

# La territorialisation des politiques de l'habitat

I3F - ST PIERRE DU PERRAY





## **1.1 - La production de logements en Essonne**

**p 8**

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

**p 28**

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

**p 38**

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

**p 52**



## 1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

### Résumé

La production de logements est un enjeu majeur, auquel tous les acteurs doivent accorder beaucoup d'importance. Dans ce cadre, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fixé des objectifs de production de logements pour l'ensemble de la région à hauteur de 70 000 logements neufs par an, objectif repris par le nouveau schéma directeur régional de la région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013.

Depuis de nombreuses années, la production de logements en Ile-de-France ne répond pas aux besoins de la population. L'année 2015 amorce un virage avec un volume cumulé dépassant les 69 400 autorisations, soit + 8 %. Par l'ampleur de ces progressions, l'Île-de-France se démarque de la plupart des autres régions françaises : sur l'année 2015, le nombre d'autorisations délivrées France entière a progressé d'1,8 % (soit 383 100 logements autorisés).

Les départements franciliens connaissent toujours des évolutions diverses sur douze mois, tant sur le plan des autorisations que des ouvertures de chantiers. L'augmentation régionale de 8 % du nombre de permis autorisés tient essentiellement aux évolutions importantes constatées dans les Yvelines (+ 32 %) et dans l'Essonne (+ 23 %). Les départements de petite

couronne et Paris connaissent des évolutions plus modérées que la grande couronne (entre + 4,2 % et + 7,3 %).

Les dynamiques territoriales de mises en chantier affichent également des résultats très différents : le volume de logements commencés s'accroît considérablement dans le Val-de-Marne (+ 94,8 %), ainsi qu'à Paris (+ 44,3 %) et dans les Yvelines (+ 33,3 %) ; les autres départements connaissent des évolutions plus mesurées, à la hausse en petite couronne, à la baisse de grande couronne.

En Essonne, la contribution attendue à l'effort de production régional s'élève à environ 9 300 logements par an. Si le nombre des ouvertures de chantier a légèrement baissé en 2015, l'augmentation de 23% des autorisations délivrées en fin d'année devrait amorcer une reprise dès 2016.

L'ampleur des besoins en matière de logement en Ile-de-France et en Essonne en particulier nécessite une mobilisation soutenue de l'ensemble des acteurs, notamment les collectivités locales par l'intermédiaire des politiques de l'habitat et d'urbanisme (PLH, SCoT, PLU...), afin d'inscrire dans la durée la dynamique positive aujourd'hui amorcée

### Introduction

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

Les ménages les moins favorisés ont de plus en plus de mal à trouver des habitations pour se loger. Ils sont alors repoussés toujours plus loin de Paris et de la zone centrale et se retrouvent souvent éloignés des principales zones d'emploi de petite et grande couronne, ou logés dans des conditions parfois indignes ou dans des logements trop petits. Ainsi en 2010, 560 000 ménages franciliens vivent dans un logement trop petit (publication INSEE n°305, juin 2013).

En Ile de France (source Insee avril 2015, analyses n°17), le parc de logements compte 5,1 millions de résidences principales dont la moitié est occupée par des ménages propriétaires en 2013, 25 % par des locataires du parc locatif social, 20 % par des locataires du parc locatif privé et les 6 % restant résident dans un logement meublé, en hôtel ou sont logés gratuitement. L'Essonne représente 9,6 % des résidences principales de l'Ile-de-France avec une évolution annuelle moyenne des résidences principales de plus de 0,6 % entre 2006 et 2013.

Les ménages les moins favorisés ont de plus en plus de mal à trouver des habitations pour se loger. Ils sont alors repoussés toujours plus loin de Paris et de la zone centrale et se retrouvent souvent éloignés des principales zones d'emploi de petite et grande couronne, ou logés dans des conditions parfois indignes ou dans des logements trop petits. En petite couronne, la surface moyenne par habitant est de 29,8m<sup>2</sup> contre 34,4m<sup>2</sup> en grande couronne et 42,3m<sup>2</sup> en province. Les ménages avec des revenus moyens sont aussi de plus en plus impactés par cette crise du logement. De manière générale les franciliens consacrent une part importante de leur budget à se loger et passent du temps dans les transports, ce qui représente un impact en terme de qualité de vie et risque de peser sur l'attractivité de l'Ile-de-France.

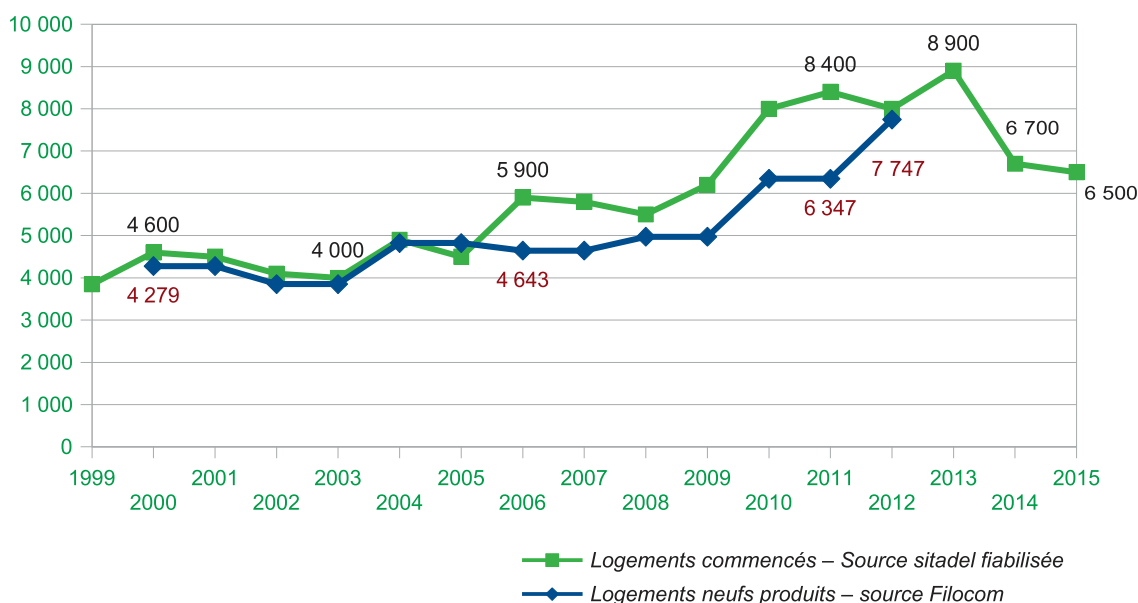
## UNE PRODUCTION DE LOGEMENT EN BAISSÉ EN ESSONNE

La production de logements en Essonne, qui avait sensiblement augmenté entre 2011 et 2013 avec en moyenne 7 800 constructions nouvelles par an, baisse de nouveau pour 2014 pour se situer entre 6 000 et 7 000 logements. L'augmentation de 23 % des autorisations délivrées en fin d'année 2015 devrait amorcer une reprise dès 2016. Les derniers chiffres sont donc relativement importants, mais cet effort de construction doit être maintenu car la population essonniennne a augmenté de 4,6 % entre 2006 et 2013, soit une hausse de plus de 55 657 habitants, avec un desserrement de la taille des ménages d'un peu moins de 6 000 habitants sur la même période. L'offre actuelle ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande de logements.

Des raisons structurelles, telles la difficile mobilisation du foncier ou le renchérissement des coûts d'aménagement et de construction, mais aussi de multiples blocages de terrain (désaccords sur les programmations, recours de tiers, crainte de la densité, difficultés économiques dans le montage des projets...), expliquent les difficultés du développement de l'offre de logements.

### Évolution de la production de logements en Essonne

(source Filocom, source Sitadel - logements commencés en date réelle)



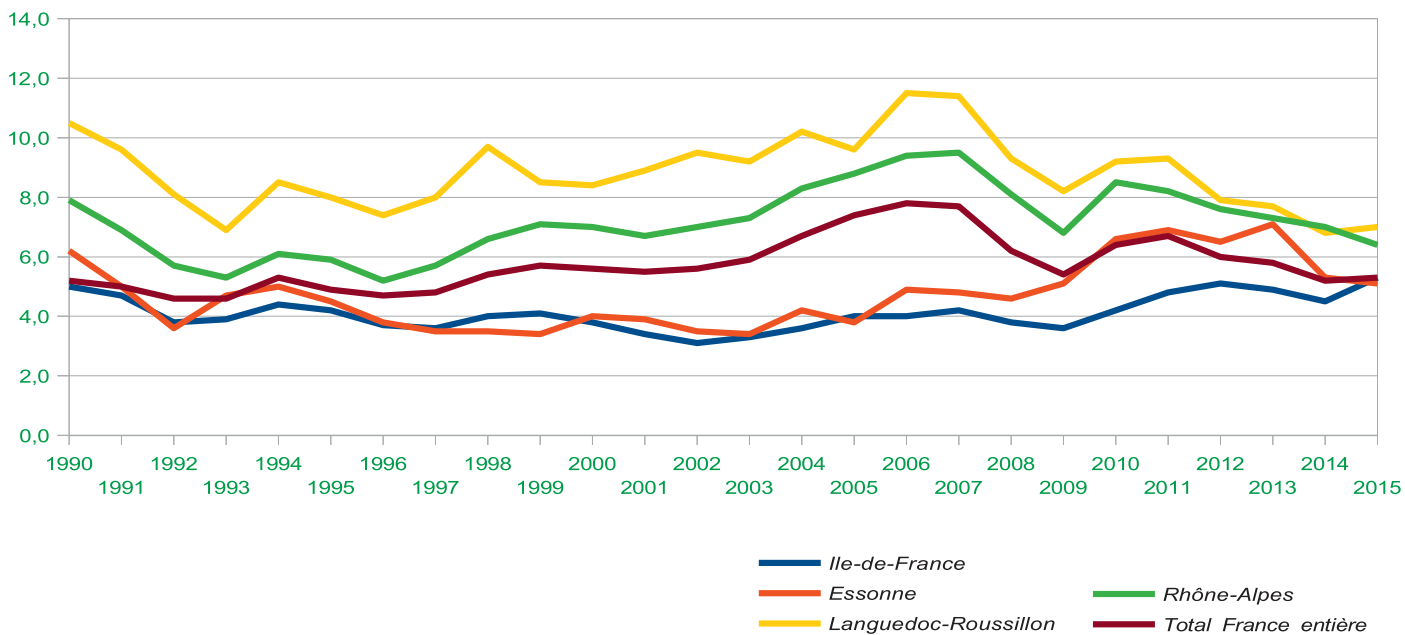
## ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La construction moyenne a augmenté en dix ans, passant de 4 000 logements par an en 2003 en moyenne sur la période 2014-2015 à 6 600 logements par an. En conséquence, le « taux d'effort » annuel du département a lui aussi augmenté, passant de 4 à 5,2 logements pour 1 000 habitants (constructions nouvelles par an divisées par la population du département).

L'effort de construction de l'Ile-de-France du fait de l'atteinte de ses objectifs en construction de logements neufs, permet de rejoindre celui de la moyenne française. Le département de l'Essonne redescend à son taux de 2009. D'autres régions, comme le Languedoc-Roussillon ou la région Rhône-Alpes, malgré une baisse significative, conservent des taux de construction plus élevés.

### Évolution du taux d'effort de la construction de logements

(Source Sitadel fiabilisée - logements commencés en date réelle)



## ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

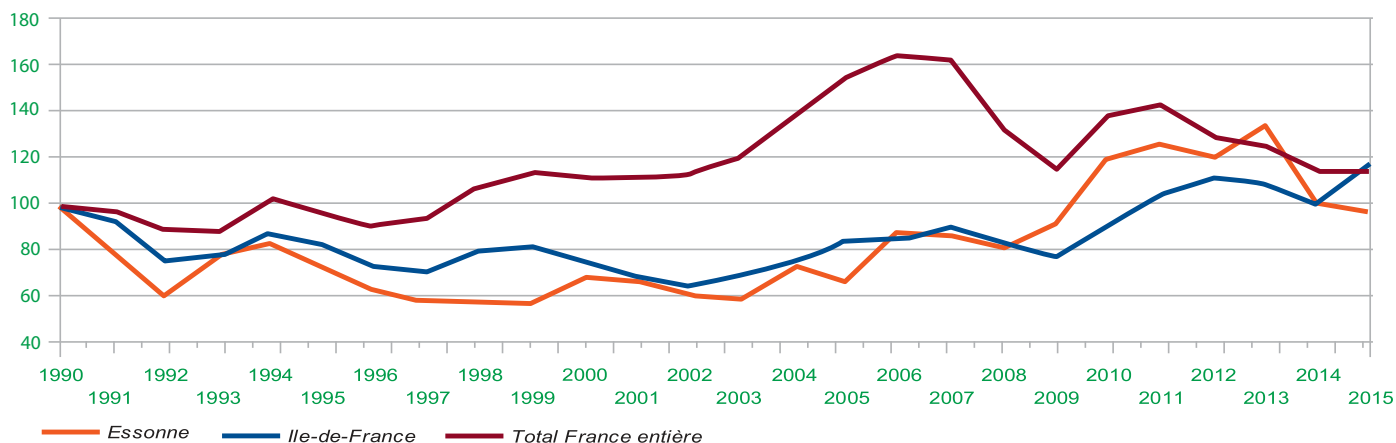
(base 100 en 1990, Source Sitadel fiabilisée DR+, logements commencés en date réelle)

Par ailleurs, la production de logements en Ile-de-France et dans l'Essonne a eu tendance à diminuer entre 1990 et 2003, à l'inverse de la production nationale qui a augmenté, en particulier entre 1997 et 2006.

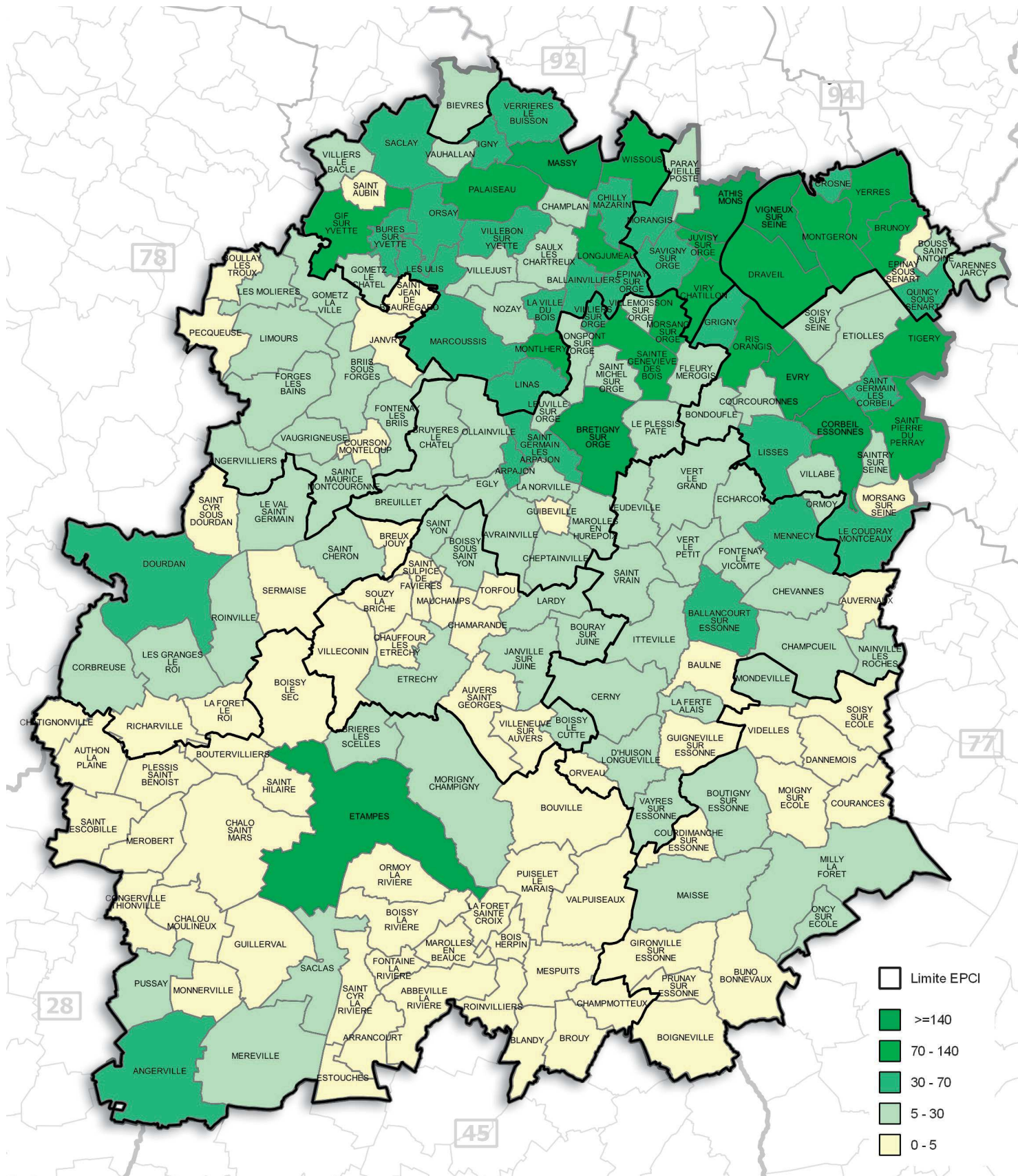
Depuis 2006, la production de logements en France a tendance à décroître tandis qu'elle est en croissance à l'échelle de l'Ile-de-France et de l'Essonne, malgré une légère baisse sur le département en 2014 et 2015.

### Évolution de la production de logements

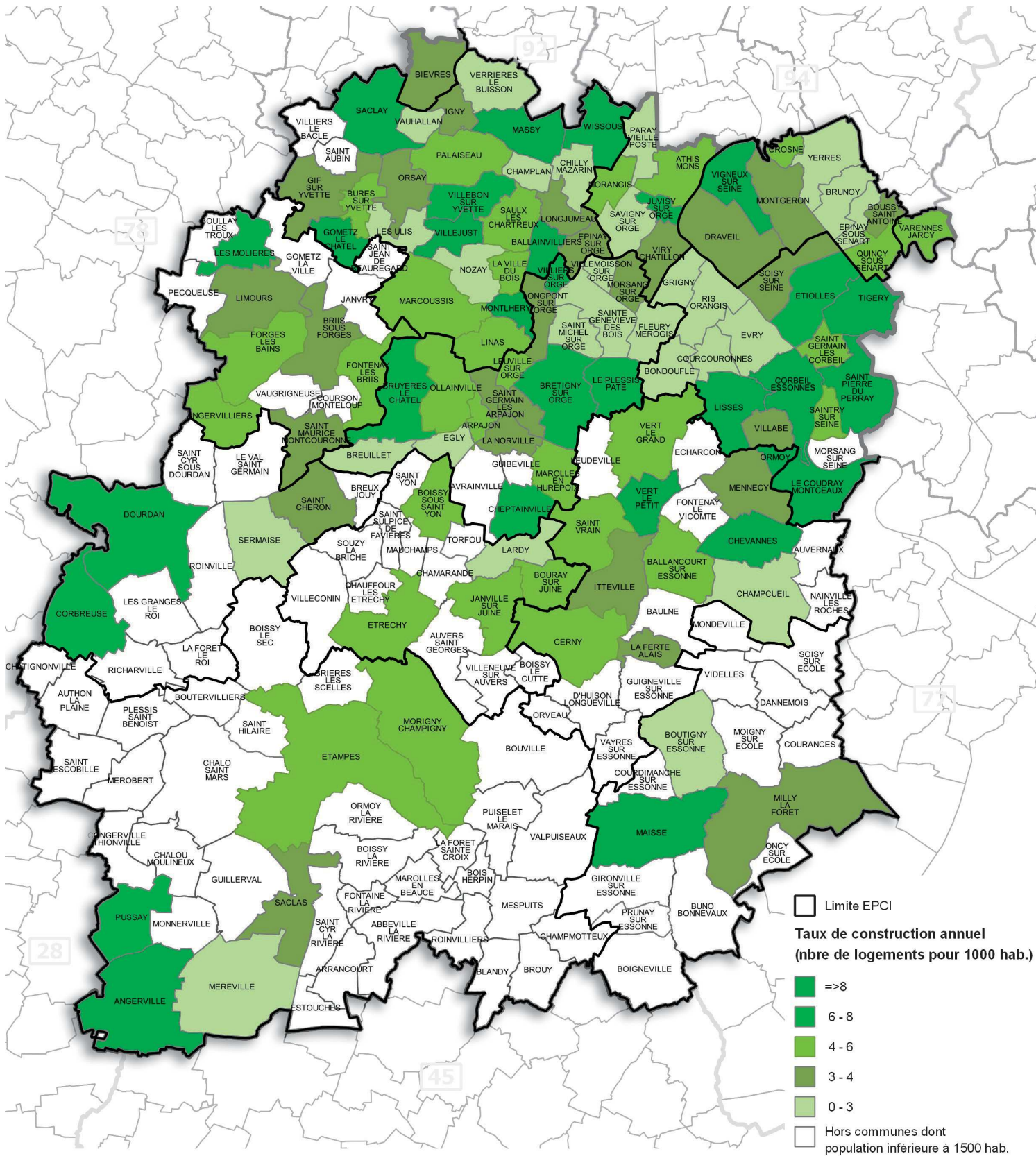
(base 100 en 1990, source sitadel fiabilisée - logements commencés en date réelle)



## CONSTRUCTION MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2013 (SOURCE FILOCOM)



# CARTE TAUX DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ENTRE 2003 ET 2013 (SOURCE FILOCOM)





**L**es communes qui ont le plus construit de logements neufs entre 2003 et 2013, avec un taux d'effort\* égal ou supérieur à 6, sont les communes de Corbeil-Essonnes avec plus de 500 logements construits en moyenne par an, Massy avec 400 logements par an et Vigneux-sur-Seine avec plus de 250 logements par an. Viennent ensuite 10 communes qui ont construit entre 100 et 200 logements par an, parmi lesquelles Brétigny-sur-Orge, Évry, Athis-Mons, Étampes, Juvisy-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray et Wissous (données Filocom 2003-2013, populations légales 2013).

**S**ur la période la plus récente 2011-2013, on retrouve encore Corbeil-Essonnes, Massy et Vigneux-sur-Seine en tête du classement mais aussi Athis-Mons, Évry, Saint Pierre-du-Perray, Palaiseau, Villebon-sur-Yvette, Wissous, Étampes, Brétigny-sur-Orge et Gif-sur-Yvette (source Filocom 2011-2013, populations légales 2013).

**D**e façon générale, la production est en moyenne plus soutenue sur la partie nord de l'Essonne, ce qui s'explique par le fait que ces communes sont en moyenne plus peuplées et plus proches des bassins d'emploi.

**S**i l'on compare la production de logements avec la population de la commune (le taux d'effort déjà évoqué précédemment), les résultats sont différents. Alors que la production en volume est assurée par les communes les plus peuplées du département, les taux d'effort les plus élevés sont davantage le fait de communes intermédiaires

**Q**uelques points de repères : le taux d'effort moyen du département a sensiblement augmenté : de 5 en 2009 à 7 en 2013. On estime qu'un taux d'effort communal entre 6 et 8 correspond au taux de construction moyen nécessaire pour construire 70 000 logements par an en Ile-de-France. La dynamique enclenchée est donc à poursuivre pour atteindre cet objectif.

**D**e manière globale, on remarque un dynamisme plus soutenu sur la couronne périurbaine, qui confirme le phénomène bien connu de desserrement de l'agglomération parisienne. Dans la zone agglomérée, les territoires les plus dynamiques se trouvent globalement à l'est (ville nouvelle de Sénart, Seine Essonne) et au centre (Europ'Essonne, Val d'Orge)\*\*. Il est difficile de conclure pour la partie sud de l'Essonne étant donné que la majeure partie des communes a moins de 1 500 habitants (ces dernières n'ont pas été représentées sur la carte car, pour ces communes, une construction de quelques logements peut donner des taux d'efforts très élevés et fausser les comparaisons). Globalement, il convient toutefois de noter que le Sud de l'Essonne produit d'ores et déjà le nombre de logements attendu de ce bassin pour atteindre l'objectif des 70 000 logements/an.

\* Taux d'effort de construction de logements neufs (constructions nouvelles par an divisées par la population)

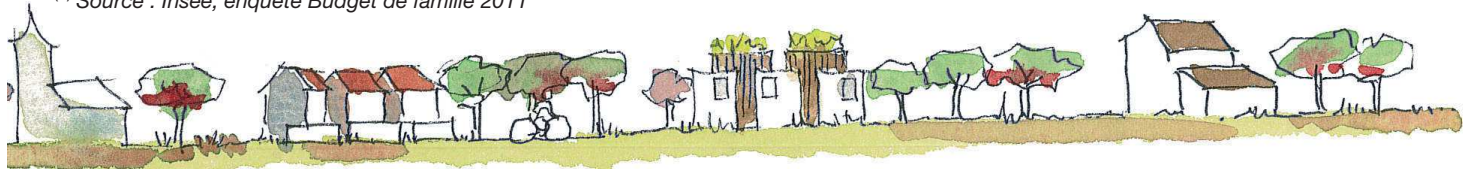
\*\* Intercommunalités 2015

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

### Une augmentation du poids du logement dans le budget des ménage<sup>(1)</sup>

**L**es 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. Pour les ménages du 5<sup>ème</sup> quintile (les 20 % les plus aisés), ce sont les transports qui représentent le premier poste de dépenses (18,3 % de leur budget), viennent ensuite l'alimentation et les autres biens et services, devant le logement et les loisirs.

<sup>(1)</sup> Source : Insee, enquête Budget de famille 2011



Le loyer moyen du marché de l'habitat en Ile-de-France (hors logements neufs), malgré une légère décroissance depuis, reste à un niveau relativement élevé de 18,6€/m<sup>2</sup> en 2016. En Essonne le prix du loyer moyen est passé de 14,6€/m<sup>2</sup> en 2014 à 13,9€/m<sup>2</sup> en 2016<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse de 42 euros pour un logement de 60m<sup>2</sup> mais représente une dépense moyenne de 834€ (aides non déduites).

### 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> Données Clameur février 2016

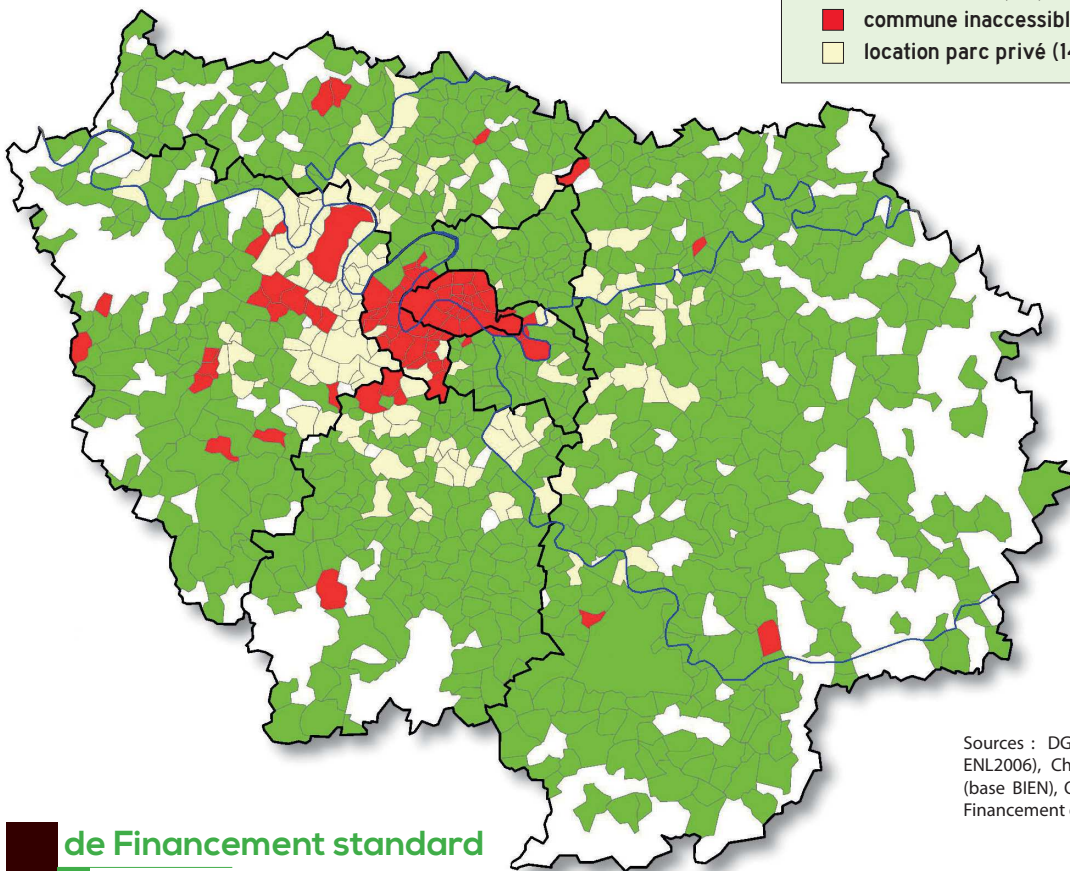


## Effet d'éviction par réduction du champ des possibles pour le logement d'un couple avec un enfant au revenu médian entre 2002 et 2012

en  
2002

Champ des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2002 : 2 452 €/mois

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



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

### de Financement standard

Conditions

- 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

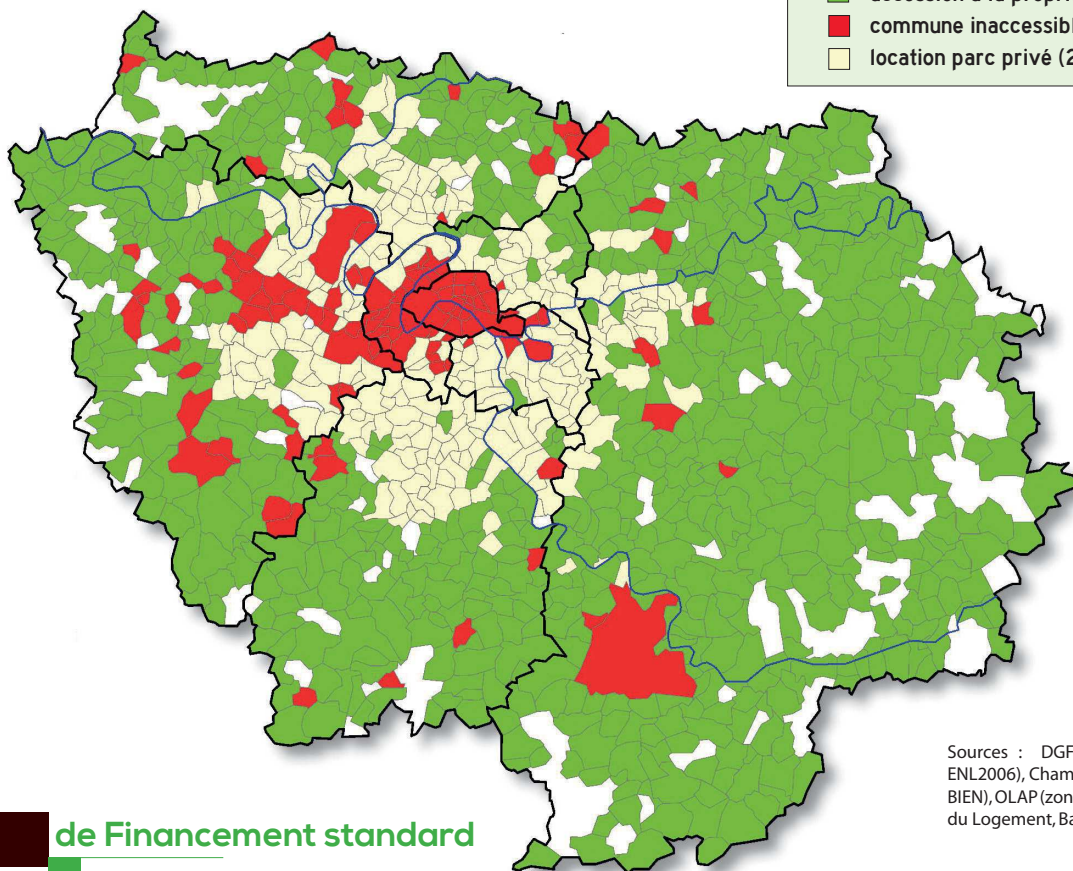


## Effet d'éviction par réduction du champ des possibles pour le logement d'un couple avec un enfant au revenu médian entre 2002 et 2012

en  
2012

Champ des possibles du logement pour un couple avec un enfant au revenu médian régional de 2002 : 2 452 €/mois

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



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

### de Financement standard

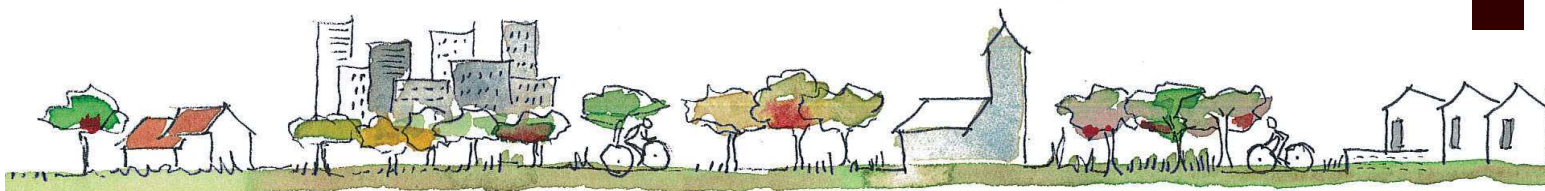
Conditions

- 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

### retenues pour chaque année considérée

Hypothèses

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



## EXEMPLE D'UN MÉNAGE SOUHAITANT ACHETER OU LOUER UN LOGEMENT EN ESSONNE (SITUATION 2012)

l'exemple :

Prenons

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 estimé à 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 60m<sup>2</sup> (hors logement social).

On peut, dans ce cas, distinguer deux niveaux de loyer :

- **un niveau haut** de 15 €/m<sup>2</sup>, qui correspond au prix moyen dans la partie urbanisée nord du département. Le montant annuel du loyer (sans les charges) sera de 10 800 €/an, ce qui nécessite un revenu annuel d'environ 33 000 € pour pouvoir louer ce logement. Comme dans l'exemple précédent, seulement la moitié des ménages dispose de ces revenus dans l'Essonne;
- **un niveau bas**, de 10 €/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 € par an, ce qui n'est le cas que pour trois quarts des ménages. Il reste donc encore 25 % des ménages qui ne pourront pas se payer ce logement.

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

## TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

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

Un arrêté du Préfet de Région du 26 mars 2012 a réparti dans le cadre de la TOL ces objectifs par grands bassins, qui sont au nombre de trois en Essonne :

- Nord-Ouest : Arpajon - Limours - Massy - Les Ulis : 5 051 logements par an
- Essonne Nord-Est : 3 672 logements par an
- Sud Essonne : 605 logements par an

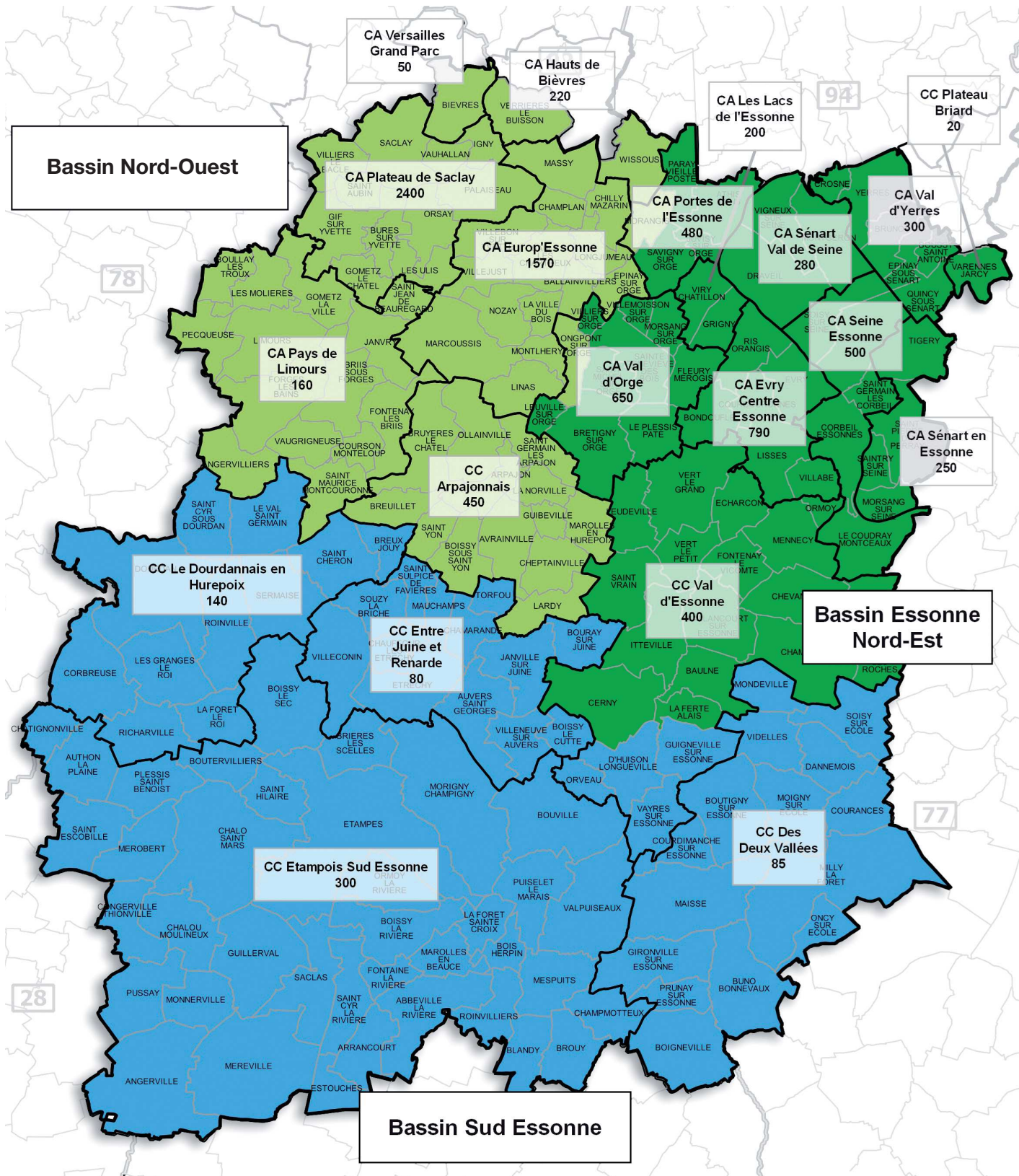
Soit un total de 9 329 logements par an sur l'Essonne.

## RÉPARTITION PAR INTERCOMMUNALITÉ

La mise en œuvre opérationnelle de cette territorialisation dans les documents de programmation et de planification locaux (PLH, SCoT, PLU) nécessite une seconde répartition plus fine par intercommunalité. Par conséquent, le Préfet de l'Essonne a notifié en 2012 à chaque président d'intercommunalité le niveau de construction de logements attendu sur son territoire pour permettre d'atteindre l'objectif régional de 70 000 logements. La répartition a été faite en tenant compte de plusieurs facteurs dont les principaux sont le volume du parc existant, la desserte en transport, l'attractivité économique, le potentiel foncier et les secteurs concernés par les projets du Grand Paris. Les spécificités locales ont également été prises en compte.

- **Les intercommunalités\* principalement situées dans le bassin Nord-Ouest sont :**
  - Plateau de Saclay : 2400 logements par an dont 800 logements étudiants et spécifiques
  - Europ'Essonne : 1570 logements par an dont 120 logements étudiants et spécifiques
  - Arpajonnais : 450 logements par an
  - les Hauts de Bièvre (Verrières-le-Buisson et Wissous) : 220 logements par an
  - Pays de Limours : 160 logements par an
  - Versailles Grand Parc (Bièvres) : 50 logements par an
- **Les intercommunalités\* principalement situées dans le bassin Essonne Nord-Est sont :**
  - Evry Centre Essonne : 790 logements par an
  - Val d'Orge : 650 logements par an
  - Seine Essonne : 500 logements par an
  - les Portes de l'Essonne : 480 logements par an
  - Val d'Essonne : 400 logements par an
  - Val d'Yerres : 300 logements par an
  - Sénart Val de Seine : 280 logements par an
  - SAN Sénart en Essonne : 250 logements par an
  - Lacs de l'Essonne : 200 logements par an
  - Plateau Briard (Varennes-Jarcy) : 20 logements par an
- **Les intercommunalités\* principalement situées dans le bassin Sud Essonne sont :**
  - Etampois Sud Essonne : 300 logements par an
  - Dourdannais en Hurepoix : 140 logements par an
  - les Deux Vallées : 85 logements par an
  - Entre Juine et Renarde : 80 logements par an

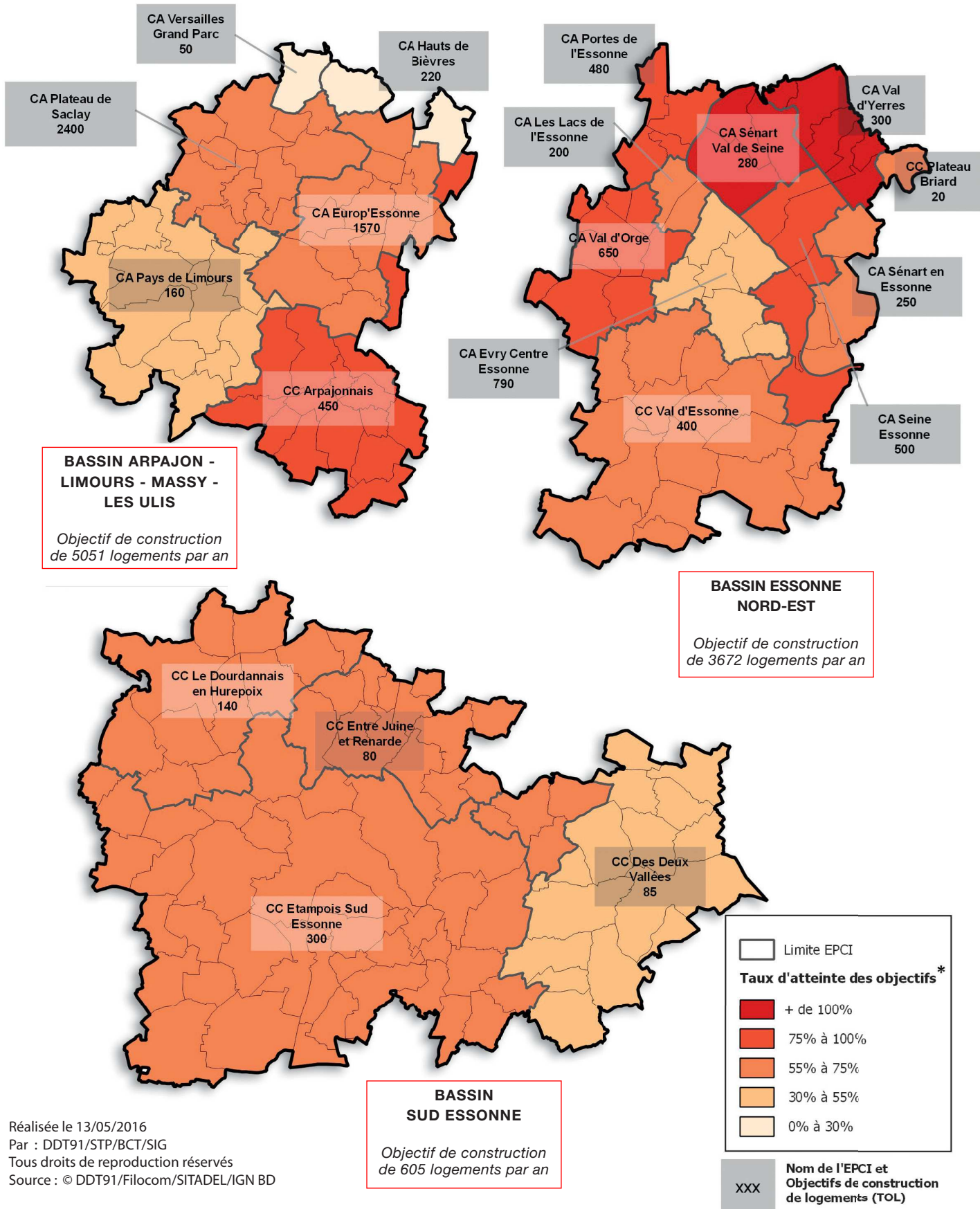
# CARTE DES BASSINS DE LA TOL ET DÉCLINAISON DES OBJECTIFS PAR INTERCOMMUNALITÉ (Objectifs 2012)



**Légende**

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

**TERRITORIALISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT - ATTEINTE DES OBJECTIFS ENTRE 2012 ET 2015 (périmètre intercommunalités 2015)**



Réalisée le 13/05/2016  
 Par : DDT91/STP/BCT/SIG  
 Tous droits de reproduction réservés  
 Source : © DDT91/Filocom/SITADEL/IGN BD

\* Moyenne annuelle de construction de logements neufs sur la période 2012-2015 (2012 : données Filocom ; 2013-2015 : données SITADEL sur les constructions commencées en date réelle) / Objectif TOL décliné à l'EPCI



La carte ci-contre donne les premiers éléments de comparaison entre les objectifs par intercommunalités et la production de logements sur la période récente 2012-2015.

#### □ Analyse par bassin :

- ✓ **Le bassin Nord-Ouest** est en progression de 2012 à 2015 avec une production encore inférieure à l'objectif TOL qui lui est fixé. La moyenne actuelle est de 2 906 logements neufs bâtis par an, soit 57,5 % de l'objectif à atteindre.
- ✓ **Sur le bassin Nord-Est**, la production est en légère baisse sur la période 2012 à 2015 et atteint une moyenne de 84,2 % de l'objectif TOL fixé.
- ✓ **Le bassin Sud** après avoir édifié plus de 600 logements par an entre 2009 et 2012 voit sa production divisée par 2 en 2014-2015. Le taux de réalisation de l'objectif pour ce bassin est de 58,7 %.

## VERS UN SCHEMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles fait évoluer la gouvernance du logement en Île-de-France, en créant à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014 le comité régional de l'habitat et de l'hébergement chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement et d'élaborer un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Ce comité est co-présidé par le préfet de région et le président du conseil régional et constitué de 5 collègues.

Elaboré dans le cadre d'un processus concerté, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement est un document de planification territoriale et de programmation qui fixera notamment, pour 6 ans et dans le respect des orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, les objectifs globaux de construction et rénovation de logement et leur déclinaison territoriale. Ceux-ci sont actuellement en cours de discussion et devraient être validés début 2017.

## CONCLUSION

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

Il est donc nécessaire de promouvoir la construction de tous types de logement dans l'ensemble de la région Ile-de-France, y compris en Essonne. La mobilisation des acteurs, qui a déjà permis une progression de la construction sur le département à travers des opérations souvent exemplaires, doit se poursuivre dans le respect des orientations du nouveau schéma directeur régional « Ile-de-France 2030 » et des principes d'un aménagement durable.





2016<sup>es</sup> **RENCONTRES**  
départementales  
de l'Habitat et de l'Hébergement





# La territorialisation des politiques de l'habitat



OSICA - EPINAY-SOUS-SENART - RESIDENCE HITCHCOCK

## **1.1 - La production de logements en Essonne**

**p 8**

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

**p 28**

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

**p 38**

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

**p 52**



## 1.2 LES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT (PLH)

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

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

Depuis la loi du 25 mars 2009, l'obligation

réglementaire d'élaborer un PLH porte sur :

- 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.

### LE 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 et l'offre de logements 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 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 en matière d'habitat.

### LE PLH ET LES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)

À 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 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).

## ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES CONCERNANT LES NOUVEAUX PLH

### Nouveau schéma de coopération intercommunale : nouveaux PLH à élaborer

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 prévoit la définition d'un nouveau schéma de coopération intercommunale au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les nouveaux EPCI doivent donc élaborer de nouveaux PLH intégrant les nouveaux périmètres arrêtés par le Préfet de Région.

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.

Au 1<sup>er</sup> juin 2016, 2 nouveaux EPCI, la CA Communauté Paris Saclay et la CA Coeur d'Essonne Agglomération, ont prescrit l'élaboration d'un PLH couvrant l'ensemble de leurs périmètres intercommunaux.

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

### Rappel des évolutions législatives à prendre en compte pour la réalisation des nouveaux PLH

#### Loi DUFLOT (18 janvier 2013)

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), a introduit plusieurs dispositions concernant la production de logements sociaux ayant une incidence immédiate sur les PLH.

La loi prévoit en effet que, dans les communes n'atteignant pas le taux de logements sociaux minimal réglementaire, la part de logements sociaux financés 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 désormais respecter ces seuils dans le cadre de la définition des objectifs de production de logements.

## Les évolutions législatives depuis 2014

**L**a loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR) est également venue introduire des dispositions concernant directement les EPCI et leurs PLH. Pour une amélioration de la lisibilité et une meilleure efficacité des politiques publiques du logement, l'article 97 de la loi ALUR introduit la possibilité pour tout EPCI doté d'un PLH de créer une conférence intercommunale du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'EPCI, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires siégeant à la CNC, 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.

**D**e même, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (loi n° 2014-173 du 21 février 2014) prévoit dans son article 8 la conclusion, en annexe des contrats de ville sur les territoires concernés, d'une convention intercommunale. Celle-ci devra définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain, ainsi que les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

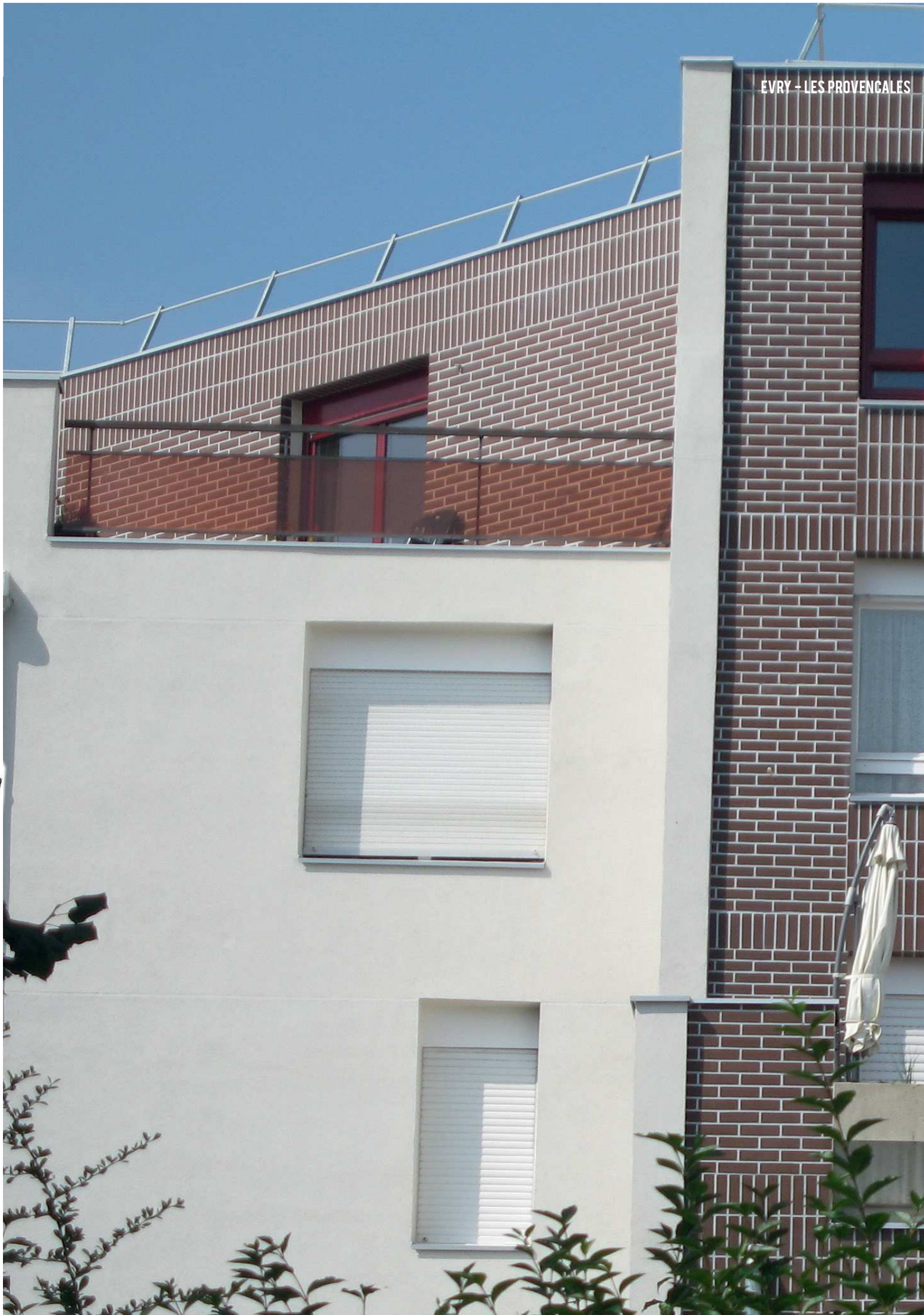
**L**a loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles est venue décliner, dans son article 16, la politique de l'habitat dévolue à la métropole du Grand Paris et prévoit l'élaboration d'un schéma régional et un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement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

**E**nfin, la loi portant nouvelle organisation territoriale de la république (Loi 2015-991 du 7 août 2015), confie notamment de nouvelles compétences aux régions et aux établissements publics de coopération intercommunale.





EVRY - LES PROVENCALES



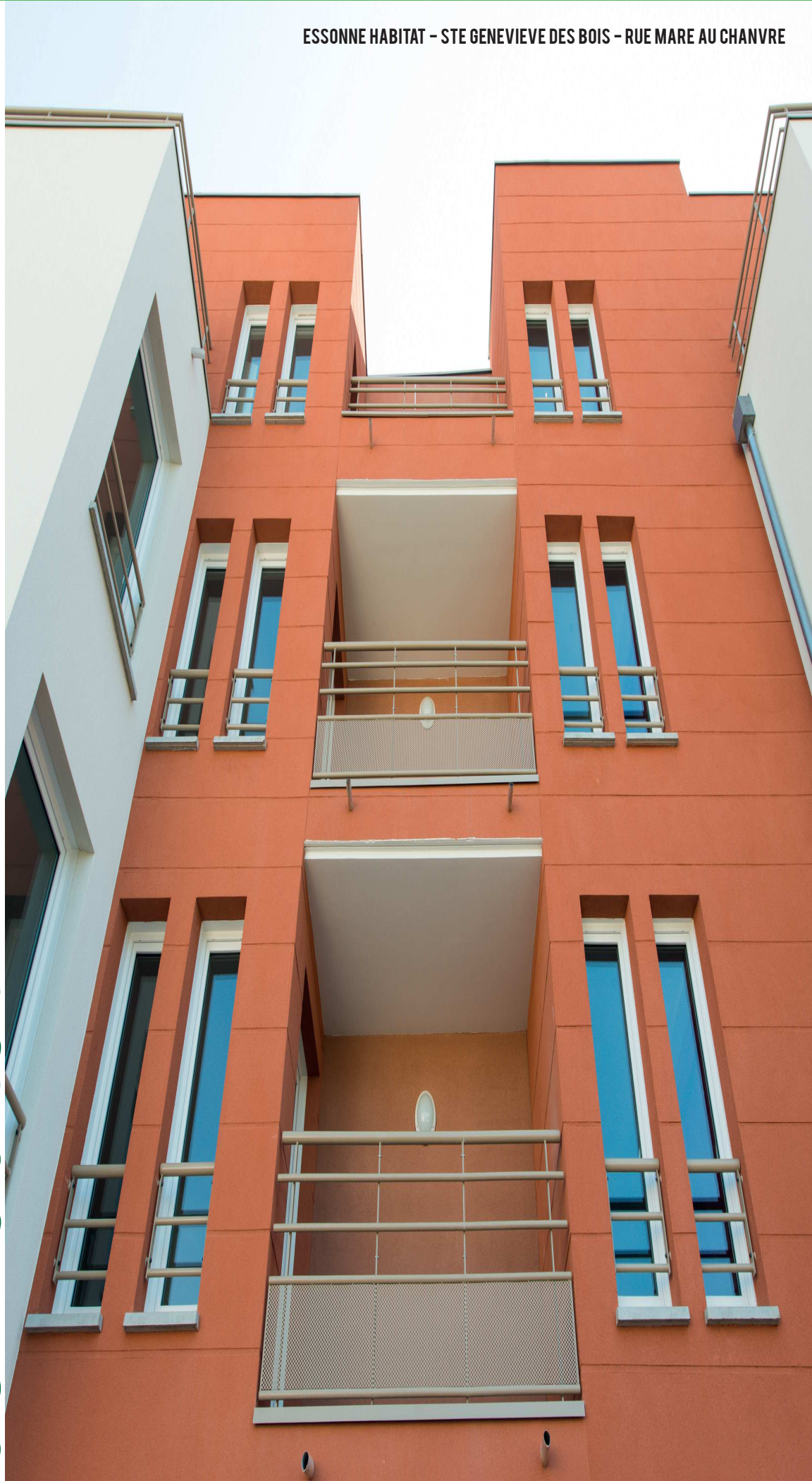
**2016**  
**RENCONTRES**  
**départementales**  
**de l'Habitat et de l'Hébergement**





# La territorialisation des politiques de l'habitat

ESSONNE HABITAT – STE GENEVIEVE DES BOIS – RUE MARE AU CHANVRE



## **1.1 - La production de logements en Essonne**

**p 8**

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

**p 28**

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

**p 38**

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

**p 52**





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

Résumé

Depuis la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, les schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont la charge d'assurer « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ». Ils doivent pour cela, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat (article L.101-2)<sup>1</sup>. 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.

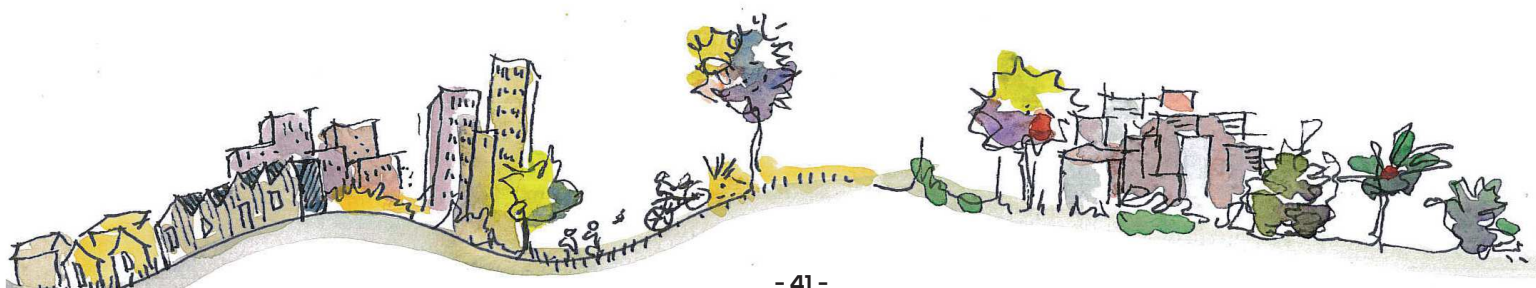
### LE PLU, UN DOCUMENT ESSENTIEL POUR IDENTIFIER LES BESOINS ET Y RÉPONDRE

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.

<sup>1</sup> 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) doivent se doter d'un PLU d'ici à mars 2017.



**Le PLU, 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. Parmi les mesures phares de la loi ALUR, le **transfert de la compétence PLU à l'EPCI** est rendu automatique en mars 2017, sauf « minorité de blocage ». Le transfert de la compétence PLU à l'EPCI peut toutefois intervenir sans attendre sur décision des collectivités<sup>3</sup>.

## UN CADRE RENOVÉ POUR FACILITER LES PROJETS

**Afin de favoriser et stimuler l'effort de construction de logements et plus particulièrement, de logements sociaux des outils ont été mis en place par le législateur à l'usage des collectivités territoriales.** Certains avaient déjà été introduits par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, puis revus et complétés dans le cadre de la loi de Mobilisation pour le logement et de Lutte contre l'Exclusion (MLLE) du 25 mars 2009. Citons aussi la loi du 17 février 2009 tendant à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et la loi de 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). Les COS et superficies minimales de terrains inscrits dans les POS demeurent applicables jusqu'à la révision de ceux-ci, au plus tard 3 ans après la publication de la loi.

**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.**

<sup>3</sup> Avec la loi Simplification de la Vie des entreprises du 20 décembre 2014, le choix de recourir au PLUi, s'il est effectué avant le 31 décembre 2015, permet de repousser à la fin de l'année 2019 les échéances imposées aux collectivités locales pour réviser les POS, intégrer les dispositions de la loi « Grenelle 2 » dans leurs documents d'urbanisme ou les mettre en compatibilité avec le SDRIF.

## 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.  
*Ce nouveau mécanisme a été introduit par la loi n°2015-990 du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » dite « loi Macron »,*
    - ✓ 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 remplissant des critères de **performance énergétique** élevée ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ou de récupération.
- ✓ **Ces trois dispositifs sont cumulables dans la limite de 50 %.**

- ✓ majoration ne pouvant pas être supérieure à **20 %** des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. L'application de ce dépassement est exclusive de celle des articles L151-28 et L.151-29.

## Le règlement du PLU modernisé

**Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre I<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 : elles peuvent opter pour le nouveau dispositif sur simple délibération du conseil municipal avant l'arrêt du projet, ou attendre la prochaine révision générale du PLU. Les collectivités engageant une élaboration ou une révision générale de leur PLU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 intégreront obligatoirement l'ensemble du contenu modernisé du PLU.

## 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.

Il est désormais possible :

- d'autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain.

Cette dérogation peut s'appliquer pour un projet de construction sur un terrain non bâti ou « dent creuse » mais peut également concerner la surélévation d'un bâtiment existant ;

- de déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser :

- la surélévation d'une construction achevée depuis plus de 2 ans pour créer du logement.
- la transformation d'immeubles de bureaux ou d'activité en immeuble à destination principale d'habitation, par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant, dès lors que la zone dans laquelle ils se situent autorise les constructions à usage d'habitation;

- de déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement 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, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité...

Cette ordonnance insère également un nouvel article L.111-4-1 dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) afin de donner au préfet la possibilité, pour des projets de surélévation d'immeubles achevés depuis plus de deux ans, d'accorder des dérogations aux règles du CCH (réglementation thermique et acoustique, accessibilité, sécurité).

La loi Simplification de la Vie des Entreprises du 20 décembre 2014 a étendu le champ d'application de l'ordonnance ; L'article L152-6 du code de l'urbanisme est modifié afin :

- ✓ d'étendre le dispositif existant à l'ensemble des communes sur lesquelles l'encadrement des loyers est susceptible d'être appliqué ( 210 communes supplémentaires sont concernées) ;
- ✓ d'inclure, pour les projets de surélévation, les agrandissements de surface de logement et non plus les seules créations d'unités de logement
- ✓ d'introduire des dérogations en matière de distance de retrait par rapport aux limites séparatives.



## 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.

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



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

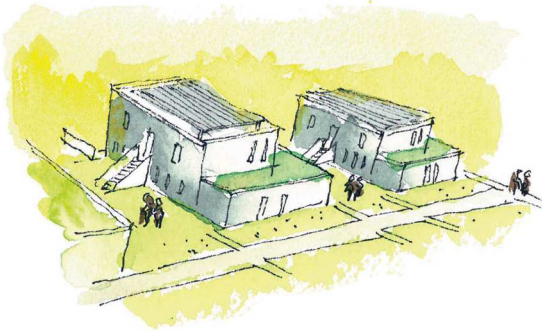
## DISPOSITIFS INCITATIFS RELATIFS À LA FISCALITÉ

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

- **Exonérer, totalement ou partiellement, la taxe d'aménagement (L331-9).**

Cette exonération peut aussi concerner :

- ✓ les logements sociaux autres que les PLAI
  - ✓ 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...

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 de la convention APL. 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 d'une certaine envergure, la **démarche nationale de labellisation des EcoQuartiers** portée par le ministère du logement et de l'habitat durable, 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 du quartier de l'école Polytechnique et ZAC du quartier 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.

**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>4</sup>.

<sup>4</sup> <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-valise-pedagogique-outils-a4400.html>





2016<sup>es</sup> **RENCONTRES**  
départementales  
de l'Habitat et de l'Hébergement





# La territorialisation des politiques de l'habitat

OSICA - EPINAY-SOUS-SENART - RESIDENCE HITCHCOCK



## **1.1 - La production de logements en Essonne**

**p 8**

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

**p 28**

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

**p 38**

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

**p 52**



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

Résumé

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

La loi du 18 janvier 2013 est venue renforcer l'article 55 de la loi SRU en rehaussant le seuil minimal de logements sociaux à atteindre.

Désormais, les communes soumises à l'application de cet article doivent atteindre 25 % de logements sociaux d'ici 2025.

Pour certaines communes - listées par décret - dans lesquelles le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire, la proportion de logements locatifs sociaux à atteindre est maintenue à 20 %.

Pour la période 2014-2016, le décret n° 2014-870 du 1<sup>er</sup> août 2014 a précisé les intercommunalités pour lesquelles le taux de logements sociaux à atteindre sur chaque commune est fixé à 20 %. En Essonne, 7 intercommunalités sont concernées : il s'agit des territoires de l'ex-communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, l'ex-communauté d'agglomération du Val d'Orge, l'ex-communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne, l'ex-communauté d'agglomération Sénart Val de Seine, l'ex-communauté d'agglomération Seine Essonne, l'ex-communauté d'agglomération du Val d'Yerres et l'ex-communauté de communes de l'Etampois Sud Essonne.

Pour la période triennale suivante, 2017-2019, les objectifs à atteindre seront fixés aux communes définies par un nouveau décret à paraître.

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.

En 2015, le nombre de communes situées dans le périmètre d'application de l'article 55 de la loi SRU était de 120 communes en Essonne.

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

- 30 ont un taux de logements sociaux supérieur aux objectifs prévus par la loi (contre 28 l'année précédente).
- 42 ne sont pas soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux (39 communes comptent moins de 1500 habitants et 3 ont plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant des zones A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit) (contre 50 l'année précédente).
- 48 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 48 communes déficitaires, 16 ont un taux de logements sociaux inférieur à 10 %, 21 ont un taux compris entre 10 % et 15 %, 8 ont un taux compris entre 15 % et 20 %, et 3 comptent entre 20 % et 25 % de logements sociaux.

<sup>(1)</sup> En Ile-de-France, sont concernées les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Les communes comprenant plus de 50% de leur territoire urbanisé soumis à inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un Plan d'Exposition au Bruit sont exemptées



## 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 20 % ou 25 % requis par décret, multiplié par 20 % du potentiel fiscal par habitant de la commune. Sont déduites 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.

Il est à noter que les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et disposant d'un taux de logements sociaux supérieurs à 15 % sont exonérées de prélèvement.

ANNÉE DE PRÉLÈVEMENT	PRÉLÈVEMENT NET CUMULÉ	DONT MAJORATION (communes carencées à l'issu de la triennale)
2014	2 451 676 €	302 696 € (2008-2010)
2015	2 194 672 €	301 238 € (2011-2013)
2016	2 256 172 €	383 274 € (2011-2013)

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.

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.

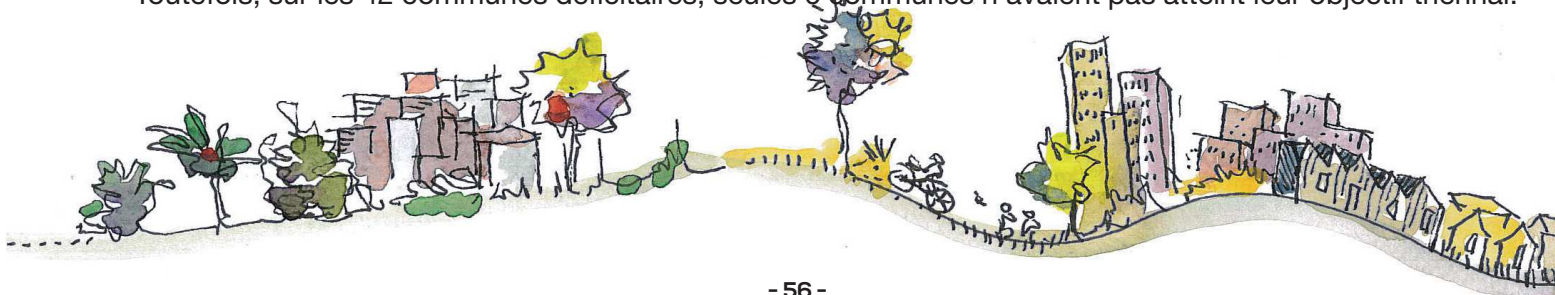
Pour les communes carencées, les montants correspondant aux majorations des prélèvements sont reversés au nouveau Fonds National de Développement d'une Offre de Logements Locatifs très Sociaux (FNDOLLS). Ce fonds est destiné à subventionner des opérations en PLAI adaptés à destination des ménages les plus fragiles nécessitant un accompagnement social particulier.

## BILAN DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2011-2013

En 2011, une obligation de production pour la période triennale 2011-2013 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 % de logements sociaux. Ainsi, 1 760 logements sociaux devaient être réalisés pendant cette période sur l'ensemble des 42 communes qui étaient déficitaires au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'année 2014 a été l'occasion de tirer le bilan de ces réalisations sur la période triennale 2011-2013. En somme, 3 405 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 1 200 %). Toutefois, sur les 42 communes déficitaires, seules 6 communes n'avaient pas atteint leur objectif triennal.



Le Préfet a ainsi prononcé « le constat de carence » pour ces 6 communes et majoré leur prélèvement fiscal pour les trois prochaines années de manière proportionnelle au déficit de production. Les élus de ces 6 communes ont été entendus par le Préfet lors de commissions départementales qui se sont tenues à l'été 2014.

Outre la prononciation de ces 6 constats de carence, le bilan de la période triennale 2011-2013 sur le département de l'Essonne est toutefois positif car l'objectif triennal global a été largement dépassé. Par ailleurs, le nombre de communes n'atteignant pas leur objectif lors des périodes triennales est en baisse depuis 2002. Pour mémoire, 13 communes n'avaient pas respecté leurs objectifs sur la période 2008-2010.

## LES OBLIGATIONS DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2014-2016

Pour la période 2014-2016, de nouveaux objectifs triennaux de production de logements sociaux ont été notifiés aux communes déficitaires. Au total, 3 598 logements sociaux devront être agréés d'ici le 31 décembre 2016 sur ces communes.

Cette nette augmentation est en lien avec l'élévation de 20 % à 25 % du taux de logements sociaux à atteindre pour les communes non concernées par le décret n° 2014-870 du 1<sup>er</sup> août 2014 et l'accélération du rythme de rattrapage introduit par la loi du 18 janvier 2013.

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

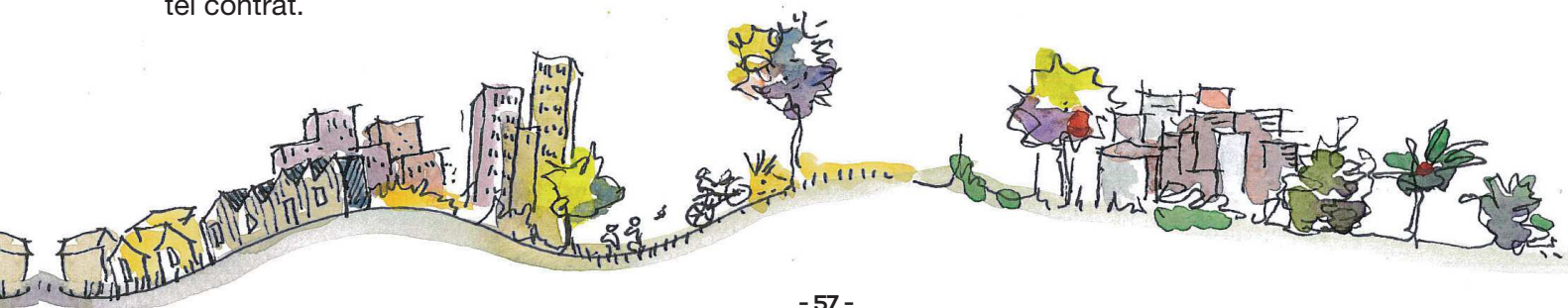
Afin d'accentuer la dynamique de production sur les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de leur obligation triennale, des Contrats de Mixité Sociale (CMS) sont proposés à l'ensemble des communes concernées.

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.

Sur les 13 communes en constat de carence au titre de la période triennale 2008-2010, 10 s'étaient engagées dans la signature d'un CMS avec l'Etat. Un suivi régulier des objectifs de production fixés dans ces contrats a ainsi pu être mis en place tout au long de la période, et l'ensemble de ces 10 communes a atteint son objectif triennal 2011-2013.

Pour la période 2014-2016, sur les 6 communes en constat de carence, 2 des 6 communes en constat de carence ont signé un CMS et 3 des 6 communes en constat de carence sont en cours d'élaboration d'un tel contrat.



## FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS EN PLUS/PLAI

La loi du 18 janvier 2013 est venue renforcer l'article 55 de la loi SRU pour les années à venir.

Au-delà de l'élévation de 20 % à 25 % du seuil minimal de logements sociaux à produire ayant pour but d'impulser un effort de production supplémentaire dans les zones tendues, la loi a introduit 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.

Ainsi, 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 %. Les objectifs triennaux qui ont été notifiés pour la période 2014-2016 ont intégré cette répartition et le respect des typologies de logements sociaux agréés fera l'objet d'une attention particulière à l'heure du bilan triennal des réalisations.

Par ailleurs, dans les communes en constat de carence, la loi impose désormais 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> (article L 111-24 du code de l'urbanisme). L'application de ces conditions est à respecter par opération et demande de permis de construire.

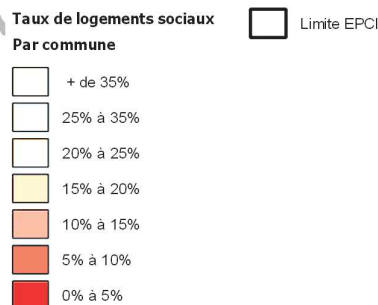
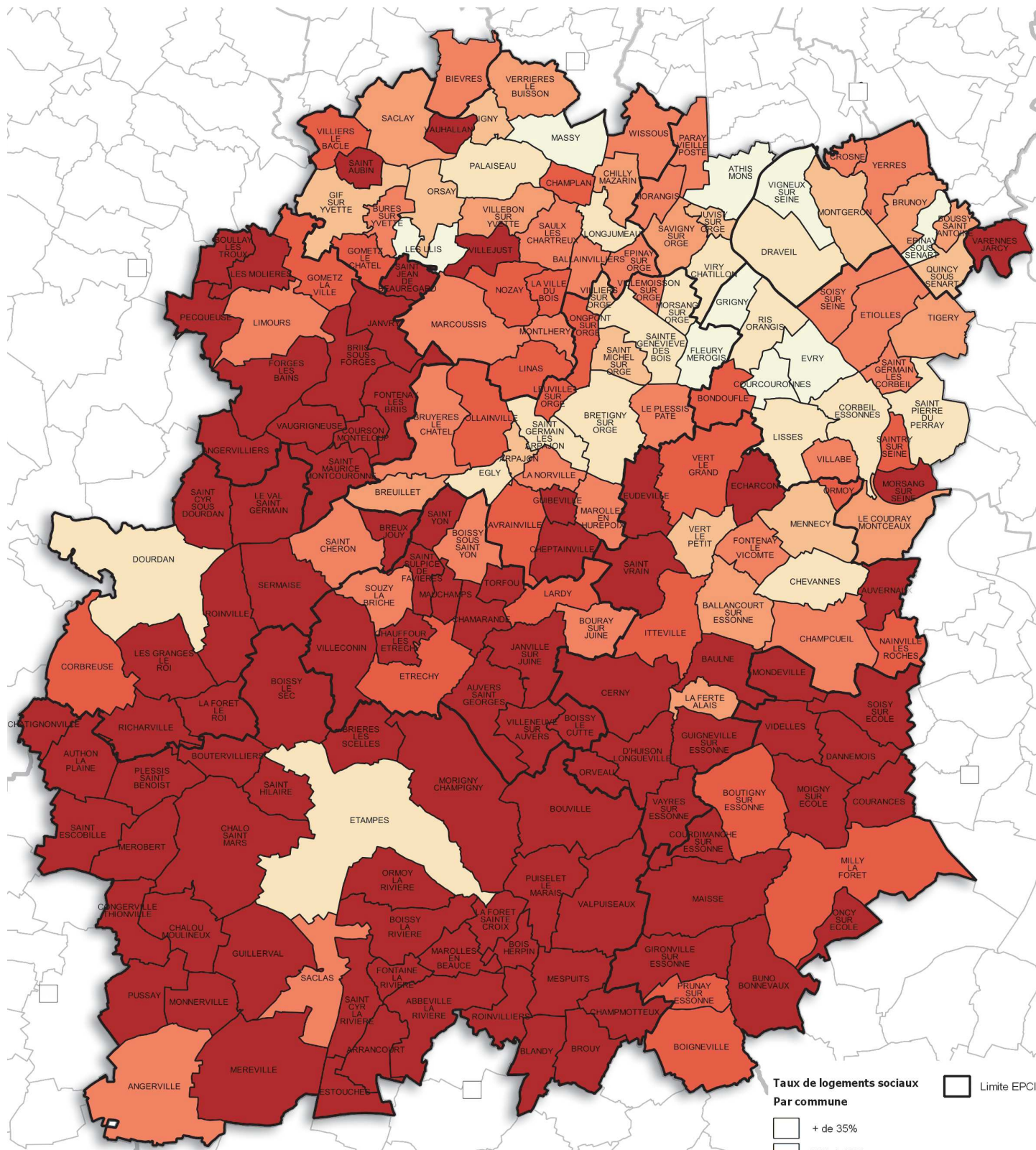
Enfin dans ces communes, pour favoriser la production de logements sociaux, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet.



INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 SUR LES COMMUNES DÉFICITAIRES

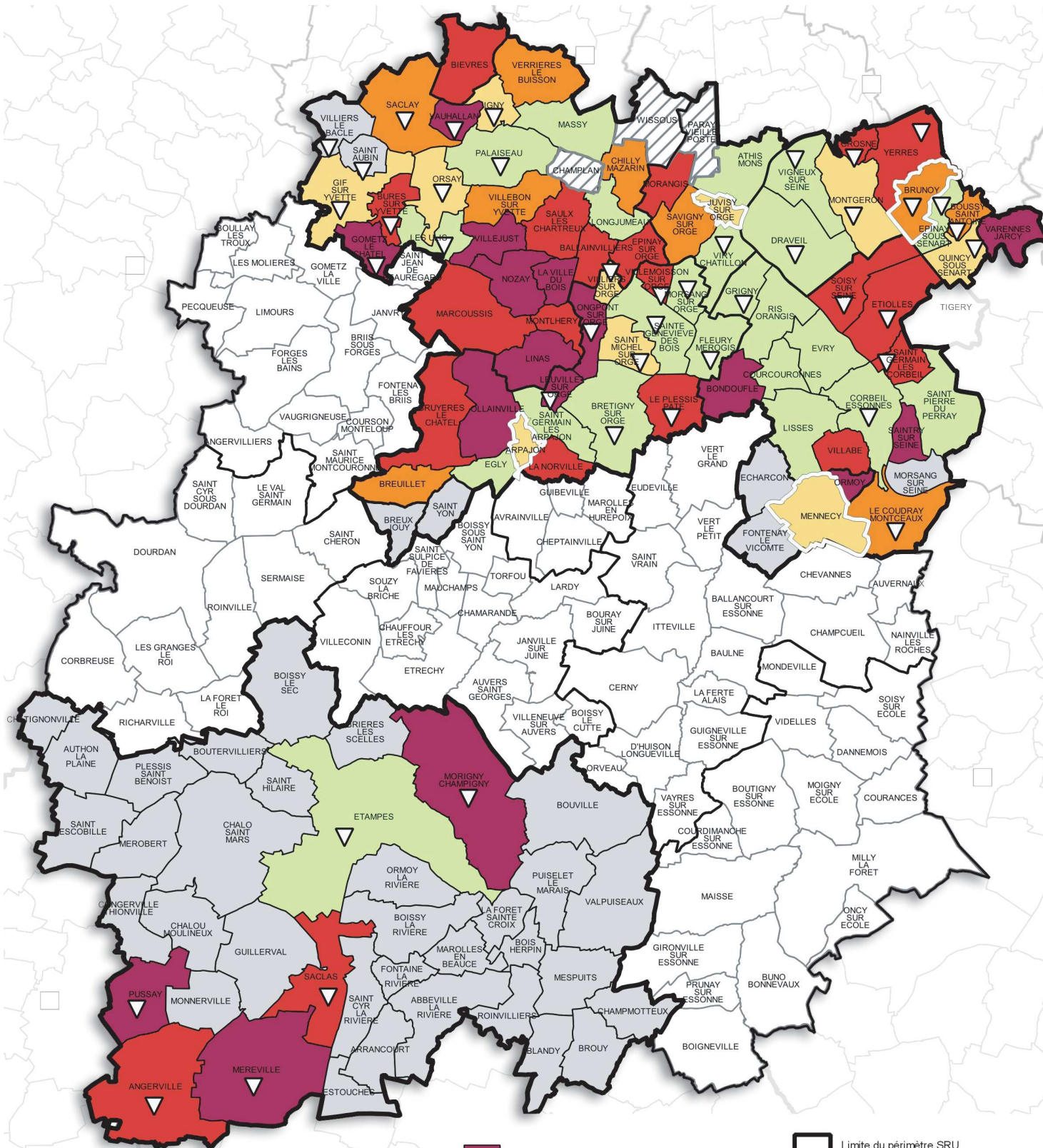
COMMUNES	Objectif LLS pour la période 2014-2016 : 20 ou 25%	Nbre de logements locatifs sociaux au 01/01/2015	Nbre de résidences principales en 2015	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2015	Nbre de logements manquants au 01/01/2015	CONSTATS DE CARENCE				Objectif triennal 2014-2016 (25% des LLS manquants au 1/1/2013)
						Période triennale 2002/2004	Période triennale 2005/2007	Période triennale 2008/2010	Période triennale 2011/2013	
ANGERVILLE	20	186	1 660	11,20 %	146	-	-	-	-	35
ARPAJON	25	1 202	5 057	23,77 %	62	-	-	-	-	22
BALLAINVILLIERS	25	173	1 574	10,99 %	220	non	non	non	non	56
BIEVRES	25	231	1 856	12,45 %	233	oui	oui	non	non	53
BONDOUFLE	25	315	3 300	9,55 %	510	non	non	oui	non	128
BOUSSY ST ANTOINE	20	533	2 809	18,97 %	28	oui	oui	non	non	2
BREUILLET	25	609	3 192	19,08 %	189	non	non	non	non	45
BRUNOY	20	2 061	10 438	19,75 %	26	non	non	non	oui	6
BRUYERES LE CHATEL	25	155	1 294	11,98 %	168	oui	non	non	non	41
BURES SUR YVETTE	20	550	3 770	14,59 %	204	oui	oui	oui	non	45
CHILLY MAZARIN	25	1 487	8 231	18,07 %	570	non	non	non	non	155
COUDRAY-MONTCEAUX	20	368	1 845	19,95 %	1	non	non	non	non	0
CROSNE	20	506	3 608	14,02 %	215	non	non	non	non	51
EPINAY SUR ORGE	25	516	4 164	12,39 %	525	non	oui	non	oui	133
ETIOLLES	20	138	1 339	10,31 %	129	oui	oui	non	non	39
GOMETZ LE CHATEL	20	92	1 034	8,90 %	114	non	non	non	non	28
JUVISY SUR ORGE	25	1 742	7 859	22,17 %	222	non	non	non	non	56
LEUVILLE SUR ORGE	20	138	1 599	8,63 %	181	oui	non	oui	non	50
LINAS	25	182	2 535	7,18 %	451	oui	oui	non	oui	106
LONGPONT SUR ORGE	20	173	2 475	6,99 %	322	oui	oui	oui	non	92
MARCOUSSIS	25	454	3 146	14,43 %	332	oui	non	non	non	97
MENNECY	25	1 298	5 635	23,03 %	110	non	oui	non	non	56
MEREVILLE	20	44	1 324	3,32 %	220	-	-	-	-	53
MONTLHERY	25	330	3 114	10,60 %	448	oui	non	non	oui	109
MORANGIS	25	676	5 151	13,12 %	611	non	non	non	non	160
MORIGNY-CHAMPIGNY	20	2	1 743	0,11 %	346	-	-	-	-	84
NORVILLE (LA)	25	167	1 599	10,44 %	232	oui	non	non	non	57
NOZAY	25	134	1 782	7,52 %	311	-	-	-	non	75
OLLAINVILLE	25	129	1 523	8,47 %	251	oui	oui	oui	non	65
ORMOY	25	63	717	8,79 %	116	non	non	non	non	33
PLESSIS PATE	20	170	1 523	11,16 %	134	non	oui	non	non	49
PUSSAY	20	24	883	2,72 %	152	-	-	-	-	42
SACLAS	20	93	761	12,22 %	59	-	-	-	-	14
SACLAY	25	208	1 469	14,16 %	85	non	non	non	non	23
ST GERMAIN LES CORBEIL	20	344	2 915	11,80 %	239	oui	non	non	non	57
SAINTRY SUR SEINE	25	203	2 151	9,44 %	334	non	oui	non	non	91
SAULX LES CHARTREUX	25	286	2 078	13,76 %	233	oui	oui	non	non	58
SAVIGNY SUR ORGE	25	2 416	15 626	15,46 %	1 490	non	non	oui	non	361
SOISY SUR SEINE	20	381	2 941	12,95 %	207	non	non	oui	non	50
VARENES JARCY	25	32	828	3,86 %	175	non	oui	oui	non	43
VAUHALLAN	20	19	770	2,47 %	135	oui	oui	oui	non	33
VERRIERES LE BUISSON	25	1 191	6 408	18,59 %	411	non	non	non	non	108
VILLABE	25	216	1 958	11,03 %	273	oui	non	non	oui	71
VILLEBON SUR YVETTE	25	751	4 441	16,91 %	359	oui	non	non	non	98
VILLE DU BOIS (LA)	25	203	2 702	7,51 %	472	non	oui	oui	non	119
VILLEJUST	25	0	838	0 %	209	-	-	-	non	49
VILLEMOISSON SUR ORGE	20	282	2 794	10,09 %	276	oui	non	oui	non	69
YERRES	20	1 648	12 169	13,54 %	785	non	oui	oui	oui	201

# TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ESSONNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 (prélèvement 2016)



Réalisée le 28/04/2016  
 Par DDT91/STP/BCT/SIG  
 Tous droits de reproduction réservés  
 Source fonds cartographique : © IGN BD CARTO  
 Données : © DDT91/SHRU

# COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ART.55 DE LA LOI SRU, INVENTAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015 (prélèvement 2016)



- 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 + de 25% de logements sociaux
- Communes bénéficiant de la DSU\* : Arpajon, Juvisy, Mennecey et Brunoy
- Limite du périmètre SRU
- Communes ayant moins de 1500hab.
- Communes soumises au PEB
- ▽ Communes dont l'obligation de production de logement sociaux est de 20% source décret 2014-840 au 01/08/2014
- Limite EPCI

Réalisée le 29/04/2016  
Par DDT91/STP/BCT/SIG  
Tous droits de reproduction réservés  
Source fonds cartographique : © IGN BD CARTO  
Données : © DDT91/SHRU

\* DSU : Dotation de Solidarité urbaine

