

# Le développement et l'amélioration de l'offre de logements



## 2.1

### **Le parc public**

**p 68**

## 2.2

### L'amélioration du parc privé

p 76

## 2.3

### L'accession sociale à la propriété

p 90

## 2.4

### La mobilisation du foncier public pour le logement

p 96

SNL - LINAS



## 2.1 - Le parc public

### Résumé

#### 2016 : UNE ANNÉE RECORD POUR L'AGRÈMENT DES LOGEMENTS LES PLUS SOCIAUX EN ESSONNE

**L**a production de logements, notamment celle des logements sociaux, constitue un enjeu majeur pour répondre aux besoins grandissants de la population à l'échelle de l'ensemble de la Région Île de-France. La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris fixe ainsi un objectif régional de production globale de 70 000 logements par an.

En 2016, le bilan de l'action de l'État en Île-de-France partagé par les membres du comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement a mis

en lumière les bons résultats pour la région :

- ◆ 90 000 logements autorisés et 70 500 logements commencés, un record historique depuis 1977.
- ◆ **36 187 logements locatifs sociaux agréés ;**
- ◆ 3 447 logements locatifs intermédiaires agréés, soit une hausse de 12 % par rapport à 2015, et pour l'Essonne une baisse de 22 % (276 contre 407 en 2015),
- ◆ 10 059 logements sociaux ayant bénéficié d'une rénovation énergétique.

#### LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ESSONNE

L'Essonne comporte un parc HLM de 134 000 logements environ, représentant 25 % des résidences principales.

Comme pour les autres départements franciliens, l'offre sociale reste insuffisante : les 10 000 logements se libérant chaque année sont loin de suffire à satisfaire la demande (environ 50 000 demandeurs inscrits chaque année au fichier numéro unique, et 1 678 ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO en 2016).

**Il est impératif de poursuivre les efforts pour répondre aux besoins de nos concitoyens et atteindre les objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU dans les communes déficitaires.**

Le nombre moyen de logements produits depuis 2010 était déjà en augmentation de 13 % sur les 5 dernières années, avec notamment en 2015, une forte augmentation du nombre de logements sociaux agréés ; l'année 2016 marque un nouveau record.

#### EVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'Essonne a contribué une nouvelle fois largement à la production de logements locatifs sociaux, poursuivant la dynamique positive à l'œuvre dans le département en 2015 avec 4 143 logements agréés :

- ◆ 1 527 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) soit 37 %
- ◆ 1 778 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS) soit 43 %
- ◆ 838 logements intermédiaires financés en prêt locatif social (PLS) soit 20 %

**Cette année 2016, un record historique d'agrément et de financement de 3 305 logements appartenant aux catégories les plus sociales (PLUS PLAI) a ainsi été atteint** (22,3 M€ de subventions directes de l'État ont été mises en place).

Les logements les plus sociaux (PLUS - PLAI) représentent désormais 80 % de la production totale, soit une augmentation de 18 % par rapport à 2015 et un record historique en Essonne avec 3 305 logements agréés

En particulier, la forte hausse des PLAI (+143 % en proportion par rapport à 2015) en corrélation avec la baisse des PLS permet de répondre aux besoins des ménages à faibles ressources en proposant des loyers moins élevés.

Ainsi, les logements pour les publics issus de FTM sont au nombre de 444 (contre seulement 26 en 2015). On pourra d'ailleurs noter la production de 53 logements en Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), ainsi que 142 logements foyers à destination des personnes âgées. Une centaine d'opérations ont été financées en cette année 2016 dont 88 opérations pour les ménages avec en moyenne 33 logements par opération, contre 65 opérations en 2015 avec en moyenne 30 logements par opération concernant les ménages.

De plus, afin de répondre au besoin des grandes familles, le taux de T5 produits en logements ordinaires destinés aux ménages est supérieur à 6 %, soit 2 fois plus que la moyenne d'Île-de-France. La circulaire ministérielle de programmation a également recommandé une augmentation de la production des petits logements dans les opérations en apportant un complément de subvention. Cette mesure a permis d'augmenter le nombre de petits logements agréés (40 % de la production).

En outre, grâce à la mobilisation soutenue des Maires aux côtés des bailleurs sociaux, cette production de logements les plus sociaux permettra de répondre à des besoins diversifiés (familles, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées en grande difficulté), et ce sur l'ensemble du département. L'année 2016 signe en effet une réelle avancée en termes de reconquête de la mixité sociale et d'équilibre de l'offre sur l'ensemble du territoire départemental, **avec plus de 63 % des logements agréés situés dans des communes présentant un déficit de logements sociaux** au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU. 2 592 logements ont été financés dans 35 communes soumises à la loi SRU.

Par ailleurs, la mobilisation se poursuit pour permettre l'accès au logement des publics qui en sont les plus éloignés : le partenariat étroit entre le Conseil Départemental et l'État sous l'égide du Plan Départemental d'Action Pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), avec le soutien du Conseil Régional Île-de-France, a permis cette année encore **à l'Essonne de compter parmi les départements produisant le plus de logements spécifiques très sociaux (PLAI adaptés) à l'échelle nationale**. En 2016, ce sont ainsi 49 logements très sociaux qui ont été proposés par les associations engagées dans la démarche - Solidarités Nouvelles pour le Logement et Monde en Marge Monde en Marche - et retenus dans le cadre de l'appel à projet national.

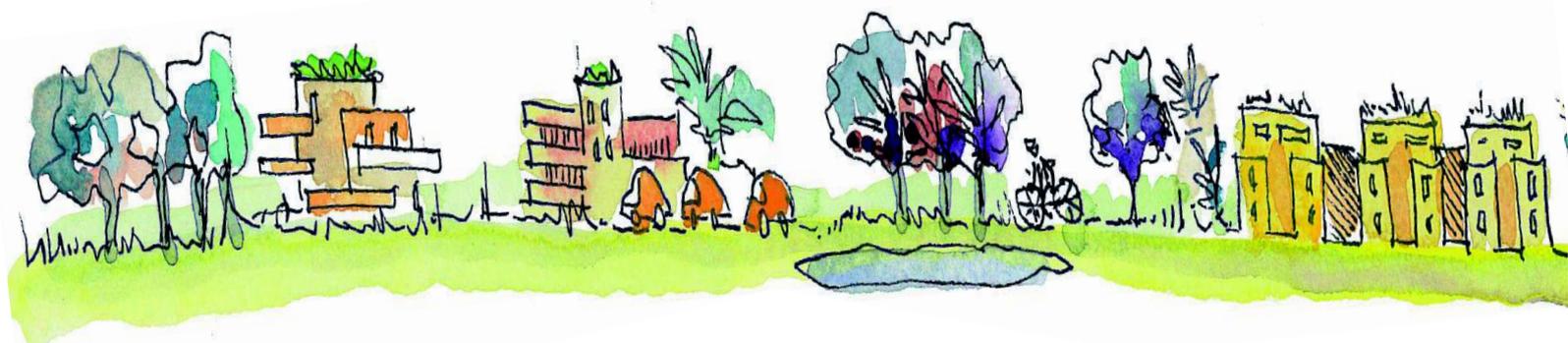
Enfin, l'Essonne reste cette année encore un département dans lequel **la construction neuve a été privilégiée** (plus de 95 % des logements financés en programme neuf, soit 4 % de plus par rapport à la moyenne des départements de grande couronne), s'inscrivant ainsi dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements et participant à l'effort de relance nationale du secteur immobilier.

## Des logements neufs basse consommation

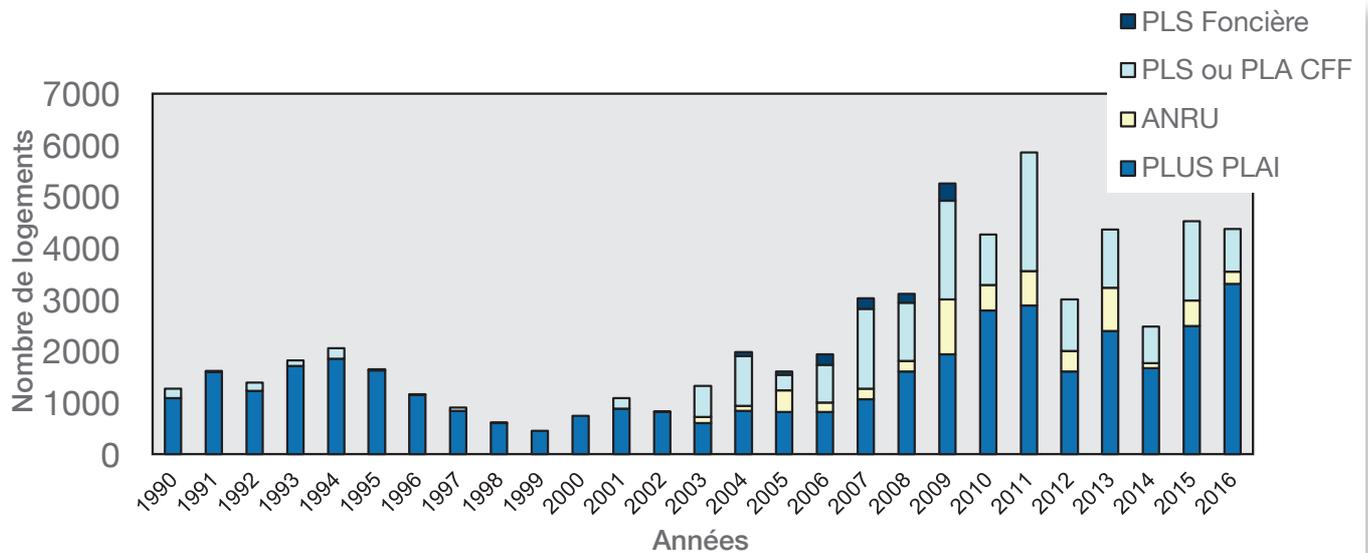
Dans la continuité des années précédentes, les opérations de construction neuve permettent de répondre aux attentes des réglementations thermiques et énergétiques. Ainsi les logements financés sont respectueux de l'environnement et devancent la réglementation en vigueur.

| PRODUCTION DROIT COMMUN  |           |      |                            |      |
|--|-----------|------|----------------------------|------|
| Opérations de construction neuve et d'acquisition amélioration (PLUS/PLAI) |           |      |                            |      |
| Année  | Neufs     |      | Acquisition / Amélioration |      |
|  | Total LLS | %    | Total LLS                  | %    |
| 2006   | 1 287     | 82 % | 272                        | 18 % |
| 2007   | 1 489     | 86 % | 249                        | 14 % |
| 2008   | 1 477     | 92 % | 135                        | 8 %  |
| 2009   | 1 532     | 79 % | 412                        | 21 % |
| 2010   | 2 194     | 79 % | 597                        | 21 % |
| 2011   | 2 060     | 71 % | 829                        | 29 % |
| 2012   | 1 484     | 93 % | 119                        | 7 %  |
| 2013   | 2 104     | 88 % | 289                        | 12 % |
| 2014   | 1 546     | 93 % | 122                        | 7 %  |
| 2015   | 2 339     | 94 % | 155                        | 6 %  |
| 2016   | 3 194     | 97 % | 111                        | 3 %  |

Une part importante de cette production est réalisée en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) : Cette part ne cesse d'augmenter au fil des années : 57 % de la production neuve avec 2 373 logements PLUS, PLAI et PLS alors que la part de VEFA n'était que de 27 % en 2006. La production en VEFA en Essonne dépasse de 5 % la moyenne de celle de l'Île-de-France (hors Paris). Ce montage, s'il présente l'avantage de réduire les délais de livraison des opérations, de soulager le plan de charge des équipes de maîtrise d'ouvrage des bailleurs et de contribuer à la banalisation du logement social, présente également des inconvénients : une qualité architecturale parfois moindre et une inflation des prix de revient liée à la marge prise par les promoteurs et la mise en concurrence des bailleurs ainsi qu'une perte de technicité des équipes de maîtrise d'ouvrage des bailleurs. Aussi, est-il souhaitable que les collectivités privilégient d'autres types de montage dans leurs politiques foncières.



## ► Evolution du nombre de logements agréés depuis 1990



### 2017 : UNE MOBILISATION À POURSUIVRE

Suite à la loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logements sociaux, les objectifs de production ont été sensiblement augmentés, passant d'environ 1 700 logements pour la période 2011-2013 à plus de 4 000 pour la période 2014-2016 et 5 700 pour la période 2017-2019. 2017 est la première année de cette nouvelle triennale pendant laquelle les communes soumises à la loi SRU, devront tout mettre en œuvre pour atteindre leurs objectifs d'ici 2019.

#### En Essonne, les objectifs de production restent donc élevés en 2017.

*Ainsi, 4 607 logements sociaux devront être agréés : 1 304 PLAII - 2 002 PLUS - 1 301 PLS.*

*L'implication de l'ensemble des acteurs, notamment les collectivités locales et les organismes HLM, est donc indispensable pour poursuivre l'effort de développement de l'offre.*



## ➔ PRODUCTION DES PRINCIPAUX BAILLEURS PRÉSENTS EN ESSONNE EN 2016

| GROUPES                                | BAILLEURS                             | Nombre de logements en Essonne (chiffres DDT) |        |
|--|---------------------------------------|---|--------|
| Groupe 3F - SOLENDI                    | Résidence Urbaine de France           | 22 934  | 597    |
|  | IMMOBILIERE 3F                        |   | 20 808 |
|  | Résidence Sociale de France           |   | 1 529  |
| Groupe SNI                             | SNI                                   | 21 078  | 2 117  |
|  | EFIDIS                                |   | 7 050  |
|  | OSICA                                 |   | 9 002  |
|  | ADOMA                                 |   | 2 909  |
| Groupe OPIEVOY                         | OPIEVOY                               | 12 365  |        |
| Groupe ESSIA                           | Essonne Habitat                       | 10 436  |        |
| Groupe LOGEMENT FRANÇAIS               | Logement Francilien                   | 9 012   | 6 588  |
|  | Coopération et Familles               |   | 2 424  |
| Groupe ASTRIA                          | Domaxis                               | 8 526   | 1 548  |
|  | France Habitation                     |   | 4 329  |
|  | L'ATHEGIENNE                          |   | 2 649  |
| Réseau BATIGERE                        | BATIGERE Ile de France                | 4 379   | 2 788  |
|  | ERIGERE                               |   | 675    |
|  | LE LOGEMENT URBAIN                    |   | 3      |
|  | Résidence Logement des Fonctionnaires |   | 913    |
| Groupe ICF HABITAT                     | ICF La Sablière                       | 2 876   |        |
| Groupe POLYLOGIS                       | LOGIREP                               | 3 709   | 2 854  |
|  | LOGYSTART                             |   | 765    |
|  | LOGIRYS                               |   | 90     |
| Groupe ARCADE                          | Antin Résidences                      | 4 194   |        |
| Groupe LA POSTE                        | Toit et Joie                          | 1 951   |        |
|  | SOGEMAC HABITAT                       | 1 921   |        |
| Total des 25 premiers bailleurs        |                                       | 103 381                                       |        |
| PARC SOCIAL EN ESSONNE                 |                                       | 134 916                                       |        |
| % patrimoine des 25 premiers bailleurs |                                       | 76,63 %                                       |        |



# Le développement et l'amélioration de l'offre de logements

## 2.1

Le parc public

p 68

## 2.2

**L'amélioration du parc privé**

**p 76**

## 2.3

L'accession sociale à la propriété

p 90

## 2.4

La mobilisation du foncier public  
pour le logement

p 96



## 2.2 - L'amélioration du parc privé

Résumé

# 10 M€

de crédits ont été engagés par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et l'État en faveur de l'habitat privé essonnien en 2016.

Les subventions de l'Anah ont été mises en œuvre conformément aux priorités définies par l'agence en 2016, c'est-à-dire :

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

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

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

|                         | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Crédits engagés (en M€) | 5,6  | 4,3  | 4,1  | 1,8  | 2,7  | 5,5  | 10,3 |
| Paiements (en M€)       | 5,3  | 4,8  | 4,5  | 2,2  | 2,7  | 4,1  | 4,8  |

| Nombre de logements subventionnés  |                         |                     |                  |                    |                  |                  |                    |
|--|-------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Logements de propriétaires occupants (PO)<br>dont Habiter Mieux FART   | 306                     | 314<br>115          | 132<br>104       | 131<br>96          | 339<br>312       | 446<br>399       | 336<br>299         |
| Copropriétés en difficulté - aide aux syndicats (logts)  | 2 470                   | 5 340               | 6 013            | 904                | 53               | 3 513            | 5 275              |
| Logements locatifs (PB)<br>dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels)<br>dont loyers conventionnés sociaux (LCS)<br>dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS) | 629<br>473<br>137<br>19 | 46<br>12<br>27<br>7 | 6<br>2<br>3<br>1 | 28<br>24<br>4<br>0 | 3<br>1<br>2<br>0 | 8<br>0<br>5<br>0 | 20<br>0<br>14<br>6 |
| <b>NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS TRAITÉS</b>   | <b>3 405</b>            | <b>5 700</b>        | <b>6 151</b>     | <b>1063</b>        | <b>395</b>       | <b>3967</b>      | <b>5631</b>        |
| Dont : logements indignes ou dégradés<br>dont propriétaires bailleurs (PB)<br>dont propriétaires occupants (PO)  | 15<br>7<br>8            | 51<br>36<br>15      | 19<br>3<br>16    | 11<br>1<br>10      | 9<br>3<br>6      | 16<br>2<br>14    | 10<br>3<br>7       |

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

Le total des crédits affectés à la délégation de l'Essonne pour l'année 2016 s'élevait à :

- ◆ 9,2 M€ en provenance de l'Anah
- ◆ 1 M€ provenant de l'État au titre du FART
- ◆ 400 k€ de la part du Conseil Régional d'Île-de-France

### **Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat**

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

Le PREH s'appuie sur la mise en place d'une information renforcée des particuliers. À l'échelle nationale ont été mis en place un site internet dédié («J'éco-rénove») et un numéro vert (0 808 800 700). À l'échelle départementale, le PREH s'est traduit par la création d'un guichet unique d'information pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah, le Point Rénovation Info Service (PRIS) de l'Anah. Cette permanence téléphonique est assurée en Essonne par l'ADIL 91, en partenariat avec la délégation locale de l'Anah. Les propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah sont redirigés vers les Points Rénovation Info Service (PRIS) de l'ADEME.

### **Le programme Habiter Mieux**

Le programme Habiter Mieux lancé sur la période 2011-2017, avait initialement pour objectif national annuel d'aider 50 000 propriétaires occupants à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie dans leur logement. Cet objectif annuel a été augmenté pour les années 2016 (70 000 logements à rénover) et 2017 (100 000 logements à rénover). Le programme Habiter Mieux se traduit notamment par la mise en place du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), destiné à compléter les aides de l'Anah. La distribution des aides du FART est soumise à l'existence d'un contrat local d'engagement (CLE) sur le territoire concerné. En Essonne, toutes les collectivités porteuses d'opérations programmées conventionnées avec l'Anah se sont engagées à intégrer les objectifs du programme Habiter Mieux. La conclusion d'avenants en ce sens permet ainsi d'utiliser les aides du FART sur ces territoires. Les EPCI qui ne sont pas encore dotés de dispositifs de type OPAH ont la possibilité de mettre en place des primes dans le cadre de protocole Habiter Mieux. Par ailleurs, la conclusion d'un avenant au contrat local d'engagement (CLE) avec le Conseil Départemental rend désormais la totalité du département éligible au FART jusqu'au 31 décembre 2017.

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

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

Par ailleurs, le CLE permet de consolider le partenariat mis en place autour de la question du repérage des situations de précarité énergétique sous l'impulsion de la DDT en associant, outre les signataires, l'union départementale des centres communaux d'action sociale (UDCCASS), les fournisseurs d'énergie et les professionnels du bâtiment (CAPEB Grande Couronne, FFB 91) et l'union départementale des associations familiales (UDAF).

La dynamique du programme Habiter Mieux s'est infléchi dans le département en 2016, puisque le nombre de logements financés dans ce cadre est passé à 313 contre 387 en 2015.

Cette baisse du nombre de demande peut s'expliquer par plusieurs éléments :

- ◆ D'une part, la réforme de l'organisation territoriale intervenue en début d'année a eu pour conséquence une moindre mobilisation des collectivités locales sur le sujet, alors que leur implication est cruciale pour faire connaître le dispositif sur leur territoire.
- ◆ D'autre part, deux sources de financement du programme Habiter Mieux ont évolué à la baisse, ce qui a empêché les projets des ménages les plus modestes de pouvoir aboutir : la prime attribuée par la région Île-de-France n'a pas été délivrée au cours du premier semestre, et le montant de la prime de l'État au titre du FART a diminué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Enfin, le champ des bénéficiaires du programme Habiter Mieux n'a été élargi aux occupants de catégorie «modeste» qu'à partir de la fin du troisième trimestre.

En 2016, sur les 336 propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions de l'Anah, 299 ont élargi au programme Habiter Mieux, dont 112 situés en territoires d'opérations programmées. Sur les 187 propriétaires occupants qui ont bénéficié du programme Habiter Mieux hors opérations programmées, 100 vivent en maison individuelle.

Par ailleurs, la cible de 25 % minimum de gain sur la consommation énergétique visée par Habiter Mieux a été largement dépassée. En 2016, 64 propriétaires ont même engagé des travaux permettant d'atteindre un gain de plus de 50 %.

## LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

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

D'après les données fiscales<sup>(1)</sup>, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en Essonne est estimé à 3 935 logements, soit 1 % des résidences principales privées. 29 % sont des résidences principales en copropriété ; 71 % sont des logements dont la date de construction est antérieure à 1949.

Ces logements potentiellement indignes sont occupés par 3 699 ménages, dont la taille moyenne est de 2,5 personnes. Parmi ces ménages, 2 199 sont des locataires du parc privé (55 % du PPPI) et 1 500 sont propriétaires (45 % du PPPI).

<sup>(1)</sup> Filocom 2013

Il faut également noter que 15 % des logements du Parc Privé Potentiellement Indigne datent d'avant 1949 et sont occupés par des familles avec des enfants de moins de 6 ans, ce qui appelle à une vigilance particulière quant au risque d'intoxication au plomb de ces enfants.

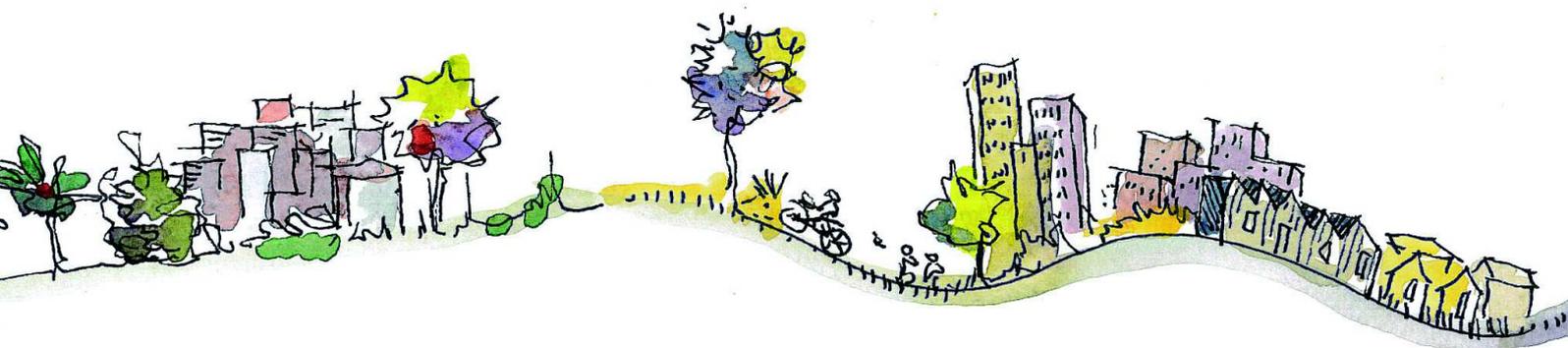
Proportionnellement moins important que dans d'autres départements, le PPPI présente un caractère plus diffus qu'en petite couronne. À l'exception de quelques secteurs bien identifiés comme le quartier Gare à Juvisy et Corbeil-Essonnes dont les projets de stratégies urbaines de lutte contre l'habitat indigne ont été retenus dans le cadre de l'Appel à Projet lancé par la DRIHL Ile de France, l'habitat indigne en Essonne correspond, la plupart du temps, à des situations isolées susceptibles de se produire aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. C'est pourquoi leur repérage et leur traitement sont d'autant plus difficiles à organiser pour la puissance publique. Les outils de repérage sont aujourd'hui mis en œuvre dès l'étude pré opérationnelle d'OPAH afin que la collectivité maître d'ouvrage de l'OPAH puisse disposer d'un outil qui sera alimenté et étoffé tout au long des cinq années de l'OPAH et dont il disposera à l'issue de celle-ci. Pour les territoires situés hors des dispositifs d'opération programmée de type OPAH ou PIG, le repérage s'appuie sur la fiche de signalement portée par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et les actions menées par le PDLHI auprès des collectivités.

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

Piloté par le Préfet délégué pour l'égalité des chances, il est co-animé par la DDT et la délégation départementale de l'Agence régionale de Santé (DD ARS). Il associe l'ensemble des acteurs LHI du département : les directions départementales et les services du Préfet : DDCS, DDfip, DDPP, DDSP, le groupement de gendarmerie, la coordonnatrice du PDALPD, le parquet avec la magistrate référente Habitat indigne, le Conseil Départemental (directions Habitat et Social-Santé), le SDIS, l'ADIL, la caisse d'allocation familiale (CAF) et la mutualité sociale agricole (MSA), l'Union des Maires de l'Essonne (UME).

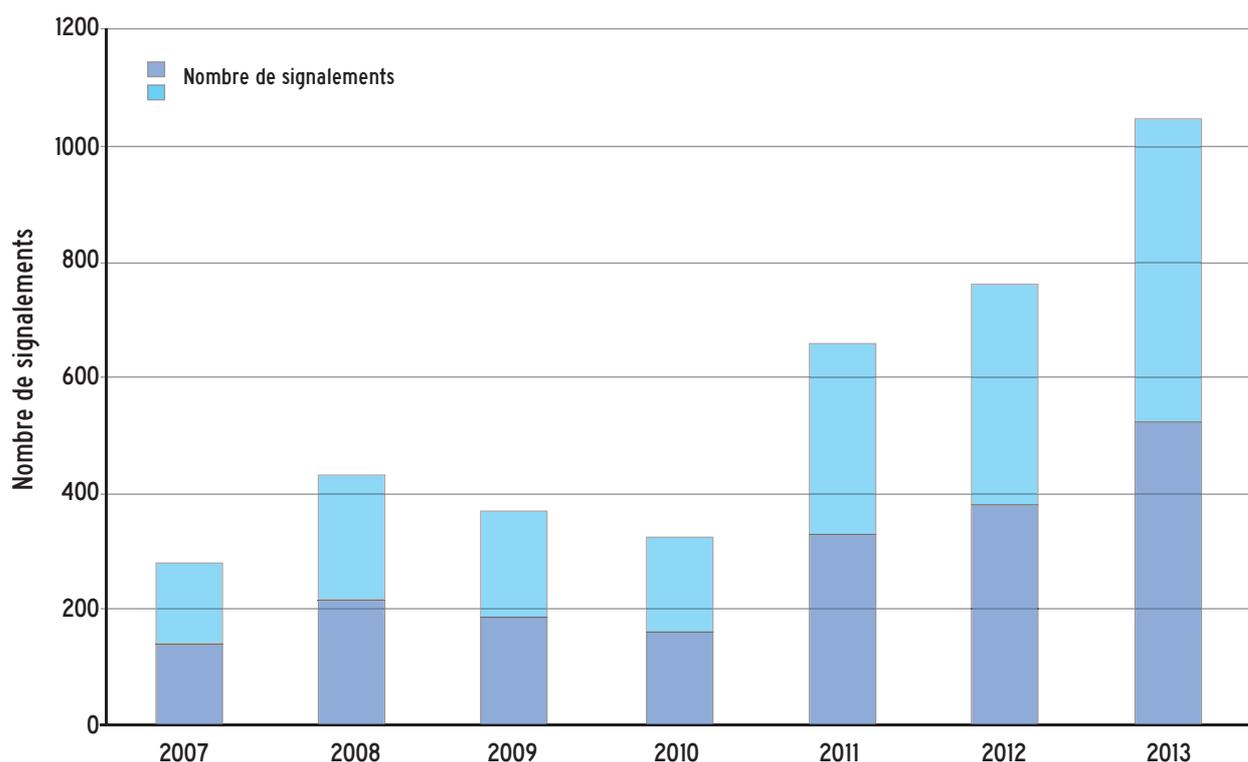
En 2015, l'entrée de la DDT 91 dans le dispositif Fond National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement hors DALO (FNAVDL hors DALO) lancé par la DRIHL Ile de France a permis la mise en place d'un partenariat efficace DDT/DDCS pour aider au relogement des familles occupant des logements frappés d'arrêté d'insalubrité interdisant définitivement l'habitation et dont le propriétaire a été déclaré défaillant. Sur 20 ménages pris en charge par l'État depuis mars 2015, 13 ont pu être relogés dans le parc social grâce à ce dispositif.

Les sommes engagées par l'État pour l'hébergement et l'accompagnement social des ménages seront recouvrées auprès du propriétaire défaillant.



Par ailleurs, on constate que les signalements de mal-logement baissent depuis 2014 :

### ► Signalements centralisés par la DD ARS



En revanche, on note que le nombre de procédures préfectorales engagées suites à ces signalements est stable. En effet, les 322 signalements recensés en 2016 ont abouti à la prise de 36 arrêtés préfectoraux d'insalubrité (en 2015, 427 signalements avaient abouti à 35 arrêtés). On peut supposer que les efforts de pédagogie menés par le PDLHI auprès des différents acteurs du repérage de l'habitat indigne commencent à porter leurs fruits, et que les signalements sont plus pertinents qu'auparavant.

Il faut également noter que 79 de ces signalements émanaient de locataires du parc social. Dans ce cas, les services de l'État interrogent le bailleur social concerné, afin d'une part de s'assurer qu'il est informé de la situation, et d'autre part afin de l'interroger sur les suites données pour remédier à ces situations quand elles sont confirmées.

### **Traitement de l'habitat indigne à l'échelle urbaine**

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

L'objectif est, là où l'habitat indigne est concentré, de ne plus traiter les problèmes logement par logement, mais d'envisager des opérations d'aménagement pour résoudre les problématiques à l'échelle du quartier. Deux candidatures ont été retenues en Essonne : celle de la communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne, sur le centre-ville de Juvisy-sur-Orge, et celle de la communauté d'agglomération Seine Essonne, concernant le centre-ville de Corbeil-Essonnes. En 2015, ces deux collectivités ont signé chacune un protocole détaillant les études nécessaires à la définition d'un projet d'aménagement urbain de ces secteurs permettant de résoudre l'ensemble des situations d'habitat indigne détectées.

## Mesures incitatives et coercitives

Les aides de l'Anah sont un levier non négligeable pour accompagner l'action de l'ensemble des acteurs dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, en particulier lorsqu'elles se conjuguent à celles des collectivités, dans le cadre des opérations programmées. Ces dernières permettent en outre de réaliser un repérage des logements potentiellement indignes. 16 logements indignes ou très dégradés ont ainsi été améliorés en 2016 avec l'aide de l'Anah.

Au-delà des outils incitatifs, des mesures autoritaires doivent parfois être prises lorsque le constat a été fait de la défaillance du propriétaire. Ainsi en 2016, la DDT a réalisé deux chantiers de travaux d'office de suppression du risque saturnin, l'un pour une maison située à Savigny-sur-Orge, l'autre pour les parties communes d'un petit immeuble situé à Juvisy-sur-Orge. Ces deux chantiers ont représenté un coût de 16 400 euros.

Les sommes engagées par l'État pour ces travaux font l'objet de procédures recouvrant auprès du propriétaire défaillant.

Pour conduire ces actions, la DDT s'appuie sur un ensemble d'opérateurs compétents sur l'ensemble des aspects de son intervention : diagnostic technique, contrôle, maîtrise d'œuvre des travaux d'office, assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires, diagnostic social, accompagnement des occupants, hébergement...

## Lutte contre les marchands de sommeil : procédures pénales

Le développement du volet répressif se poursuit grâce à la collaboration efficace avec le Parquet. En 2016, quatre condamnations ont ainsi été prononcées à l'encontre de marchands de sommeil, notamment au titre de l'hébergement de personne vulnérable dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine :

- ◆ Deux ans d'emprisonnement avec sursis et 40 000 euros d'amende pour un propriétaire louant le sous-sol d'une maison à deux familles ;
- ◆ Quinze mois d'emprisonnement et 350 000 euros d'amende pour des bureaux à l'étage d'un entrepôt destiné à l'activité de garagiste loués comme des logements ;
- ◆ Six mois d'emprisonnement avec sursis et 30 000 euros d'amende pour un appartement divisé et loué à plusieurs familles ;
- ◆ 3 000 euros d'amende pour un propriétaire qui avait loué deux appartements dégradés à des familles.



## LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

### Les OPAH et PIG en Essonne :

|                                       | 2013    | 2014 | 2015    | 2016 | 2017 | 2018    | 2019 | 2020    |
|---------------------------------------|---------|------|---------|------|------|---------|------|---------|
| OPAH CA Coeur d'Essonne Agglomération | 02-sept |      |         |      |      | 01-sept |      |         |
| OPAH CA Communauté Paris Saclay       |         |      | 12-févr |      |      |         |      | 12-févr |
| OPAH ex-CA Seine Essonne              |         |      | 24-août |      |      |         |      | 24-août |
| OPAH des Patios (Grigny)              |         |      | 31-déc  |      |      |         |      | 31-déc  |

Mise en oeuvre

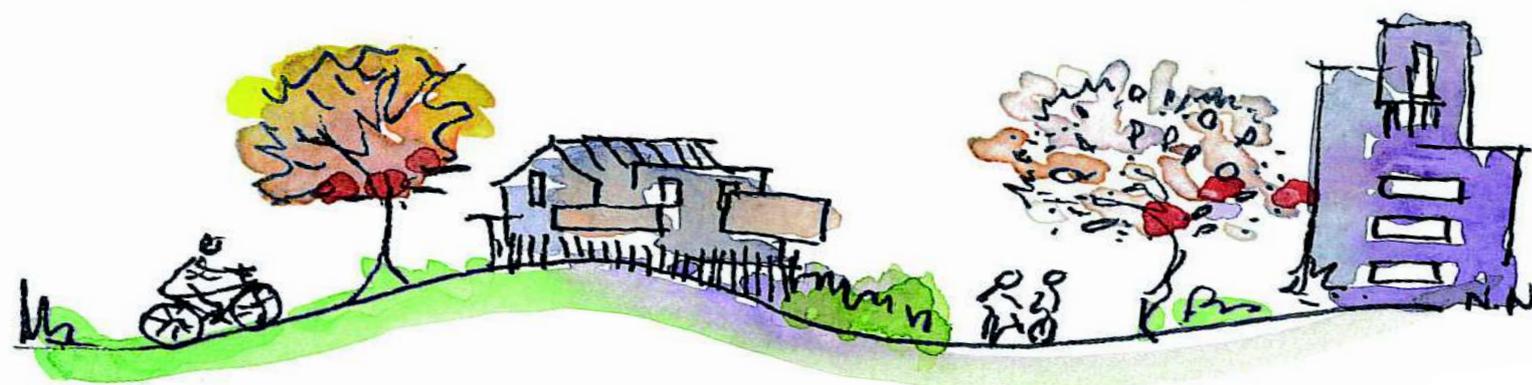
Grâce aux moyens financiers et techniques qu'elles permettent de mobiliser et à l'engagement politique des collectivités qui les portent, les opérations programmées portées par les collectivités locales constituent un relais efficace des politiques prioritaires de l'Anah sur le terrain, en particulier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

Cinq opérations programmées dites «classiques» (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) étaient en cours pendant l'année 2016 (cf tableau ci-après). Il est à noter que plusieurs périmètres d'OPAH se sont étendus suite à la reconfiguration des EPCI consécutive à la loi Notre.

- ◆ Trois de ces OPAH sont engagées sur un périmètre intercommunal :
  - ✓ l'OPAH de la communauté Coeur d'Essonne agglomération (dont le périmètre a été étendu au début de l'année 2017)
  - ✓ l'OPAH de la communauté d'agglomération Communauté Paris Saclay (dont le périmètre a été étendu en cours d'année 2016)
  - ✓ l'OPAH de l'ex-communauté d'agglomération Seine Essonne

La dernière OPAH est mise en place à l'échelle d'un quartier spécifique, celui des Patios à Grigny. Ce quartier, secteur atypique du quartier de la Grande Borne, comprend 206 maisons individuelles en rez-de-chaussée. Au-delà de l'enjeu en termes de rénovation thermique de ce patrimoine énergivore, cette opération recouvre en aspect architectural fort.

(Note : Les OPAH conclues jusqu'au 31 décembre 2015 portent le nom des anciens EPCI).



## LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ : PRÉVENIR ET TRAITER

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

Les sollicitations des élus pour inscrire des copropriétés rencontrant des difficultés dans une opération programmée se sont multipliées depuis quelques années. En 2016, ce sont ainsi plus de 6 000 logements répartis dans 22 copropriétés situées dans quatre communes différentes qui ont fait l'objet d'une intervention des pouvoirs publics, articulée, pour la plupart, avec des projets de rénovation urbaine.

- ◆ Quatre de ces copropriétés ont obtenu en 2016 des subventions de l'Anah pour réaliser des travaux en parties communes :
  - ✓ La copropriété Edmond Bonté, à Ris-Orangis, pour des travaux d'ascenseur et de mise aux normes électrique ;
  - ✓ La copropriété Terrasse des Loges située dans le quartier des Pyramides, à Evry, pour des travaux d'étanchéité et d'isolation de sa toiture terrasse ;
  - ✓ La copropriété Espalines 1, située dans le quartier du Canal, à Courcouronnes, pour le désamiantage de sa toiture ;
  - ✓ Enfin, la copropriété de Grigny 2 a pu bénéficier de subventions exceptionnelles pour les travaux d'individualisation du chauffage et de l'eau chaude sanitaire réalisés dans le cadre de la mise en place d'un système de géothermie.

Certaines copropriétés bénéficient d'un accompagnement public pour la deuxième ou la troisième fois consécutive : c'est le cas de Grigny II (4 990 logements) dont le troisième plan de sauvegarde a été mis en place en août 2014.

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

Cet état de fait montre également toute l'importance de développer une approche préventive. Repérer les copropriétés fragiles avant que leur situation ne se dégrade de façon quasi-irréversible, constitue le principal défi d'une telle approche. C'est le sens des observatoires des copropriétés dont la mise en place dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) est prévue par la loi.

Pour aider les collectivités à structurer leur connaissance sur ce sujet, la DDT a mis en place en 2008 un observatoire départemental des copropriétés. Cet observatoire vise à repérer les copropriétés potentiellement fragiles à partir de deux indicateurs statistiques : les revenus des occupants (fichiers fiscaux) et le positionnement sur le marché immobilier local (Base Biens). Il a été partagé avec les collectivités locales en 2011. La mise à jour de cet observatoire a été engagée en 2015, avec l'objectif de l'étendre d'ici fin 2017 à toute la région Île-de-France.

Face à la nécessité de prévenir les difficultés des copropriétés, l'Anah a aussi fait évoluer ses outils afin d'inciter la mise en place de dispositifs préventifs. En effet, la multiplication des procédures curatives et le bilan en demi-teinte qu'on peut dresser des premières expériences montre toute l'importance de développer une approche préventive. C'est le but des programmes de prévention et d'accompagnement (POPAC) mis en place par l'Anah depuis 2012.

L'objectif poursuivi par ce dispositif est d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété et de développer des fonctions de veille continue, en vue notamment de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée. Les données recueillies permettent d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre de la politique locale opérationnelle. Les dispositifs opérationnels existants participent à l'alimentation des outils d'observation. Le bénéficiaire de la subvention, égale au maximum à 50 % de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond global de 120 000 € HT, s'engage notamment à transmettre à l'Anah certaines des données recueillies au niveau local.

**Les tableaux ci-dessous récapitulent l'état des différents dispositifs en cours dans le département, ainsi que ceux qui devraient être mis en place en 2017 :**

### ► Les plans de sauvegarde

|                            | Nombre de logements | 2013    | 2014    | 2015    | 2016 | 2017 | 2018    | 2019    | 2020    |
|----------------------------|---------------------|---------|---------|---------|------|------|---------|---------|---------|
| Grigny II                  | 4 990               | 30-juin | 26-août |         |      |      |         | 26-août |         |
| Ris-Orangis : E Bonté      | 169                 |         | 19-juin | 01-sept |      |      | 01-sept |         |         |
| Évry : Evriel              | 94                  |         |         | 29-juin |      |      |         |         | 29-juin |
| Évry : Point IV            | 108                 |         |         | 29-juin |      |      |         |         | 29-juin |
| Évry : Mail des Poètes I   | 44                  |         |         | 29-juin |      |      |         |         | 29-juin |
| Évry : Mail des Poètes II  | 48                  |         |         | 29-juin |      |      |         |         | 29-juin |
| Évry : Terrasses des Loges | 92                  |         |         | 29-juin |      |      |         |         | 29-juin |

Mise en oeuvre

### ► OPAH Copropriétés dégradées

| OPAH copropriétés dégradées   | 2012    | 2013 | 2014 | 2015    | 2016   | 2017    | 2018 | 2019 |
|-------------------------------|---------|------|------|---------|--------|---------|------|------|
| Évry : Pyramides              |         |      |      | 29-juin |        |         |      |      |
| Corbeil-Essonnes : Logis Vert |         |      |      | 20-juil |        |         |      |      |
| Évry : Petit Bourg            | 05-août |      |      |         |        | 05-août |      |      |
| Courcouronnes                 |         |      |      | 30-juin | 01-oct |         |      |      |

| OPAH avec volet copropriétés dégradées | 2012 | 2013 | 2014    | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019    |
|--|------|------|---------|------|------|------|------|---------|
| OPAH CA Communauté Paris Saclay        |      |      | 24-août |      |      |      |      | 24-août |
| OPAH ex-CA Seine Essonne               |      |      | 31-déc  |      |      |      |      | 31-déc  |

Mise en oeuvre

## ► Les POPAC

|                        | 2014   | 2015    | 2016 | 2017   | 2018    |
|------------------------|--------|---------|------|--------|---------|
| CA du Val d'Orge       | 16-déc |         |      | 16-déc |         |
| CA Evry Centre Essonne |        | 10-juil |      |        | 10-juil |
| Epinay-sous-sénart     |        |         |      |        |         |

Mise en oeuvre
  À l'étude

## LE CONVENTIONNEMENT AVEC LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Comme les années précédentes, l'Anah a privilégié le financement des projets des propriétaires bailleurs qui se sont engagés à conventionner en loyer social ou très social. En 2016, vingt logements de propriétaires bailleurs ont ainsi fait l'objet d'une subvention de l'Anah, dont dix étaient situés en secteur d'OPAH.

Pour ce qui est du conventionnement sans travaux, sur les 159 logements conventionnés en 2016, seuls 25 l'ont été en loyer social ou très social et peuvent par conséquent être comptabilisés au titre de la loi SRU.



ESSONNE HABITAT - RIS-ORANGIS





EFIDIS - RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE ST REMY - FONTENAY LE VICOMTE - F. RHODES



# Le développement et l'amélioration de l'offre de logements

EFIDIS - RESIDENCE FAMILIALE LE PARC - LEUVILLE - SUR - ORGE



## 2.1

Le parc public

p 68

## 2.2

L'amélioration du parc privé

p 76

## 2.3

**L'accession sociale à la propriété**

**p 90**

## 2.4

La mobilisation du foncier public  
pour le logement

p 96

13F - RIS ORANGIS - TH. VOISIN



## 2.3 - L'accession sociale à la propriété

### Résumé

#### LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) RENFORCÉ

D

epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les conditions d'attribution du PTZ et ses modalités de mise en place ont été assouplies. Ces mesures font suite à la loi de finances pour 2016, reconduites jusqu'au 31 décembre 2017 ainsi qu'au décret sur les prêts ne portant pas intérêt, publiés au Journal officiel du 30 décembre 2015.

Le nouveau PTZ permet d'assurer :

- ◆ le financement de 40 % de l'achat d'un logement

neuf ou ancien ;

- ◆ l'accès à un plus grand nombre de ménages à ce dispositif avec l'augmentation des plafonds de revenus pris en compte
- ◆ la possibilité pour les ménages de commencer leur remboursement du PTZ dans un délai différé de 5, 10 ou 15 ans (en fonction de leurs revenus) ;
- ◆ l'allongement de la durée du prêt sur 20 ans minimum pouvant aller jusqu'à 25 ans afin de réduire le montant des mensualités.

#### LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION ACCESSION (PSLA)

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

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

L'État a poursuivi son action en faveur de l'accession sociale à la propriété, en finançant des opérations en prêt social location accession (PSLA) : en 2016, sept opérations totalisant 217 logements situées à Bondoufle, Longjumeau, Morangis Morsang-sur-Orge, Saulx-les-Chartreux, Ris-Orangis et Sainte-Geneviève-des-Bois ont fait l'objet d'un agrément permettant l'octroi de prêts bonifiés, de l'exonération de la TFPB durant 15 ans et de la TVA au taux réduit. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur. Le ménage qui occupe le logement s'acquitte d'une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation** (incluant les frais de gestion), et d'une épargne (la «**part acquisitive**»). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce dispositif est particulièrement adapté aux ménages bénéficiant de ressources modestes, leur permettant de devenir propriétaire sans apport personnel et leur laissant la possibilité de changer d'avis au terme d'une phase locative.

**PSLA 2016**

|      | Commune                | Maître d'ouvrage   | Nbre logts |
|------|------------------------|--|------------|
| 2010 | Athis Mons             | Expansiel  | 101        |
|      | <b>Total</b>           |  | <b>101</b> |
| 2011 | Athis Mons             | Domaxia  | 23         |
|      | Athis Mons             | Domaxia  | 33         |
|      | Dourdan                | Expansiel  | 25         |
|      | Nozay                  | Antin Résidences   | 18         |
|      | Saclay                 | Antin Résidences   | 31         |
|      | St Germain Les Arpajon | Expansiel  | 18         |
|      | Villiers Le Bacle      | Expansiel  | 21         |
|      | <b>Total</b>           |  | <b>169</b> |
| 2012 | Fleury Merogis         | Domaxia  | 70         |
|      | Palaiseau              | Habitats Solidaires  | 3          |
|      | Saintry sur Seine      | Antin Résidences   | 24         |
|      | <b>Total</b>           |  | <b>97</b>  |
| 2013 | Fleury Merogis         | Osica  | 15         |
|      | <b>Total</b>           |  | <b>15</b>  |
| 2014 | Morangis               | Toit et Joie   | 15         |
|      | La Ville du Bois       | SCCV la Grange aux chênes                                    | 15         |
|      | <b>Total</b>           |  | <b>30</b>  |
| 2016 | Bondoufle              | SCCV Bondoufle LOT B4 Nord (groupe Arcade /Antin Résidences) | 26         |
|      | Longjumeau             | Coopievoy  | 42         |
|      | Morangis               | Coopimmo   | 13         |
|      | Morsang sur Orge       | Immobilière 3F   | 10         |
|      | Ris Orangis            | Essonne Habitat  | 54         |
|      | Ste Genevieve des Bois | SCI Henri Seillier   | 34         |
|      | Saulx les Chartreux    | SCCV Saulx les Chartreux (Coopimmo)                          | 38         |
|      | <b>Total</b>           |  | <b>217</b> |

### TVA À TAUX RÉDUIT EN ZONE ANRU

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

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

La loi de finances 2015 a, pour sa part, étendu le dispositif à l'ensemble des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville.

La loi de finances pour 2016 apporte deux aménagements au dispositif de TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété dans les zones ciblées par la politique de la ville, en modifiant les conditions temporelles pour les opérations réalisées dans les QPV et celles réalisées dans les quartiers PNRU.

*L'ensemble de ces mesures doit permettre de contribuer à la relance de la construction mais également de favoriser la mixité sociale par la diversification de l'offre au sein ou à proximité des grands quartiers d'habitat social.*

## VENTE AUX LOCATAIRES

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

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

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

Suite à ces engagements, les ventes de logements HLM ont connu une augmentation sensible à partir de 2009. Les années 2015 et 2016 connaissent une forte baisse de ventes aux locataires, respectivement 196 en 2015 et 154 logements cédés en 2016.

### 📍 Les ventes de logements autorisées depuis 2006 y compris les ventes inter-bailleurs :

| ANNÉES                                  | 2006 | 2007 | 2008  | 2009 | 2010  | 2011 | 2012 | 2013  | 2014 | 2015  | 2016   |
|---|------|------|-------|------|-------|------|------|-------|------|-------|--------|
| Nombre de logements proposés à la vente | 204  | 759  | 1 573 | 647  | 1 042 | 725  | 844  | 1 537 | 794  | 1 216 | 12 574 |
| Dont les ventes aux locataires          | 0    | 0    | 174   | 579  | 405   | 660  | 537  | 391   | 603  | 196   | 154    |

**L'Essonne a connu une dynamique comparable à l'évolution nationale avec au global une très forte augmentation des ventes depuis 2009.**

# Le développement et l'amélioration de l'offre de logements

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



## 2.1

Le parc public

p 68

## 2.2

L'amélioration du parc privé

p 76

## 2.3

L'accession sociale à la propriété

p 90

## 2.4

**La mobilisation du foncier public  
pour le logement**

**p 96**



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

### Résumé

**D**ans le souci de répondre à une demande croissante, la production et le développement de l'offre de logements s'inscrit comme une des priorités du gouvernement, particulièrement en Île-de-France. La mobilisation du foncier public est à cet effet un des leviers de cette politique. La Direction Départementale des Territoires mène depuis 2005 différentes actions visant à utiliser le foncier de l'État pour promouvoir des opérations de logements - notamment de logements sociaux. Elle agit en tant que facilitateur d'opérations auprès des collectivités, en identifiant des secteurs potentiellement intéressants dans lesquels l'État ou ses établissements publics possèdent du foncier, en dialoguant avec France Domaine pour la cession des terrains et parfois en réalisant des études de faisabilité qui permettent l'émergence d'opérations. La loi du 18 janvier 2013 est venue revisiter le dispositif de cession avec décote des terrains appartenant à l'État et à ses établissements publics. Désormais, une décote pouvant aller jusqu'à 100% peut être allouée dans le cadre de cessions permettant la réalisation de logements sociaux.

### LES CESSIONS DE FONCIER PUBLIC AVEC DÉCOTE DITE «DUFLOT»

#### **Les terrains pouvant faire l'objet d'une décote :**

A ce jour, trois décrets d'application de la loi du 18 janvier 2013 sont venus encadrer la procédure de cession avec décote. Ils concernent les cessions des terrains du domaine privé de l'État et de certains établissements publics :

- ◆ les terrains appartenant à l'État (décret du 15 avril 2013),
- ◆ les terrains appartenant aux établissements publics de transport: SNCF, RFF, RATP, VNF (décret du 18 octobre 2013),
- ◆ les terrains appartenant aux établissements publics de santé (décret du 30 décembre 2014).

#### **Les opérations et bénéficiaires de la décote :**

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

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

L'article 54 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 (*décret d'application du 25 août 2016*), a étendu l'application du régime de la décote à la réalisation de programmes de rénovation ou de réhabilitation de logements et non plus seulement aux programmes de construction et de restructuration lourde.

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

✓ Il s'agit notamment :

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

### La procédure

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

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

L'article 97 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (*décret d'application du 25 août 2016*), a, en effet, généralisé le régime de la décote pour les équipements publics de proximité, qu'ils soient ou non inscrits sur une liste régionale, lors de l'aliénation des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements. Les services de la direction départementale des territoires instruisent les dossiers de demande de décote en lien avec les services de la direction départementale des finances publiques. Une fois l'éligibilité du terrain examinée, c'est sur la base d'un programme complet du maître d'ouvrage que se prononce le préfet de département.



Ainsi, le choix de l'acquéreur, la programmation détaillée des opérations de logements envisagées, le plan de financement et le calendrier prévisionnel du projet global sont des éléments indispensables à l'étude et la recevabilité du dossier de décote.

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

## LE POTENTIEL DU FONCIER PUBLIC EN ESSONNE

### Éléments de connaissance du foncier :

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

- ◆ le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, avec essentiellement les grandes forêts domaniales,
- ◆ le ministère de la Transition Énergétique et Solidaire dont beaucoup de très petites parcelles correspondant aux délaissés routiers, centre d'échangeurs...et quelques grands terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État ou de la ville nouvelle d'Évry,
- ◆ le ministère des Armées avec quelques grands sites : aérodrome de Brétigny-sur-Orge, Polytechnique, CEA ...

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

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

Les terrains du ministère des Armées non utilisés font l'objet d'études par la Mission de Réalisation des Actifs Immobiliers (MRAI) quant à leur possibilité d'utilisation.

S'agissant des terrains du ministère de la Transition Énergétique et Solidaire, beaucoup sont trop petits (d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> pour la moitié des parcelles).

- ◆ Ont pu en revanche être valorisés par le passé dans le département :
  - ✓ les terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État et de la ville nouvelle d'Évry. Actuellement gérés par Grand Paris Aménagement, ils alimentent nombre d'opérations de ZAC en cours (Aunettes et centre urbain à Évry, Portes de Bondoufle, Bondoufle grand Parc).



- ✓ les terrains situés sur des projets routiers non réalisés ou modifiés. C'est le cas d'une opération programmée à Crosne où le bailleur Emmaüs Habitat a réalisé 29 logements sociaux sur cinq terrains, propriétés du ministère de la Transition Énergétique et Solidaire au titre du foncier routier. Ce projet construit en lien avec la commune lui a permis de résorber en partie son déficit en logements sociaux.

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

## LES TERRAINS INSCRITS DANS LES LISTES RÉGIONALES DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

### ◆ 9 terrains essonniens ont été inscrits dans les 2 listes régionales de mobilisation du foncier public :

#### ◆ 3 terrains dans la liste régionale des terrains appartenant à l'État :

- ✓ Un terrain appartenant au ministère de la Justice situé au lieu dit «La Ferme de Champagne» à Savigny-sur-Orge. Il a été cédé le 12 février 2015 au bailleur Immobilière 3F pour la réalisation de 65 logements sociaux. Un décote d'environ 45 % a été consentie sur le prix de vente. Il s'agissait de la première cession essonniennne avec décote dite «Dufлот». La livraison du programme de logement devrait intervenir au second semestre 2017.
- ✓ Un terrain appartenant au ministère de la Transition Énergétique et Solidaire situé Avenue Général de Gaulle à Juvisy-sur-Orge. La procédure de décote est en cours et la cession pourrait intervenir fin 2017. Le pavillon bâti sur cette parcelle fera l'objet d'un projet de restructuration lourde porté par le bailleur SNL-PROLOGUES qui envisage d'y créer un logement de type «très social».
- ✓ Le site du «Domaine du Chêne Rond» appartenant au ministère de la Défense sur la commune de Marcoussis. Une promesse de vente en faveur du bailleur Antin Résidence a été signée le 21 décembre 2016. Un décote dite «Dufлот» d'environ 70 % a été consentie sur le prix de vente. Le projet d'aménagement comprend la réalisation de 150 logements : 116 locatifs sociaux (79 PLUS et 37 PLAI) ainsi que 34 en accession sociale à la propriété. Douze logements proviendront de la réhabilitation du bâti existant. Le projet comporte également des équipements publics avec, notamment, la création d'une crèche familiale/halte garderie.

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

- ✓ 4 terrains appartenant à l'opérateur Réseau Ferré de France et situés respectivement à Athis-Mons, Ballancourt-sur-Essonne, Breuillet et Mennecy.
- ✓ 2 terrains appartenant à la RATP et situés respectivement à Gif-sur-Yvette et Palaiseau.

Par ailleurs deux nouveaux terrains de l'État (ministère de la Transition Énergétique et Solidaire) ont reçu un avis favorable pour une inscription sur les listes du foncier régional lors du Comité Régional Habitat et Hébergement en date du 12 octobre 2015 : un terrain situé 125 route de Corbeil à Saint-Germain-lès-Arpajon, un autre situé en marge du quartier du Parc aux Lièvres à Evry.

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

## BILAN 2016 ET PERSPECTIVES 2017 / 2018 :

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

En 2016, 22 cessions, permettant la réalisation de 1 873 logements dont 1 241 sociaux, ont pu être concrétisées en Île-de-France. Cinq ont bénéficié de décotes selon les nouvelles règles introduites par la loi du 18 janvier 2013.

En Essonne, la signature le 21 décembre 2016 de la promesse de vente entre l'État et le bailleur Antin Résidence pour la cession du site du «Domaine du Chêne Rond» à Marcoussis devrait donner lieu à une cession effective avec décote au second semestre 2017 et ainsi permettre la construction de 150 logements (116 locatifs sociaux et 34 en accession sociale à la propriété).

La dynamique de mobilisation du foncier public devrait se poursuivre fin 2017 / début 2018 avec de nouvelles cessions permettant la réalisation de logements sociaux:

- ◆ un terrain inscrit à la liste régionale appartenant au ministère de la Transition Énergétique et Solidaire situé avenue Général de Gaulle à Juvisy-sur-Orge (cf. ci-avant),
- ◆ un terrain situé 125 route de Corbeil à Saint-Germain-lès-Arpajon,
- ◆ un terrain situé 66 et 68 rue des Marronniers parcelle à Savigny-sur-Orge.

