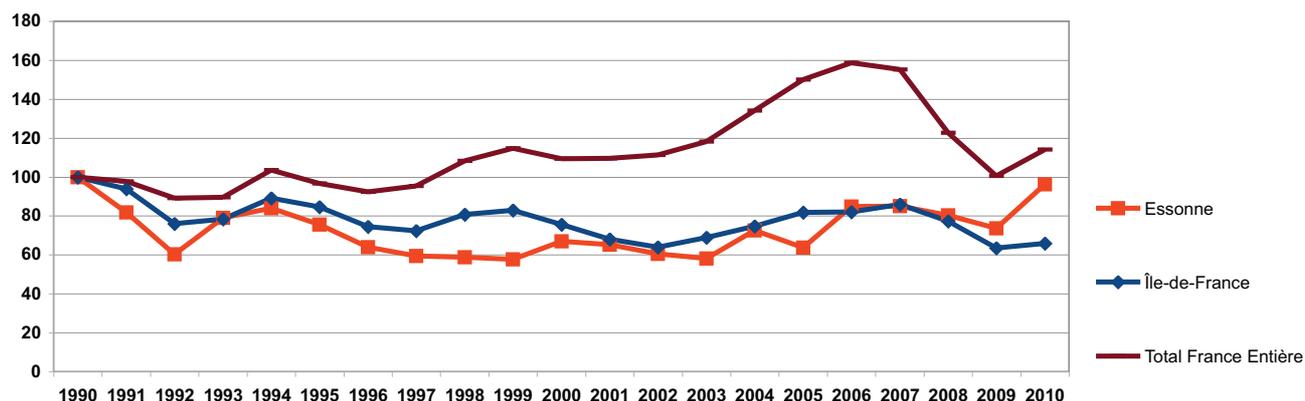
contribuant à limiter l'attractivité de notre région qui souffre d'un solde migratoire nettement négatif. À l'inverse, d'autres régions comme le Languedoc-Roussillon ou la région Rhône-Alpes ont des taux de construction plus élevés.

ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS (source : Sitadel, logements commencés en date réelle)

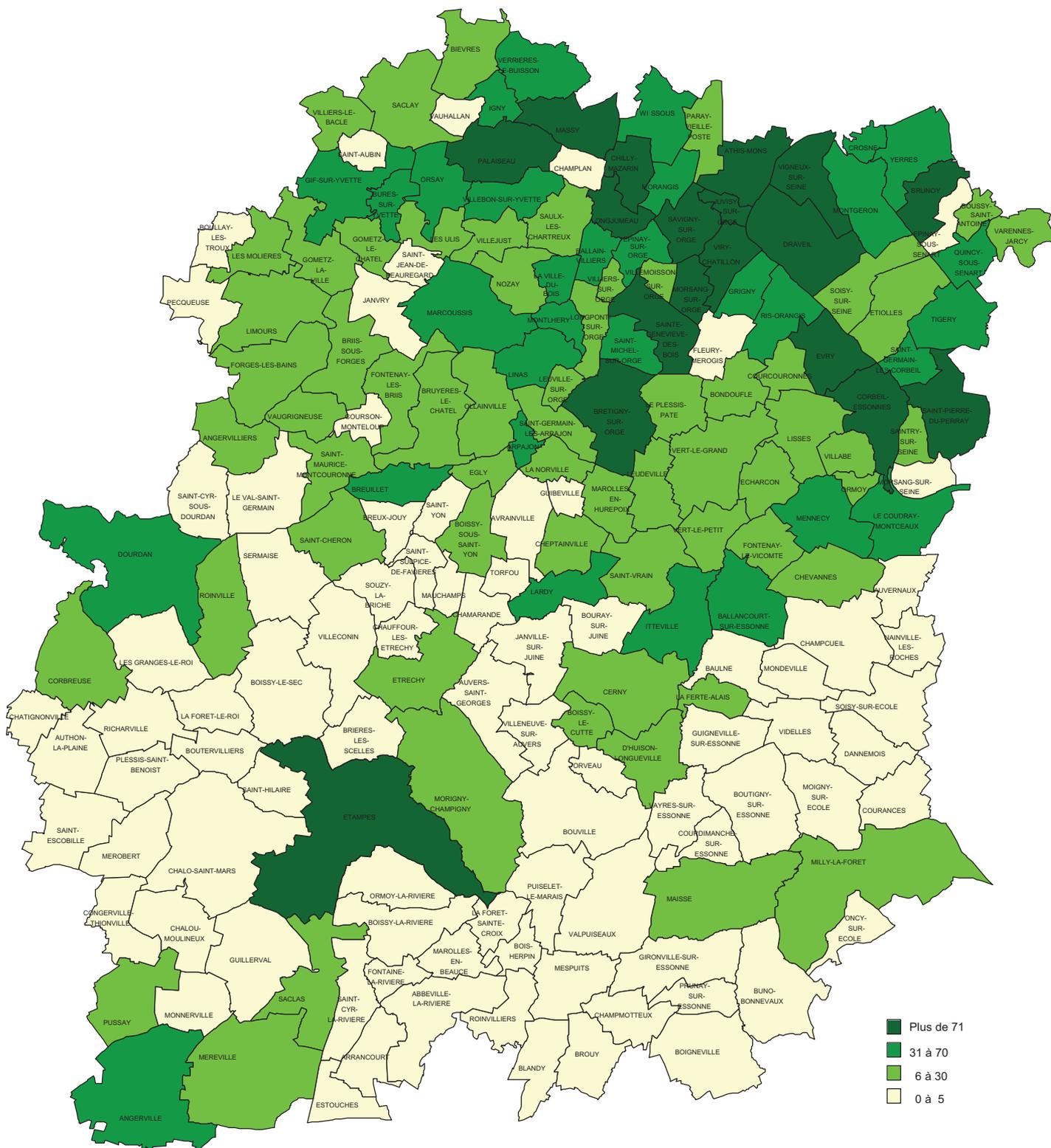


Par ailleurs, la production de logements en Ile-de-France et dans l'Essonne a eu tendance à diminuer depuis 1990, à l'inverse de la production nationale qui a augmenté, en particulier entre 2005 et 2007.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (base 100 en 1990, source : Sitadel, logements commencés en date réelle)

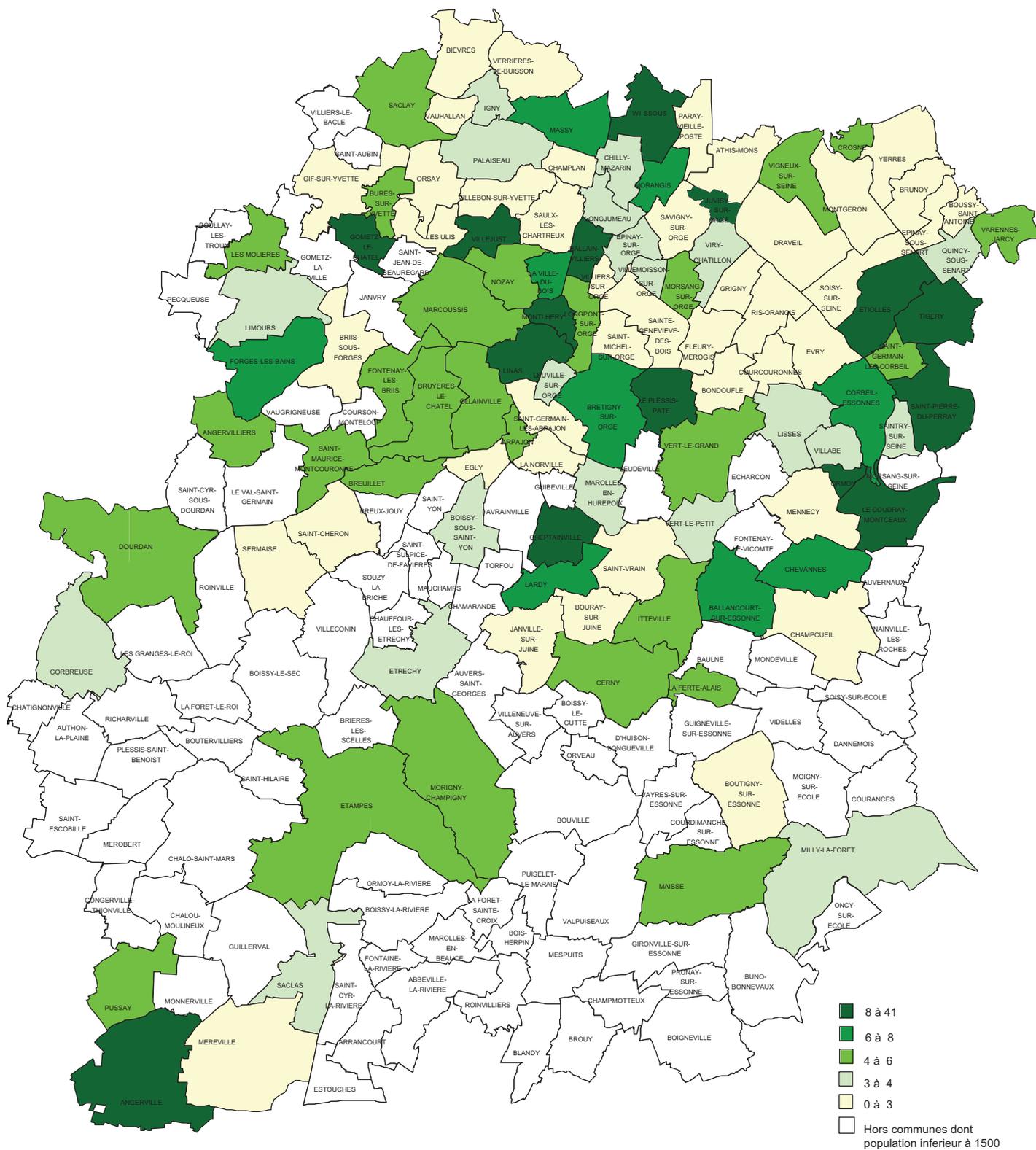


CARTE DE CONSTRUCTION MOYENNE DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE ENTRE 1999 ET 2011
(source : Filocom)



De façon générale, la production est en moyenne plus soutenue sur la partie nord de l'Essonne, ce qui semble normal étant donné que ces communes sont en moyenne plus peuplées et plus proches des bassins d'emploi.

CARTE DES TAUX DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ENTRE 1999 ET 2011
Construction par an / population de la commune en début de période
 (source : Filocom)



Cette carte qui compare la production de logements avec la population de la commune (le taux d'effort déjà évoqué précédemment), apporte un éclairage différent de la précédente. Alors que la production en volume est assurée par les communes les plus peuplées du département, les taux d'effort les plus élevés sont davantage le fait de communes intermédiaires (moins de 8 000 habitants dans la plupart des cas).

Quelques points de repères : le taux d'effort moyen du département se situe autour de 4 ; un taux d'effort entre 6 et 8 correspond au taux de construction moyen nécessaire pour construire 70 000 logements par an en Ile-de-France.

De manière globale, on remarque un dynamisme plus soutenu sur la couronne périurbaine qui confirme le phénomène bien connu de desserrement de l'agglomération parisienne. Dans la zone agglomérée, les territoires les plus dynamiques se trouvent globalement à l'est (ville nouvelle de Sénart, Seine Essonne) et au centre (Europ'Essonne, le Val d'Orge, Coeur du Hurepoix ...). Il est difficile de conclure pour la partie sud de l'Essonne étant donné que la majeure partie des communes a moins de 1 500 habitants et que le lissage de la production y est donc moins aisé. Les résultats des communes de moins de 1500 habitants n'ont donc pas, pour cette raison, été représentés sur la carte.

LE LOGEMENT DE PLUS EN PLUS CHER ET INACCESSIBLE À LA MAJORITÉ DES FAMILLES

Une augmentation du poids du logement dans le budget des ménages

La part du revenu que les ménages consacrent à leur logement a augmenté entre 1996 et 2006, en particulier pour les locataires du secteur libre (passage de 28,6% à 29,9 % des ressources pour les dépenses de logements en Ile-de-France).

TAUX D'EFFORT MEDIAN EN %

(source : Insee, enquête logement 1996 et 2006)

	Île-de-France		Province		France métropolitaine	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006
Ensemble des ménages	19,9	20,4	16,1	16,8	16,8	17,5
dont propriétaires non accédants	7,4	6,8	7,2	6,8	7,2	6,8
dont accédants à la propriété	26,6	26,3	23,8	24,7	24,4	25
dont locataires du secteur social	22,5	22,9	21,1	22,4	21,5	22,5
dont locataires du secteur libre	28,6	29,9	25,2	28,2	25,8	28,5

Les hausses ont été particulièrement fortes pour les ménages à faibles ressources (6 points et 3 points supplémentaires pour les locataires du secteur libre et les accédants appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie avant imposition). La part du logement dans le budget des ménages devient donc très importante pour les plus défavorisés. Ainsi en France,

pour les 20% des ménages ayant les revenus les plus faibles, le logement représente 25% du budget, soit le poste de dépense le plus important, devant les transports et l'alimentation. De plus, les personnes seules et les familles monoparentales sont celles dont la part de revenus dépensés pour le logement est la plus importante. (source INSEE : Enquête Budget de famille 2006)

Des difficultés croissantes pour les classes moyennes de se loger en Ile-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 2010, de nombreuses communes sont inaccessibles ou accessibles seulement à la location sur la proche couronne et le nord de l'Essonne.

POSSIBILITÉ POUR UN MÉNAGE À REVENUS MÉDIANS D'ACQUÉRIR OU LOUER UN LOGEMENT DE 60m² (en 2002 et 2010)

Sources : DGFIP/INSEE (RFI des ménages FIL OCOM FNL 2006) Chambre des notaires Paris-Île-de-France (Base BIEN) OLAP (Zones de loyers) Observatoire du Financement du Logement Banque de France

Hypothèses retenues pour chaque année considérée :

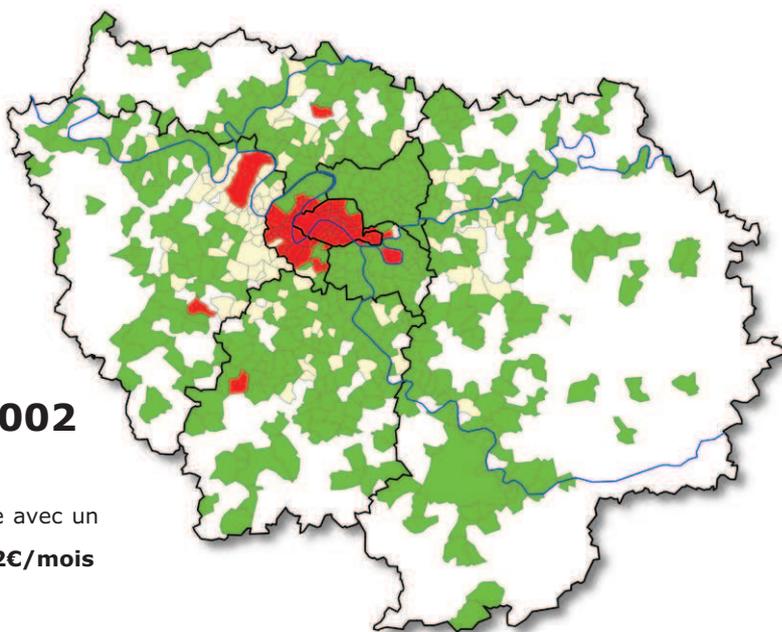
- ▶ revenu médian par unité de consommation d'un couple avec 1 enfant en Ile-de-France (source Insee)
- ▶ taux de crédit TEG moyen en Ile-de-France (source Banque de France)
- ▶ durée de prêt moyenne en Ile-de-France (source Banque de France)
- ▶ taux d'apport personnel de 20%
- ▶ par zone : loyer moyen du parc privé, à la relocation et hors charges, pour un appartement de 60m² (source OLAP)
- ▶ par commune : prix d'achat moyen d'un appartement de 60m² dans l'ancien (source Base Bien)

Conditions de Financement standard :

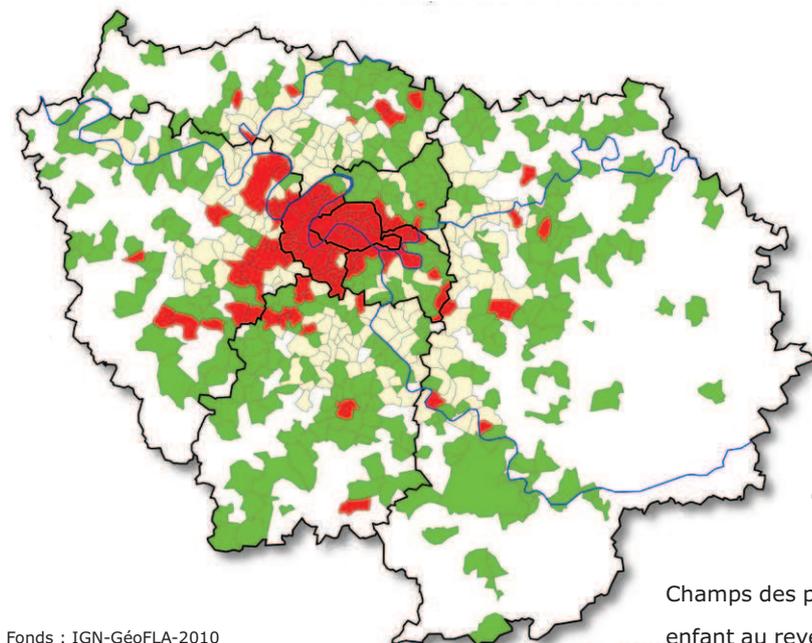
- ▶ Taux de crédit T.E.G. de l'année étudiée (Source Banque de France)
- ▶ Durée de prêt de l'année étudiée (Source OFL)
- ▶ Taux d'apport personnel de l'année étudiée (Source OFL + Base BIEN)
- ▶ Loyers du parc privé (Hors charges) issu des données OLAP Prix au m² de l'année (Base BIEN)

- accession à la propriété (498)
- commune inaccessible (50)
- location parc privé (95)

2002



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



2010

- accession à la propriété (348)
- commune inaccessible (130)
- location parc privé (180)

Champs des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de **2010 : 3000€/mois**

Exemple d'un ménage souhaitant acheter ou louer un logement en Essonne :

Prenons l'exemple d'un ménage de trois personnes, et calculons quelle part de la population peut s'offrir le logement qui lui conviendrait.

Ce ménage de trois personnes souhaiterait habiter dans un F3 standard, soit environ 60 m². Le prix moyen des logements en Essonne est de 3000 €/m², le 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 36 000€ par an.

Ainsi, dans des conditions d'emprunt pourtant très difficiles, les données INSEE (2008) montrent que seulement la moitié des ménages essonniers dispose de ces revenus. 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 60m². On peut, dans ce cas, distinguer deux niveaux de loyer :

- ▶ un niveau haut de 15€/m², qui correspond 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 7200€/an. Les revenus du ménage devront être alors d'au moins 21 000€ par an, ce qui n'est le cas que pour trois quarts des ménages. Il reste donc encore 25% qui ne pourra se payer ce logement.

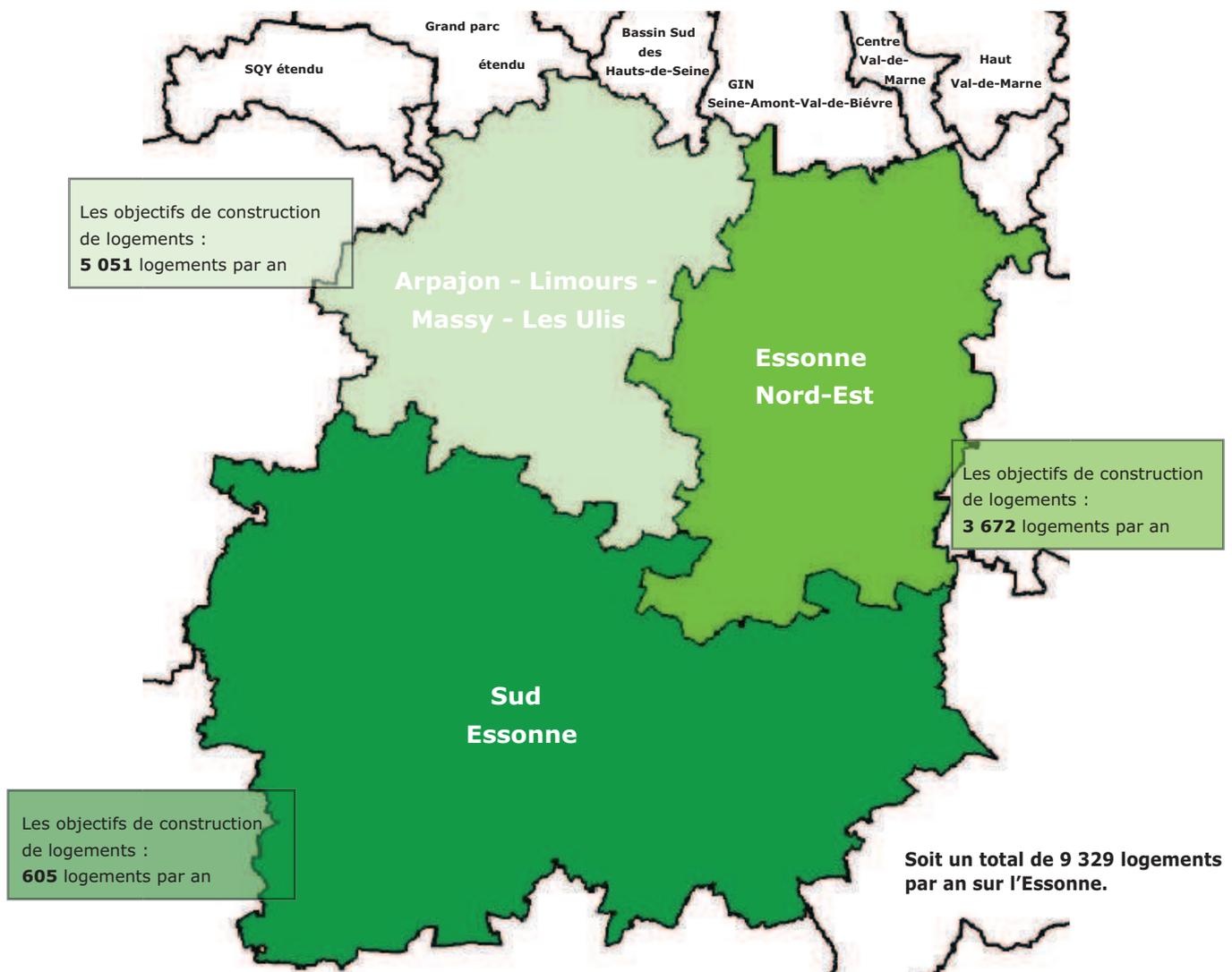
Cet exemple montre qu'un quart des ménages ne peut pas louer dans des conditions décentes dans le département et qu'un autre quart sera obligé d'habiter dans les zones du département où les loyers sont les moins chers et qui correspond souvent aux zones les moins bien desservies en transports en commun.

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

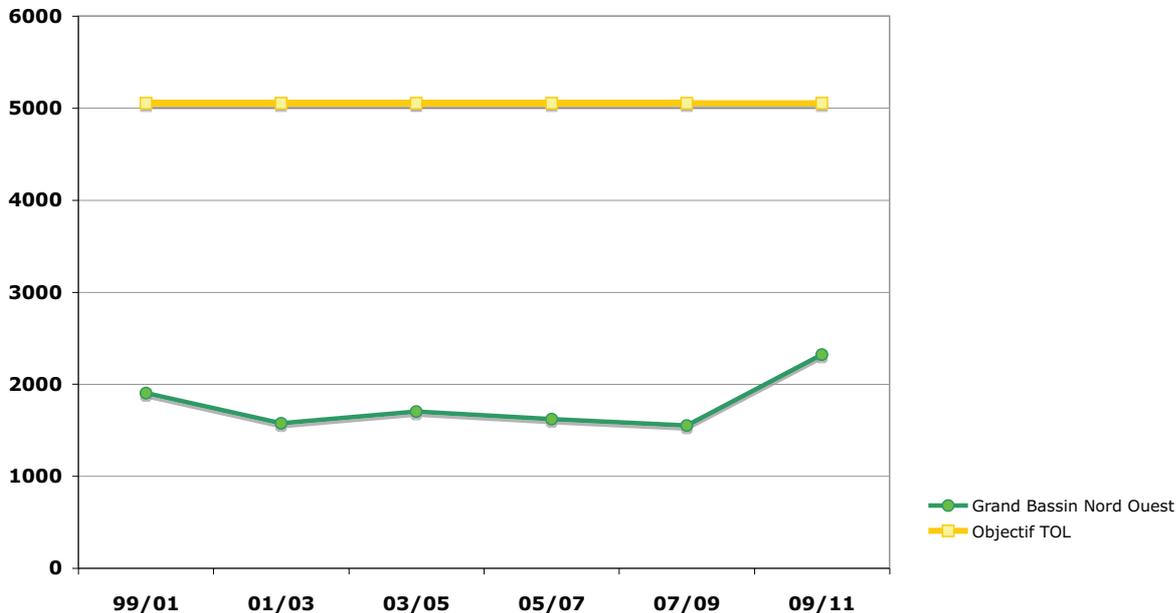
Pour répondre au déficit régional de construction de logements, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fixé des objectifs de production pour l'ensemble de la région Ile-de-France à hauteur de 70 000 logements neufs par an. Ce nombre de logements correspond à la fois à la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins des habitants déjà sur place et rattraper le retard de production des dernières années (35 000 logements par an), mais également pour permettre la croissance de la population (25 000 logements par an) et favoriser le développement des territoires de projet du Grand Paris (10 000 logements par an).

Un arrêté du Préfet de Région du 26 mars 2012 a réparti ces objectifs par grands bassins, qui sont au nombre de trois en Essonne. Il s'agit de la territorialisation des objectifs de construction de logements (TOL).

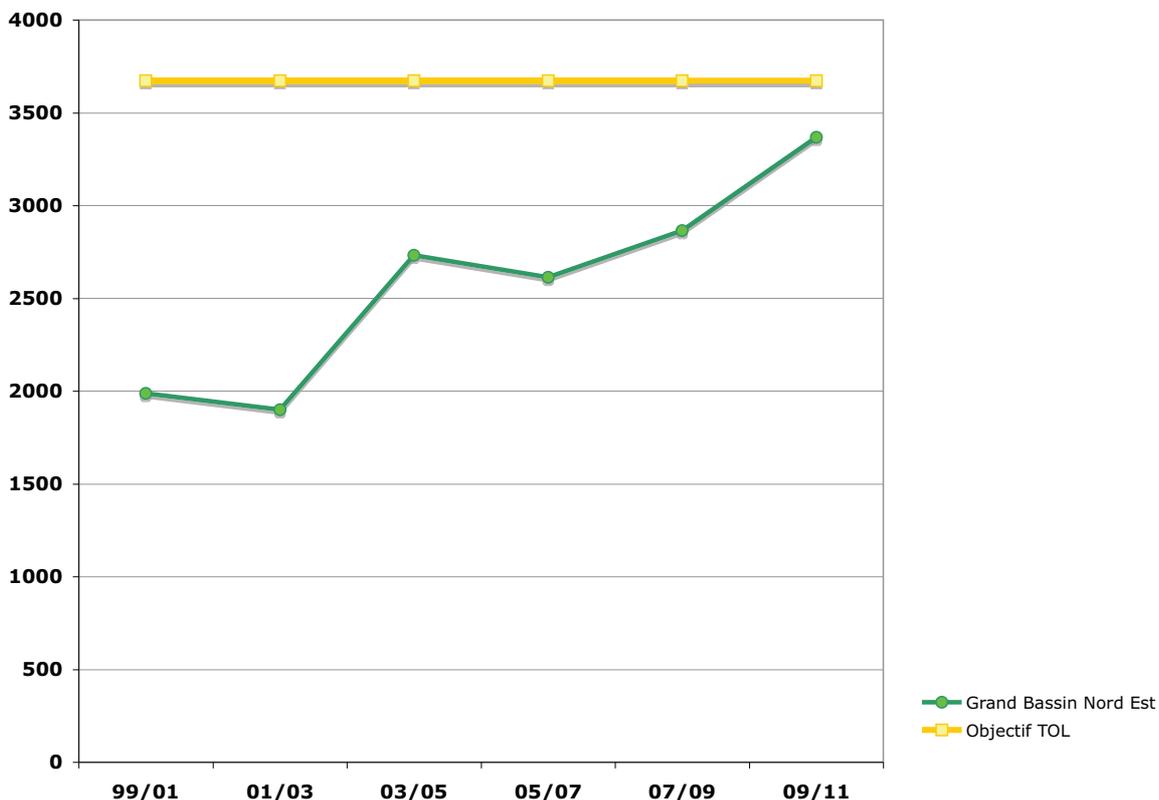
▶ CARTE DES BASSINS DE LA TOL (source : Insee, enquête Logement 1996 et 2006)



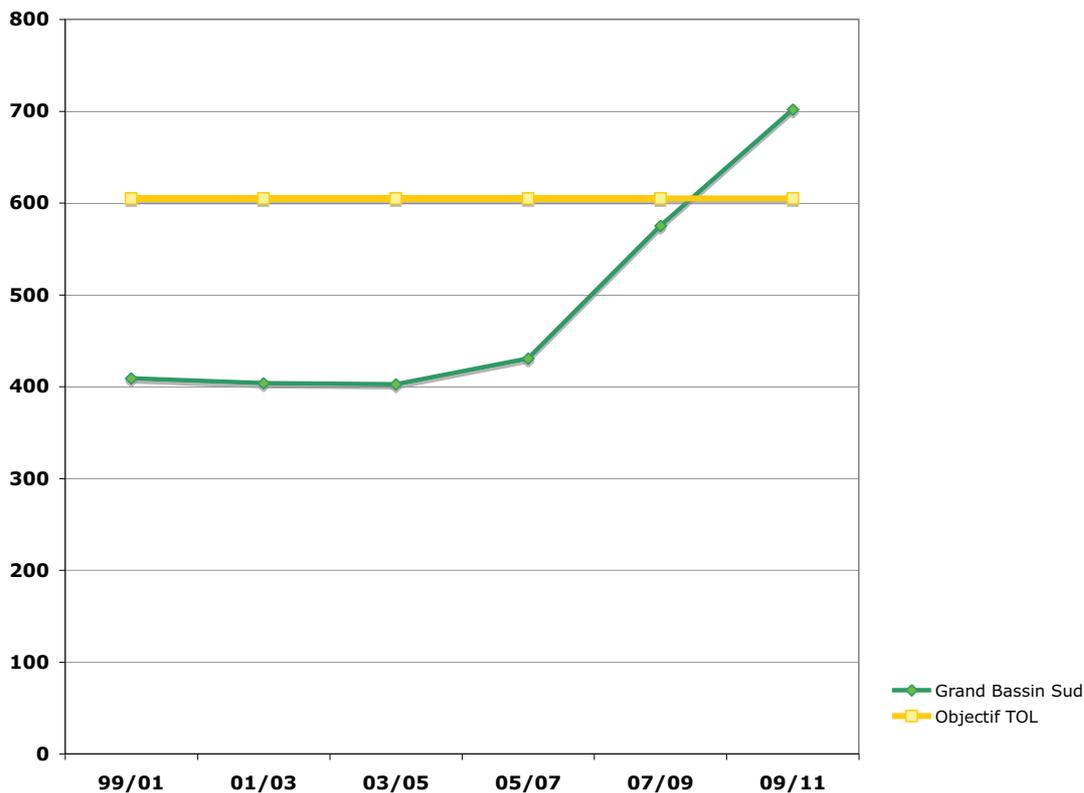
LES GRAPHIQUES CI-DESSOUS DONNENT DES PREMIERS ÉLÉMENTS DE COMPARAISON ENTRE LES OBJECTIFS DES BASSINS (EN VERT) ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 1999-2011 (EN JAUNE)



► Sur le bassin Arpajon - Limours - Massy - Les Ulis, la production de logements est très inférieure aux objectifs fixés. Un effort important reste à faire.



► Sur le bassin Nord-Est, l'écart est moins important et la production a tendance à augmenter.



- Sur le bassin Sud, la production est à la hauteur des objectifs. Il reste à s'assurer qu'elle est réalisée avec une attention constante à l'économie d'espace.

Un bilan de la première année de mise en œuvre de la Territorialisation des Objectifs de Logements doit prochainement être présenté par le Préfet de Région au Comité Régional de l'Habitat.

RÉPARTITION PAR INTERCOMMUNALITÉ

La mise en œuvre opérationnelle de cette territorialisation dans les documents de programmation et de planification locaux (PLH, SCoT, PLU) nécessite une seconde répartition plus fine par intercommunalité. Par conséquent, le Préfet de l'Essonne a notifié à chaque président d'intercommunalité le niveau de construction de logements attendu sur son territoire pour permettre d'atteindre l'objectif régional de 70 000. La répartition a été faite en tenant compte de plusieurs facteurs dont les principaux sont le volume du parc existant, la desserte en transport, l'attractivité économique, le potentiel foncier et les secteurs concernés par le projet du Grand Paris. Les spécificités locales ont également été prises en compte.

CONCLUSION

La production de logements en Ile-de-France est encore inférieure aux besoins de la population. Ce retard a entraîné une pression importante sur le marché du logement, ce qui a débouché sur une hausse des prix. À l'heure actuelle, les difficultés pour se loger sont bien réelles pour les ménages disposant de faibles revenus, mais aussi pour les ménages à revenus moyens.

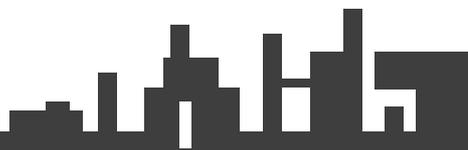
Il est donc nécessaire de promouvoir la construction de tous types de logements dans l'ensemble de la région Ile-de-France, y compris en Essonne. L'ensemble des acteurs doit se mobiliser sur cette question et, dans ce cadre, les documents de planification et d'urbanisme (PLH, SCoT, PLU...) doivent prendre en compte ces questions de logements de façon importante.



VIGNEUX SUR SEINE - RENOUVELLEMENT URBAIN - i3F



SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL - BRÉTIGNÈRES - ESSONNE HABITAT



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT



1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

1.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

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

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



Résumé

Par son caractère à la fois prospectif (prévision des évolutions à 6 ans) et très concret (traitement des besoins de tous les publics, solutions recherchées à la parcelle, etc.) le PLH est l'outil essentiel par lequel les intercommunalités planifient les réponses aux besoins en logement, et en programment le financement de manière concertée.

La grande majorité des communautés d'agglomération, ainsi qu'une communauté de communes de l'Essonne disposent à présent d'un PLH. Deux intercommunalités, pour qui ce document de planification est obligatoire, doivent encore l'élaborer.

Par ailleurs, les PLH vont devoir pour certains évoluer afin d'intégrer le renforcement des objectifs de mixité sociale ainsi que l'évolution de la carte des intercommunalités au 1er janvier 2013.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation prévu par le Code de l'urbanisme (articles L302-1 et suivants) qui vise à formaliser, territorialiser et articuler l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat sur un territoire donné (le plus souvent les intercommunalités). Basé sur un diagnostic qui précise notamment l'offre et les besoins en matière d'habitat sur le territoire, la démarche consiste à formuler un programme d'actions opérationnel à remplir sur 6 ans avec des engagements financiers pour sa mise en œuvre. Le PLH est également un cadre d'échange et de contractualisation entre différents acteurs : les partenaires institutionnels (EPCI porteur du PLH, communes, État, Conseil Général...), auxquels sont associés des personnes qualifiées (associations, organismes publics paritaires comme l'Anah, l'ADIL...) et des professionnels du logement (bailleurs et aménageurs...)

En Essonne, les PLH se sont progressivement imposés comme les documents stratégiques de programmation et de mise en œuvre des politiques de l'habitat des Communautés d'Agglomération. Ainsi, à l'exclusion de deux Communautés, elles ont toutes désormais un PLH adopté, couvrant ainsi près des deux tiers de la population essonnienne. Il faut également noter que la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dispose d'un PLH adopté, même si elle n'est pas soumise à l'obligation d'en élaborer un.

EN TANT QUE DOCUMENT DE PROGRAMMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT, LES PLH SE SITUENT AU COEUR DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DES INTERCOMMUNALITÉS EN AGISSANT POUR :

- ▶ la relance de la construction et le développement du parc social par la mise en place d'une programmation sur les 6 ans du PLH, localisée et déclinée par typologie,
- ▶ l'amélioration de la fluidité des parcours résidentiels,
- ▶ l'accès au logement des personnes les plus défavorisées,
- ▶ la mise en place de réponses adaptées aux besoins spécifiques,
- ▶ l'amélioration de l'habitat dégradé,
- ▶ le redressement des copropriétés en difficulté,
- ▶ la lutte contre l'habitat indigne...

LE PLH EST RELATIVEMENT BIEN CADRÉ RÉGLEMENTAIREMENT ; EN CONSÉQUENCE LES DOCUMENTS POSSÈDENT À PEU PRÈS TOUS LA MÊME STRUCTURE

Le diagnostic, qui comprend :

- ▶ une analyse de la situation existante et des évolutions en cours,
- ▶ une analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière,
- ▶ une analyse de la demande quantitative et qualitative y compris les besoins en logements sociaux et en places d'hébergement,
- ▶ une analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences, le repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Un énoncé d'objectifs et de principes qui, au vu du diagnostic, indique notamment les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH.

Un programme d'actions qui indique :

- ▶ les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement,
- ▶ la liste des actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés,
- ▶ la description des opérations de rénovation urbaine envisagées,
- ▶ les interventions en matière foncière permettant la réalisation des programmes de logements,
- ▶ les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

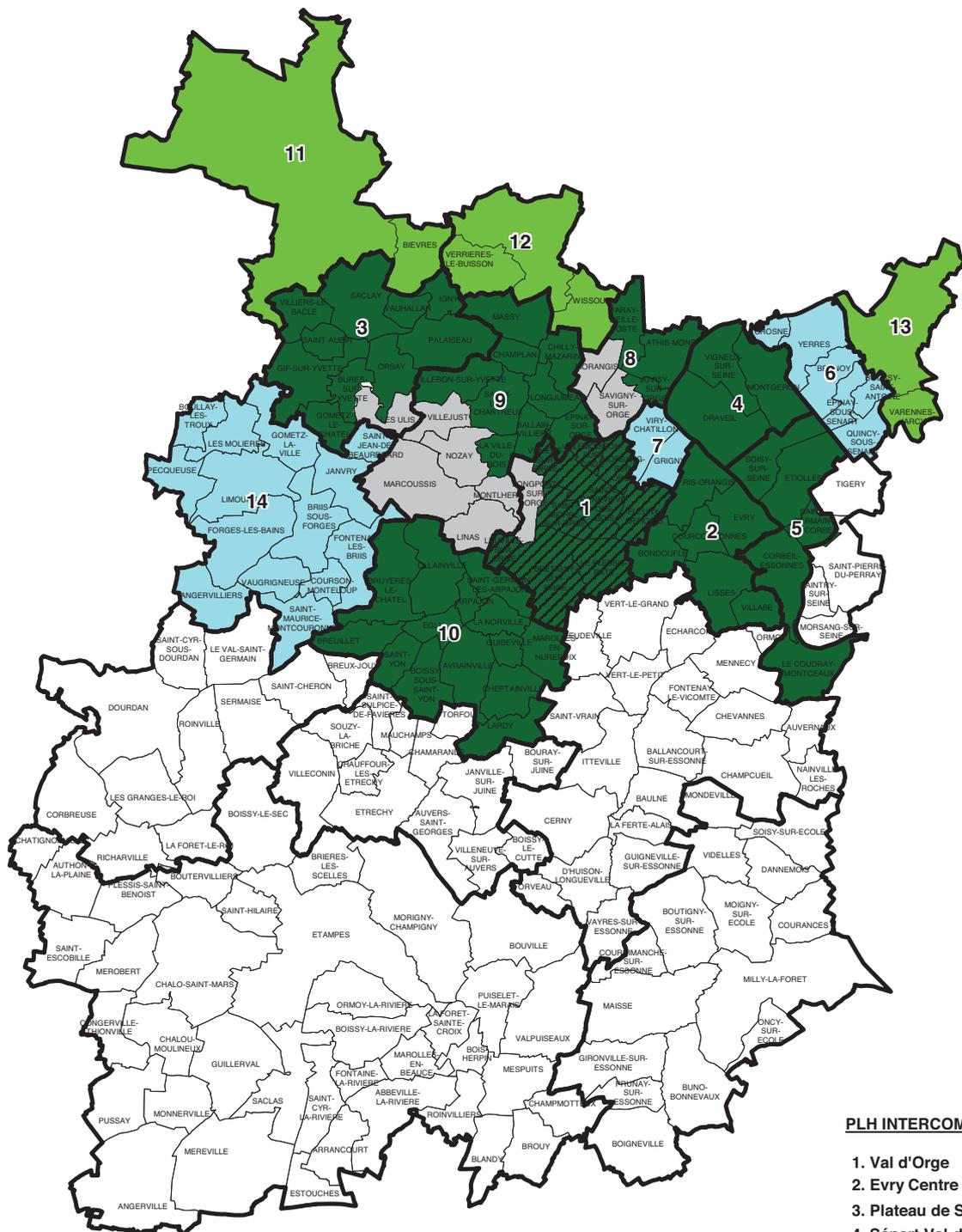
En dehors de ces actions communes à tous les PLH, certaines agglomérations n'hésitent pas à proposer des dispositifs innovants, en mettant par exemple davantage l'accent sur la gestion urbaine et sociale du parc existant, ou en inscrivant des objectifs en termes de densité urbaine.

A contrario, le volet foncier des PLH est insuffisamment développé. Si le plus souvent, le PLH répertorie les disponibilités en extension urbaine prévus dans les documents d'urbanisme de chaque commune, il devrait également intégrer une étude foncière permettant d'identifier les potentiels en foncier mutable au-delà des projets connus.

Une fois le PLH adopté, le travail ne s'arrête pas là : les actions doivent être mises en œuvre et le document actualisé régulièrement, à la fois par des bilans annuels, et par un bilan triennal à transmettre au CRH. C'est dans ce processus que s'engagent désormais les intercommunalités qui disposent d'un PLH. Certaines doivent également faire évoluer leur document pour intégrer de nouvelles communes suite à l'évolution des périmètres intercommunaux au 1er janvier 2013.

Les deux tableaux ainsi que la carte, ci-après, détaillent l'état d'avancement des PLH en vigueur ou en cours d'élaboration dans le département.

PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT



 En cours de révision

 Commune ayant intégré un nouvel EPCI en attente de prise en compte dans le PLH (modification ou révision)

PLH INTERDEPARTEMENTAUX

 adopté

 démarche en cours

PLH INTERCOMMUNAUUX

 adopté

 arrêté

 démarche en cours

PLH INTERDEPARTEMENTAUX

11. Versailles Grand Parc

12. Hauts de Bièvres

13. Plateau Briard

PLH INTERCOMMUNAUUX

- 1. Val d'Orge
- 2. Evry Centre Essonne
- 3. Plateau de Saclay
- 4. Sénart Val-de-Seine
- 5. Seine Essonne
- 6. Val d'Yerres
- 7. Lacs de l'Essonne
- 8. Portes de l'Essonne
- 9. Europ'Essonne
- 10. Arpajonnais
- 14. Pays de Limours

PLH intercommunaux	Validité	Prescrit le ...	Adopté le ...
CA Val d'Orge	Fin 2009	26/09/01	17/12/03
	PLH en cours de révision	31/03/11	
CA Evry Centre Essonne	Fin 2018	28/06/04	1/10/12
CA Seine Essonne	Fin 2015	14/10/04	17/09/09
CA Plateau de Saclay	Mi 2014	21/01/05	19/06/08
CA Val d'Yerres	<i>Relance de l'élaboration 10/02/2012</i>	31/03/05	
CA Sénart Val de Seine	Début 2017	23/06/05	1/02/11
CA Lacs de l'Essonne	<i>PLH en cours d'élaboration</i>	26/09/05	
CA Portes de l'Essonne	Fin 2016	5/05/06	7/10/10
CC Arpajonnais	Fin 2015	30/11/06	17/12/09
CA Europ'Essonne	Début 2017	14/05/09	2/02/11
CC Pays de Limours	<i>PLH en cours d'élaboration</i>	14/05/09	

PLH interdépartementaux	Département	Validité	Prescrit le ...	Adopté le ...
CA Versailles Grand Parc (Bièvres)	Yvelines	Début 2012	24/06/03	21/02/06
		Début 2019	25/02/10	4/02/13
CA des Hauts de Bièvres (Verrières le Buisson et Wissous)	Hauts-de-Seine	Mi 2013. Bilan triennal présenté en CRH juin 2012	23/06/04	29/06/07
		PLH en cours de révision	7/12/12	
CC du Plateau Briard (Varenes-Jarcy)	Val de Marne	Fin 2013	2/02/06	18/12/07

EVRY - LES PROVENCALES





SAINT-BLAISE - ARPAJON - RÉHABILITATION - i3F



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT



1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

1.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

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

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



Résumé

Les documents d'urbanisme, Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et 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 en matière d'habitat (article L121-1) (1). De plus, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) fixent des objectifs en matière de logement, notamment dans le cadre de plan d'actions, dont la mise en œuvre opérationnelle doit ensuite être déclinée dans les PLU.

Le PLU doit favoriser la réalisation de programmes de logements pour répondre aux besoins qu'il aura identifié sur son territoire. La réalisation de ces logements peut se faire par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, mais également par la densification du tissu existant. En premier lieu, 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 (6, 7, 8, 9, 10, 12 et 14), et la suppression des dispositions inutilement limitatives comme la surface minimale des parcelles ou le Coefficient d'Occupation des Sols. 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.

De nombreux outils ont ainsi été créés par le législateur à l'usage des collectivités pour favoriser la production de logements, ainsi que, plus particulièrement, de logements sociaux. Beaucoup proviennent de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006. Ils ont été 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 (réforme de l'archéologie préventive...) et la loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 (fiscalité de l'urbanisme).

De plus, la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle II », a donné des possibilités nouvelles aux SCoT et PLU pour favoriser la densification, en leur permettant, par exemple, d'imposer, sur des secteurs délimités, une densité minimale de constructions (nouvel article L123-1-5).

Les pages suivantes présentent sans exhaustivité les outils disponibles. Certains peuvent être mis en place dans le cadre d'un document d'urbanisme, quand d'autres sont relatifs à la politique fiscale ou foncière de la collectivité. Les communes et intercommunalités qui le souhaitent peuvent contacter les services de la Direction Départementale des Territoires pour obtenir informations et conseils.

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

DISPOSITIFS AYANT TRAIT À L'URBANISME :

- ▶ possibilité d'instaurer des **secteurs dans lesquels est imposé un pourcentage de logements définis par le PLU** (article L123-1-5 16°, secteurs contenant une proportion de logements locatifs sociaux par exemple) ; il est également possible, depuis la loi MLE, d'imposer une **taille minimale des logements** ;
- ▶ possibilité d'instituer, en zones urbaines et à urbaniser, **des emplacements réservés** à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (article L123-2b) ;
- ▶ possibilité d'inclure dans le rapport de présentation du PLU un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (article L123-1-6) ;
- ▶ possibilité pour les communes d'instituer des **périmètres d'études** (article L111-10) qui permettent de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme durant un délai de 10 ans et des **périmètres d'attente** (article L123-2 a) qui permettent de geler, jusqu'à l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, certaines constructions ou installations risquant ainsi de mettre en péril un projet d'ensemble.

CAS PARTICULIER DE LA MAJORATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION :

Le code de l'urbanisme **permet au règlement d'un PLU d'autoriser un dépassement des règles de constructions d'un secteur**, afin de favoriser le développement :

- ▶ jusqu'à 20%, des **constructions à usage d'habitation** (article L123-1-11),
- ▶ jusqu'à 50%, des **constructions de logements sociaux** (article L127-1),
- ▶ jusqu'à 30%, des **constructions remplissant certains critères de performance énergétique** (article L128-1) (2).

Ces deux derniers dispositifs sont cumulables dans la limite de 50%.

Avant le 1er janvier 2013, la majoration des règles de construction était décidée par délibération du conseil municipal. Suite à l'ordonnance du 5 janvier 2012 et pour améliorer la lisibilité des dispositions applicables sur la commune, leur intégration se fait directement dans le règlement du PLU lors de la révision du document ou par une procédure de modification simplifiée (avec une simple mise à disposition du public).

(2) Du fait de la généralisation de la RT 2012 au 1er janvier 2013, les bâtiments ne peuvent plus bénéficier de cette majoration. Un arrêté modificatif devrait paraître prochainement pour définir les nouveaux labels «Haute Performance Énergétique» selon la RT 2012 et permettre à nouveau de bénéficier de ce dispositif.

DISPOSITIFS INCITATIFS RELATIFS À LA FISCALITÉ :

Des outils relatifs à la fiscalité peuvent être utilement cumulés pour favoriser la création de logements. On peut citer la possibilité pour les collectivités :

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

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

Enfin, on peut citer quelques-uns des nombreux outils qui permettent aux collectivités de mener une politique foncière et d'aménagement adaptée :

- ▶ l'instauration du **droit de préemption urbain** et du droit de préemption urbain renforcé ou la création de **zones d'aménagement différé, afin de limiter la spéculation** sur les terrains à aménager, et de faciliter un aménagement cohérent et respectueux des grands équilibres ;
- ▶ la signature de **convention avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France** (EPFIF) pour assurer le portage foncier d'une opération ou établir des périmètres de veille foncière ;
- ▶ l'utilisation d'**outils d'aménagement** adaptés à l'ampleur et aux caractéristiques de l'opération projetée : des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), au simple permis d'aménager, en passant par le projet urbain partenarial (PUP) et la déclaration de projet. Hors ZAC et PUP, à noter la possibilité pour les communes de créer, sous certaines conditions, **des secteurs dans lesquels le taux de la taxe d'aménagement est majoré** (jusqu'à 20%) afin de financer les équipements rendus nécessaires par la construction de logements.

EVRY - LES PROVENCALES



EVRY - RECAMIER - ESSONNE HABITAT





LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT



1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

1.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

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

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



Le contexte et l'application

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » impose aux communes comprises dans les périmètres d'application (1) d'atteindre une proportion d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales de la commune.

Tant que le taux de 20% de logements sociaux n'est pas atteint, les communes déficitaires sont soumises à un prélèvement fiscal proportionnel au nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre 20% des résidences principales. Elles sont également soumises à une obligation de production de logements sociaux pour des périodes successives de trois ans.

En 2012, le périmètre d'application de la loi SRU s'étend sur 82 communes dont :

- ▶ 28 ont un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % des résidences principales, elles respectent donc les obligations de la loi,
- ▶ 10 ne sont pas soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux (7 communes comptent moins de 1500 habitants et 3 ont plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant des zones A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit),
- ▶ 44 ont un taux inférieur à 20% et sont par conséquent soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Sur ces 44 communes déficitaires, 23 ont un taux de logements sociaux inférieur à 10%, 10 ont un taux compris entre 10% et 15% et 11 comptent entre 15% et 20% de logements sociaux.

(1) En Ile-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

LE PRÉLÈVEMENT ANNUEL

Le prélèvement annuel par logement manquant est fixé à 20% du potentiel fiscal par habitant de la commune. Ce prélèvement est diminué du montant des dépenses en faveur du logement social effectuées par la commune ; cette déduction peut avoir pour effet d'annuler le prélèvement annuel.

Pour l'année 2012, le montant du prélèvement effectué (après déductions et exonérations), au titre des logements locatifs sociaux manquants au 1er janvier 2011, s'élève à 1 199 294 € dont 168 115 € au titre de la majoration appliquée aux communes en constat de carence pour non-réalisation de leurs objectifs sur la période triennale 2008/2010. En 2011, ce prélèvement s'élevait à 1 510 888 €.

Ces prélèvements ont été reversés, pour la dernière année avant sa clôture, au Fonds régional d'Aménagement Urbain, sauf pour les communes dont la collectivité de rattachement a adopté un Programme Local de l'Habitat. Dans ce cas, le prélèvement SRU a été reversé directement à la communauté d'agglomération ou de communes ; cela représentait 708 159 € sur le prélèvement total de 2012. Dans les deux cas, ces sommes étaient uniquement destinées à être réinvesties sous forme de subventions aux collectivités qui soutiennent le développement de l'offre sociale sur leur territoire.

LE FONDS D'AMENAGEMENT URBAIN (FAU)

Les ressources du fonds d'aménagement urbain d'Ile-de-France sont constituées par le produit des prélèvements opérés sur les ressources fiscales des communes de la région.

Les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU et les collectivités dont ces communes sont membres peuvent demander, au titre des aides (financières, foncières ou immobilières) qu'elles auraient accordées pour la réalisation de logements sociaux, une subvention au FAU. Les taux de subvention et les montants plafonds sont définis par le règlement intérieur du FAU. Les dépenses engagées par les communes, auxquelles sont soustraites les subventions du FAU, peuvent être admises en déduction des prélèvements.

En 2013, le solde du FAU d'Ile-de-France devrait être réalisé. La clôture de ce fonds résulte de l'application de la loi Duflot, publiée le 18 Janvier 2013. Celle-ci modifie le reversement des prélèvements ayant lieu dans le cadre de la loi SRU. Les bénéficiaires du versement des prélèvements en Essonne sont dorénavant l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et un nouveau Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux institué par la loi.

LE SUIVI DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2011-2013

Pour la période triennale 2011-2013, une nouvelle obligation de production a été notifiée aux communes en déficit de logements sociaux : au moins 1 792 logements sociaux doivent être réalisés sur l'ensemble des 44 communes déficitaires.

À ce jour, les efforts de production restent toutefois inégaux. Seules 15 des 44 communes soumises à obligation ont déjà atteint leur objectif fin 2012. Pour les autres, le taux de réalisation est très variable. La Direction Départementale des Territoires accompagne ces communes en leur apportant conseil et expertise dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement et en les accompagnant dans leurs démarches afin de favoriser la concrétisation d'opérations de logements sociaux.

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

En 2011, le bilan des réalisations de la période 2008/2010 avait été fait pour les communes dont le taux de logements sociaux était inférieur à 20%. Le Préfet avait ainsi prononcé le « constat de carence » pour les 13 communes n'ayant pas atteint leur obligation triennale et majoré leur prélèvement fiscal pour les trois années suivantes de manière proportionnelle au déficit de production.

Afin d'accentuer la dynamique de production sur les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de leur obligation triennale, un Contrat de Mixité Sociale (CMS) est proposé à chaque commune concernée.

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...

7 des 13 communes en constat de carence au titre de la période triennale 2008-2010 se sont ainsi engagées dans la signature d'un CMS. Un suivi régulier des objectifs de production fixés dans ces contrats est mis en place.

ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE LA LOI SRU EN 2012 :

Suite à l'actualisation par l'INSEE du périmètre des unités urbaines, 3 communes sont entrées dans le périmètre de l'agglomération parisienne et désormais soumises aux dispositions de la loi SRU : Villejust, Nozay et Écharcon. Par ailleurs, Boissy-sous-Saint-Yon est sortie de l'agglomération parisienne et n'est donc plus soumise aux obligations de la loi.

2013 : VERS UN RENFORCEMENT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU :

Publiée le 18 Janvier 2013, la loi Duflot vient renforcer l'article 55 de la loi SRU pour les années à venir.

Pour impulser un effort de production supplémentaire dans les zones tendues, le seuil minimal de logements sociaux sera rehaussé de 20% à 25% des résidences principales pour les communes assujetties, sauf dans certains EPCI dont la liste sera fixée par décret. Ainsi, l'objectif annuel de production de logements sociaux en Essonne devrait être multiplié par plus de 2,5 lors de la prochaine période triennale. De 1800 logements pour la période 2011-2013, il passerait à environ 4900 logements à produire pour la période 2014-2016. Ces obligations seront recentrées sur les typologies les plus sociales, la loi introduisant des mesures visant à inciter la production de logements financés en PLAI et à limiter la part des logements financés en PLS.

L'objectif (20 ou 25%) étant à présent à atteindre pour 2025, le rythme de rattrapage sera plus soutenu pour la période à venir. Les anciennes dispositions de la loi SRU imposaient la réalisation de 15% de logements sociaux manquants par période triennale. Avec la loi Duflot, le rythme imposé passera à 25% pour le premier cycle 2014-2016, 33% pour 2017-2019, 50% pour 2020-2022 et 100% pour 2023-2025.

Les prélèvements sur les communes en état de carence seront également renforcés. Le préfet pourra désormais multiplier par cinq le montant de la majoration des prélèvements, et ce dès 2014 par le biais d'une disposition transitoire de la loi requérant un effort particulier sur les trois derniers trimestres de 2013.

Enfin, les bénéficiaires du versement des prélèvements sont dorénavant les seuls EPCI à fiscalité propre délégués des aides à la pierre, et en second lieu l'EPF d'Etat. En 2013, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est donc le nouveau destinataire des prélèvements effectués sur les communes déficitaires de l'Essonne. Pour les communes carencées, les montants correspondants aux majorations de ces prélèvements sont versés au nouveau Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux, destiné au logement des ménages les plus fragiles.

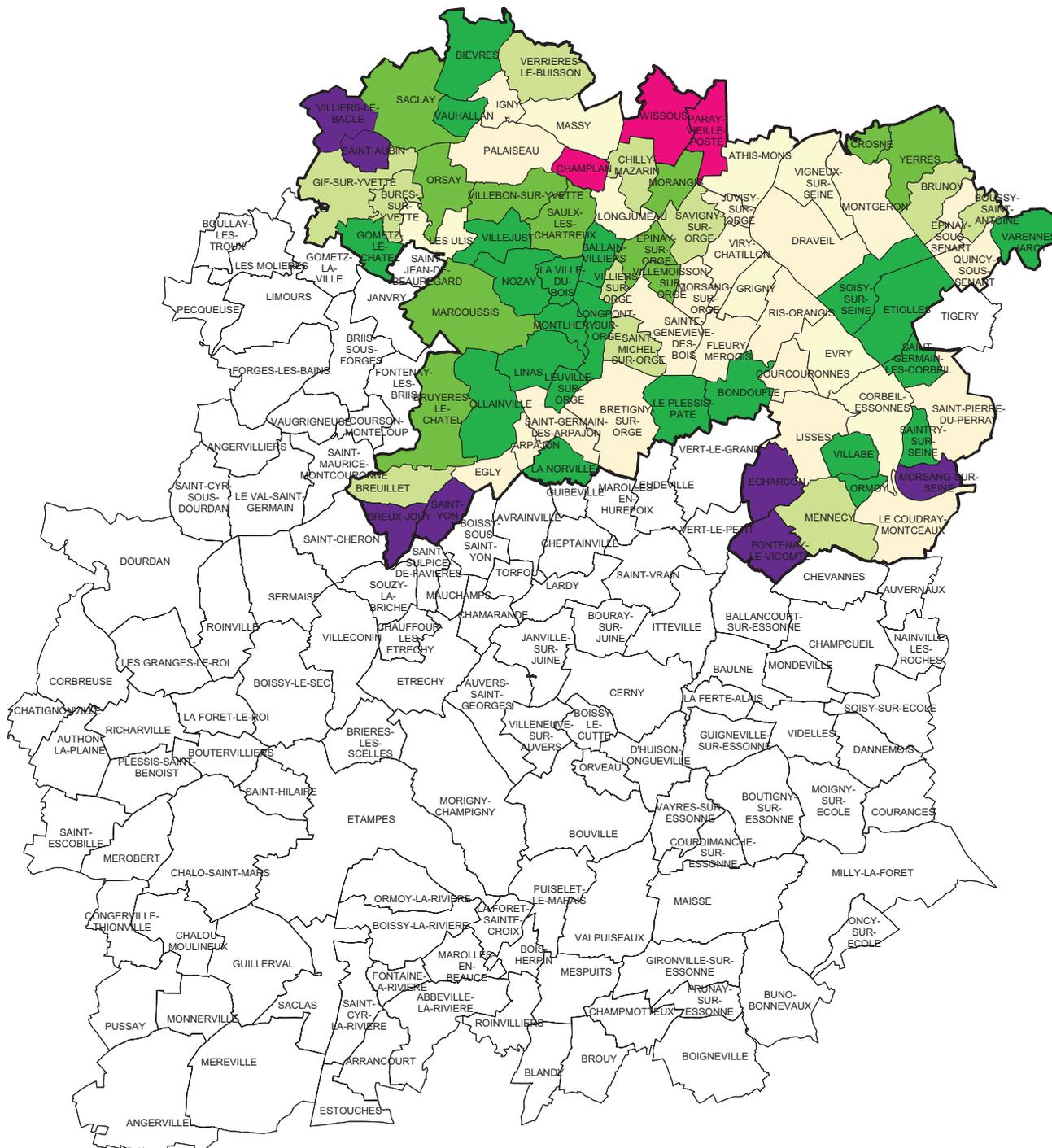
OBJECTIFS TRIENNAUX DE PRODUCTION DES COMMUNES DONT LE TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX EST INFÉRIEUR À 20%

Communes	Nb de résidences principales 2012	Nb de logements sociaux "SRU" au 01/01/2012	Taux de logement social "SRU" au 01/01/2012	Nombre de logements manquants au 01/01/2012	CONSTAT DE CARENCE			Objectif triennal 2011/2013 (15% des LLS manquants au 01/01/2010)
					Période triennale 2002/2004	Période triennale 2005/2007	Période triennale 2008/2010	
BALLAINVILLIERS	1 369	123	8,98%	150	non	non	non	25
BIEVRES	1 772	174	9,82%	180	oui	oui	non	26
BONDOUFLE	3 267	310	9,49%	343	non	non	oui	54
BOUSSY ST ANTOINE	2 658	449	16,89%	82	oui	oui	non	58
BREUILLET	3 112	601	19,31%	21	non	non	non	2
BRUNOY	10 304	2 002	19,43%	58	non	non	non	45
BRUYERES LE CHATEL	1 286	155	12,05%	102	oui	non	non	29
BURES SUR YVETTE	3 612	543	15,03%	179	oui	oui	oui	26
CHILLY MAZARIN	8 036	1 393	17,33%	214	non	non	non	35
CROSNE	3 555	506	14,23%	205	non	non	non	35
EPINAY SUR ORGE	3 999	469	11,73%	330	non	oui	non	53
ETIOLLES	1 225	4	0,33%	241	oui	oui	non	37
GIF SUR YVETTE	8 094	1 474	18,21%	144	non	non	non	20
GOMETZ LE CHATEL	1 000	90	9,00%	110	non	non	non	16
LEUVILLE SUR ORGE	1 485	54	3,64%	243	oui	non	oui	36
LINAS	2 363	134	5,67%	338	oui	oui	non	49
LONGPONT SUR ORGE	2 401	100	4,16%	380	oui	oui	oui	61
MARCOUSSIS	2 942	359	12,20%	229	oui	non	non	45
MENNECY	5 162	932	18,06%	100	non	oui	non	35
MONTLHERY	2 975	289	9,71%	306	oui	non	non	47
MORANGIS	4 775	488	10,22%	467	non	non	non	69
LA NORVILLE	1 554	151	9,72%	159	oui	non	non	26
NOZAY	1 685	118	7,00%	219				
OLLAINVILLE	1 490	111	7,45%	187	oui	oui	oui	29
ORMOY	650	29	4,46%	101	//	//	non	15
ORSAY	6 661	708	10,63%	624	non	non	non	129
PLESSIS PATE	1 413	96	6,79%	186	non	oui	non	31
SACLAY	1 296	179	13,81%	80	non	non	non	15
SAINT GERMAIN LES CORBEL	2 836	266	9,38%	301	oui	non	non	50
SAINT MICHEL SUR ORGE	8 278	1 568	18,94%	87	non	non	non	17
SAINTRY SUR SEINE	1 982	140	7,06%	256	non	oui	non	40
SAULX LES CHARTREUX	2 001	276	13,79%	124	oui	oui	non	20
SAVIGNY SUR ORGE	15 328	2 302	15,02%	763	non	non	oui	114
SOISY SUR SEINE	2 852	281	9,85%	289	non	non	oui	44
VARENNES JARCY	818	32	3,91%	131	non	oui	oui	20
VAUHALLAN	762	7	0,92%	145	oui	oui	oui	22
VERRIERES LE BUISSON	6 296	1 124	17,85%	135	non	non	non	40
VILLABE	1 851	164	8,86%	206	oui	non	non	43
VILLE DU BOIS	2 601	171	6,57%	349	non	oui	oui	56
VILLEBON SUR YVETTE	4 103	559	13,62%	261	oui	non	non	45
VILLEJUST	799	0	0	159				
VILLEMORISSON SUR ORGE	2 752	282	10,25%	268	oui	non	oui	47
VILLIERS SUR ORGE	1 512	280	18,52%	22	non	oui	non	29
YERRES	11 960	1 587	13,27%	805	non	oui	oui	123
COUDRAY MONTCEAUX	1 866	415	22,24%		non	non	non	3

Communes concernées par l'article 55 de la loi SRU

Inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2012 (prélèvement 2013)

COMMUNES CONCERNÉES EN 2012 PAR L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU
Inventaire des logements sociaux au 1.01.12 (Prélèvement 2013)
 (source : (c) IGN BD-TOPO/SHRU (% au 01/01/2012))
 Réalisation : DDT-91/SHRU/MD/Janvier 2013



-  Limite du périmètre SRU
-  Communes ayant moins de 1500 Habitants
-  Communes soumises au PEB
-  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 + de 20% de logements sociaux

VERT-LE-PETIT - ESSONNE HABITAT



14



VIRY-CHATILLON - ILOT ESCLANGON - REHABILITATION - i3F

64

