

DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1 - Le parc public
p 50

2.2 - L'amélioration du parc privé
p 60

2.3 - L'accession sociale à la propriété
p 76

**2.4 - La mobilisation du foncier public
pour le logement**
p 80

02

DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1 - Le Parc Public

les rencontres
départementales
de l'habitat 2015



Résumé

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a défini l'objectif de production de logements permettant de satisfaire aux besoins des ménages, à la croissance démographique et à la croissance économique. Cet objectif s'élève à 70 000 logements par an à l'échelle de la région.

Cependant, depuis plusieurs années, le niveau de production reste inférieur et avoisine 42 000 logements par an. Ce faible niveau de production impacte le développement de l'offre de logements sociaux. Alors que le logement social avait pu jouer un rôle contra-cyclique en 2013 avec un niveau de production relativement élevé, l'année 2014 a vu un recul à l'échelle régionale, et notamment en Essonne, du nombre d'agrément accordés. La production de logements locatifs sociaux liée à la reconstitution des logements démolis dans les quartiers en rénovation urbaine a nettement diminué du fait de l'avancement des projets.

Malgré cette tendance globale, un effort a pu être maintenu s'agissant des logements les plus sociaux (logements de type PLAI et PLUS) à destination des familles ; leur niveau de production a connu une baisse moins forte.

Par ailleurs, on notera la contribution toujours très élevée de l'Essonne au développement d'une offre à destination des publics les plus éloignés du logement. En 2013, 14% des logements retenus à l'échelle nationale dans le cadre de l'appel à projet PLAI adaptés visant à produire des logements à quittance maîtrisée était situé en Essonne. En 2014, ce taux a atteint 20%. Le partenariat historique entre l'État, le Département, les associations implantées localement et les collectivités a permis ces résultats.

La politique de développement de l'offre de logements en Essonne

L'Essonne comporte un parc HLM de 127 680 logements environ, représentant 21% des résidences principales.

Comme pour les autres départements franciliens, l'offre sociale reste insuffisante : les 8 000 logements se libérant chaque année sont loin de suffire à satisfaire la demande (environ 55 000 demandeurs inscrits au Système National d'Enregistrement, et 600 à 700 ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO par an).

Alors que 2013 avait été marquée par un niveau élevé de la production, retrouvant celui constaté entre 2009 et 2011, 2014 enregistre une forte baisse du nombre d'agrément délivrés : 32% de moins qu'en 2013. La diminution de la production est moins importante à l'échelle de la région Ile-de-France (9%). Elle peut s'expliquer par une conjoncture économique défavorable alliée à un contexte électoral peu favorable au développement de l'offre de logements et une rareté du stock de foncier chez les bailleurs.

● Les objectifs s'élevaient à 3 388 logements :

- 744 logements sociaux à financer en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- 1 501 logements sociaux à financer en prêt locatif à usage social (PLUS)
- 1 143 logements intermédiaires à financer en prêt locatif social (PLS).

● La production 2014 s'élève à 2 388 logements agréés.

- 674 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- 994 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS)
- 720 logements intermédiaires financés en prêt locatif social (PLS).

Les objectifs fixés en 2014 étaient en hausse de 4% par rapport à 2013. Bien qu'atteints en 2013, les objectifs étaient très optimistes en 2014 et n'ont pu être réalisés. Toutefois, on constate en 2014 une priorité aux logements les plus sociaux. La part de logements de type PLAI dans la production s'élevait à près de 30%, niveau le plus élevé depuis de nombreuses années. La part des logements de type PLUS s'élevait à environ 40%. De plus, la portion des logements familiaux reste largement majoritaire, atteignant 88%, par rapport à celle des logements spécifiques (logements étudiants, foyers,...).

La production 2014 permet de répondre à des besoins très diversifiés : familles, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées en grande difficulté avec notamment une résidence accueil et une résidence sociale agréées à Massy sur un foncier appartenant au Conseil Départemental et deux opérations en reconstitution de l'offre d'un foyer de travailleurs migrants à Evry.

Depuis plusieurs années, une attention particulière est portée à la production de logements à destination des publics les plus éloignés du logement. En 2012, l'État et le Conseil Départemental ont lancé conjointement un appel à projets pour la production de PLAI-associatif. Trois associations - Solidarités Nouvelles pour le Logement ; Monde en Marge, Monde en Marche ; Habitat et Humanisme - ont bénéficié d'une aide spécifique en vue de produire 180 logements sur 3 ans pour les plus défavorisés. Au cours de ces trois années 149 logements ont pu être agréés grâce à cette initiative. En 2015, la convention a été reconduite pour 3 ans avec les associations Solidarités Nouvelles pour le Logement et Monde en Marge, Monde en Marche qui ont atteint à elles seules 96% de l'objectif fixé sur la période précédente.

En décembre 2013 et juin 2014, la Ministre du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité a lancé deux appels à projets visant, à l'échelle nationale, à développer une telle offre de logement à quittance réduite. Bailleurs et associations se sont fortement mobilisés en Essonne dans cette démarche, qui s'inscrit pleinement dans l'ambition déjà initiée au niveau départemental. Ainsi, 154 logements ont pu être retenus en Essonne sur 301 à l'échelle régionale. Ces appels à projets ont montré que ce programme répond à une forte attente des territoires. Ils ont permis de mettre en place un cadre technique et financier pour la définition et la programmation de logements à faible niveau de quittance (loyers + charges) permettant ainsi de solvabiliser les publics aux plus faibles revenus. Un troisième appel à projets a été lancé début 2015.

➤ Évolution de la production de logements sociaux

	2003	2011		2012		2013		2014	
	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION
PLUS	525	1 478	1 928	1 478	1 159	1 206	1 515	1 501	994
PLAI	78	429	961	429	444	587	878	744	674
PLS	609	1 989	2 302*	659	1 009	1 450	1 128	1 143	720
TOTAL	1 212	3 896	5 191	2 566	2 612	3 243	3 521	3 388	2 388

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

L'Essonne reste encore cette année un département où la construction neuve a été privilégiée : 93% de la production est de la construction neuve alors qu'elle était de 85% en 2013 (+2% par rapport à la moyenne des départements de grande couronne). La part de logements produits en acquisition amélioration reste donc très faible par rapport à celle de la Région Ile de France, 24% pour cette dernière.

➤ Des logements neufs basse consommation

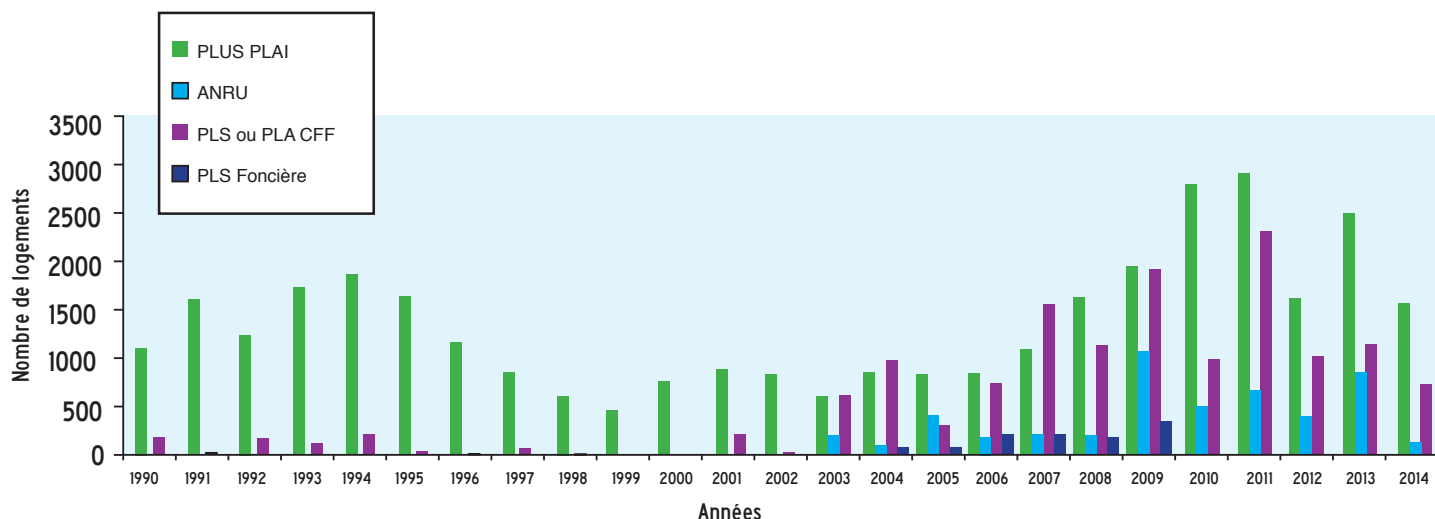
Les opérations de construction neuve présentent une performance énergétique qui s'améliore d'année en année et devance la réglementation thermique en vigueur. Les mesures mises en place par l'ensemble des financeurs jouent un rôle incitatif vis-à-vis des organismes HLM. Tous les logements financés en constructions neuves répondent aux exigences de la réglementation thermique applicable en 2012 voir au delà.

Production droit commun				
Opérations de construction neuve et d'acquisition amélioration (PLUS/PLAI)				
Année	Neufs		Acquisition / Amélioration	
	Total LLS	%	Total LLS	%
2005	479	42%	651	58%
2006	1 287	82%	272	18%
2007	1 489	86%	249	14%
2008	1 477	92%	135	8%
2009	1 532	79%	412	21%
2010	2 194	79%	597	21%
2011	2 060	71%	829	29%
2012	1 484	93%	119	7%
2013	2 104	88%	289	12%
2014	1 546	93%	122	7%

Une part importante de cette production est réalisée en VEFA : 46% de la production neuve avec 1 090 logements PLUS, PLAI et PLS alors que la part de VEFA n'était que de 27% en 2006. La production en VEFA en Essonne reste dans la moyenne de celle de l'Île-de-France hors Paris. Ce montage, s'il présente l'avantage de réduire les délais de livraison des opérations, de soulager le plan de charge des équipes de maîtrise d'ouvrage des bailleurs, de favoriser la mixité sociale et de contribuer à la banalisation du logement social, présente également des inconvénients : une qualité architecturale discutable et une inflation des prix de revient liée à la marge prise par les promoteurs et la mise en concurrence des bailleurs. Aussi, est-il hautement souhaitable que les collectivités privilégient d'autres types de montage dans leurs politiques foncières.



➤ Évolution du nombre de logements agréés depuis 1990



Après plusieurs années de réduction des crédits et malgré l'augmentation de la contribution financière en faveur du logement social depuis 2013, 19 millions d'euros de subventions ont été accordés aux organismes HLM en 2014, soit 5% de moins qu'en 2013. Ces moyens financiers comprennent la contribution financière de l'Etat ainsi que les aides complémentaires des collecteurs qui font suite à l'accord conclu entre le gouvernement et Action Logement.

2015 : une mobilisation à renouveler

Suite à la loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logements sociaux, les objectifs de production par les communes déficitaires en matière de logements sociaux ont été sensiblement augmentés, passant d'environ 1 700 logements pour la période 2011-2013 à environ 3 500 pour la période 2014-2016. De plus, le Plan d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République dès mars 2013 doit s'inscrire dans la durée pour faire face à l'enjeu que constitue le logement en Ile-de-France. Les différents dispositifs mis en œuvre en 2013 et 2014 - baisse de la TVA pour le logement social ; prorogation de l'exonération de TFPB sur 25 ans jusqu'au 31 décembre 2018, minoration des coûts de foncier cédés par l'EPFIF, aide aux maires bâtisseurs, intervention d'Action Logement - sont conduits, garantissant une stabilité aux organismes HLM. A l'échelle régionale, une convention quinquennale 2015-2019 a été signée entre l'Etat et l'UESL, le 2 décembre 2014, afin notamment de favoriser la production de 600 000 logements sociaux et intermédiaires sur 5 ans. L'objectif est de produire dès 2015 en IDF plus de 32 000 logements sociaux.

En Essonne, les objectifs de production restent donc élevés. Ainsi, 3 388 logements sociaux devront être agréés : 735 PLAI - 1 731 PLUS - 922 PLS.

L'implication de l'ensemble des acteurs, notamment les collectivités locales et les organismes HLM, est donc indispensable pour poursuivre l'effort de développement de l'offre alors que nous sommes à mi-parcours de la période triennale 2014-2016.



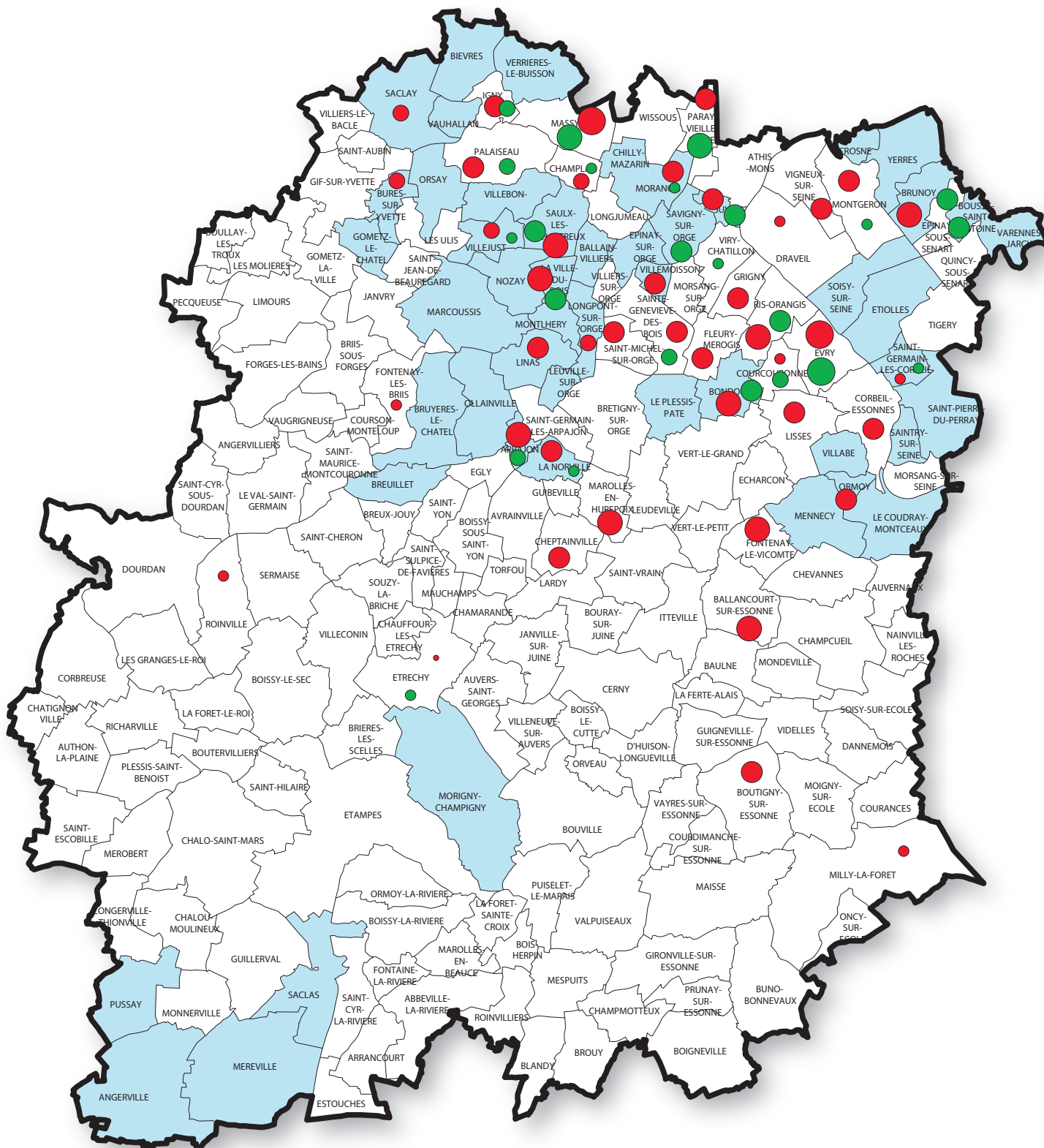
Production des 16 bailleurs principaux en Essonne

Groupes	Bailleurs	Nb logements en Essonne (chiffres DDT)	Production droit commun 2010		Production droit commun 2011		Production droit commun 2012		Production droit commun 2013		Production droit commun 2014		
			nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	
Groupe Immobilière 3F	Résidence Urbaine de France	19 416	3 618	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	AEDIFICAT		1 209	172	14,23%	0	0,00%	0	0,00%	25	2,07%	0	0,00%
	IMMOBILIERE 3F		13 462	343	2,45%	427	3,17%	611	4,54%	549	3,93%	510	3,65%
	Résidence Sociale de France		617	0	0,00%	0	0,00%	44	7,13%	449	72,77%	0	0,00%
Groupe SNI	SNI	20 263	1 950	0	0,00%	20	1,03%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	EFIDIS		5 910	80	1,35%	0	0,00%	148	2,58%	330	5,58%	166	2,81%
	OSICA		9 343	122	1,31%	234	2,60%	190	2,11%	210	2,25%	346	3,70%
	ADOMA		3 060	0	0,00%	300	9,80%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Groupe OPIEVOY	OPIEVOY	13 441	260	1,93%	490	3,74%	208	1,59%	86	0,64%	322	2,40%	
	Essonne Habitat	9 884	576	5,83%	184	1,91%	210	2,18%	162	1,64%	234	2,37%	
Groupe Logement Français	Logement Francilien	9 456	54	1,91%	0	0,00%	60	2,13%	190	6,74%	0	0,00%	
	Coopération et Familles		0	0,00%	37	2,29%	6	0,37%	66	3,99%	35	2,12%	
	Logement Français		0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	
Groupe ASTRIA	Domaxis	6 860	1 990	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	78	3,92%	0	0,00%
	France Habitation		4 870	0	0,00%	31	0,64%	0	0,00%	141	2,90%	0	0,00%
	L'ATHEGIEENNE		2 616	341	13,04%	380	14,53%	50	1,91%	100	3,32%	65	2,48%
Réseau BATIGERE	FIAC	4 344	287	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	BATIGERE Ile de France		2 660	0	0,00%	0	0,00%	113	4,25%	0	0,00%	0	0,00%
	ERIGERE		576	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	LE LOGEMENT URBAIN		8	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	Résidence Le Logement des Fonctionnaires		813	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Groupe ICF HABITAT	La Sablière	3 940	0	0,00%	0	0,00%	26	0,66%	54	1,37%	0	0,00%	
Groupe POLYLOGIS	LOGIREP	3 404	2 493	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	63	2,53%	0	0,00%
	LOGISTART		765	200	26,14%	491	64,18%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	LOGIRYS		146	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Groupe ARCADE	Antin Résidences	2 849	92	3,23%	64	2,25%	422	14,81%	253	8,88%	69	2,42%	
	SOEMAC HABITAT	1 870	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	13	0,70%	0	0,00%	
	Toit et Joie	1 850	52	2,81%	31	1,68%	99	5,35%	55	2,97%	0	0,00%	
	VILOGIA	1 511	52	3,44%	552	36,53%	39	2,58%	0	0,00%	0	0,00%	
Total (des 16 premiers bailleurs)		101 704	1 920	1,89%	2 560	2,52%	2 199	2,16%	1 261	1,24%	1 747	1,72%	
Parc social ESSONNE		127 680											
% patrimoine des 16 lers bailleurs		80%											





PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2014 (hors financement ANRU)



Communes SRU en dessous de leurs objectifs de logements sociaux

Nombre de logements PLS

- 100 à 250
- 50 à 100
- 20 à 50
- 10 à 20
- 1 à 10

Nombre de logements PLUS/PLAI

- 100 à 250
- 50 à 100
- 20 à 50
- 10 à 20
- 1 à 10

Sources: BD CARTO IGN /DDT 91-SHRU/BPEH
Réalisation: DDT 91-SPAU-BCT-SIG
Le 27/03/2015



ESSONNE HABITAT - SAINTE GENEVIEVE DES BOIS



rencontres
départementales
de l'habitat 2015

I3F - JUVISY SUR ORGE





ESSONNE HABITAT - MASSY

02

DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.2 - L'amélioration du Parc Privé

rencontres
départementales
de l'habitat 2015





2,73 M€

de crédits ont été engagés par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) en faveur de l'habitat privé essonnien en 2014. 395 logements ont été améliorés grâce à ces aides.

Les subventions de l'Anah ont été mises en œuvre conformément aux priorités définies par l'agence en 2014, c'est-à-dire :

- la lutte contre la précarité énergétique - dans le cadre du PREH (Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat) et du programme Habiter Mieux - sous toutes ses formes, et quel que soit le statut de l'occupant (locataire / propriétaire / copropriétaire),
- le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, en mettant notamment en œuvre des politiques de réinvestissement de quartiers anciens dégradés qui s'appuient sur les outils coercitifs et incitatifs,
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap et/ou au vieillissement.

La délégation locale de l'Anah participe également au développement d'une offre de logements privés à loyers et charges maîtrisées à travers le conventionnement.

La mise en œuvre de ces orientations s'est notamment appuyée sur les opérations programmées portées par les collectivités locales.

SUBVENTIONS ANAH	2010	2011	2012	2013	2014
Crédits engagés (en M€)	5,57	4,28	4,11	1,78	2,73
Paiements (en M€)	5,27	4,84	4,53	2,21	2,33

Nombre de logements subventionnés					
Logements de propriétaires occupants (PO) dont Habiter Mieux FART dont Habiter Mieux CR Ile-de-France	306	314 115	132 104	131 96 63	339 312 304
Copropriétés en difficulté - aide aux syndicats (logts)	2 470	5 340	6 013	904	53
Logements locatifs (PB) dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels) dont loyers conventionnés sociaux (LCS) dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS)	629 473 137 19	46 12 27 7	6 2 3 1	28 24 4 0	3 1 2 0
Nombre total de logements traités	3 405	5 700	6 151	1063	395
Dont : logements indignes ou dégradés dont propriétaires bailleurs (PB) dont propriétaires occupants (PO)	15 7 8	51 36 15	19 3 16	11 1 10	9 3 6

Depuis juin 2013, la délégation de l'Essonne constitue un guichet unique et gère à ce titre trois lignes budgétaires : un budget en provenance de l'Anah, un budget en provenance de l'État au titre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), et un budget en provenance du Conseil Régional d'Ile de France.

Le total des crédits affectés à la délégation de l'Essonne pour l'année 2014, fruit de la répartition budgétaire de début d'année et des fonds supplémentaires alloués à l'occasion du plan de relance pour le logement, s'élevait à :

- 2,8 M€ en provenance de l'Anah,
- 1,2 M€ provenant de l'État au titre du FART,
- 557 k€ de la part du Conseil Régional d'Ile de France.

Lutte contre la précarité énergétique

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) a été lancé le 21 mars 2013 avec l'objectif d'intensifier la dynamique de rénovation énergétique du patrimoine privé. C'est la rénovation de 500 000 logements d'ici 2017 qui est visée, avec le souhait de diminuer de 38% la consommation d'énergie dans le bâtiment.

Le PREH s'appuie sur la mise en place d'une information renforcée des particuliers. À l'échelle nationale ont été mis en place un site internet dédié (« J'éco-rénove ») et un numéro vert (0 810 140 240). À l'échelle départementale, le PREH s'est traduit par la création d'un guichet unique d'information pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah : le Point Rénovation Info Service (PRIS) de l'Anah. Cette permanence téléphonique est assurée en Essonne par l'ADIL 91, en partenariat avec la délégation locale de l'Anah. Les propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah sont redirigés vers les PRIS de l'ADEME.

Le programme Habiter Mieux

Le programme Habiter Mieux lancé sur la période 2011-2017, a pour objectif national annuel d'aider 50 000 propriétaires occupants à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie dans leur logement. Le programme Habiter Mieux se traduit notamment par la mise en place du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), destiné à compléter les aides de l'Anah. L'attribution des aides du FART est conditionnée à l'existence d'un contrat local d'engagement (CLE) sur le territoire concerné. En Essonne, toutes les collectivités porteuses d'opérations programmées conventionnées avec l'Anah se sont engagées à intégrer les objectifs du programme Habiter Mieux. La conclusion d'avenants en ce sens permet ainsi d'utiliser les aides du FART sur ces territoires. Les EPCI qui ne sont pas encore dotés de dispositifs de type OPAH ont la possibilité, comme l'avait décidé la communauté d'agglomération Seine Essonne, de mettre en place des primes dans le cadre de protocole Habiter Mieux. Par ailleurs, la conclusion d'un avenant au contrat local d'engagement (CLE) avec le Conseil Départemental rend désormais la totalité du département éligible au FART jusqu'au 31 décembre 2015.



Dix partenaires ont formalisé leur engagement à la mise en œuvre de ce programme en Essonne jusqu'au 31 décembre 2017 par la signature du premier contrat local (CLE) : le Conseil Départemental mais également la Caisse d'allocation familiales (CAF), la mutualité sociale agricole (MSA), la caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), les Sacicap (Arcade, Logicap et Procvivis Aipal), l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

En 2013, le programme Habiter Mieux avait été ouvert aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires ; les aides de l'Anah ont été sensiblement revalorisées pour permettre à plus de ménages de réaliser des travaux plus ambitieux. Le Conseil Régional a également revu ses aides à la hausse afin de favoriser des économies d'énergie maximales ; au-delà de 40% de gain de performance énergétique, un complément de subvention est accordé. Ces évolutions ont fortement contribué à l'augmentation du nombre de dossiers déposés dans le département.

Le succès du programme Habiter Mieux en 2014 est incontestable dans le département, avec une réalisation de 312 logements subventionnés, dépassant largement l'objectif initialement fixé à 230. Cela s'explique notamment par les campagnes de communication sur ce programme, organisées au niveau national, et par l'élargissement des bénéficiaires de subventions début 2014.

Au-delà de l'aide financière, les propriétaires occupants bénéficient d'un accompagnement technique, social et administratif renforcé par un opérateur dont la mission est également subventionnée. Quatre opérateurs sont labellisés ou agréés en Essonne ce qui offre aux propriétaires occupants un choix concurrentiel intéressant. Cependant, il importe de poursuivre et de renforcer le travail de repérage amorcé et de développer la communication sur les aides possibles, en s'appuyant sur l'ensemble des partenaires, notamment les collectivités locales.

En 2014, sur les 339 propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions de l'Anah, 312 ont émargé au programme Habiter Mieux, dont 63 situés en territoires d'opérations programmées. Les 249 propriétaires occupants qui ont bénéficié du programme Habiter Mieux hors opérations programmées sont pour la totalité en maison individuelle.

La cible de 25% minimum de gain sur la consommation énergétique visée par Habiter Mieux a été largement dépassée. En 2014, 36 propriétaires ont même engagé des travaux permettant d'atteindre un gain de plus de 50%.

Lutte contre l'habitat indigne

Repérage et traitement des situations d'habitat indigne au sein du PDLHI

D'après les données fiscales, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en Essonne est estimé à 4 445 logements, soit 1,2% des résidences principales. 27,4% sont des résidences principales en copropriété ; 73,4% sont des logements dont la date de construction est antérieure à 1949.

Cette statistique PPPI concerne 4 172 résidents, répartis entre 2 399 locataires (54% du PPPI) et 1 773 propriétaires occupants modestes. 14,8% des résidences ont été construites avant 1949 et sont occupées par des familles avec des enfants de moins de 6 ans.



Proportionnellement moins important que dans d'autres départements, le PPPI présente un caractère plus diffus qu'en petite couronne. À l'exception de quelques secteurs bien identifiés comme le quartier Gare à Juvisy, qui émerge au programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), l'habitat indigne en Essonne correspond, la plupart du temps, à des situations isolées susceptibles de se produire aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. C'est pourquoi leur repérage et leur traitement sont d'autant plus difficiles à organiser pour la puissance publique. Les outils de repérage sont aujourd'hui mis en œuvre dès l'étude pré-opérationnelle d'OPAH afin que la collectivité maîtresse de l'OPAH puisse disposer d'un outil qui sera alimenté et étoffé tout au long des cinq années de l'OPAH et dont elle disposera à l'issue de celle-ci.

Pour les territoires situés hors des dispositifs d'opération programmée de type OPAH ou PIG, le repérage s'appuie sur la fiche de signalement portée par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et les actions menées par le PDLHI auprès des collectivités.

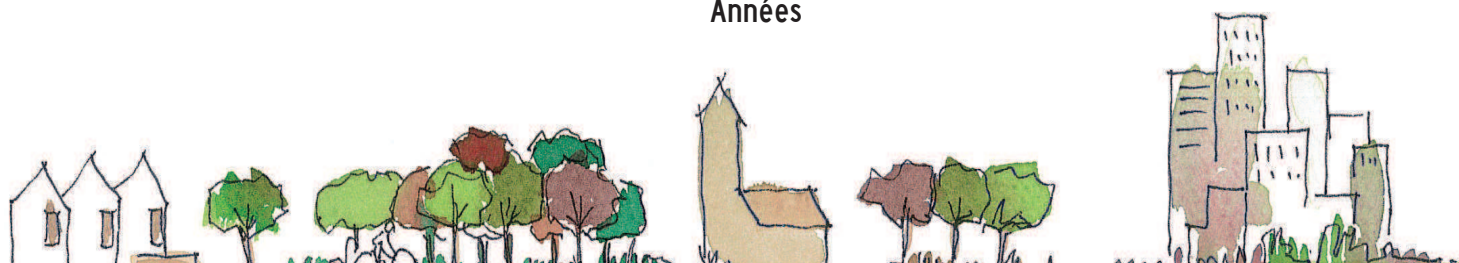
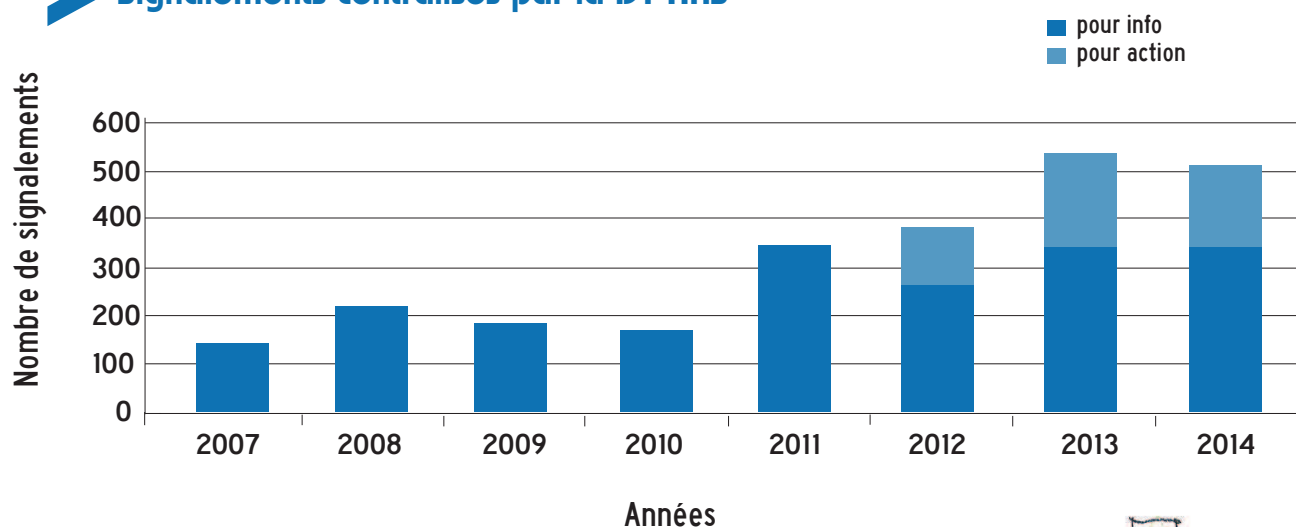
Opérationnel depuis plusieurs années, mais formalisé en septembre 2011, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de l'Essonne (PDLHI 91) coordonne l'action des différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) en matière de repérage, d'information, et de traitement des situations.

Piloté par la DDT, il est co-animé par la DDT et la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé (DT - ARS). Il associe l'ensemble des acteurs de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) du département ; les directions départementales et les services du Préfet : DDCCS, DDFiP, DDPP, DDSP, le groupement de gendarmerie, la coordonnatrice du PDALPD, le parquet avec la magistrate référente Habitat indigne, le Conseil Départemental (directions Habitat et Social-Santé), le SDIS, l'ADIL, la caisse d'allocation familiale (CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA), l'Union des Maires de l'Essonne (UME).

L'implication des membres du PDLHI a permis en 2014 de reloger 4 familles occupant des logements insalubres, et pour lesquelles le retour dans le logement d'origine était complexe voire impossible.

La mobilisation des acteurs au sein des PDLHI est probablement en grande partie à l'origine de l'augmentation du nombre de signalements centralisés par la délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé (ARS), visible dans le tableau ci-dessous :

➤ Signalements centralisés par la DT ARS



Par ailleurs, l'intégration de l'UME au sein du PDLHI a permis de renforcer la sensibilisation des élus sur un sujet qui fait principalement appel à leurs compétences : 80% des signalements enregistrés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) relèvent en effet des compétences des maires ou présidents d'EPCI. Pour cette raison, le PDLHI a axé une part importante de son action sur l'accompagnement des collectivités.

Ainsi, suite à une enquête menée en 2013, 4 sessions de sensibilisation sur le thème « qui fait quoi » ont été réalisées en 2013. 28 communes y ont participé. Ces sessions seront relancées en 2015.

Mesures incitatives et coercitives

Les aides de l'Anah sont un levier non négligeable pour accompagner l'action de l'ensemble des acteurs dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier lorsqu'elles se conjuguent à celles des collectivités, dans le cadre des opérations programmées. Ces dernières permettent en outre de réaliser un repérage des logements potentiellement indignes. 7 logements indignes ou très dégradés ont été améliorés en 2014 avec l'aide de l'Anah.

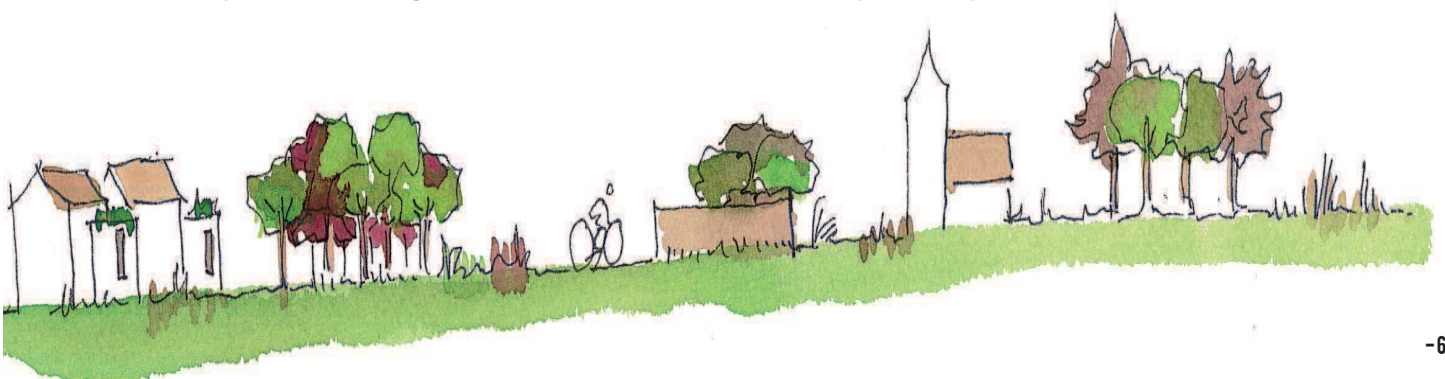
Au-delà des outils incitatifs, des mesures autoritaires doivent parfois être prises lorsque le constat a été fait de la défaillance du propriétaire. Ainsi en 2014, la direction départementale des territoires (DDT) a réalisé :

- 3 chantiers de travaux d'office de sortie d'insalubrité urgents (installation électrique dangereuse et murage) à Corbeil-Essonnes et Athis-Mons dans 8 logements occupés et dans les parties communes pour un montant de 22 373€,
- 2 chantiers de travaux d'office pour éradiquer le plomb des peintures dans un logement et une partie commune à Soisy-sur-Seine et Juvisy-sur-Orge pour un montant de travaux de 1 860€.

Les sommes engagées par l'État pour ces travaux seront recouvrées auprès du propriétaire. Pour conduire ces actions, la DDT s'appuie depuis début 2012 sur un groupement d'opérateurs compétents sur l'ensemble des aspects de son intervention : diagnostic technique, contrôle, maîtrise d'œuvre des travaux d'office, assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires, diagnostic social, accompagnement des occupants, hébergement...

Lutte contre les marchands de sommeil : procédures pénales et évolutions consécutives à la loi ALUR

Le développement du volet répressif se poursuit grâce à la collaboration efficace avec le Parquet. En 2014, une condamnation a été prononcée à l'encontre d'un marchand de sommeil (auquel l'État s'est substitué pour reloger les ménages et réaliser les travaux d'office à Athis-Mons) qui avait découpé un pavillon et ses annexes, non raccordés au réseau électrique, en 7 logements. Ce dernier a été condamné à verser plus de 20 000€ de dommages et intérêts aux locataires, fait l'objet d'une interdiction temporaire d'exercer la profession d'agent immobilier et s'est vu confisquer son pavillon.



La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a permis de renforcer les outils de lutte contre l'habitat indigne en mettant en place plusieurs mesures à l'encontre des marchands de sommeil :

- Dans son article 77, la loi prévoit une peine complémentaire interdisant l'achat d'un bien immobilier pour un usage locatif (ou des parts immobilières ou le fonds de commerce d'un hôtel), pendant au maximum 5 ans, pour les marchands de sommeil condamnés pénalement au titre de la soumission d'une personne à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine, du non-respect des injonctions émanant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou du non-respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé. La violation de cette interdiction est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000€ d'amende.
- Dans son article 80, la loi prévoit la création d'une astreinte administrative (montant maximum de 1000€ par jour de retard) fixée par arrêté du Préfet, du maire ou de président d'EPCI, sans décision de justice, dès la mise en demeure au propriétaire. L'astreinte est ciblée sur les polices pour lesquelles il y a des prescriptions de travaux et hors procédures d'urgence : insalubrité réparable, péril ordinaire, sécurité des hôtels meublés et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (en attente du décret d'application).
- Dans son article 84, la loi prévoit le recouvrement du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social lors des travaux d'office. Ce coût auparavant supporté par la Puissance Publique (commune, EPCI ou État) est estimé forfaitairement à 8% de la somme des dépenses recouvrables (application immédiate).

Un travail spécifique a été engagé sur la copropriété de Grigny 2 dans le cadre de la Zone de Sécurité Prioritaire. L'acuité de cette problématique sur ce grand ensemble et les incidences négatives sur ce secteur de la ville ont conduit à la mise en place d'une action spécifique. Elle se focalise sur les trois principales fraudes constatées sur le quartier :

- la location de logements à la découpe ;
- les pratiques peu scrupuleuses de certains professionnels de l'immobilier ;
- les squats de logements.

La complexité de cette question réside dans la multiplicité des champs législatifs concernés et des acteurs concernés. L'objectif de ce groupe de travail est donc double. Sur chacune des thématiques à traiter (marchands de sommeil, squats, fraudes à la consommation, ...), il convient :

- de partager les domaines de compétences de chaque administration. Ceci vise à appréhender les critères d'analyse de chacun et les modes d'intervention de chacun. Au-delà de la simple compréhension du périmètre d'action de chaque administration, ce partage permet de définir un mode d'intervention concerté, adapté à la situation particulière.
- de procéder à une analyse conjointe des cas concrets de fraudes identifiés. Sur la base d'un mode d'intervention défini au regard du contexte particulier, les différents cas concrets identifiés peuvent être « traités » par les différentes administrations de manière concertée.

Traitement de l'habitat indigne à l'échelle urbaine

En parallèle de ce travail conduit sur l'ensemble du département, des réflexions spécifiques sont conduites sur les secteurs concentrant d'importantes problématiques d'habitat indigne. Ainsi, fin 2013, le Préfet de Région Île-de-France et le Directeur de l'Agence Régionale de Santé ont lancé conjointement, un appel à projets visant à traiter à l'échelle urbaine l'habitat indigne sur certains secteurs ciblés.

L'objectif est, là où l'habitat indigne est concentré, de ne plus traiter les problèmes logement par logement, mais d'envisager des opérations d'aménagement pour résoudre les problématiques à l'échelle du quartier. Deux candidatures ont été retenues en Essonne : celle de la communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne, sur le centre-ville de Juvisy-sur-Orge, et celle de la communauté d'agglomération Seine Essonne, concernant plusieurs secteurs du centre-ville de Corbeil-Essonnes. 2015 permettra d'étudier avec les collectivités concernées les interventions possibles sur ces secteurs.

Les opérations programmées

Près d'un tiers des logements subventionnés par l'Anah en 2014 l'ont été dans le cadre d'opérations programmées portées par les collectivités locales.

Grâce aux moyens financiers et techniques qu'elles permettent de mobiliser et à l'engagement politique des collectivités qui les portent, ces opérations programmées constituent un relais efficace des politiques prioritaires de l'Anah sur le terrain, en particulier en matière de repérage et de traitement de l'habitat indigne ou très dégradé et de lutte contre la précarité énergétique.

Deux opérations programmées dites « classiques » (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) étaient en cours pendant l'année 2014. Il s'agit du Programme d'Intérêt Général (PIG) conduit par le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, qui s'est achevé le 12 septembre 2014, et de l'OPAH de la communauté de communes de l'Arpajonnais, qui se poursuit jusqu'en 2018. Trois nouveaux EPCI se sont engagés dans des démarches de formalisation d'une OPAH sur leur territoire : il s'agit de la communauté d'agglomération Europ' Essonne, de la communauté d'agglomération Seine Essonne, et de la communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne.

Des études pré-opérationnelles ont également été conduites par la communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne pour la mise en place d'une OPAH à l'échelle d'un quartier spécifique : le quartier des Patios à Grigny. Ce quartier, secteur atypique du quartier de la Grande Borne, comprend 206 maisons individuelles en rez-de-chaussée. Au-delà de l'enjeu en termes de rénovation thermique de ce patrimoine énergivore, cette opération recouvre en aspect architectural fort.



Les OPAH et PIG en Essonne

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
OPAH de Corbeil-Essonnes	23/02						22/2							
OPAH de Montgeron		11/12					11/12							
OPAH des Portes de l'Essonne		01/09					01/09							
PIG du PNR du Gâtinais français			12/09					12/09						
PIG expérimental précarité énergétique					11/04		31/09							
CC Arpajonnais							02/09					01/09		
CA Europ' Essonne									12/02					12/02
CA Seine Essonne														
CA Les Portes de l'Essonne														
OPAH des Patios (CALE)														

Études
 Mise en oeuvre

Les copropriétés en difficulté : prévenir et traiter

En plus de ces programmes à caractère généraliste, plusieurs procédures ciblées sur le redressement de copropriétés en difficulté sont en cours. Ces procédures sont formalisées par le biais d'une OPAH copropriétés dégradées, ou d'un plan de sauvegarde.

Les sollicitations des élus pour inscrire des copropriétés rencontrant des difficultés dans une opération programmée se sont multipliées depuis quelques années. En 2014, ce sont plus de 6 000 logements dans des copropriétés situées dans quatre quartiers qui ont fait l'objet d'une intervention des pouvoirs publics, articulée, pour la plupart, avec des projets de rénovation urbaine.

Une copropriété située à Courcouronnes a ainsi bénéficié d'une aide de 49,1 k€ de l'Anah, contribuant à l'amélioration de 53 logements. Par ailleurs, plusieurs subventions d'ingénierie ont été délivrées, pour un montant de 207,5 k€.

Parmi les opérations les plus récentes, on compte l'OPAH du quartier du Canal à Courcouronnes (15 copropriétés, 648 logements), signée en juillet 2011, qui vient compléter le projet de rénovation urbaine conventionné avec l'ANRU, l'OPAH de la copropriété du Petit Bourg à Évry (506 logements), signée en août 2012, et le troisième plan de sauvegarde de Grigny II, approuvé en août 2014. Six nouveaux plans de sauvegarde sont en préparation, dont cinq concernent des copropriétés du quartier des Pyramides, à Évry. Le sixième porte sur la copropriété Edmond Bonté, qui a déjà fait l'objet de deux plans de sauvegarde, en 2005 et en 2012.

Les études pré-opérationnelles qui se déroulent sur la communauté d'agglomération Seine Essonne et la communauté d'agglomération Europe Essonne prendront en compte cette thématique.



OPAH Copropriétés dégradées

OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	Nombre de logements (nbre de copro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Evry : Pyramides	811 (10)	23/10									
Corbeil-Essonnes : Logis Vert	221 (2)					22/07					
Évry : Petit Bourg	506 (1)							20/08			
Courcouronnes : le Canal	648 (15)						01/07				30/06

OPAH AVEC VOLET COPROPRIÉTÉS	Nombre de logements (nbre de copro)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CA Portes de l'Essonne	74 (9)			01/09					01/09		
Corbeil-Essonnes	100 (15)								22/02		

Mise en oeuvre

Certaines copropriétés bénéficient d'un accompagnement public pour la deuxième ou la troisième fois consécutive : c'est le cas de Grigny II (4 990 logements) dont le troisième plan de sauvegarde a été mis en place en août 2014. C'est aussi le cas de la copropriété du 24, rue Edmond Bonté (169 logements) à Ris-Orangis dont le second plan de sauvegarde s'est achevé en juin 2014.

Ce constat montre les limites de l'efficacité de ce type d'outils et plaide pour le recours à des mesures plus autoritaires (administration provisoire, voire appropriation publique) pour traiter les situations les plus dégradées. Le recours au portage immobilier des logements des ménages les plus endettés peut aussi être envisagé dans certains cas.

Cet état de fait montre également toute l'importance de développer une approche préventive. C'est le sens des observatoires des copropriétés dont la mise en place dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) est prévue par la loi.

Pour aider les collectivités à structurer leur connaissance sur ce sujet, la DDT a mis en place en 2008 un observatoire départemental des copropriétés. Cet observatoire vise à repérer les copropriétés potentiellement fragiles à partir de deux indicateurs statistiques : les revenus des occupants (fichiers fiscaux) et le positionnement sur le marché immobilier local (Base Biens). L'observatoire a été mis à jour en 2010, ce qui a permis de dégager des tendances d'évolution. Ce travail a été partagé avec les collectivités locales et a fait l'objet d'une restitution générale en mai 2011. La mise à jour de cet observatoire est engagée en 2015, avec l'objectif de l'étendre à toute la région Ile de France.



Face à ces constats, l'Anah a fait évoluer ces dispositifs afin d'inciter la mise en place de dispositifs préventifs. En effet, la multiplication des procédures curatives et le bilan en demi-teinte qu'on peut dresser des premières expériences montrent toute l'importance de développer une approche préventive. Repérer les copropriétés fragiles avant que leur situation ne se dégrade de façon quasi-irréversible constitue le principal défi d'une telle approche. C'est le sens de l'observatoire des copropriétés développé par la DDT depuis 2008. C'est également le but des programmes de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) expérimentés par l'Anah depuis 2012.

L'objectif poursuivi par ce dispositif est d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété et de développer des fonctions de veille continue, en vue notamment de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée. Les données recueillies permettent d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre de la politique locale opérationnelle. Les dispositifs opérationnels existants participent à l'alimentation des outils d'observation.

Des échanges ont ainsi été engagés avec les collectivités des Ulis, d'Épinay sous Sénart, des communautés d'agglomération Evry Centre Essonne et du Val d'Orge.

Les tableaux ci-dessous récapitulent l'état des différents dispositifs en cours dans le département, ainsi que ceux qui devraient être mis en place en 2015 :

➤ Les POPAC

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CA du Val d'Orge	16/12					16/12
CA Evry Centre Essonne						
Epinay-sous-sénart						

➤ Les plans de sauvegarde

	Nombre de logements	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Grigny II	4990	11/04				13/10						30/6	26/8	
Évry Dragon Quai aux Fleurs	203					10/12					9/12			
Ris-Orangis : E Bonté	169			5/9					31/12		20/6		19/6	
Évry : Balcon des loges	79			19/07					31/12					
Évry : Evriel	94			19/07					31/12					
Évry : Quatre saisons	94			19/07					31/12					
Évry : Point IV	108			19/07					31/12					
Évry : Mail des Poètes I	44													
Évry : Mail des Poètes II	48													
Évry : Terrasses des Loges	92													

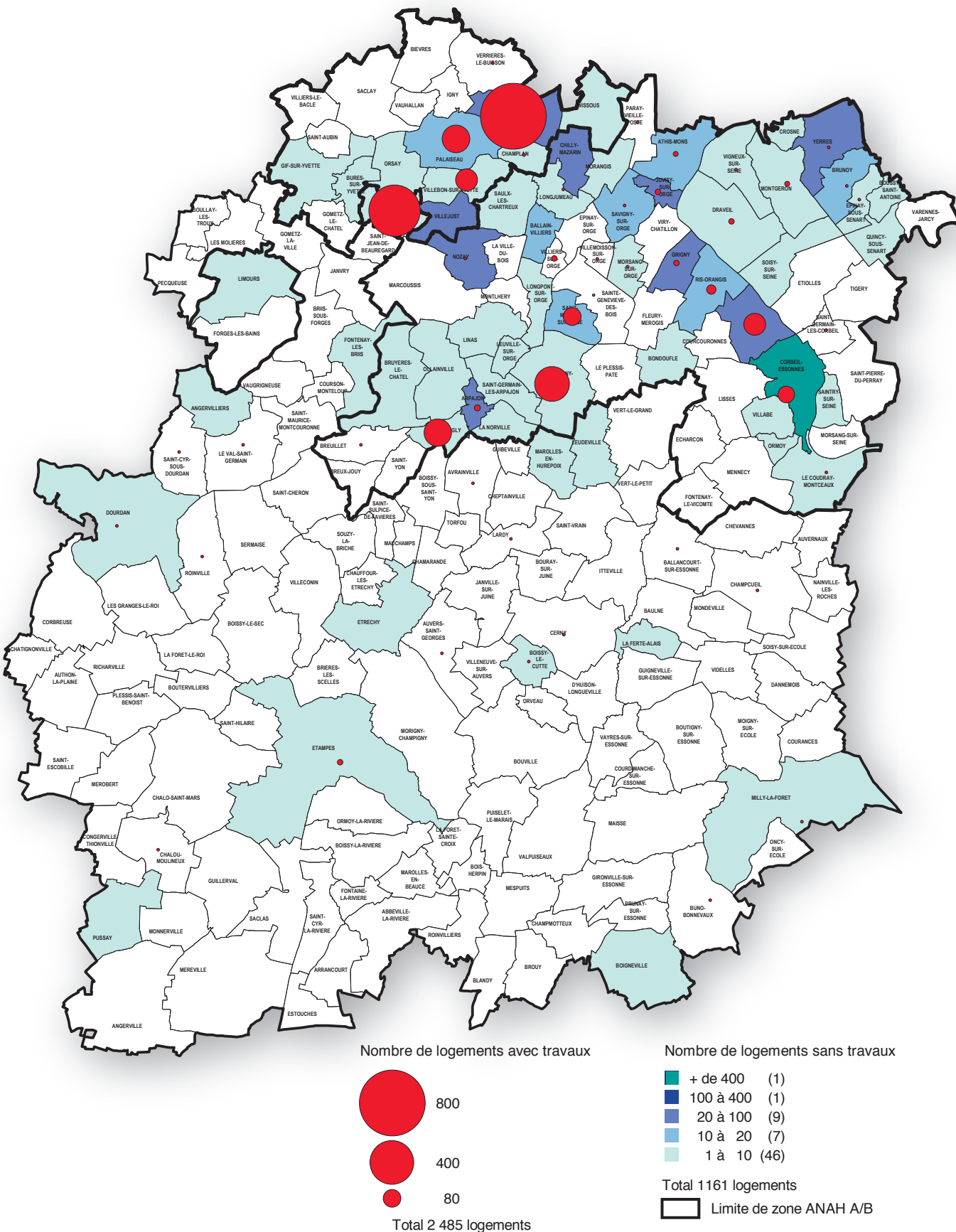
Études

Mise en oeuvre



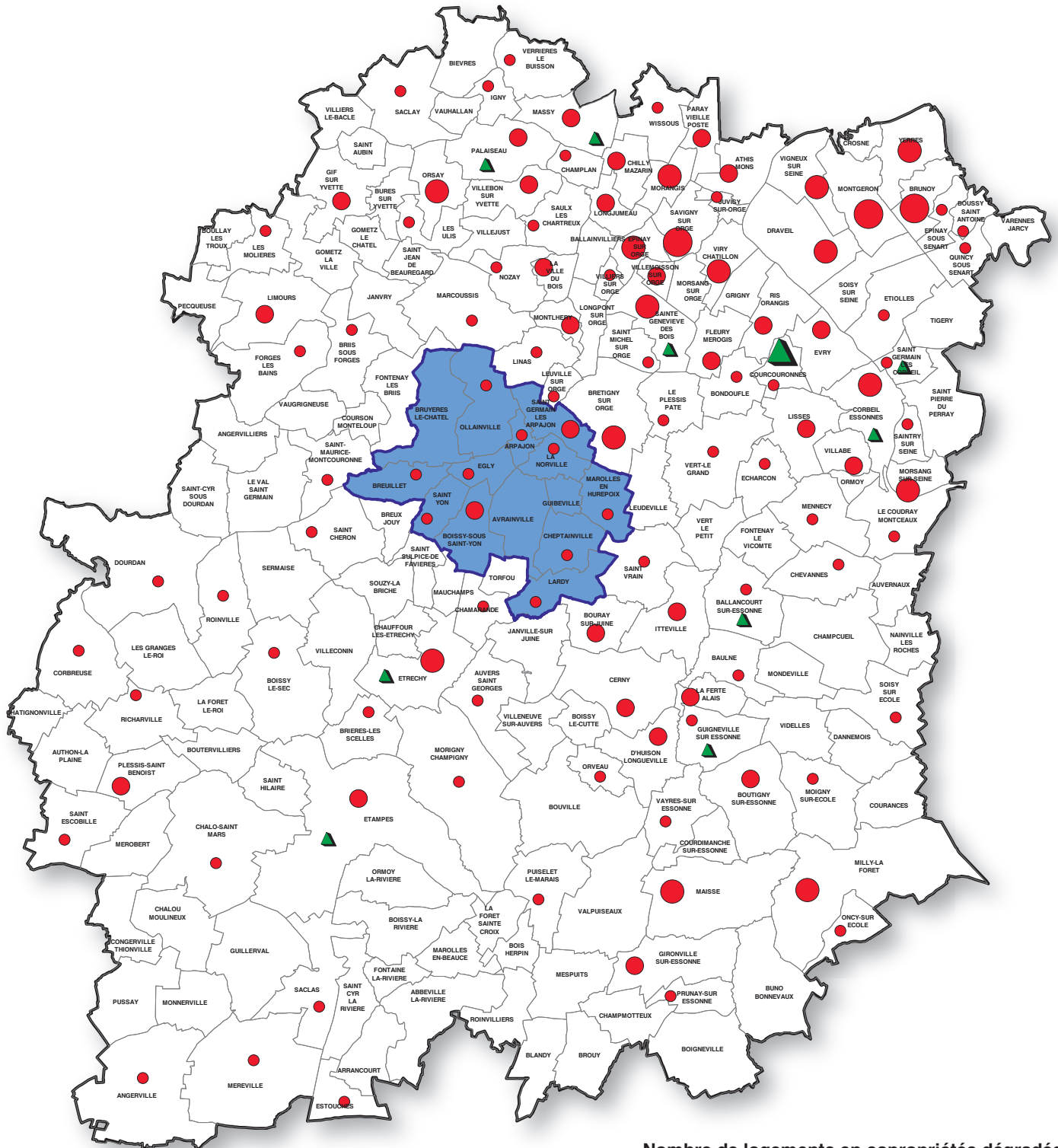
ANAH LOGEMENTS A LOYERS MAITRISÉS CONVENTIONNÉS DEPUIS 2006

(PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PARTICULIERS AVEC ET SANS TRAVAUX)









LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS FINANCÉS EN 2014 PAR L'ANAH DANS LE CADRE DU PROGRAMME "HABITER MIEUX"



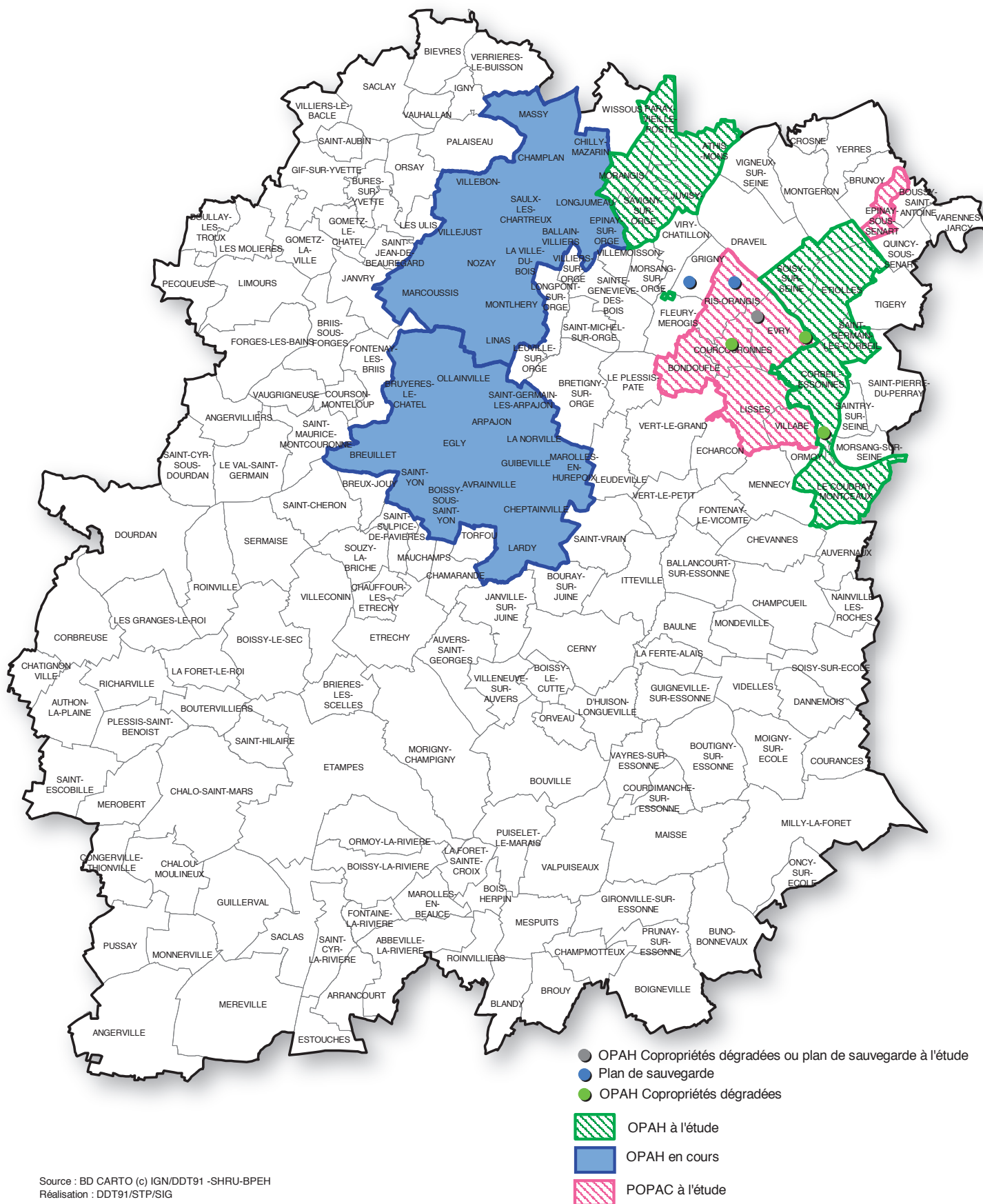
 OPAH en cours

Nombre de logements en copropriétés dégradées
 53
 1 à 2

Nombre de logements individuels
 11 à 13
 6 à 10
 3 à 5
 1 à 2

Source : (c) IGN/BD CARTO/SHRU
 Réalisation : DDT91/STP/SIG/MN

OPÉRATIONS ANAH EN COURS ET À L'ÉTUDE (01/01/2015)





DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.3 - L'accession sociale à la propriété

rencontres
départementales
de l'habitat 2015



Le PTZ+

Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) s'adresse aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. Le logement doit être neuf et respecter un certain niveau de performance énergétique. Cependant, un PTZ+ peut parfois financer certains logements anciens, uniquement s'il s'agit d'une vente du parc social à ses occupants ; il peut également être couplé à un dispositif de type PSLA (Prêt Social Location Accession). Le PTZ+ ne finance qu'une partie de l'opération et doit être complété par d'autres prêts immobiliers ou des apports personnels.

Le PTZ+ a une portée plus universelle en ce sens qu'il n'est plus limité aux seules opérations soutenues par les collectivités locales. Celles-ci conservent cependant la possibilité d'appuyer des projets d'accession sociale en contribuant par des aides directes aux accédants modestes ou au travers d'une action sur le foncier.

Au 1^{er} janvier 2013, les caractéristiques des prêts ont été amendées pour renforcer la vocation sociale du PTZ+. Ainsi, les différés et les durées de remboursement ont été modifiés pour améliorer les conditions de prêts des ménages les plus modestes. Par exemple, le différé pour la tranche de revenu la plus faible est passée de 2 à 14 ans.

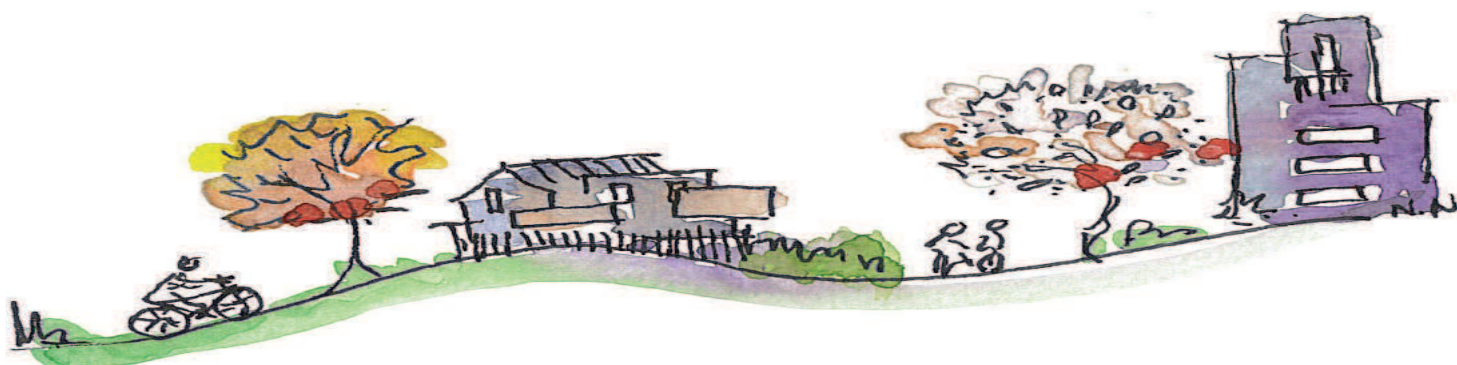
Depuis le 1^{er} janvier 2015, le PTZ a été étendu aux opérations d'acquisition dans l'ancien uniquement pour une liste restreinte de communes rurales et sous condition de réalisation de travaux d'amélioration énergétique.

Le Prêt Social de Location Accession (PSLA)

Les collectivités peuvent également soutenir les opérations montées en Prêt Social de Location Accession (PSLA). Ce dispositif permet aux ménages modestes, y compris ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées.

L'opérateur - promoteur public ou privé - s'engage à respecter un certain nombre d'obligations (respect des plafonds de ressources pour les locataires accédants, respect des plafonds de loyer pendant la phase locative, plafonnement du prix de vente du logement, engagement d'offrir au ménage, en cas de levée d'option, une garantie de rachat du bien et une garantie de relogement) en signant une convention avec l'État.

L'État a poursuivi son action en faveur de l'accession sociale à la propriété, en finançant des opérations en Prêt Social Location Accession (PSLA) : en 2014, deux opérations de 15 logements à Morangis et à la Ville du Bois ont fait l'objet d'un agrément permettant l'octroi de prêts bonifiés, de l'exonération de la TFPB durant 15 ans et de la TVA à taux réduit. Ce dispositif est particulièrement adapté aux ménages bénéficiant de ressources modestes, leur permettant de devenir propriétaires sans apport personnel et leur laissant la possibilité de changer d'avis au terme d'une phase locative.



➤ Bilan 2010 - 2014 des PSLA

	Commune	Maître d'ouvrage	Nb logts
2010	Athis Mons	Expansiel	101
	Total		101
2011	Athis Mons	Domaxia	23
	Athis Mons	Domaxia	33
	Dourdan	Expansiel	25
	Nozay	Antin Résidences	18
	Saclay	Antin Résidences	31
	St Germain Les Arpajon	Expansiel	18
	Villiers Le Bacle	Expansiel	21
Total		169	
2012	Fleury Merogis	Domaxia	70
	Palaiseau	Habitats Solidaires	3
	Saintry sur Seine	Antin Résidences	24
	Total		97
2013	Fleury Merogis	Osica	15
Total		15	
2014	Morangis	Toit et Joie	15
	La Ville du Bois	SCCV la Grange aux chênes	15
	Total		30

TVA à taux réduit en zone ANRU

Introduite par la loi ENL, la possibilité de bénéficier d'un taux de TVA réduit dans un périmètre de 500 mètres autour d'un quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU est mobilisée par plusieurs promoteurs (par exemple à Athis-Mons où le groupe Gambetta a démarré la construction de 140 logements) mais également par des particuliers ayant exprimé leur intérêt pour ce dispositif qui s'applique au moment de la commercialisation des logements, en fonction des ressources de l'acquéreur (plafonds de ressources PLUS). Les services de la direction départementale des territoires et de la direction départementale des finances publiques, régulièrement sollicités par des institutionnels et des particuliers qui souhaitent bénéficier de la remise de TVA prévue par le dispositif, collaborent étroitement afin de répondre à ces demandes dans les meilleurs délais.



Dans le cadre de la loi de finances 2014, le périmètre du dispositif a été modifié. Le bénéfice du taux de TVA réduit est maintenant restreint à un périmètre de 300 mètres autour des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.

La loi de finances 2015 a, pour sa part, étendu le dispositif à l'ensemble des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville. Cette mesure qui sera effective dès l'année 2015 doit permettre de contribuer à la relance de la construction mais également de favoriser la mixité sociale par la diversification de l'offre au sein ou à proximité des grands quartiers d'habitat social.

Vente aux locataires

Les accords signés le 18 décembre 2007 et le 20 février 2008 avec l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et la fédération des sociétés d'économie mixte ont fixé des objectifs de ventes de logements locatifs sociaux à leur locataire afin de favoriser les parcours résidentiels et offrir des moyens financiers aux organismes HLM pour le développement de l'offre.

Par ces accords, l'USH s'engage à favoriser l'accèsion à la propriété des ménages du parc social tout en respectant les principes suivants :

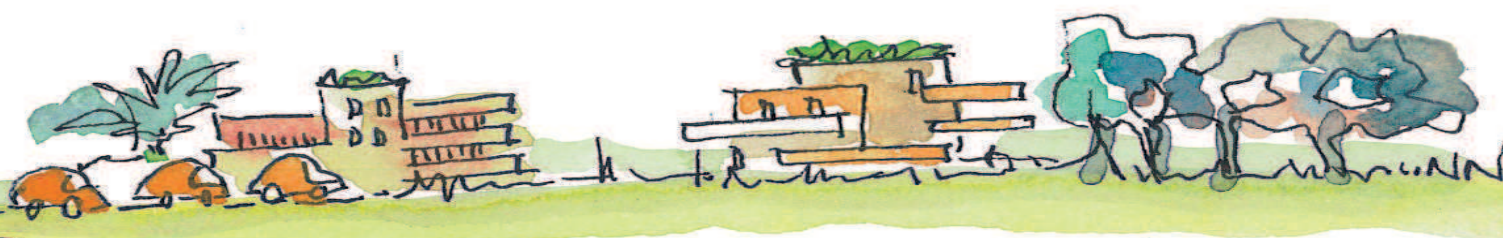
- Les ventes restent à l'initiative des bailleurs et s'inscrivent dans un contexte local dans le cadre d'une concertation avec les collectivités locales.
- La vente dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence est écartée.
- La vente dans les autres communes ayant moins de 20% de logements sociaux est conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux pour 1 vendu, et pour les autres communes a minima 1 logement construit pour 1 vendu.
- Le produit des ventes est réinvesti dans le développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux.

Suite à ces engagements, les ventes de logements HLM ont connu une augmentation sensible à partir de 2010. Avant, le nombre moyen de vente avoisinait les 4 000 logements. Sur les quatre dernières années (2010-2014), il s'élève à environ 7 000 logements.

➤ Les ventes de logements aux locataires depuis 2006

Années	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements proposés à la vente	87	0	410	413	1 210	579	894	482	544

L'Essonne a connu une dynamique comparable à l'évolution nationale avec une très forte augmentation des ventes depuis 2010. Toutefois, en 2014, seulement 49 logements locatifs sociaux ont été proposés à la vente à leurs locataires sur les 544. 495 logements ont été vendus à un autre bailleur social.



DÉVELOPPEMENT ET AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.4 - La mobilisation du foncier public pour le logement en Essonne

les rencontres
départementales
de l'habitat 2015





Résumé

Dans un souci de répondre à une demande croissante, la production et le développement de l'offre de logements s'inscrivent comme une des priorités du gouvernement, particulièrement en Ile-de-France. La mobilisation du foncier public est à cet effet un des leviers possibles de cette politique.

La Direction Départementale des Territoires mène depuis 2005 différentes actions visant à utiliser le foncier de l'État pour promouvoir des opérations de logements - notamment de logements sociaux. Elle agit en tant que facilitateur d'opérations auprès des collectivités, en identifiant des secteurs potentiellement intéressants dans lesquels l'État ou ses établissements publics possèdent du foncier, en dialoguant avec France Domaine pour la cession des terrains et parfois en réalisant des études de faisabilité qui permettent l'émergence d'opérations.

La loi du 18 janvier 2013 est venue revisiter le dispositif de cession avec décote des terrains appartenant à l'Etat et à ses établissements publics. Désormais, une décote pouvant aller jusqu'à 100% peut être allouée dans le cadre de cessions permettant la réalisation de logements sociaux.

Les terrains pouvant faire l'objet d'une décote

A ce jour, trois décrets d'application sont venus encadrer la procédure de cession avec décote. Ces trois décrets sont relatifs à trois catégories de terrains :

- les terrains appartenant à l'Etat
- les terrains appartenant aux établissements publics de transport (SNCF Réseau, SNCF Mobilité RATP, VNF...)
- les terrains appartenant aux établissements publics de santé (ex: APHP)

Les opérations et bénéficiaires de la décote :

L'objectif de la décote est de servir de levier à la production de logements sociaux. Ainsi, pour rentrer dans le champ d'application de la décote, ces différents terrains, bâtis ou non bâtis, doivent être principalement destinés à la construction de logements.

La décote ne peut être appliquée que lorsque le terrain concerné est aliéné en vue de recevoir au moins 75% de surface de plancher affecté au logement et comportant des logements locatifs sociaux ou assimilés.

Les opérations doivent être créatrices de nouveaux logements. Sont ainsi éligibles uniquement les opérations de construction neuve ou de restructuration lourde au sens de l'article R.262-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les bénéficiaires de la décote sont les collectivités territoriales et les organismes publics ou privés en charge des politiques du logement ou maître d'ouvrage d'opérations comportant des logements sociaux.

Il s'agit notamment :

- des collectivités territoriales (communes, départements, régions)
- des EPCI à fiscalité propre
- des établissements publics fonciers nationaux ou régionaux (EPF) et les établissements publics aménageurs (EPA)
- les organismes HLM, les SEM,
- les aménageurs publics ou privés qui réalisent des opérations d'aménagement dont le programme comporte des logements sociaux...

La procédure

La décote s'applique de droit pour les terrains inscrits dans la liste régionale des terrains mobilisables pour le logement, liste actualisée annuellement par le préfet de Région. La décote peut ainsi être accordée sur la partie du terrain affectée au projet de logements mais aussi, si tel est le cas, sur la partie du terrain affectée à un projet d'équipement public, sous réserve de l'examen de l'équilibre du programme de l'opération de logements envisagée et des circonstances locales.

Par ailleurs, les terrains qui ne sont pas inscrits sur cette liste peuvent également bénéficier d'une décote sur la seule partie du terrain affectée à un projet de logements, si celui-ci a recueilli l'avis positif du préfet de département après examen d'un dossier de demande de décote.

Les services de la direction départementale des territoires instruisent les dossiers de demande de décote en lien avec les services de la direction départementale des finances publiques. Une fois l'éligibilité du terrain examiné, c'est sur la base d'un programme complet du maître d'ouvrage que se prononce le préfet de département. Ainsi, le choix de l'acquéreur, la programmation détaillée des opérations de logements envisagées, le plan de financement et le calendrier prévisionnel du projet global sont des éléments indispensables à l'étude et la recevabilité du dossier de décote.

Le pourcentage de décote alloué est enfin déterminé en fonction du type de financement des logements réalisés et des circonstances locales (tension du marché local, niveau de richesse du territoire, obligations de réalisation de logements sociaux incombant à la commune...).

Le potentiel du foncier public en Essonne

Éléments de connaissance du foncier :

L'État est propriétaire d'environ 13 000 ha en Essonne (hors établissements publics ou assimilés: RFF, RATP, ...) affectés à près de 90% à trois ministères :

- le ministère de l'Agriculture, avec essentiellement les grandes forêts domaniales.
- le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE) dont beaucoup de très petites parcelles correspondant aux délaissés routiers, centre d'échangeurs...et quelques grands terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État ou de la ville nouvelle d'Évry.
- le ministère de la Défense avec quelques grands sites : base aérienne de Brétigny-sur-Orge, École Polytechnique, CEA ...

Les ministères de l'Intérieur et de la Justice possèdent également un foncier non négligeable.

Sur ces 13 000 ha, environ 1 800 ha sont situés en zone urbanisable (U ou AU) des documents d'urbanisme, on trouve dans ces terrains les grands équipements publics (aviation civile, bâtiments publics...).

Les terrains du ministère de la Défense non utilisés font l'objet d'études par la Mission de Réalisation des Actifs Immobiliers (MRAI) quant à leur possibilité d'utilisation. Dans ce cadre, une opération de grande ampleur (250 logements sociaux et en accession sociale) est en cours de réalisation sur le site de l'ancienne gare militaire à Palaiseau.

S'agissant des terrains du MEDDE, beaucoup sont trop petits (d'une surface inférieure à 500m² pour la moitié des parcelles). Ont pu en revanche être valorisés par le passé dans le département :

- les terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État et de la ville nouvelle d'Évry. Actuellement gérés par l'AFTRP, ils alimentent nombre d'opérations de ZAC en cours (Aunettes et centre urbain à Evry, Grand Parc à Bondoufle, etc.)
- les terrains situés sur des projets routiers non réalisés ou modifiés. C'est le cas d'une opération programmée à Crosne où le bailleur Emmaüs Habitat a réalisé 29 logements sociaux sur cinq terrains, propriétés du MEDDE au titre du foncier routier. Ce projet construit en lien avec la commune lui a permis de résorber en partie son déficit en logements sociaux.

D'autres terrains appartenant aux établissements publics de transport et situés dans des secteurs à enjeux constituent également des opportunités foncières pour le développement de projets de logements sociaux.

● 9 terrains essonniers ont été inscrits dans les deux listes régionales de mobilisation du foncier public :

● 3 terrains dans la liste régionale des terrains appartenant à l'Etat :

- Un terrain appartenant au ministère de la Justice situé à Savigny-sur-Orge ("Ferme de Champagne"). Il a été cédé le 12 janvier 2015 au bailleur Immobilière 3F pour la réalisation de 65 logements sociaux.
- Un terrain appartenant au ministère de l'Ecologie situé Avenue Général de Gaulle à Juvisy-sur-Orge.
- Le site du « Chêne Rond » appartenant au ministère de la Défense à Marcoussis.

● 6 terrains dans la liste régionale des terrains appartenant aux établissements publics de transport :

- 4 terrains appartenant à l'opérateur SNCF Réseau et situés respectivement à Athis-Mons, Ballancourt-sur-Essonnes, Breuillet et Mennecy.
- 2 terrains appartenant à la RATP et situés respectivement à Gif-sur-Yvette et Palaiseau.

Une liste régionale des terrains appartenant aux établissements publics de santé devrait prochainement être élaborée.

Bilan 2014 et perspectives 2015

A l'échelle régionale comme départementale, de nombreux terrains publics ont été mobilisés pour la création de logements.

En 2014, 57 cessions, permettant la réalisation de 7 900 logements dont 2 800 sociaux, ont pu être concrétisées en Ile-de-France. Trois ont bénéficié de décotes selon les nouvelles règles introduites par la loi du 18 janvier 2013.


En Essonne, l'investissement de la commune de Savigny-sur-Orge et du bailleur Immobilière 3F, en lien avec les services des directions départementales des territoires et des finances publiques, a permis de finaliser la procédure de cession avec décote relative au terrain situé Avenue de Longjumeau ("Ferme de Champagne").

Conclue le 12 janvier 2015, il s'agissait de la première cession essonnienne avec décote dite « Duflot ». Compte tenu des circonstances locales de l'opération et de la création de 65 logements sociaux, une décote d'environ 45% a été consentie dans le cadre de la vente de ce terrain appartenant au ministère de la Justice.

Parallèlement aux cessions, l'année 2014 a vu la finalisation de la liste régionale allouée aux terrains des établissements publics de transports. Arrêtée le 16 octobre 2014, elle fait depuis l'objet d'un suivi régulier par les services de l'Etat en lien avec les opérateurs que sont SNCF Réseau, SNCF Mobilité et la RATP.

2013 et 2014 ayant fait figures de transition avec l'assimilation du nouveau dispositif de décote et de la méthode de travail partenariale à mettre en place avec les services des finances publiques, la dynamique de mobilisation du foncier public devrait pouvoir se poursuivre en 2015 avec de nouvelles cessions permettant la réalisation de logements sociaux.





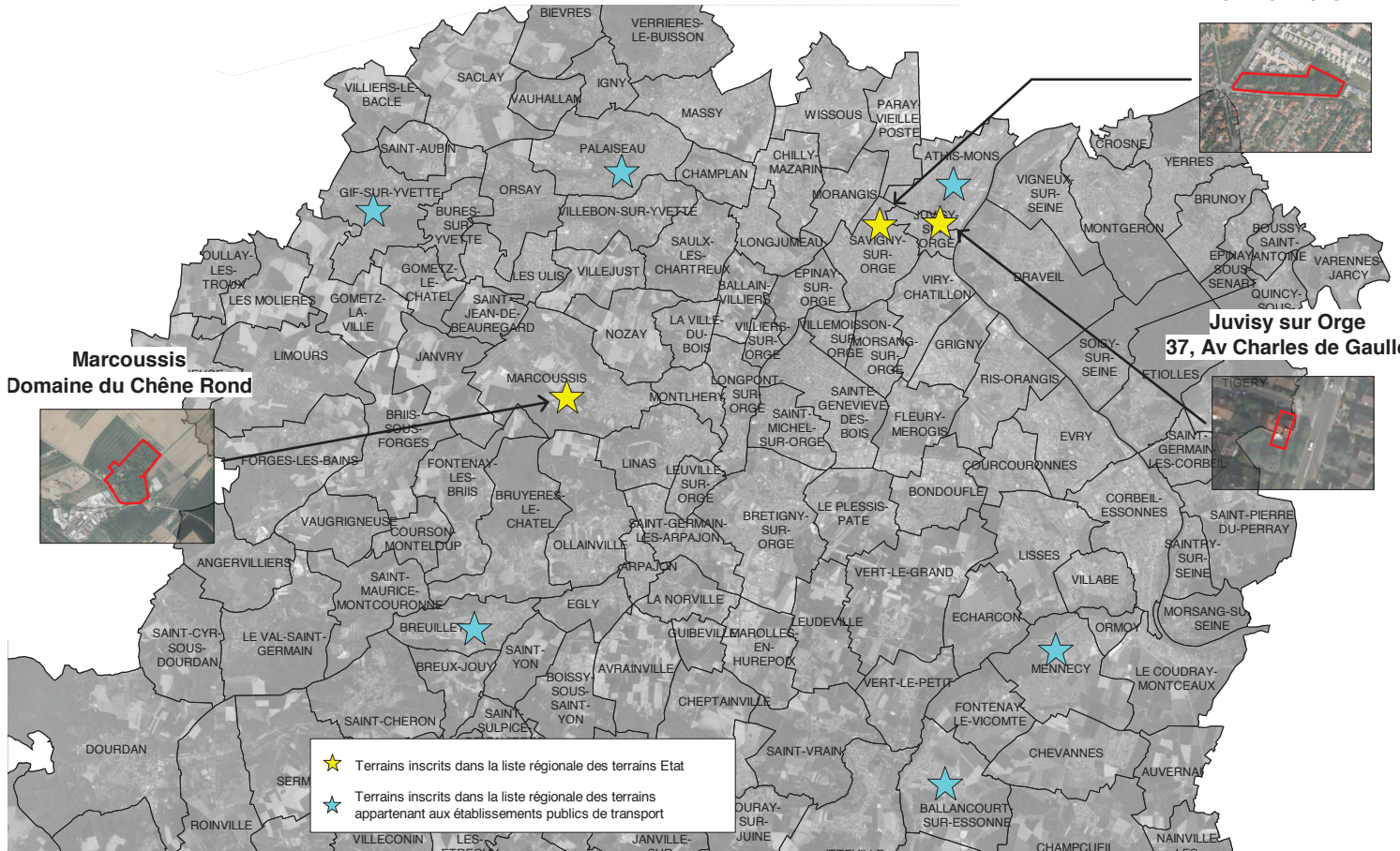
ESSONNE HABITAT - MENNECY

TERRAINS DE L'ÉTAT MOBILISABLES POUR LE LOGEMENT (2015)

Savigny sur Orge
La Ferme de Champagne
Cession à la commune
le 12/01/2015



Juvisy sur Orge
37, Av Charles de Gaulle



★ Terrains inscrits dans la liste régionale des terrains Etat
★ Terrains inscrits dans la liste régionale des terrains appartenant aux établissements publics de transport

Source : (c) IGN BD-CARTHOSHRU
Réalisation : DD191/STP/SIG
Fichier : Terrains etat mobilisables faveur logement_V02_20150417

