

# La territorialisation des politiques de l'habitat

## 1.1

# La production de logements en Essonne p 8

## 1.2

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) p 34

## 1.3

Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement p 44

## 1.4

La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU p 56

I3F - RIS ORANGIS - TH.VOISIN



## 1.1 - La production de logement en Essonne

### Résumé

#### L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EN ESSONNE

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

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

A la fin de la Seconde Guerre Mondiale, la démographie connaît une forte poussée et les zones pavillonnaires et les équipements publics apparus à l'Entre-Deux-Guerres se multiplient très rapidement pour accueillir ces ménages supplémentaires. Ce développement correspond à une dynamique de type péri-urbaine caractéristique de la région capitale, les secteurs de la banlieue parisienne

accueillant progressivement le desserrement de Paris et l'arrivée importante de nouvelles populations s'installant dans la région. Les zones pavillonnaires ne suffisent plus à absorber la forte pression démographique, c'est pourquoi de grands travaux de construction sont lancés dans les années 1970 qui conduiront au développement des grands ensembles (comme à Massy ou à Grigny) ou de villes nouvelles (comme à Evry ou aux Ulis). Ces nouvelles urbanisations se situent principalement au nord du département, car desservies par les axes routiers et l'arrivée des trains de banlieue. Avec plus d'un million d'habitants, la partie nord de l'Essonne intègre la zone bâtie continue depuis Paris (ou unité urbaine de Paris) et son parc se densifie. Depuis les années 2000, le développement urbain est globalement plus modéré, et se concentre principalement sur les secteurs de Grand Paris Sud (autour de la ville nouvelle d'Evry) et du Plateau de Saclay. Durant cet épisode de péri-urbanisation, le sud du département a été moins impacté par les grands projets d'équipements et d'infrastructures et conserve un profil plus rural, ce qui a cristallisé le contraste entre les deux parties du département.

### LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT ESSONNIEN

#### État des lieux actuel : le parc essonnien en chiffres<sup>(1)</sup>

En 2013, l'Essonne représente 9,7 % du parc régional des résidences principales avec ses 489 170 logements, répartis quasiment à parts égales entre les immeubles collectifs et les maisons individuelles. Cette répartition n'est toutefois pas homogène : les logements collectifs sont majoritaires sur toute la frange nord et nord-est du département (entre 53 % et 78 % du parc), tandis que les logements individuels sont plus largement prépondérants sur le reste du territoire essonnien, comprenant les secteurs du centre et du sud du département (entre 54 % et 85 % du parc). Le parc essonnien est occupé à 60,4 % par des propriétaires, à 18,3 % par des locataires du secteur privé et à 21,3 % par des locataires du secteur locatif social (y compris les personnes logées gratuitement).

<sup>(1)</sup> : Source : Les chiffres clés sur le logement en 2013 (publication INSEE)

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

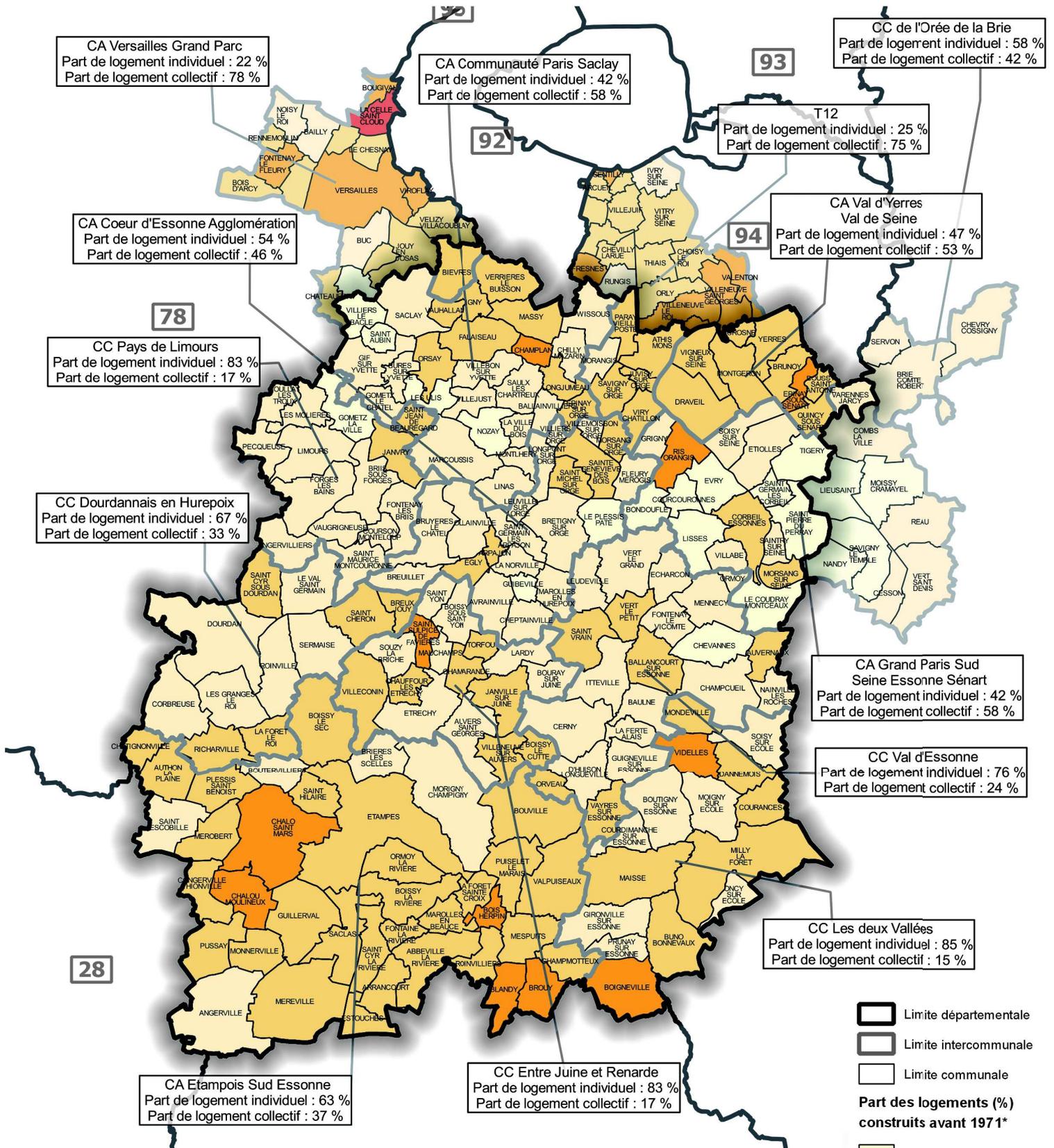
Le taux de rotation entre les logements est plutôt faible par rapport à la moyenne francilienne, moins d'un ménage sur 10 occupant son logement depuis moins de 2 ans. Une mobilité faible révèle que ce parc est de moins en moins «un parc de transition» et de plus en plus occupé par des ménages s'éloignant de Paris et de sa proche couronne du fait de la hausse des prix du logement. D'un point de vue qualitatif, la plupart des logements sont de bonne facture et l'inconfort sanitaire a quasiment disparu, mais les enjeux de réhabilitation (énergétique notamment) se posent sur le territoire essonien.

LOGEMENT FRANCILIEN - ESPRIT PARC BONDOUFLE



# TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS EN ESSONNE

(répartition individuel/collectif - ancienneté du parc)



Réalisé le 6/4/2017  
Par : DDT91/STP/BCT  
Tous droits de reproduction réservés  
Source : © DRIEA/DDT91/IGN BD CARTO/Base bien 2014 Notaires Paris Ile-de-France/Insee 2013

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

## DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS CHERS ET INACCESSIBLES <sup>(2)</sup>

### Une augmentation du poids du logement dans le budget des ménages

Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement en proportion de leur revenu. Il constitue le premier poste de dépenses des ménages du 1<sup>er</sup> quintile de niveau de vie (les 20 % les plus modestes), devant l'alimentation.

Le poids des dépenses de logement diminue avec la taille des ménages. A niveau de consommation égal, le logement pèse moins quand la taille du ménage augmente. Il constitue ainsi un poste de dépenses très discriminant entre les différents types de ménages, plus lourd pour les personnes seules (22,8 % de leur consommation en 2011) et les familles monoparentales (19,1 %), que pour les couples avec enfants (12 %).

### Évolution du prix du logement

En 2016, le loyer moyen du marché de l'habitat en Île-de-France (hors logements neufs) reste à un niveau relativement élevé de 19,2 €/m<sup>2</sup>. En Essonne le prix du loyer moyen est passé de 14,6 €/m<sup>2</sup> en 2014 à 14,1 €/m<sup>2</sup> en 2017<sup>(3)</sup>, ce qui représente une baisse de 30€ pour un logement de 60 m<sup>2</sup> mais représente une dépense majeure mensuelle de 846 € (aides non déduites).

Le prix moyen de vente des logements individuels est en augmentation (+7,7 % sur un an) - il s'élève à 339 k€ par maison au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016<sup>(4)</sup> - tout comme le prix moyen de vente des logements collectifs s'élevant à 4 881 €/m<sup>2</sup> (+2,7 % sur un an). On constate de fortes disparités d'évolution selon les départements, l'inflation des prix étant plus prégnante sur le territoire de la Métropole du Grand Paris car nourrie par la tension du marché. En Essonne au contraire, on observe une relative stabilité des prix. Le prix moyen de logements individuels enregistre une très légère baisse de -0,5 % sur un an (prix moyen par maison de 285 K€) tandis que le prix de vente moyen des logements collectifs progresse dans le même temps de 0,7 % (3 761 €/m<sup>2</sup>).

### 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 2012, de nombreuses communes sont inaccessibles ou accessibles seulement à la location sur la proche couronne et le nord de l'Essonne.



<sup>(2)</sup> Source données INSEE, enquête Budget de famille 2011  
<sup>(3)</sup> Source données Clameur février 2017 <sup>(4)</sup> Source DRIEA  
 – Note de conjoncture trimestrielle au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016  
 enquête ECLN – Mars 2017



LOGEMENT FRANCILIEN – ESPRIT PARC BONDOUFLE

13F – PALAISEAU – C. GHARBI



LOGEMENT FRANCILIEN – ESPRIT PARC BONDOUFLE

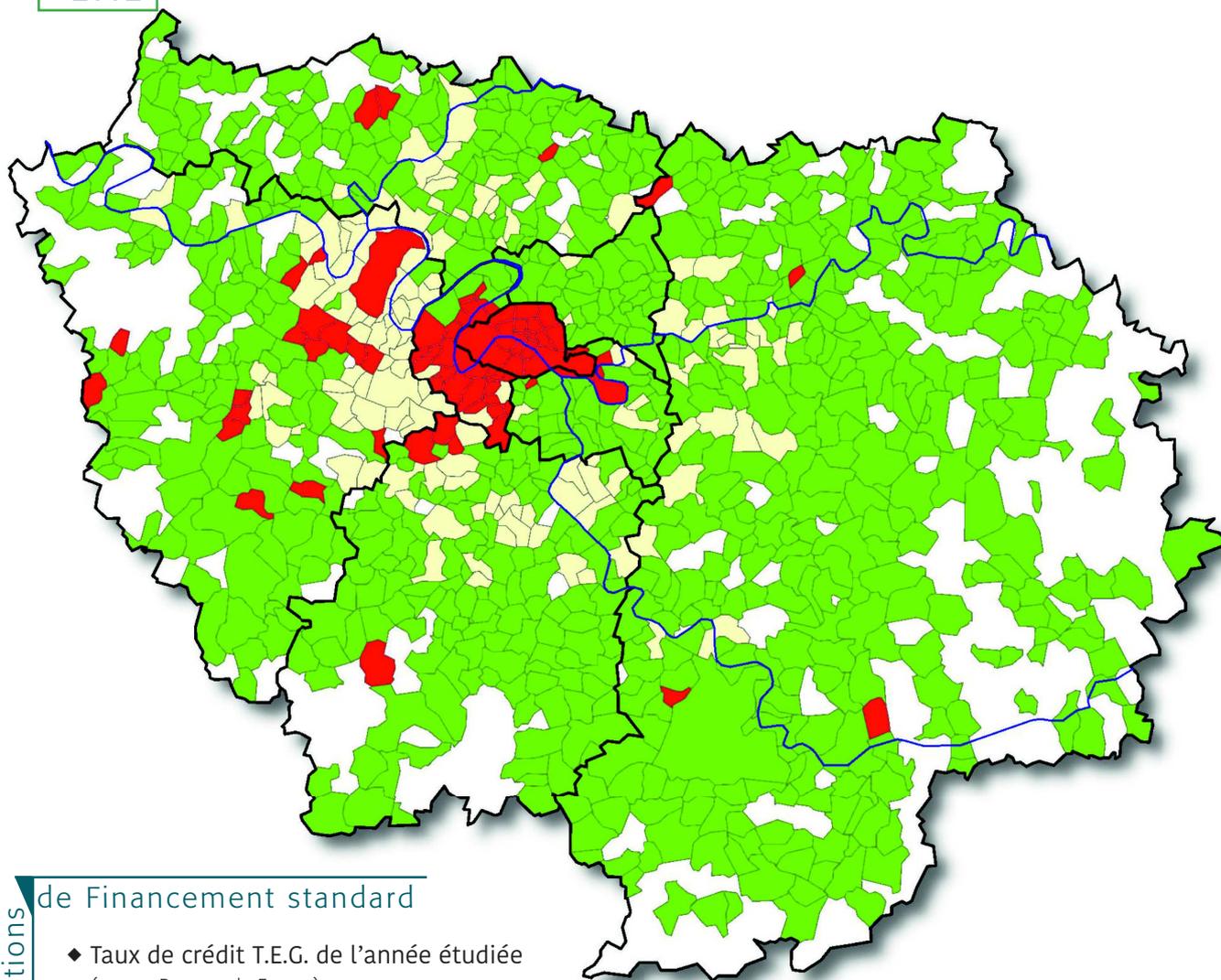


## Effet d'éviction par réduction du champ des possibles pour le logement d'un couple avec un enfant au revenu médian entre 2002 et 2012

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

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

◆ 2002



### Conditions de Financement standard

- ◆ Taux de crédit T.E.G. de l'année étudiée (source Banque de France)
- ◆ Durée de prêt de l'année étudiée (source OFL)
- ◆ Taux d'apport personnel de l'année étudiée (source OFL + Base Bien)
- ◆ Loyers du parc privé (hors charges) issu des données OLAP
- ◆ Prix au m<sup>2</sup> de l'année (Base Bien)
- ◆ Surface de 60 m<sup>2</sup> habitable

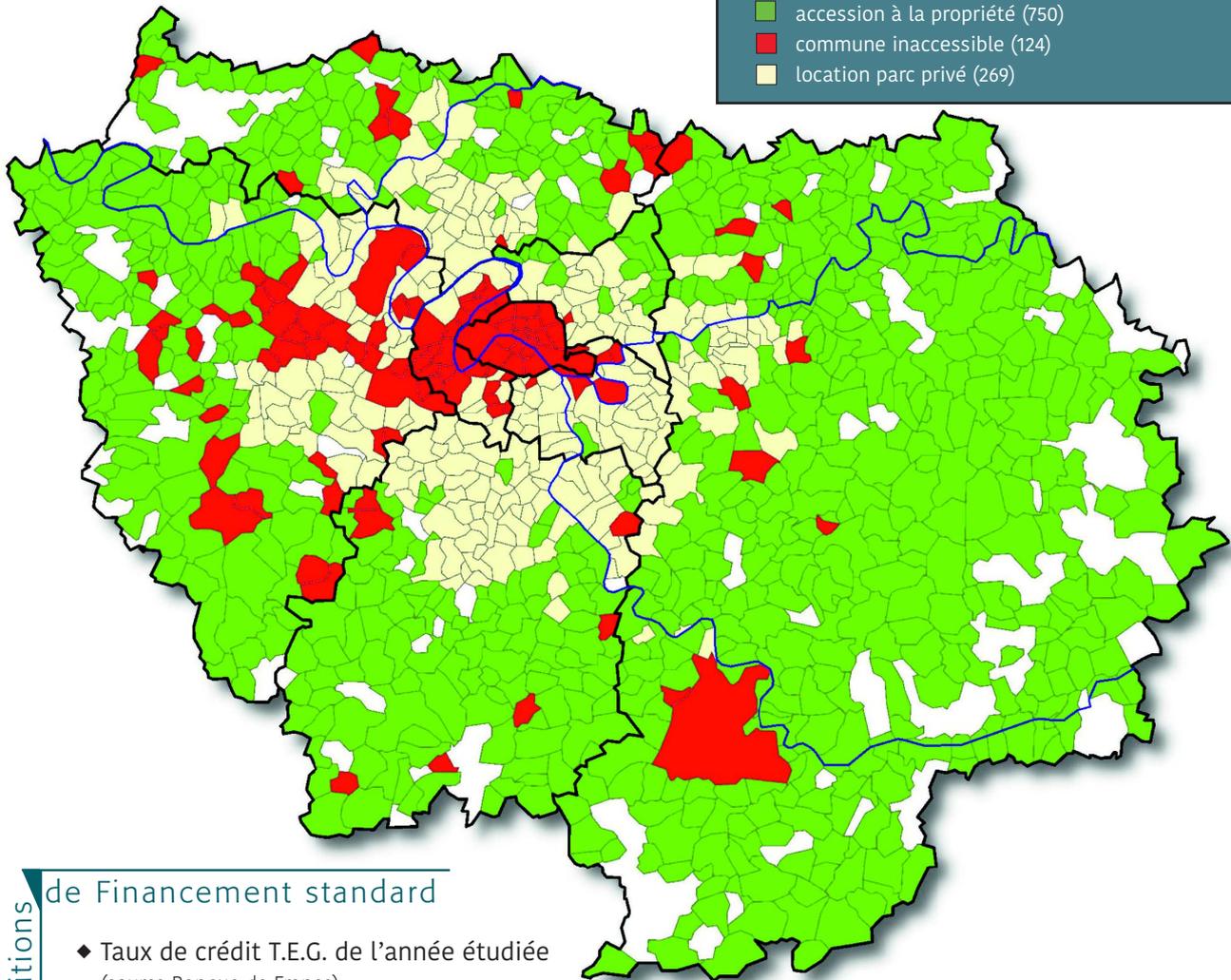
Sources : DGFIP/INSEE (RFL des ménagers, FILOCOM, ENL2006), Chambre des notaires Paris-Île-de-France (base BIEN), OLAP (zones de loyers), Observatoire du Financement du Logement, Banque de France

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

◆ 2012

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

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



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 m<sup>2</sup> de l'année (Base Bien)
- ◆ Surface de 60 m<sup>2</sup> habitable

### ◆ HYPOTHÈSES RETENUES POUR CHAQUE ANNÉE CONSIDÉRÉE ◆

- ✓ revenu médian par unité de consommation d'un couple avec 1 enfant en Île-de-France (source INSEE)
- ✓ taux de crédit TEG moyen en Île-de-France (source Banque de France)
- ✓ durée de prêt moyenne (source OFL)
- ✓ taux d'apport personnel moyen (source OFL et Base Bien)
- ✓ par zone : loyer moyen du parc privé, à la relocation et hors charges, pour un appartement de 60 m<sup>2</sup> (source OLAP)
- ✓ par commune : prix d'achat moyen d'un appartement de 60 m<sup>2</sup> dans l'ancien (source Base Bien)

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

- ◆ Prenons l'exemple d'un ménage composé d'un couple avec un enfant à charge, et calculons quelle part de la population peut s'offrir le logement qui lui conviendrait. Ce ménage souhaiterait habiter dans un F3 standard, d'environ 60 m<sup>2</sup>. Le prix moyen des logements de même type en Essonne est de 3000 €/m<sup>2</sup>, le prix du logement serait donc de 180 000 €. Un emprunt sur 25 ans et sans apport permet d'obtenir un taux moyen de 4,5 % par an, avec des mensualités d'environ 1 000 €. En supposant que le ménage souhaite prendre la part maximale possible de ses revenus pour le remboursement du prêt, soit 33 %, ses revenus doivent être au moins de 3 000 € par mois, soit quasiment le revenu médian régional.

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

Reprenons maintenant notre exemple précédent, mais pour une location d'un F3 standard de 60 m<sup>2</sup>. On peut, dans ce cas, distinguer deux niveaux de loyer :

- ✓ un niveau haut de 15 €/m<sup>2</sup>, qui correspondant au prix moyen dans la partie urbanisée nord du département. Le montant annuel du loyer (sans les charges) sera de 10 800 €/an, ce qui nécessite un revenu annuel d'environ 33 000 € pour pouvoir louer ce logement. Comme dans l'exemple précédent, seulement la moitié des ménages dispose de ces revenus dans l'Essonne;
- ✓ un niveau bas, de 10 €/m<sup>2</sup> pour la partie plutôt rurale du département. Le montant annuel du loyer s'élèvera à 7 200 €/an. Les revenus du ménage devront être alors d'au moins 21 000 €/an, ce qui n'est le cas que pour trois quarts des ménages. Il reste donc encore 25 % qui ne pourra pas louer ce logement.

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

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS<sup>(6)</sup>

### Des tendances régionales encourageantes

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

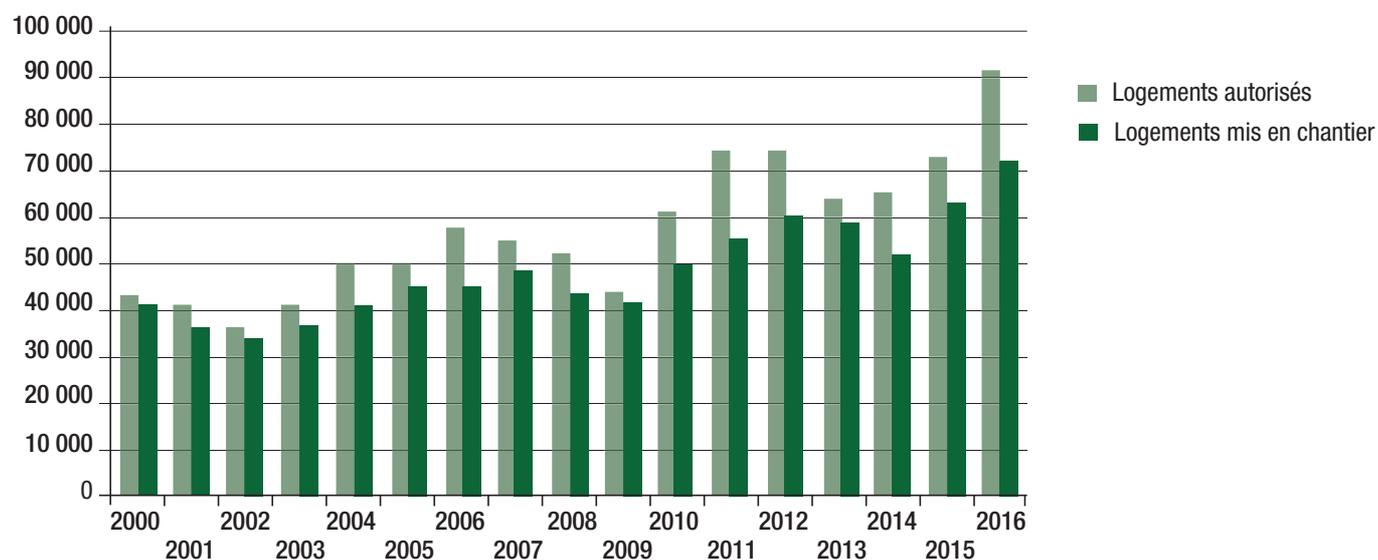
Entre 2007 et 2013, l'Île-de-France a produit en moyenne près de 45 000 logements par an, ce qui représentait certes 20 % de plus que sur la période précédente (2002-2006), mais qui restait bien en deçà de l'objectif de la loi relative au Grand Paris.

Les tendances plus récentes traduisent un rattrapage de cet objectif, ayant permis en 2016 l'atteinte de l'objectif réglementaire. Le bilan de l'action de l'État et des acteurs du logement en Île-de-France affiche ainsi un taux de construction record avec 90 000 logements autorisés en 2016<sup>(7)</sup> - soit environ 22 % de progression confirmant la hausse de 20 % en 2015 - et 70 500 logements commencés. Ces résultats positifs et encourageants tiennent principalement aux fortes augmentations constatées dans les Hauts-de-Seine (+55 %) et en Essonne (+42,5 %).

Selon les données collectées entre 2010 et 2016, l'Essonne occupe une place importante dans cette croissance puisqu'elle est le deuxième département francilien en termes d'autorisations délivrées (14,2 % du volume régional) et le troisième en termes de volume de construction (14,3 % du volume régional), alors qu'elle représente 10,4 % de la population francilienne.

La poursuite et la pérennisation de cette reprise de la construction constituent donc à présent un enjeu primordial afin de répondre aux besoins en logements de la population francilienne et de limiter les tensions sur les marchés immobiliers franciliens.

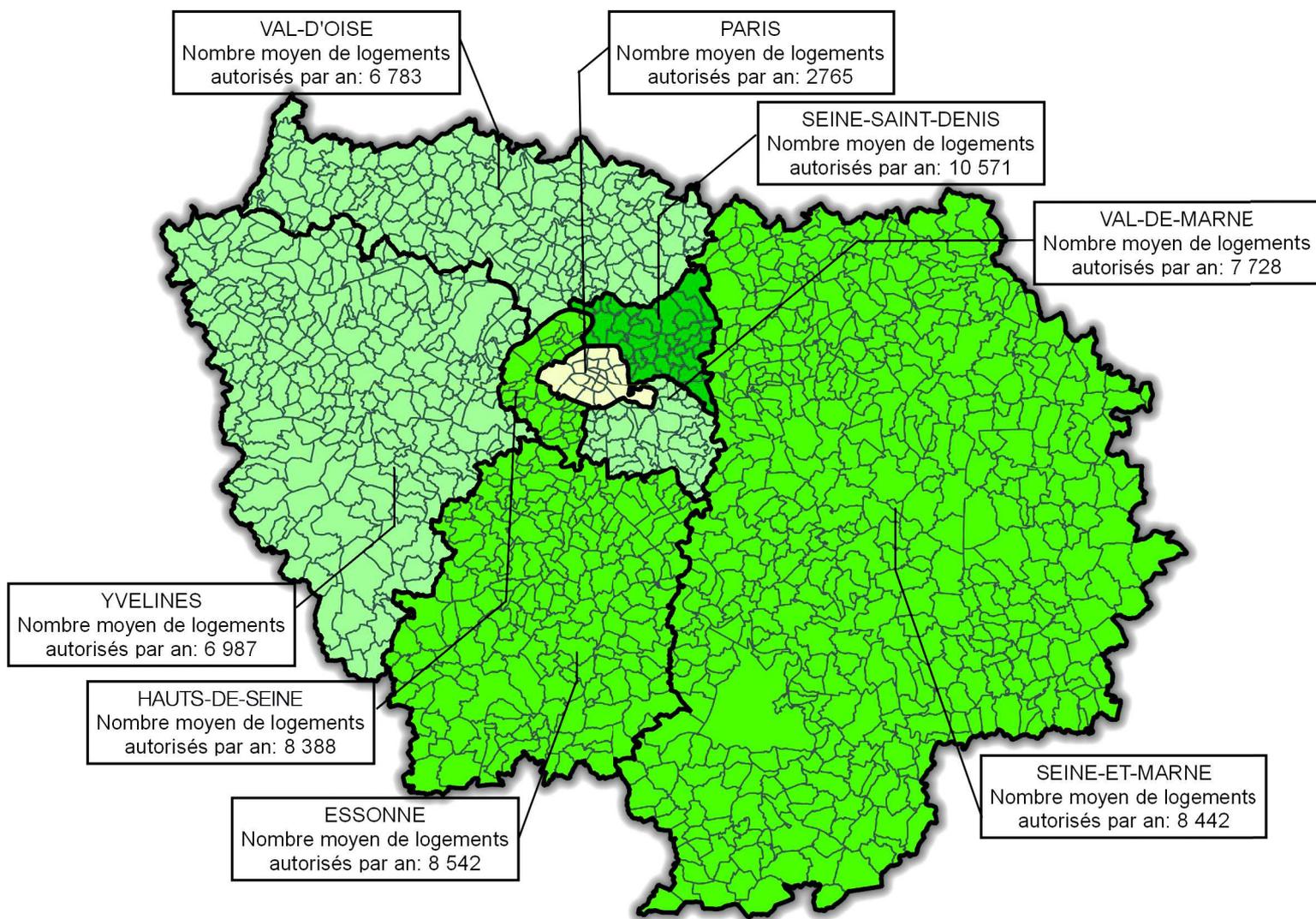
### ➔ Evolution du nombre de logements autorisés et mis en chantier en Ile-de-France depuis 2000 (Estimations annuelles à fin décembre 2016)



■ Source : Conjoncture de l'immobilier au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et bulletin trimestriel SoeS et note de conjoncture trimestrielle janvier 2017, DRIEA  
<sup>(7)</sup> Source des données : communiqués de Presse du Préfet de la Région Île-de-France du 7 mars 2017 et du 8 novembre 2016

# CONSTRUCTION MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR DÉPARTEMENT

(2010 et 2016)



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

-  Limite communale
-  Limite départementale

Nombre moyen de logements autorisés sur le département

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

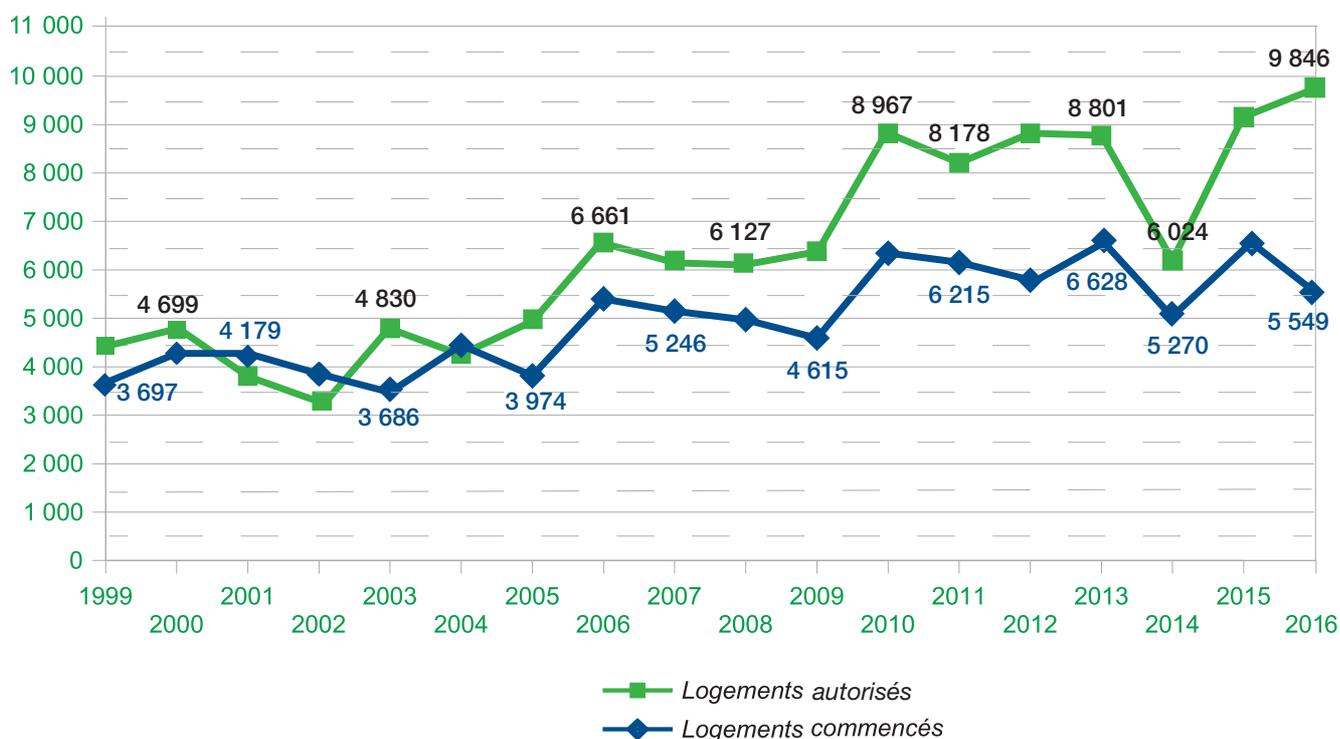
Réalisé le 29/3/2017  
Par : DDT91/STP/BCT/SIG  
Tous droits de reproduction réservés  
Source : © DDT91/IGN BD CARTO

## Un regain de la production de logements en Essonne

En Essonne entre 2010 et 2016, près de 60 000 autorisations ont été délivrées et un peu moins de 42 000 logements construits sur cette période. Le rythme annuel moyen de mise en chantier est passé de 4 400 logements/an sur la période 1999-2009 (soit un taux d'effort de 4 pour 1 000 habitants) à 6 000 logements/an en moyenne sur les 7 dernières années (soit un taux d'effort de 4,73 pour 1 000 habitants).

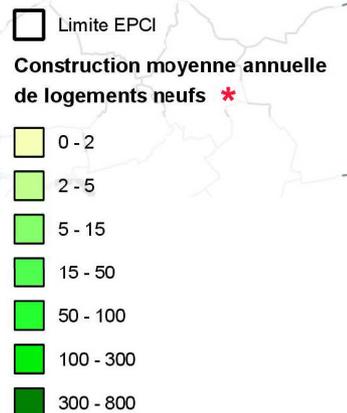
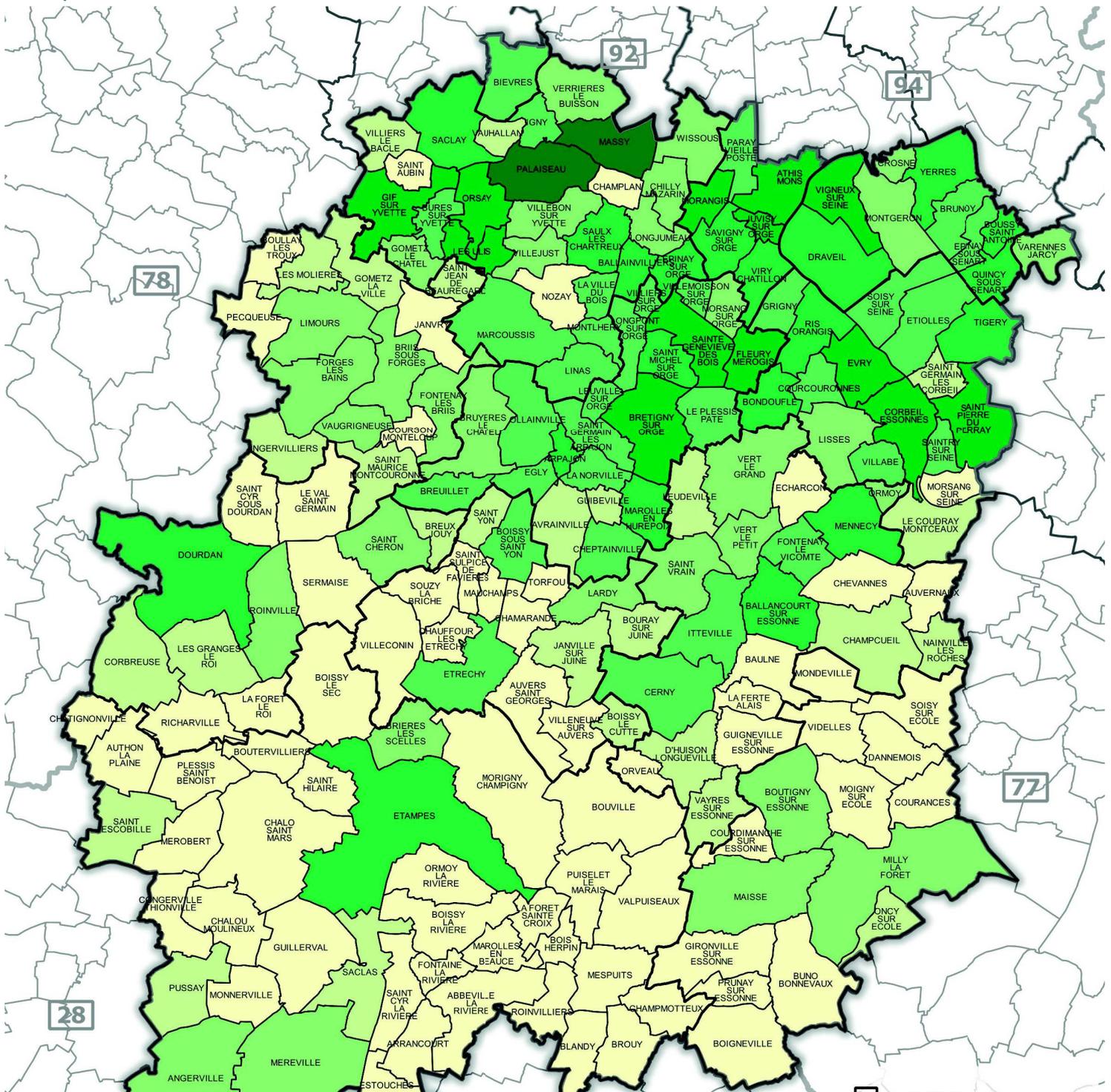
Après une augmentation sensible des constructions nouvelles entre 2011 et 2013, puis une tendance très à la baisse entre 2013 et 2014, la dynamique de reprise se confirme en 2016 : 9 846 autorisations ont été délivrées et 5 549 logements mis en chantier cette année.

### ➔ Evolution du nombre de logements autorisés et mis en chantier en Essonne depuis 1999



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

# CONSTRUCTION MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNES EN ESSONNE ENTRE 2010 ET 2016



\* Nombre de logements commencés moyen sur la période 2010-2016 (© SITADEL)

D'une manière générale, les niveaux de construction les plus soutenus depuis 2010 se retrouvent sur le nord du département (Communauté Paris Saclay : Palaiseau, Massy - Grand Paris Sud : Evry, Corbeil-Essonnes). Cette partie du territoire présente une échelle urbaine plus importante, qui regroupe d'une part des secteurs en Opérations d'Intérêt National (OIN) ayant vocation à aménager de nouveaux quartiers, mais également des secteurs en renouvellement urbain. Également, ces secteurs captent une demande en logement plus importante du fait de la proximité de bassins d'emplois importants. Dans la partie sud, certaines communes se distinguent tout de même par leur dynamisme (Étampes, Dourdan, Ballancourt-sur-Essonne).

Les communes qui ont le plus construit de logements neufs en volume entre 2010 et 2016, et avec un taux d'effort supérieur à 6, sont les communes de Massy, Palaiseau, avec plus de 300 logements en moyenne par an, Fleury-Mérogis, Saint Pierre-du-Perray, Gif-sur-Yvette avec plus de 100 logements par an. Sur la période la plus récente on retrouve notamment Athis-Mons, Morangis, Brétigny-sur-Orge, Évry, Courcouronnes, mais aussi Dourdan.

Ainsi, les communes les plus peuplées alimentent la majorité de la production de logements du département au vu des permis déposés en 2015 et 2016.

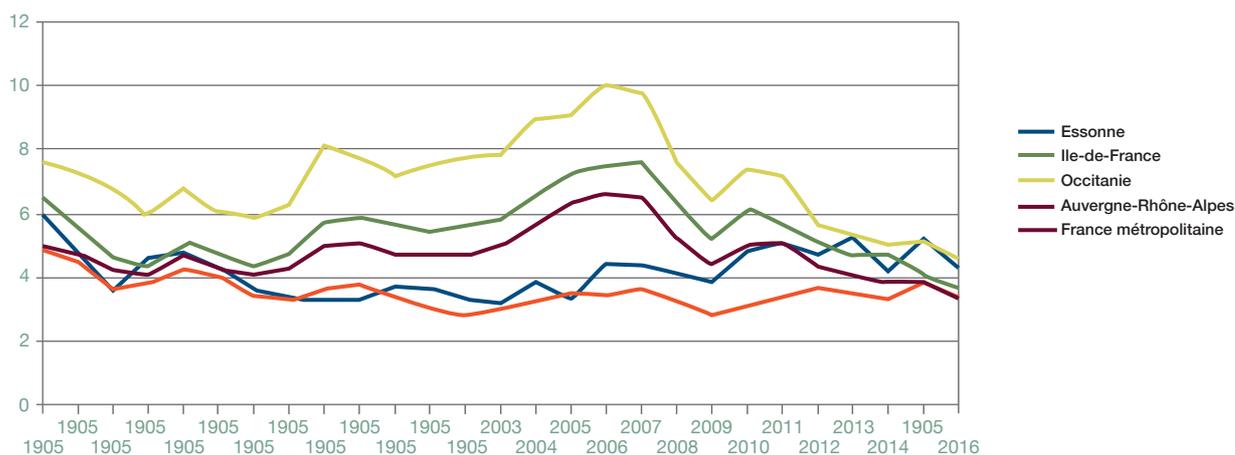
### Taux d'effort de construction<sup>(9)</sup> des territoires

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

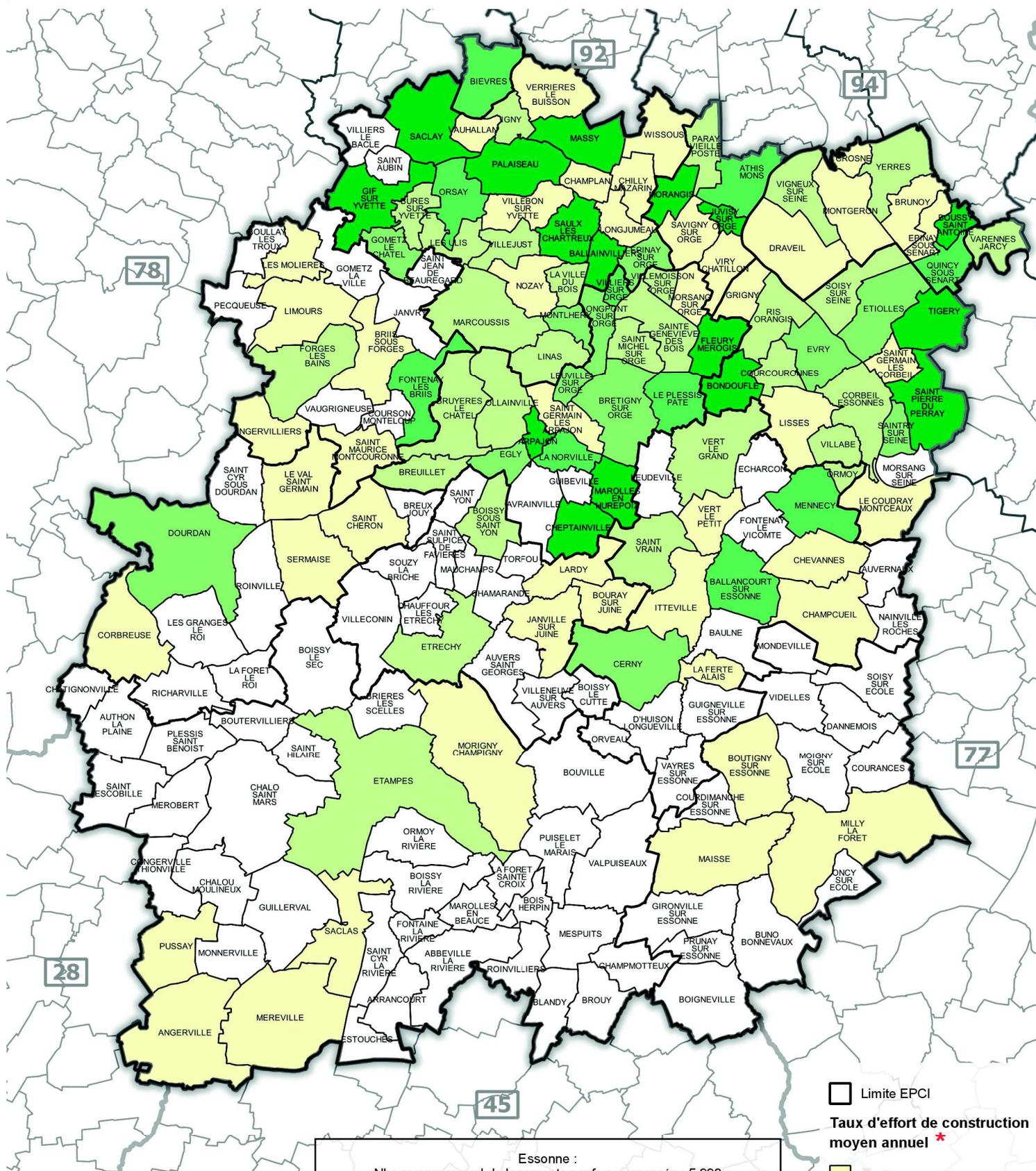
Dans un contexte régional et national de ralentissement du taux d'effort de construction depuis 10 ans, l'Essonne se démarque par sa croissance sur cette période. Elle présente un taux d'effort qui reste supérieur à celui de l'Île de France et de la France métropolitaine, bien que d'autres régions, comme l'Occitanie, soient plus dynamiques.

L'Essonne présente un taux d'effort de construction moyen de 4,2 logements/an et pour 1 000 habitants en 2016, contre près de 5 en 2015, alors qu'en matière d'autorisations ce taux s'élève à 6,74 logements/an et pour 1 000 habitants en 2016. On estime qu'un taux d'effort de construction situé entre 6 et 8 est nécessaire pour assurer l'atteinte de l'objectif TOL de 70 000 logements par an en Île-de-France. On constate alors que le différentiel de perte entre le nombre d'autorisations et le nombre de mises en chantier en Essonne est à lui seul un facteur pénalisant de manière importante la réussite de l'objectif.

### ➔ Evolution du taux d'effort de construction de logements depuis 1990



# TAUX D'EFFORT DE CONSTRUCTION MOYEN ANNUEL DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE ENTRE 2010 ET 2016



Essonne :  
 Nbe moyen annuel de logements neufs commencés : 5 998  
 Taux d'effort de construction moyen annuel : 4,73

\* Nombre de logements commencés moyen sur la période 2010-2016 pour 1000 habitants (© SITADEL et © INSEE 2014)

- Limite EPCI
- Taux d'effort de construction moyen annuel \***
- 0 - 2
- 2 - 4
- 4 - 6
- 6 - 8
- =>8

Alors que la production en volume est assurée par les communes les plus peuplées du département, les taux d'effort les plus soutenus sont davantage le fait des communes de taille intermédiaire. Dans la zone agglomérée, les territoires les plus dynamiques se trouvent globalement au nord (ville nouvelle de Sénart, secteur de la Porte Sud du Grand Paris : Tigery, Saint Pierre du Perray, Bondoufle - Plateau de Saclay : Gif sur-Yvette, Saclay, Palaiseau) et au centre du département (Cœur d'Essonne Agglomération : Fleury Mérogis, Marolles-en-Hurepoix, Cheptainville, Arpajon). Sur la partie sud du territoire, un certain nombre de communes ayant moins de 1 500 habitants ont été exclues du calcul, car les effectifs faibles peuvent fausser les statistiques.

### **Niveau d'atteinte des objectifs logement**

Sur la période 2010-2016, les niveaux de construction observés en Essonne représentent en moyenne annuelle environ 65 % de l'objectif TOL qui s'élève à 9 329 logements/an pour le département.

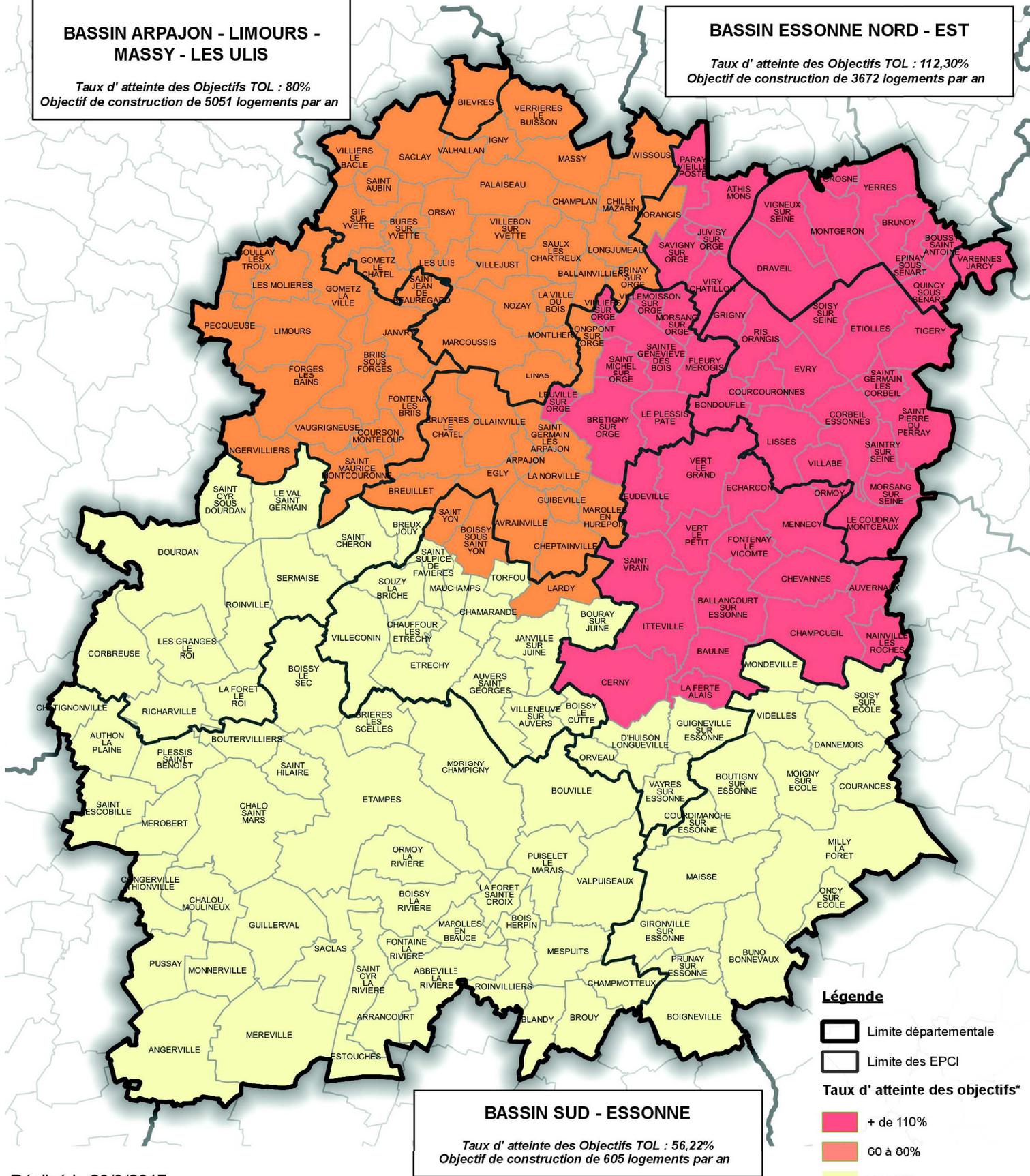


# ATTEINTE DES OBJECTIFS PAR BASSIN TOL

## Atteinte des objectifs entre 2012 et 2015 par bassin

**BASSIN ARPAJON - LIMOURS - MASSY - LES ULIS**  
 Taux d'atteinte des Objectifs TOL : 80%  
 Objectif de construction de 5051 logements par an

**BASSIN ESSONNE NORD - EST**  
 Taux d'atteinte des Objectifs TOL : 112,30%  
 Objectif de construction de 3672 logements par an



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

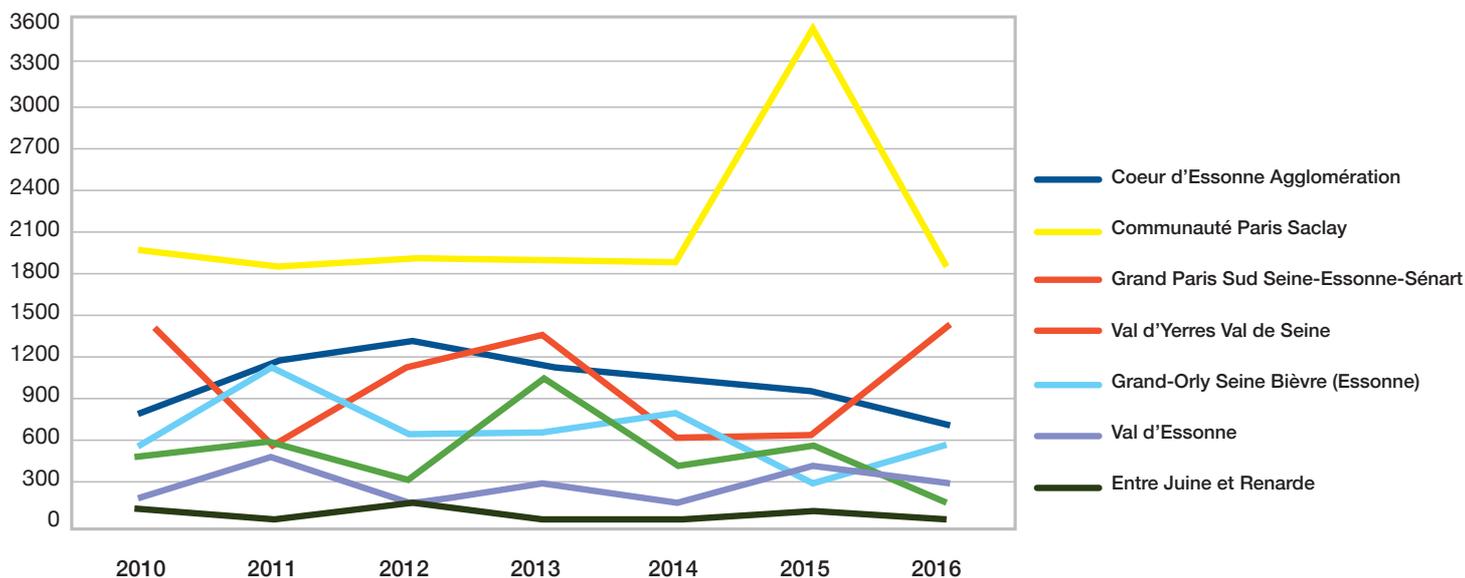
\* Moyenne du nombre de logements autorisés en date réelle sur la période 2012 - 2016 SITADEL par Bassin / Objectif par Bassin

En moyenne sur la période 2010-2015, seul le bassin nord-est a atteint ses objectifs de construction de logements en Essonne.

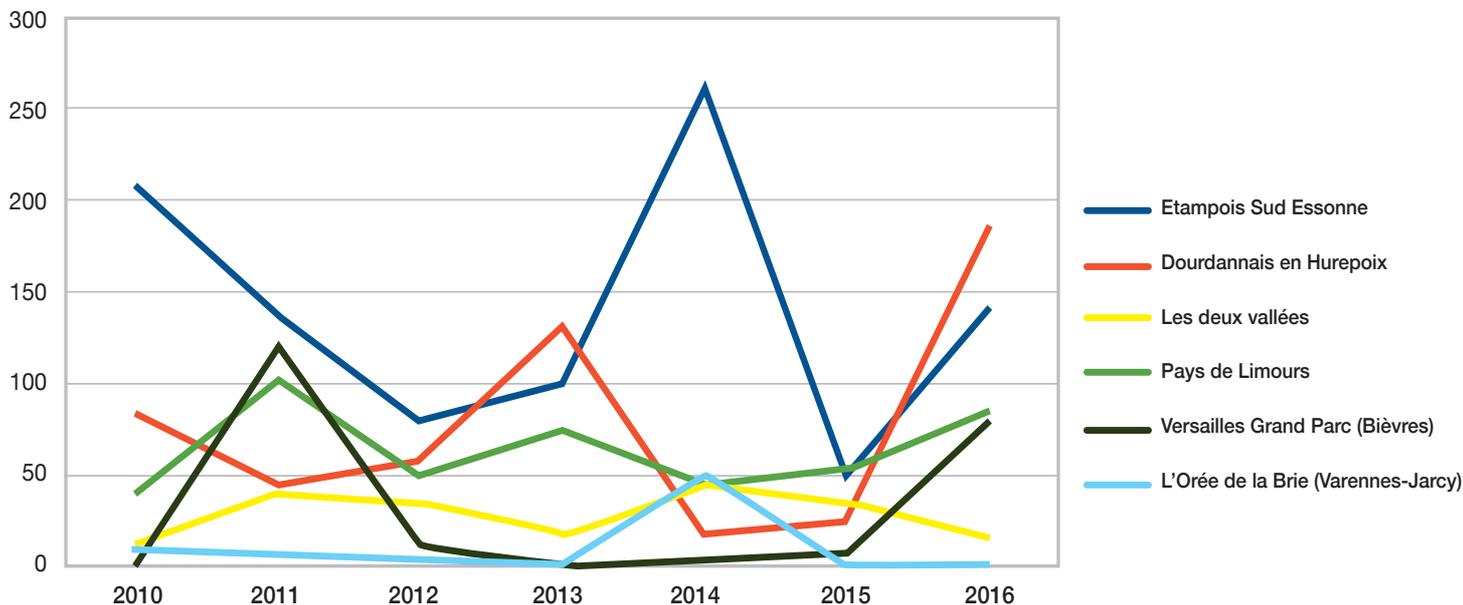
◆ Les graphiques ci-dessous donnent à voir la déclinaison des dynamiques territoriales par EPCI.

➔ **Construction moyenne de logements neufs par EPCI de 2010 à 2016**

**Secteur nord :**



**Secteur sud :**



Les objectifs TOL 2012 ne sont pas atteints sauf sur l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre. Sur la période 2010-2015 en moyenne annuelle, les EPCI Coeur d'Essonne Agglomération, Val d'Yerres Val de Seine, Entre Juine et Renarde approchent de leur objectif.

Les EPCI Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, Val d'Essonne et la commune de Bièvres doivent continuer leurs efforts. La Communauté Paris Saclay, l'Etampois Sud Essonne, le Dourdannais en Hurepoix, les Deux vallées, le Pays de Limours et la commune de Varennes-Jarcy restent relativement éloignés de l'objectif fixé par arrêté préfectoral au cours de l'année 2012.

## **Vers un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement déclinant de nouveaux objectifs par EPCI**

### ***Une actualisation des objectifs de construction à travers le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement***

Nourrie des niveaux de production atteints en 2015, du besoin de réactualisation des objectifs de production et de la nécessité de prendre en compte les nouveaux périmètres intercommunaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la répartition par territoires des objectifs TOL a été actualisée avec une proposition totalisant 70 290 logements à réaliser chaque année en Ile-de-France.

Ces nouvelles cibles ont été proposées en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) à travers le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), document de planification territoriale et de programmation, qui a été soumis à la consultation des collectivités territoriales, et qui devra être adopté au cours de l'année 2017. Ce document stratégique fixera pour six ans les objectifs globaux et leur déclinaison territoriale.

Le bilan 2016 de la construction apparaît d'ores et déjà cohérent avec les propositions du SRHH, grâce notamment à la mise en place de dispositions réglementaires pour la mobilisation du foncier public en faveur du logement, au renforcement des obligations de production de logement social, de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, à l'application de la loi ALUR et à l'effort de tous les acteurs en matière de politiques publiques du logement.

### **Les nouveaux objectifs qui ont été soumis à la concertation sur le projet de SRHH sont les suivants :**

#### **◆ Au nord du département de l'Essonne**

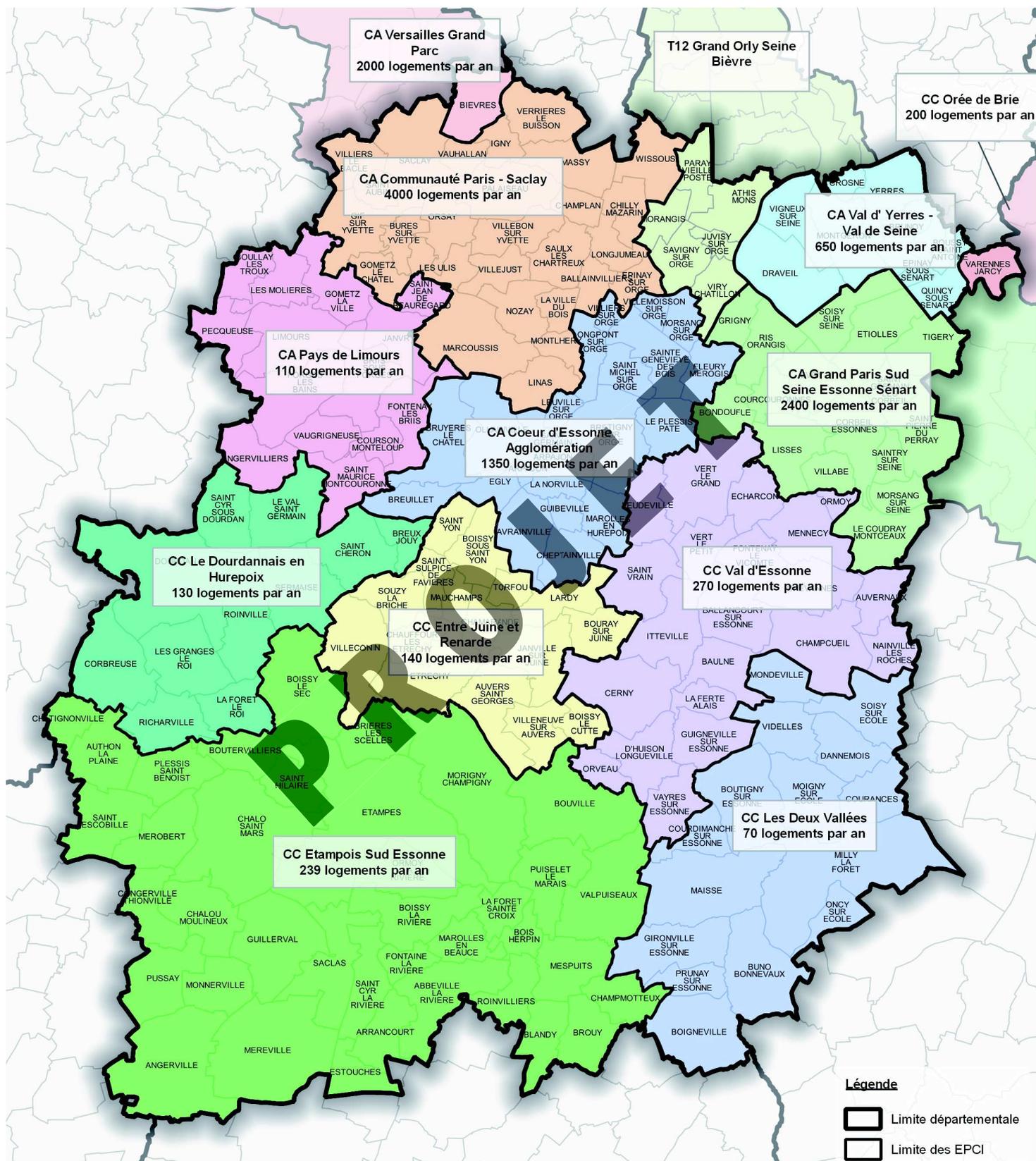
- ✓ CA de la Communauté Paris Saclay : 4 000 logements/an
- ✓ CA Grand-Orly Seine Bièvre : 5 600 logements/an dont environ 580 sur le territoire essonnien au ratio démographique
- ✓ CA Val d'Yerres Val de Seine : 650 logements/an
- ✓ CA Pays de Limours : 110 logements/an
- ✓ CA Versailles Grand Parc : 2 000 logements/an dont environ 50 en Essonne au ratio démographique
- ✓ CC de l'Orée de la Brie : 200 logements/an dont 20 sur la commune de Varennes-Jarcy au ratio démographique
- ✓ CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart : 2 400 logements/an dont 1 613 en Essonne au ratio démographique
- ✓ CA Coeur d'Essonne Agglomération : 1 350 logements/an

#### **◆ Au sud**

- ✓ CA Etampois Sud Essonne : 240 logements/an
- ✓ CC Entre Juine et Renarde : 140 logements/an
- ✓ CC du Dourdannais en Hurepoix : 130 logements/an
- ✓ CC les Deux Vallées : 70 logements/an
- ✓ CA du Val d'Essonne : 270 logements/an

# TOL DU PROJET DE SRHH\* PAR EPCI

(soumis à la concertation)



**Légende**

- Limite départementale
- Limite des EPCI
- XXX** Nom de l'EPCI et Objectifs de construction de logements (TOL)

Réalisé le 14/6/2017  
 Par : DDT91/STP/BCT/SIG  
 Tous droits de reproduction réservés  
 Source : © DDT91/IGN BD CARTO

\* Schéma Régional de l' Habitat et de l' Hébergement

## L'aide de l'État aux maires bâtisseurs

(décret 2015-734 du 24 juin 2015 et arrêtés du 23 septembre, du 9 novembre 2015 et du 7 septembre 2016)

Afin d'encourager la production de logements dans les zones tendues, le gouvernement a mis en place, par décret 2015-734 du 24 juin 2015, un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements. Cette aide concerne des communes situées en zones A/Abis et B1 au titre du zonage dit «Pinel» (où la demande de logement est la plus forte). Les communes «carencées» au titre de l'article 55 de la loi SRU sont exclues du dispositif. Les communes dont le potentiel financier par habitant dépasse une valeur fixée par un arrêté annuel (1 030 € en 2015) ne sont pas éligibles ; pour les communes couvertes par un CDT ou bien dont au moins 20 % de la surface est en OIN, ce plafond est majoré (7 000 € en 2015).

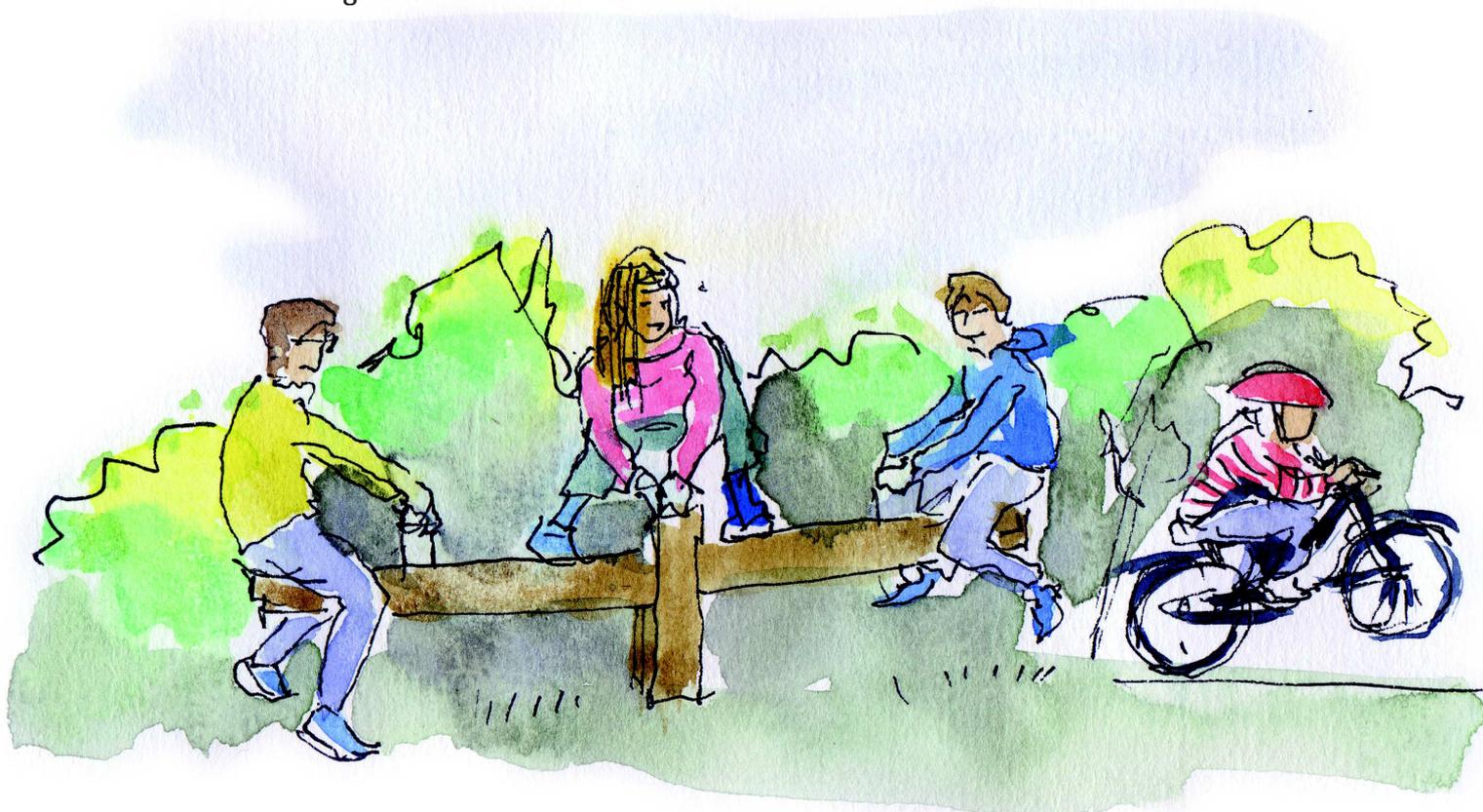
Le montant de l'aide est basé sur l'effort de production de la commune (nombre de logements autorisés pendant la période considérée). Au-delà d'un seuil fixé par arrêté (0,5 % pour les permis de construire délivrés au premier semestre 2015 ; 0,5 % pour les permis du second semestre 2015 ; 1 % pour les permis de construire délivrés dans l'année à partir de 2016), le montant de l'aide est calculé à partir des crédits inscrits au budget de l'État.

### ♦ Aide versée en 2016 au titre du second semestre 2015 :

✓ 29 communes sont bénéficiaires de l'aide aux maires bâtisseurs pour un montant total de 3 213 672 €, avec une aide de 1 320 € par logement (soit 2 434 logements aidés).

#### ♦ Les secteurs en Opération d'Intérêt National tirent leur épingle du jeu :

- ✓ en premier lieu, le Plateau de Saclay obtient les deux tiers du montant départemental de l'Aide au Maire Bâtisseurs, signe de la sortie de programmes de logements étudiants.
- en second lieu, les communes du secteur de Sénart en Essonne avec une somme globale de 300 000 €.





## Effet de la construction de logements sur la consommation d'espace

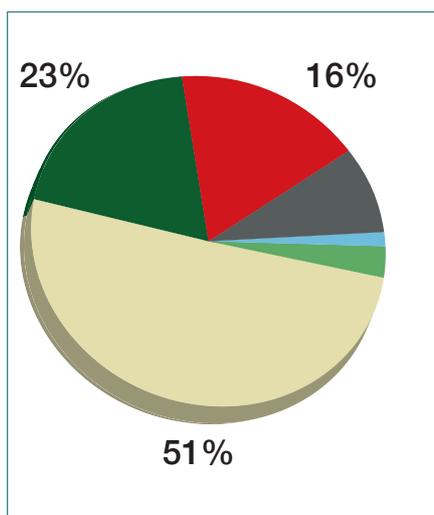
En 2013, de nouvelles orientations ont été actées par le schéma directeur de la région Île-de-France 2030<sup>(10)</sup> (SDRIF), cadre de référence pour les politiques publiques et l'ensemble des acteurs participant à l'aménagement du territoire. Le SDRIF reprend à son compte les principes fondamentaux d'aménagement : densifier les secteurs déjà urbanisés et à proximité des systèmes de transport, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, encadrer les potentiels de développement des territoires.

Plusieurs indicateurs de densité sont plus particulièrement suivis (densité d'activités humaines, densité de population, densité d'emplois et densité résidentielle), à travers le MOS 2012 (mode d'occupation du sol), outil d'analyse du territoire francilien développé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Île-de-France et les données INSEE 2013 sur le logement. En se basant sur les surfaces liées à l'habitat de 1999 et 2012, l'augmentation de la densité résidentielle brute en hectare (nombre de foyers/surfaces liées à l'habitat) est de 6,40 %<sup>(11)</sup>.

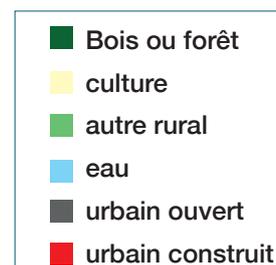
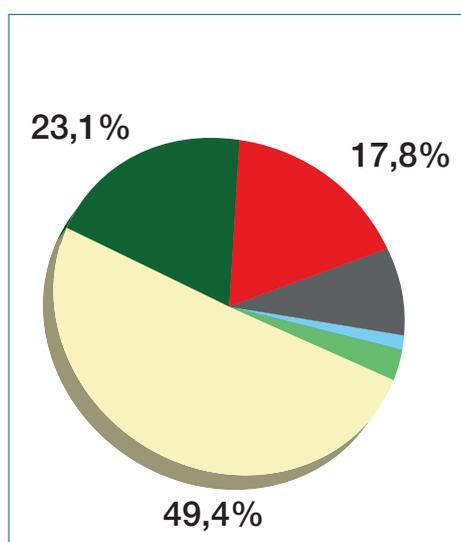
Evolution du nombre de résidences principales	Evolution des surfaces liées à l'habitat	Evolution de la densité résidentielle
14,50 %	7,60 %	6,40 %

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

### ➔ 1999



### ➔ 2012



<sup>(10)</sup>Source IAU Ile-de-France note n°694 SDRIF 2030 bilan 2014 -

<sup>(11)</sup>Source MOS 2012 et Insee Chiffres clés logement mise en ligne 30/06/2016



# La territorialisation des politiques de l'habitat



## 1.1

La production de logements en Essonne

p 8

## 1.2

**Les Programmes Locaux de l'Habitat  
(PLH)**

**p 34**

## 1.3

Les évolutions des outils d'urbanisme  
en faveur du logement

p 44

## 1.4

La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU

p 56

TOIT ET JOIE - MORANGIS RUE GERMAINE TILLON - AXEL HEISE



## 1.2 - Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

### Résumé

**A** dopté pour une période de six ans, le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Institué en 1983 au moment de la décentralisation, le PLH a permis aux collectivités locales de s'approprier la compétence habitat, de structurer le débat local et de coordonner les acteurs du logement ainsi que les projets d'aménagement.

Sont concernées par l'élaboration d'un PLH :

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

### CONTENU DU PLH

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

#### ◆ un diagnostic du fonctionnement du marché local de l'habitat

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

#### ◆ la définition des enjeux, orientations, principes et objectifs du PLH

Le document d'orientation présente les orientations et objectifs formulés pour répondre aux problématiques de l'habitat et de l'hébergement sur le territoire. Définis par les élus, en concertation avec les partenaires locaux, ces orientations et objectifs se déclinent dans les pistes d'actions qui serviront de support pour l'élaboration du programme d'actions.

#### ◆ le programme d'actions

Dernière étape de l'élaboration du PLH, le programme d'actions précise les modalités de mise en œuvre des actions retenues. Il traduit les engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires.



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

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

### **Un nouveau volet des PLH : le «plan d'intervention foncière»**

Le développement d'une stratégie foncière étant indispensable pour permettre la maîtrise du foncier disponible « utile » et ainsi viser à l'atteinte des objectifs et favoriser l'émergence de nouveaux projets, la loi relative à l'égalité et la citoyenneté a enrichi le contenu du PLH en imposant un volet « plan d'intervention foncière » applicable à l'échelle des EPCI. Cette mesure vise à conduire les EPCI à concevoir une véritable stratégie foncière pour l'atteinte des objectifs des PLH. Dans cette perspective, le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière.

### **PLH ET DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)**

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

### **SUIVI DES PLH ADOPTÉS**

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

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat conjointement à la **création d'un observatoire du foncier** (cf. ci-avant) favorise ce suivi. Elle est prévue par les textes pour pérenniser la connaissance du marché, pour alimenter régulièrement et mettre à jour les données figurant dans les PLH.

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

## AUTRES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES RÉCENTES CONCERNANT LES NOUVEAUX PLH

### **Schéma régional de coopération intercommunale d'Île-de-France : nouveaux PLH à élaborer**

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

Pour répondre à ses évolutions de périmètres, la loi ALUR a introduit des dispositions permettant la prorogation des PLH exécutoires existants dans certaines conditions : dans le cas de la modification du périmètre d'un EPCI ou de la création d'un nouvel EPCI par fusion de plusieurs EPCI, les dispositions des PLH exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet EPCI est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLH exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un PLH exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces PLH préexistants.

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

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

### **Prise en compte des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans les PLH**

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 (article 147) inscrit plus précisément la prise en compte dans les PLH des besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage. L'article vise à mieux traduire dans les PLH les besoins d'habitat adaptés des gens du voyage : aires d'accueil et terrains familiaux locatifs.

### **Respect des typologies de logements sociaux dans les objectifs du PLH**

Depuis la loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (ou loi Duflot), dans les communes n'atteignant pas le taux de logements sociaux minimal réglementaire, la part de logements sociaux agréés doit comporter au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS (ou 20 % de PLS pour les communes ayant moins de 10 % de logements sociaux).

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

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

## Conférence intercommunale du logement et convention intercommunale des attributions

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté a clairement positionné les EPCI comme l'échelon de gouvernance de la politique des attributions de logements sociaux. La création des conférences intercommunales du logement (CIL) introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014 est désormais obligatoire pour tout EPCI tenu de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur son territoire. La CIL rassemble, outre les maires des communes membres de l'EPCI, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires siégeant à la commission nationale de concertation, les organismes agréés (L.365-2 du CCH), les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées.

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté (article 70) a également créé **une convention intercommunale des attributions (CIA)**, document contractuel obligatoire d'application des orientations relatives aux attributions élaborées par la CIL. Cette convention correspond à la fusion de l'accord collectif intercommunal d'attribution et de la convention intercommunale, annexe des contrats de ville, introduite à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. La CIA est également obligatoire pour tout EPCI tenu de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur son territoire.

Les PLH devront tenir compte des orientations relatives aux attributions élaborées par les CIL et traduites dans les CIA.

## Concertation

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

Par ailleurs, le PLH demeure un document peu connu du grand public alors même que son principal objectif est de répondre aux besoins des habitants d'un territoire. Si l'association des habitants et des associations était jusqu'alors possible, la loi relative à l'égalité et la citoyenneté (article 70) lui donne une assise juridique et en précise le cadre : concertation avec les habitants et associations facultative, cadre et modalités de la concertation définis par l'EPCI, bilan de la concertation joint au projet de PLH. Cette mesure vise à encourager et homogénéiser les démarches de concertation des habitants et associations, afin de favoriser l'appropriation par les habitants des politiques et stratégies portées par l'intercommunalité en matière d'habitat, en amont de leur déclinaison opérationnelle dans les documents de planification.

## LE SCHÉMA RÉGIONAL ET LE PLAN MÉTROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 est venue décliner, dans son article 16, la politique de l'habitat dévolue à la métropole du Grand Paris et prévoit l'élaboration d'**un schéma régional et d'un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (SRHH et PMHH)**.

Elaboré par un comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) co-présidé par l'Etat et la Région, le **SRHH** a vocation à décliner par EPCI, dans le respect des orientations du SDRIF, l'objectif de construction des 70 000 logements par an en Île-de-France comme cela avait été fait lors de la territorialisation des objectifs de logements (TOL) en 2012. La répartition précisera également la typologie des logements à construire et déclinera explicitement la part et le type de logements sociaux à réaliser. Le SRHH précisera également les objectifs en matière de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement et l'ensemble des actions en matière de logement et d'hébergement. **Les PLH devront tenir compte de ces nouveaux objectifs.**

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







# La territorialisation des politiques de l'habitat



## 1.1

La production de logements en Essonne

p 8

## 1.2

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

p 34

## 1.3

**Les évolutions des outils d'urbanisme  
en faveur du logement**

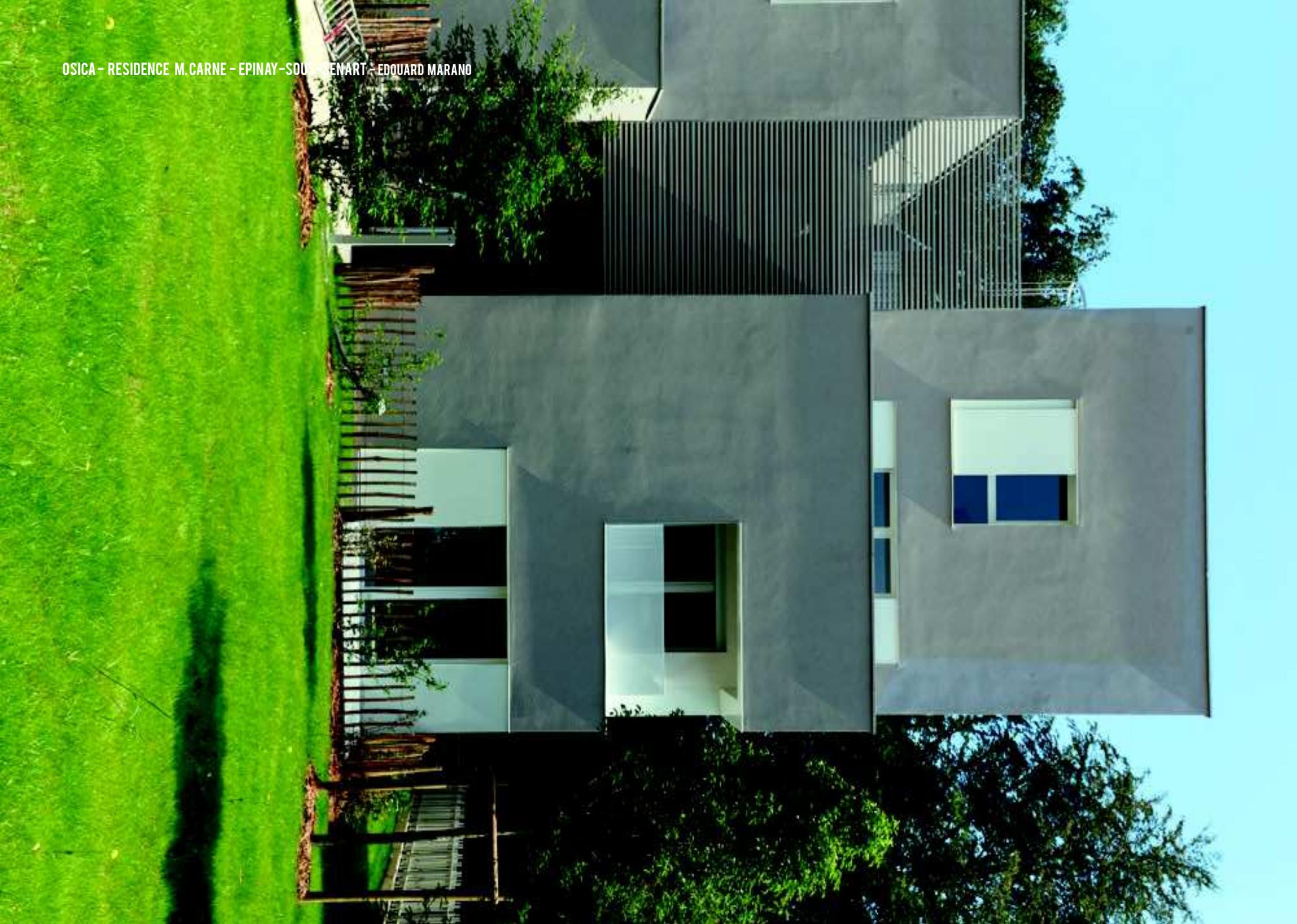
**p 44**

## 1.4

La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU

p 56

OSICA - RESIDENCE M. CARNE - EPINAY-SOUS-LENOIR - EDUARD MARANO



## 1.3 - Les Évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement

### Résumé

Depuis la loi « Solidarité et Renouveau Urbain » du 13 décembre 2000, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont la charge d'assurer « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ». Ils doivent pour cela, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat (article L.101-2). De plus, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) fixent les 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 nouveau schéma directeur régional « Ile-de-France 2030 » approuvé le 27 décembre 2013 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 viennent renforcer ces objectifs tout en affirmant l'exigence de gestion économe de l'espace et en modernisant l'arsenal réglementaire à la disposition des acteurs locaux.

En application de la loi ALUR le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 intègre une réforme modernisant le règlement des PLU afin de permettre aux collectivités de développer un urbanisme de projet garant de la qualité des opérations.

### LE PLU, UN DOCUMENT ESSENTIEL POUR IDENTIFIER LES BESOINS ET Y RÉPONDRE

La région Île-de-France a la spécificité d'être couverte par un schéma directeur régional (SDRIF), qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux (SCoT, PLU) en terme de compatibilité, celle-ci devant être assurée dans un délai de 3 ans. Le SDRIF révisé et approuvé par décret du 27 décembre 2013 fixe l'objectif de construire 70 000 logements par an tout en préservant les espaces naturels et agricoles et en favorisant la densification des tissus urbains existants.

Le PLU doit décliner ces orientations en permettant la réalisation de programmes de logements au plus près des besoins qu'il aura identifiés sur son territoire, sur la base d'un diagnostic urbain et démographique. La réalisation de ces logements doit se faire en priorité au sein des espaces déjà urbanisés. Elle peut aussi, en complément, se traduire par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Une évolution du règlement et du plan de zonage des PLU est souvent nécessaire : cela passe par la réécriture des articles du règlement en faveur d'une densification adaptée prenant en compte les particularités locales. Les orientations d'aménagement et de programmation constituent également de bons outils pour mettre en œuvre les objectifs de production de logements retenus dans le PLU, et le PLH lorsqu'il existe.

Le PLU, issu notamment des lois relatives à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000, ENE (Engagement National pour l'Environnement) et ALUR, est un document qui établit un projet global d'urbanisme duquel découlent les règles générales d'utilisation du sol qu'il vient fixer, dans le respect des principes du développement durable<sup>(2)</sup>.

Le PLU peut être établi à l'échelle d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Le PLU intercommunal permet aux élus qui décident de travailler ensemble de mutualiser les moyens et les compétences. Il permet également une meilleure coordination des politiques d'urbanisme, d'autant que le PLU intercommunal (PLUI) peut tenir lieu de PLH.

## UN CADRE RÉNOVÉ POUR FACILITER LES PROJETS

Afin de favoriser et stimuler l'effort de construction de logements et plus particulièrement, de logements sociaux des outils ont été mis en place par le législateur à l'usage des collectivités territoriales. Certains avaient déjà été introduits par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, puis revus et complétés dans le cadre de la loi de Mobilisation pour le logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009. Citons aussi la loi du 17 février 2009 tendant à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et la loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 (fiscalité de l'urbanisme).

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle 2 », a donné des possibilités nouvelles aux SCoT et aux PLU pour favoriser la densification, en leur permettant par exemple d'imposer, sur des secteurs délimités, une densité minimale de construction (nouvel article L.151-26).

La loi ALUR a introduit un ensemble de mesures afin de permettre la construction de 500 000 logements par an au niveau national dont 150 000 logements sociaux, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Elle impose désormais aux documents d'urbanisme locaux une analyse des potentiels de densification des zones déjà urbanisées et introduit une série d'innovations en matière d'aménagement opérationnel.

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

Parmi la série d'ordonnances qui a précédé la loi ALUR, deux en date du 3 octobre 2013 concourent tout particulièrement à faciliter les projets de construction de logement : création d'une procédure intégrée pour le logement et ouverture d'un certain nombre de possibilités de dérogations aux règles d'urbanisme et de construction.

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

*Tous les articles cités dans cette partie sont, sauf mention contraire, issus du code de l'urbanisme. <sup>(2)</sup>La loi ALUR prévoit que les collectivités encore couvertes par un plan d'occupation des sols (POS) devaient se doter d'un PLU d'ici à mars 2017. En Essonne, 46 POS sont caducs depuis le 27 mars 2017. Les communes concernées sont soumises au RNU jusqu'à l'approbation de leur futur PLU.*

## PROCÉDURE INTÉGRÉE POUR LE LOGEMENT

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

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

Elle raccourcit ainsi les délais nécessaires à la construction de logements en permettant d'instruire en parallèle l'adaptation des documents d'urbanisme et la délivrance des permis.

La PIL peut être utilisée pour conduire une opération d'aménagement ou une construction d'intérêt général, comportant principalement des logements, et située dans une unité urbaine au sens de l'INSEE. Les projets bénéficiant de cette procédure doivent concourir, à l'échelle de la commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines.

Le décret du 25 février 2015 en précise les modalités d'application.

## OUTILS À MOBILISER DANS LE RÈGLEMENT DU PLU

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

- ◆ L'article L.151-41 du code de l'urbanisme permet de cibler par **des emplacements réservés** des secteurs prioritaires où des programmes de logements seront réalisés dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- ◆ Le règlement peut mettre en place une « **servitude de mixité sociale** » consistant à définir une part des programmes de logements qui devra être affectée à une catégorie particulière de logements, par exemple des logements locatifs sociaux, dans un objectif de mixité sociale (article L.151-15).
- ◆ Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels est imposée une **taille minimale des logements** (article L.151-14) afin de rééquilibrer l'offre de logements en fonction des besoins locaux.
- ◆ Le règlement peut également **autoriser un dépassement des règles de construction sur certains secteurs** (articles L.151-28 à L.151-29 du code de l'urbanisme) :
  - ✓ majoration ne pouvant pas dépasser 50 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, pour la construction de logements sociaux. La majoration n'excède pas le pourcentage de logements sociaux prévus dans le programme (article L.151-28 ),
  - ✓ majoration ne pouvant pas dépasser 30 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour la construction de logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation. La majoration n'excède pas le pourcentage de logements intermédiaires prévus dans le programme.

- ✓ majoration modulée dans la limite de 30 % (20 % en secteur protégé) des règles relatives au gabarit et dans le respect des autres règles d'urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article L.151-28).

**Ces trois dispositifs sont cumulables dans la limite de 50 %.**

- ✓ majoration ne pouvant pas être supérieure à 20 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application de ce dépassement est exclusive de celle des articles L.151-28 et L.151-29.

## Le règlement du PLU modernisé

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, outre la recodification du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, intègre une réforme modernisant le contenu des plans locaux d'urbanisme afin de rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens plans d'occupation des sols (POS).

Cette réforme met en oeuvre les évolutions législatives récentes et en particulier la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et s'appuie sur les résultats d'une large concertation menée par le ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité pendant près d'un an.

Les nouvelles dispositions prévues par le décret se déclinent autour de cinq grands principes directeurs : structurer les nouveaux articles de manière thématique, simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLU, préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires, encourager l'émergence de projets, intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

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

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

- ♦ possibilité de créer les conditions d'une mixité fonctionnelle et sociale (article R.151-37)
- ♦ possibilité de créer des règles minimales d'emprise et de hauteur (article R.151-39)
- ♦ possibilité de créer des règles maximales pour le stationnement (article R.151-45)
- ♦ possibilité de créer des secteurs d'application de la règle à une autre échelle que la parcelle
- ♦ possibilité de créer des règles alternatives et qualitatives (article R.151-12 et article R.151-13)
- ♦ possibilité de créer des OAP très complètes qui dispenseront de règlement écrit (article R.151-8)

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

Un guide très complet est disponible en ligne afin d'accompagner la mise en oeuvre de ces nouvelles mesures :

<http://www.logement.gouv.fr/modernisation-du-plu-le-ministere-publie-un-guide-pour-accompagner-les-collectivites>

## POSSIBILITÉS DE DÉROGATION AUX RÈGLES D'URBANISME

L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement a introduit la possibilité, pour l'autorité compétente en matière de permis de construire, d'accorder des dérogations aux règles du PLU pour des projets de logements situés en zone tendue. Ce dispositif a été intégré dans l'article L.152-6 du code de l'urbanisme.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à **dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement**,
- **Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, voire aux règles de gabarit dans certains cas**, pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, pour créer ou agrandir un logement, ou pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant ;
- **Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement** applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à **moins de 500 mètres d'une gare** ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre,
- **Déroger aux règles de retrait** fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. La Loi du 7 juillet 2016 sur la Liberté de création, l'architecture et le Patrimoine (LCAP) offre en effet un **bonus de constructibilité** supplémentaire de 5 % :

- ◆ L 151-29-1 pour les projets ayant un intérêt architectural particulier et qui sont soumis à permis bénéficiant d'une majoration prévue au L 151-28 du CU (majoration logement social, performance énergétique et logement intermédiaire)
- ◆ L 152-6 pour les projets situés en zone tendue (zone INSEE urbaine) ayant un intérêt architectural particulier et qui sont soumis à permis bénéficiant d'une dérogation au titre du L 152-6.

Le décret n° 2017-254 du 27 février 2017 sur l'instruction des dérogations aux règles d'urbanisme met en œuvre la loi LCAP.



Le décret du 15 juin 2016 (pris en application de la Loi de transition énergétique du 17 août 2015) introduit également des **dérogations aux règles du PLU, afin de favoriser les travaux d'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur**. Ainsi, en application de l'article L 152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, déroger aux règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions pour faciliter la mise en œuvre :

- ✓ d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- ✓ d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- ✓ de dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (débord de toiture, brise soleil, bardage...)
- ◆ Ces dispositions sont applicables depuis le 18 juin 2016 sauf pour les immeubles :
  - ✓ classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques
  - ✓ protégés au titre des abords
  - ✓ situés dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable
  - ✓ identifié au PLU au titre du L 151-19

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

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

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

- ◆ la loi ALUR apporte **un assouplissement des modalités d'évolution des règlements de lotissement** et les soumet au règlement d'urbanisme local. Elle rend automatique la caducité des règles applicables au lotissement au bout de 10 ans même lorsqu'une majorité de colotis en a demandé le maintien.

De nouveaux outils sont introduits par la loi ALUR :

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

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

- ◆ **les organismes de foncier solidaire** ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de la politique d'aide aux logements (article L.301-1 du CCH).
- ◆ **la convention de mandat d'aménagement** facilite la gestion des opérations d'aménagement. En vertu du nouvel article L.300-3, les autorités publiques peuvent confier par contrat à toute personne publique ou privée le soin de procéder en leur nom et pour leur compte soit à la réalisation d'études, soit à la réalisation de travaux ou de construction d'ouvrages (n'entrant pas dans le cadre de la loi MOP), soit à des achats ou ventes de biens fonciers.

## DISPOSITIFS INCITATIFS RELATIFS À LA FISCALITÉ

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

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

Cette exonération peut aussi concerner :

- ◆ dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un PTZ+ (alinéa 2)
- ◆ les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux mentionnés à l'alinéa 1 et ne bénéficiant pas de l'exonération totale (alinéa 6)
- ◆ les surfaces annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles (alinéa 7)

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



## Démarches relatives à la qualité des opérations

La qualité des opérations du point de vue du paysage, de l'architecture et de l'environnement est essentielle à une insertion harmonieuse de nouveaux programmes de logements dans leur contexte urbain. Pour y parvenir l'élaboration du programme et le choix des équipes de maîtrise d'oeuvre sont des étapes essentielles. La procédure de concours permet d'améliorer la qualité des projets en diversifiant les propositions. L'équipe retenue veillera, de l'esquisse au chantier en passant par le choix des entreprises, à la bonne gestion de l'économie du projet ainsi qu'au maintien de la qualité tout au long des étapes. La conception d'un bon projet intègre une implantation cohérente, qui tient compte de l'orientation et compose avec les espaces libres et les formes urbaines avoisinantes, une attention à l'intimité des logements, à l'évolutivité future du bâti, aux espaces plantés en quantité suffisante, au traitement des appartements en rez-de chaussée...

La loi LCAP entend favoriser la qualité architecturale des futurs projets de lotissements. Ainsi, le pétitionnaire réalisant la demande du permis d'aménager doit désormais faire «appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage» (CU : L.441-4) lors de l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE). Au-delà de 2500 de surface de terrain, le recours à un architecte est obligatoire (CU : nouvel art. R.441-4-2).

Des ateliers d'architecture sont organisés tous les mois à la DDT, sur trois journées. Ils permettent à tout porteur de projet de bénéficier des recommandations de l'architecte et de la paysagiste conseil de l'Etat en Essonne. Dans le cas de projets de logements sociaux, si les conseils prodigués par les professionnels sont suivis, le bailleur est autorisé à majorer son loyer de 2% sur toute la durée du bail. Une plaquette de présentation des ateliers est disponible sur le site internet de la préfecture.

D'autres acteurs présents sur le territoire peuvent conseiller les maîtres d'ouvrage publics ou privés dans la programmation et la conception de leurs projets, tels que le conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), et, en secteur protégé, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Pour les projets de la cohésion et des territoires, la démarche nationale de labellisation des EcoQuartiers portée par le ministère permet aux collectivités de bénéficier à la fois d'une reconnaissance et d'un accompagnement dans la conception et la réalisation de leur projet d'aménagement, à partir des 20 engagements de la charte des EcoQuartiers, en faveur de l'aménagement durable. En 2013, deux écoquartiers essonniers, à Ris Orangis et à Brétigny-sur-Orge, avaient déjà été reconnus comme «engagés dans la labellisation». En 2014, les écoquartiers du plateau de Saclay (ZAC Polytechnique et ZAC du Moulon) ont reçu la même distinction, en attente du label définitif attribué à l'achèvement de l'écoquartier ou d'une phase significative de travaux. En 2015, c'est l'écoquartier rural de 16 logements à Maisse qui a été engagé dans la labellisation. En 2016, les deux écoquartiers de Ris-Orangis et Brétigny-sur-Orge ont été livrés et définitivement reconnus comme EcoQuartiers.

Pour offrir des exemples et outils, un site internet national des écoquartiers été créé : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

D'autres dispositifs offrent un appui méthodologique voire financier dans la conception et la réalisation des opérations d'aménagement et de construction de qualité, quelle que soit leur échelle. Afin de mieux comprendre la finalité et l'articulation de ces différents outils au service de la ville durable, la DRIEA a mis en ligne une valise pédagogique, fruit d'une étude menée avec le Conseil régional et l'ADEME<sup>(3)</sup>.

<sup>(3)</sup> <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-valise-pedagogique-outils-a4400.html>

# La territorialisation des politiques de l'habitat



## 1.1

La production de logements en Essonne

p 8

## 1.2

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

p 34

## 1.3

Les évolutions des outils d'urbanisme  
en faveur du logement

p 44

## 1.4

**La mise en oeuvre de l'article 55  
de la loi SRU**

**p 56**



SNL - BREUILLET

## 1.4 - La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU

### Résumé

#### LA MISE EN OEUVRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

L'

article 55 de la loi du 13 décembre 2000, dite «Solidarité et Renouvellement Urbains», s'attache à favoriser la mixité sociale sur les territoires en fixant un pourcentage minimal de logements sociaux à atteindre dans le parc de résidences principales des communes comprises dans les périmètres d'application <sup>(1)</sup>.

#### LA LOI SRU EN ESSONNE

##### **L'ensemble des communes soumises au taux de droit commun de 25 % de logements sociaux**

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

*Nota : Pour une parfaite compréhension, pour certaines communes - listées par décret - appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire, la proportion de logements locatifs sociaux à atteindre pour chaque commune est réduite à 20 % par période triennale. Pour la période triennale 2017-2019, en application des dispositions du décret n° 2017-840 du 5 mai 2017, aucune commune essonnienne est soumise à un taux de 20 %*



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

## Favoriser la production de logement sociaux agréés en PLAI / PLUS

Au-delà de l'élévation à 25 % du seuil minimal de logements sociaux à produire, la loi Duflot a introduit, également, de nouvelles mesures visant à favoriser la réalisation de logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes, c'est-à-dire financés en PLUS/PLAI.

Dans toutes les communes en déficit de logements sociaux, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % et la part des logements financés en PLAI doit être au moins égale à 30 %. Le taux maximum de PLS est porté à 20 % dans les communes ayant moins de 10 % de logements sociaux.

**Par ailleurs, dans les communes en constat de carence, la loi impose la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux financés en PLUS/PLAI dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup>.**

## Des communes susceptibles d'être exemptées du dispositif «SRU» en 2018 et 2019

La loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit de recentrer l'application du dispositif «SRU» sur les territoires à enjeux dans lesquels les besoins sont avérés et quantifiés. Dans cette perspective, elle a remodelé le dispositif d'exemption applicable aux territoires soumis à l'article 55 de la loi SRU.

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

Les communes éligibles à l'exemption du dispositif «SRU» doivent répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes :

- ♦ avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation<sup>(2)</sup>,
- ♦ appartenir à des agglomérations de plus de 30 000 habitants dans lesquelles la tension sur la demande en logement social est faible, (aucune commune n'est concernée en Essonne),
- ♦ ne pas appartenir à une agglomération de plus de 30 000 habitants, et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun.

Au regard de ces trois critères, les intercommunalités auront l'initiative de proposer la liste des communes à exempter de leurs obligations «SRU», y compris pour les communes concernées par le critère d'inconstructibilité (critère dont le respect rendait auparavant l'exemption automatique). Cette liste sera définitivement actée par décret pris après avis successifs des préfets de département, de région et de la commission nationale SRU. Ces avis devront permettre de garantir l'homogénéité de l'application du dispositif d'exemption sur le territoire national.

Pour les exemptions au titre des années 2018 et 2019, le décret devra être pris avant le 31 décembre 2017. En Essonne, des communes sont susceptibles d'être exemptées. La procédure d'exemption est en cours.

<sup>(2)</sup>Inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-88 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.

## Panorama

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

Parmi celles-ci, selon le dernier inventaire réalisé par les services de la DDT :

- ♦ 22 ont un taux de logements sociaux supérieur aux objectifs prévus par la loi,
- ♦ 44 ne sont pas soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux (41 communes comptent moins de 1 500 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),
- ♦ 59 ont un nombre de logements sociaux insuffisant et sont par conséquent soumises aux mesures de prélèvement fiscal et aux obligations de rattrapage par périodes triennales.

Sur ces 59 communes déficitaires, 15 ont un taux de logements sociaux inférieur à 10 %, 22 ont un taux compris entre 10 % et 15 %, 11 ont un taux compris entre 15 % et 20 %, et 11 comptent entre 20 % et 25 % de logements sociaux.

Chaque année, les communes déficitaires sont soumises à un prélèvement fiscal proportionnel au nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le taux requis sur leur territoire.

Elles sont également soumises à une obligation de production de logements sociaux pour des périodes successives de trois ans. Début 2017, l'ensemble des communes déficitaires s'est vu notifier des objectifs pour la période triennale 2017-2019.

## Le prélèvement annuel

Chaque année, un prélèvement est effectué de façon automatique sur les ressources des communes en déficit de logements sociaux au regard de la loi SRU. Le montant de ce prélèvement correspond au nombre de logements manquants pour atteindre le taux de 25 % requis par décret, multiplié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par 25 %<sup>(3)</sup> du potentiel fiscal par habitant de la commune. Sont diminuées de ce montant les dépenses en faveur du logement social effectuées par la commune ; déduction qui peut avoir pour effet d'annuler le prélèvement annuel.

Ce prélèvement peut être majoré pour les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence. Alors que cette majoration pouvait atteindre le doublement du montant du prélèvement, la loi Duflot a introduit la possibilité d'appliquer une majoration plus conséquente allant jusqu'à une multiplication par 5 du montant du prélèvement.

Il est à noter que les communes bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et disposant d'un taux de logement sociaux supérieurs à 20 %<sup>(4)</sup> sont exonérées de prélèvement.

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

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

ANNÉE DE PRÉLÈVEMENT	PRÉLÈVEMENT NET CUMULÉ	DONT MAJORATION (commune carencée à l'issue de la triennale)
2015	2 194 672 €	301 238 €
2016	2 256 172 €	383 274 €
2017	2 969 303 €	0 €

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

En 2017, les prélèvements ont augmenté significativement en raison de l'augmentation de la quote-part du potentiel fiscal par habitant qui a été relevée de 20 % à 25 % ainsi que de la caducité du décret dérogatoire du 1<sup>er</sup> août 2014 qui fixait provisoirement un taux cible de 20 % de logements locatifs sociaux pour les communes de certains EPCI (retour au droit commun : 25 % à atteindre en 2025).

Ces prélèvements sont reversés à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et sont destinés à soutenir des opérations de logements locatifs sociaux dans les communes ayant contractualisé avec l'EPFIF.

Pour les communes carencées, les montants correspondant aux majorations des prélèvements sont reversés au nouveau Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) créé en 2016. Ce fonds est destiné à financer des opérations en PLAI adaptés à destination des ménages les plus fragiles nécessitant un accompagnement social particulier ainsi que des opérations d'intermédiaire locative.

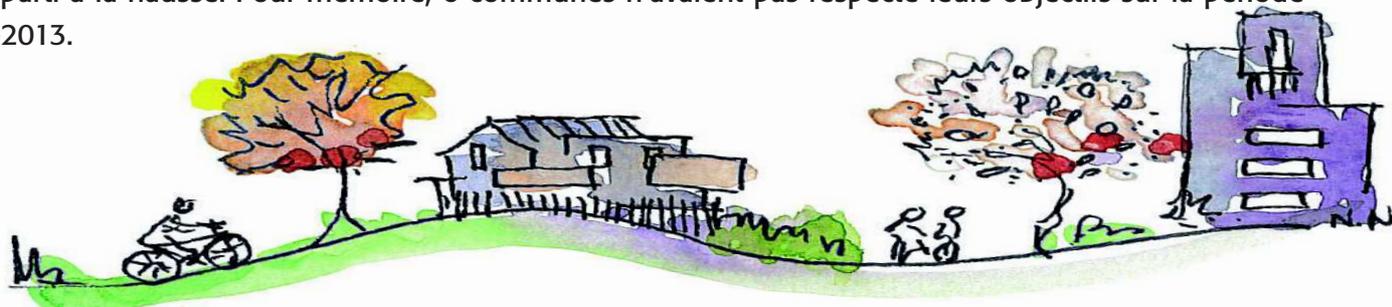
### Bilan de la période triennale 2014 - 2016

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

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

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

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



## Les obligations de la période triennale 2017 - 2019

Pour la période 2017-2019, de nouveaux objectifs triennaux de production de logements sociaux ont été notifiés aux 59 communes déficitaires en logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Au total, 5 638 logements sociaux devront être agréés d'ici le 31 décembre 2019 sur ces communes.

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

Les objectifs triennaux notifiés intègrent également la part des logements sociaux à agréer en PLAI (minimum 30 %) et en PLS (maximum 20 % ou 30 %). Le respect des typologies de logements agréés fera l'objet d'une attention particulière à l'heure du bilan triennal des réalisations. Est considéré avoir atteint ses objectifs triennaux, une commune ayant à la fois respecté ses objectifs quantitatifs et dit «qualitatif».

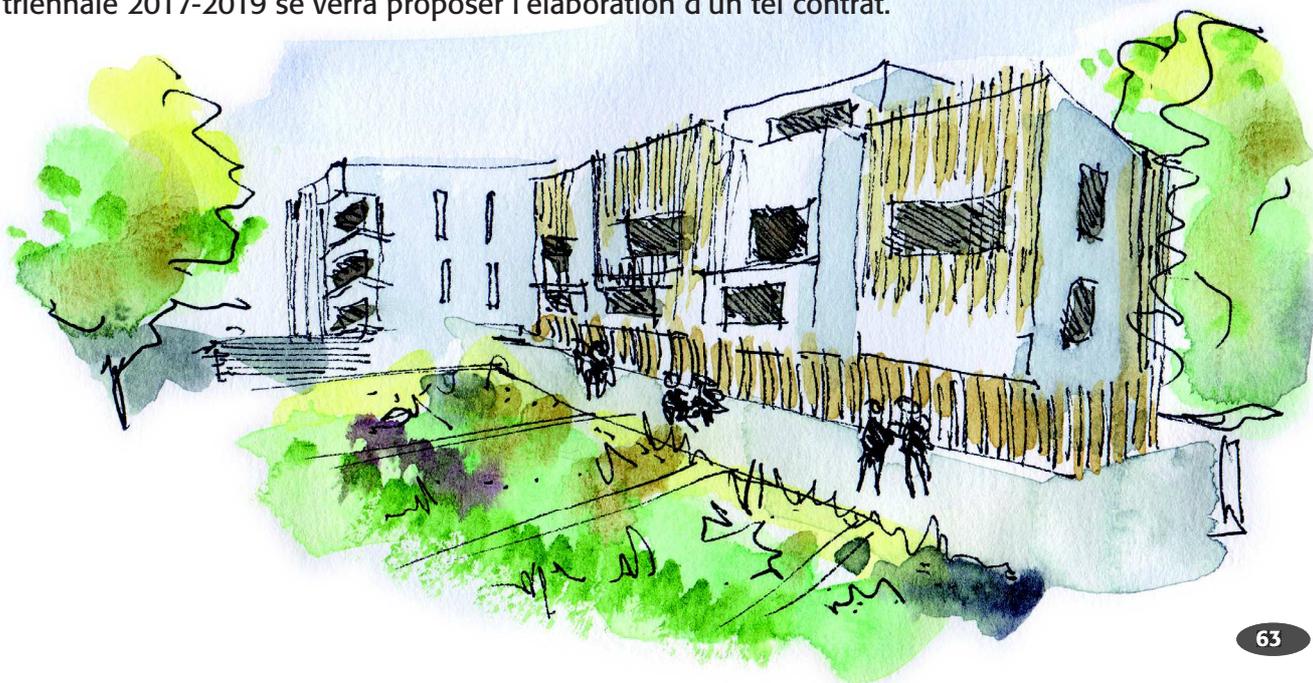
## Le Contrat de Mixité Sociale : une démarche partenariale pour dynamiser la construction de logements sociaux sur les territoires en carence

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

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

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

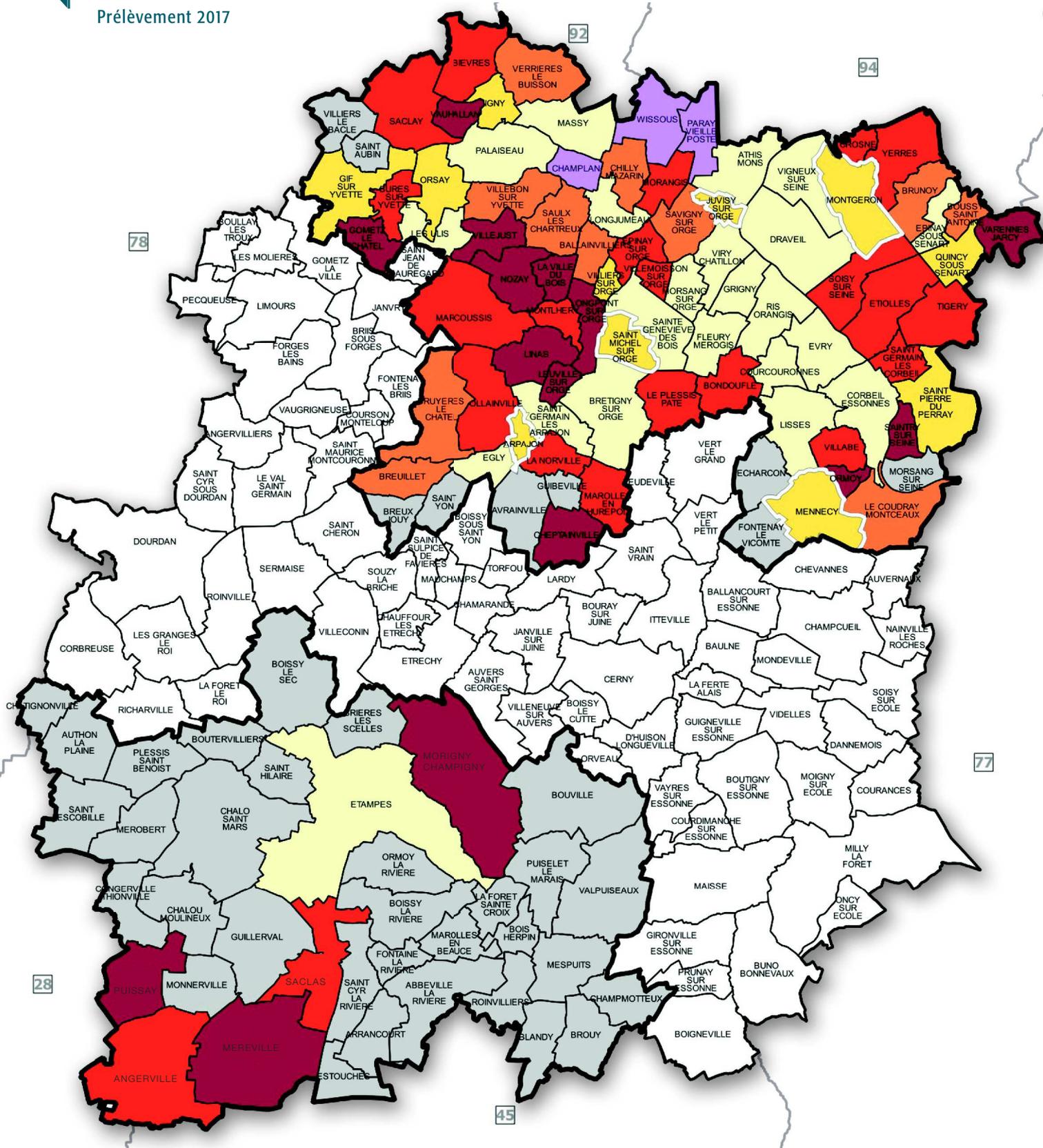
Au cours des dernières périodes triennales, la très grande majorité des communes s'étant engagée dans la signature d'un CMS a atteint son objectif triennal. L'ensemble des communes carencées sur la période triennale 2017-2019 se verra proposer l'élaboration d'un tel contrat.



# COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU -

## INVENTAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2016

Prélèvement 2017



\* DSU : Dotation de Solidarité urbaine

- Communes ayant entre 0 et 10% de logements sociaux
- Communes ayant entre 10 et 15% de logements sociaux
- Communes ayant entre 15 et 20% de logements sociaux
- Communes ayant entre 20 et 25% de logements sociaux
- Communes ayant plus de 25% de logements sociaux
- Communes exemptées de prélèvement en raison du critère DSU
- Communes soumises au PEB
- Communes ayant moins de 1500 hab.
- Limite du périmètre SRU

## ➔ INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2016 (prélèvement 2017)

COMMUNES	Objectif LLS 20 ou 25%	Nbre de logements locatifs sociaux au 01/01/2016	Nbre de résidences principales en 2016	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2016	Nbre de logements manquants au 01/01/2016	CONSTATS DE CARENCE					Objectif triennal 2017-2019 (33% des LLS manquants au 1/1/2016)
						Période triennale 2002/2004	Période triennale 2005/2007	Période triennale 2008/2010	Période triennale 2011/2013	Période triennale 2014/2016	
ANGERVILLE	20	186	1 689	11,01 %	151	-	-	-	-	non	50
ARPAJON	25	1 249	5 110	24,44 %	28	-	-	-	-	non	10
BALLAINVILLIERS	25	260	1 650	15,76 %	152	non	non	non	non	non	51
BIEVRES	25	231	1 827	12,64 %	225	oui	oui	non	non	non	75
BONDOUFLE	25	376	3 381	11,12 %	469	non	non	oui	non	non	155
BOUSSY ST ANTOINE	25	533	2 877	18,53 %	186	oui	oui	non	non	non	62
BREUILLET	25	609	3 217	18,93 %	195	non	non	non	non	non	65
BRUNOY	25	2 077	10 509	19,76 %	550	non	non	non	oui	non	182
BRUYERES LE CHATEL	25	227	1 305	17,39 %	99	oui	non	non	non	non	33
BURES SUR YVETTE	25	551	3 793	14,53 %	397	oui	oui	oui	non	non	132
CHEPTAINVILLE	25	10	765	1,31 %	191	-	-	-	-	non	60
CHILLY MAZARIN	25	1 551	8 258	18,78 %	513	non	non	non	non	non	170
COUDRAY-MONTCEAUX	25	368	1 863	19,75 %	97	non	non	non	non	non	33
CROSNE	25	506	3 595	14,08 %	392	non	non	non	non	non	130
EPINAY SUR ORGE	25	597	4 200	14,21 %	453	non	oui	non	oui	non	150
ETIOLLES	25	142	1 361	10,43 %	198	oui	oui	non	non	non	66
GIF SUR YVETTE	25	1 740	8 154	21,34 %	298	non	non	non	-	non	99
GOMETZ LE CHATEL	25	92	1 049	8,77 %	170	non	non	non	non	intention	57
IGNY	25	925	4 195	22,05 %	123	-	-	-	-	non	41
JUVISY SUR ORGE	25	1 945	7 877	24,69 %	24	non	non	non	non	non	8
LEUVILLE SUR ORGE	25	138	1 622	8,51 %	267	oui	non	oui	non	intention	89
LINAS	25	182	2 510	7,25 %	445	oui	oui	non	oui	non	147
LONGPONT SUR ORGE	25	178	2 479	7,18 %	441	oui	oui	oui	non	non	146
MARCOUSSIS	25	454	3 186	14,25 %	342	oui	non	non	non	non	113
MAROLLES EN HUREPOIX	25	291	2 066	14,09 %	225	-	-	-	-	non	75
MENNECY	25	1 298	5 724	22,66 %	133	non	oui	non	non	non	44
MEREVILLE	20	44	1 330	3,31 %	222	-	-	-	-	intention	74
MONTGERON	25	2 339	9 752	23,98 %	99	-	-	-	-	non	33
MONTLHERY	25	347	3 097	11,20 %	427	oui	non	non	oui	non	141
MORANGIS	25	764	5 276	14,48 %	555	non	non	non	non	intention	184
MORIGNY-CHAMPIGNY	20	2	1 757	0,11 %	210	oui	non	non	non	intention	70
NORVILLE (LA)	25	193	1 614	11,96 %	210	oui	non	non	non	intention	70
NOZAY	25	134	1 720	7,79 %	296	-	-	-	non	intention	98
OLLAINVILLE	25	164	1 592	10,30 %	234	oui	oui	oui	non	non	78
ORMOY	25	63	709	8,89 %	114	non	non	non	non	non	38
ORSAY	25	1 503	7 176	20,94 %	291	-	-	-	-	non	97
PLESSIS PATE	25	170	1 532	11,10 %	213	non	oui	non	non	intention	71
PUISSAY	20	48	902	5,32 %	132	-	-	-	-	non	44
QUINCY SOUS SENART	25	827	3 470	23,83 %	40	-	-	-	-	non	14
SACLAS	20	93	751	12,38 %	57	-	-	-	-	non	19
SACLAY	25	208	1 469	14,16 %	159	non	non	non	non	intention	53
ST GERMAIN LES CORBEIL	25	344	2 928	11,75 %	388	oui	non	non	non	non	129
ST MICHEL SUR ORGE	25	1 882	8 412	22,37 %	221	-	-	-	-	non	73
ST PIERRE DU PERRAY	25	929	3 917	23,72 %	50	-	-	-	-	non	17
SAINTRY SUR SEINE	25	202	2 189	9,23 %	345	non	oui	non	non	non	114
SAULX LES CHARTREUX	25	421	2 139	19,68 %	113	oui	oui	non	non	non	38
SAVIGNY SUR ORGE	25	2 438	15 597	15,63 %	1 461	non	non	oui	non	intention	483
SOISY SUR SEINE	25	391	2 944	13,28 %	345	non	non	oui	non	intention	114
TIGERY	25	191	1 293	14,77 %	132	-	-	-	-	non	44
VARENNES JARCY	25	79	845	9,35 %	132	non	oui	oui	non	non	44
VAUHALLAN	25	19	772	2,46 %	174	oui	oui	oui	non	non	58
VERRIERES LE BUISSON	25	1 187	6 306	18,82 %	389	non	non	non	non	non	129
VILLABE	25	216	1 970	10,96 %	276	oui	non	non	oui	non	92
VILLEBON SUR YVETTE	25	751	4 448	16,88 %	361	oui	non	non	non	non	120
VILLE DU BOIS (LA)	25	242	2 774	8,72 %	451	non	oui	oui	non	non	149
VILLEJUST	25	4	821	0,49 %	201	-	-	-	non	intention	67
VILLEMORIS SUR ORGE	25	338	2 868	11,79 %	379	oui	non	oui	non	intention	126
VILLIERS SUR ORGE	25	404	1 793	22,53 %	44	-	-	-	-	non	15
YERRES	25	1 667	12 159	13,71 %	1 372	non	oui	oui	oui	intention	453