

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



Développement et amélioration de l'offre de logements

OSICA - PALAISEAU - RESIDENCE PETITE CHATELAINE





2.1 - Le Parc Public

p 64

2.2 - L'amélioration du parc privé

p 76

2.3 - L'accession sociale à la propriété

p 94

2.4 - La mobilisation du foncier public pour le logement

p 102



2.1 LE PARC PUBLIC

Résumé

Une forte mobilisation de tous les acteurs pour la production de logements locatifs sociaux

Depuis plusieurs années, le niveau de production global (social et privé) restait inférieur à l'objectif régional de 70 000 logements fixé par la loi Grand Paris. En 2015, les mises en chantiers de logements augmentent de 15 % par rapport à 2014 avec 64 200 logements démarrés, cette tendance devrait se confirmer puisque 69 000 nouveaux logements ont été autorisés en 2015. Cette augmentation de la production globale de logements a eu un impact positif sur la production de logements sociaux, en

2015, 30 101 logements sociaux ont été en Île-de-France.

L'Essonne a largement contribué à l'augmentation de la production avec 4 032 logements agréés dont 1 901 logements pour des étudiants. L'année 2015 aura été une année record pour la production de logements sociaux en augmentation de 69 % par rapport à 2014 qui avait connu un net recul, Si l'on considère la production moyenne des 5 dernières années, celle de 2015 est en augmentation de 13 %.

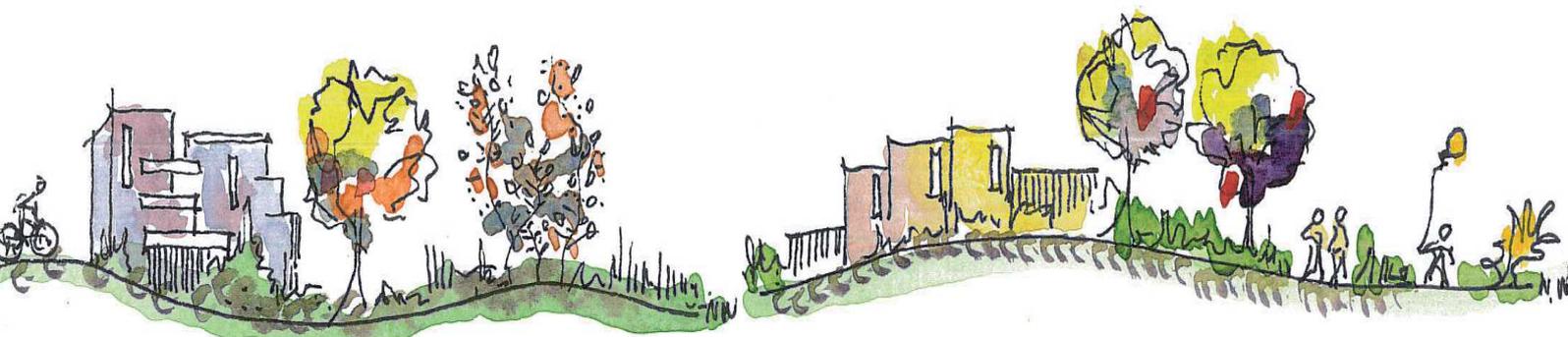
LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ESSONNE

L'Essonne comporte un parc HLM de 128 000 logements, représentant 25 % des résidences principales.

Comme pour les autres départements franciliens, l'offre sociale reste insuffisante : les 8 000 logements se libérant chaque année sont loin de suffire à satisfaire la demande (environ 55 000 demandeurs inscrits chaque année au fichier préfectoral, et 900 ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO par an).

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.

Alors que 2014 avait été marquée par un recul de la production de logements sociaux expliqué par la rareté du foncier, une conjoncture économique défavorable et des rendez-vous électoraux, la production 2015 a été en forte augmentation, pratiquement au même niveau que celle de 2011 (hors conventionnement ICADE).



ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La production 2015 s'élève à 4 032 logements agréés.

- 627 logements sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- 1 867 logements sociaux financés en prêt locatif à usage social (PLUS)
- 1 538 logements intermédiaires financés en prêt locatif social (PLS).

Plus précisément, les logements les plus sociaux (PLUS - PLAI) sont en nette augmentation 2 494 contre 1 668 en 2014 soit 62 % de la production totale. La proportion de logements familiaux reste importante en 2015 (95 %) par rapport à celle des logements foyers.

La production 2015 permet de répondre à des besoins très diversifiés : familles, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées en grande difficulté

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

En décembre 2013 et juin 2014, la Ministre de l'Égalité des Territoires, et de la Ruralité du Logement a lancé deux appels à projets visant, à l'échelle nationale, à développer une telle offre de logement à quittance réduite. Bailleurs et associations se sont fortement mobilisés en Essonne dans cette démarche, qui s'inscrit pleinement dans l'ambition déjà initiée au niveau départemental. Ainsi 154 logements ont pu être retenus en Essonne sur 301 à l'échelle régionale. Ces appels à projets ont montré que ce programme répond à une forte attente des territoires. Ils ont permis de mettre en place un cadre technique et financier pour la définition et la programmation de logements à faible niveau de quittance (loyers + charges) permettant ainsi de solvabiliser les publics aux plus faibles revenus. Un troisième appel à projets a été lancé début 2015, 43 nouveaux logements financés en PLAI adapté ont été agréés.

	2003		2012		2013		2014		2015	
	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	OBJECTIFS	PRODUCTION	
PLUS	525	1 478	1 159	1 206	1 515	1 501	994	1 722	1 867	
PLAI	78	429	444	587	878	744	674	744	627	
PLS	609	659	1 009	1 450	1 128	1 143	720	922	1 538	
TOTAL	1 212	2 566	2 612	3 243	3 521	3 388	2 388	3388	4032	



DES LOGEMENTS NEUFS BASSE CONSOMMATION

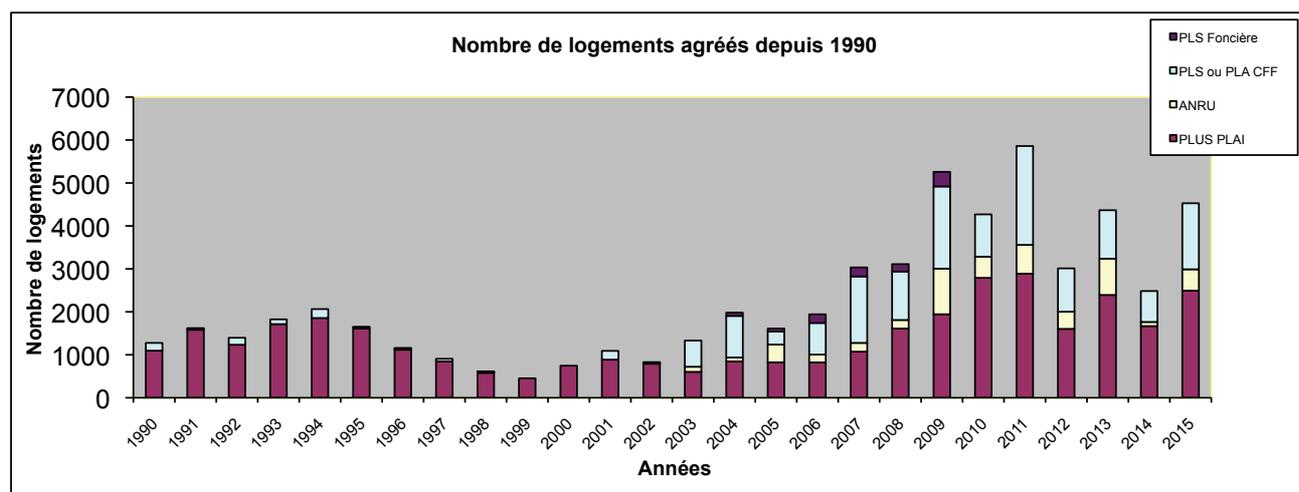
Les opérations de construction neuve présentent une performance énergétique qui s'améliore d'année en année et devance la réglementation thermique en vigueur. Les mesures mises en place par l'ensemble des financeurs jouent un rôle incitatif vis-à-vis des organismes HLM et tous les logements financés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

PRODUCTION DROIT COMMUN				
Opérations de construction neuve et d'acquisition amélioration (PLUS/PLAI)				
Année	Neufs		Acquisition / Amélioration	
	Total LLS	%	Total LLS	%
2005	479	42 %	651	58 %
2006	1 287	82 %	272	18 %
2007	1 489	86 %	249	14 %
2008	1 477	92 %	135	8 %
2009	1 532	79 %	412	21 %
2010	2 194	79 %	597	21 %
2011	2 060	71 %	829	29 %
2012	1 484	93 %	119	7 %
2013	2 104	88 %	289	12 %
2014	1 546	93 %	122	7 %
2015	2 339	94 %	155	6 %

Le Département de l'Essonne reste encore cette année un département où la construction neuve a été privilégiée : **94 % de la production est de la construction neuve (+4% par rapport à la moyenne des départements de grande couronne).**

Une part importante de cette production est réalisée en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : 51 % de la production neuve avec 2 071 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 2 % 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 discutable 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.

Évolution du nombre de logements agréés depuis 1990



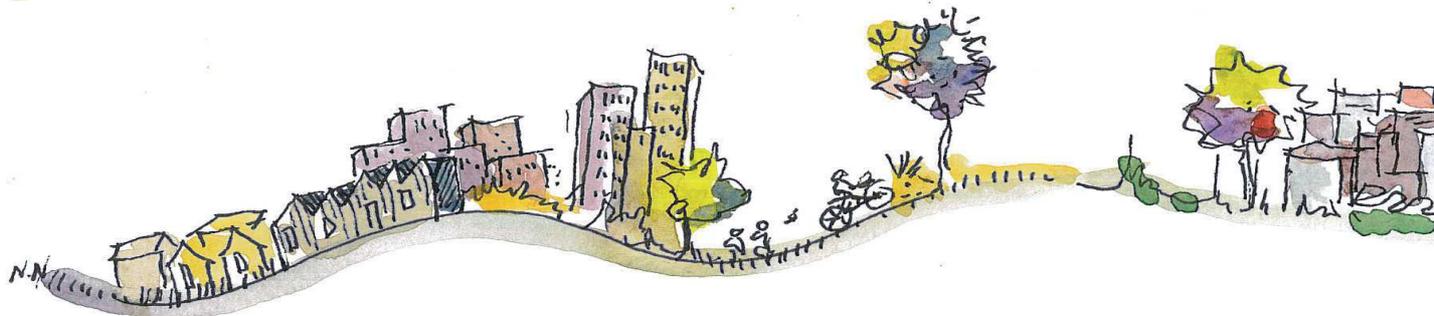
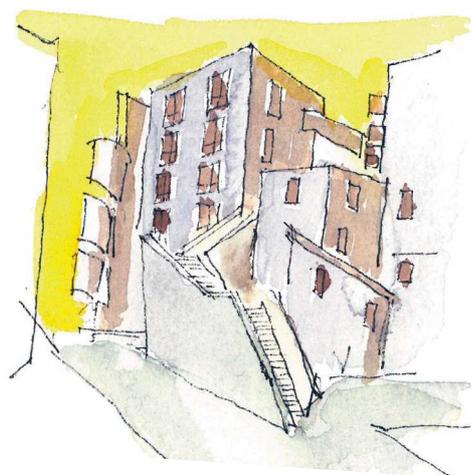
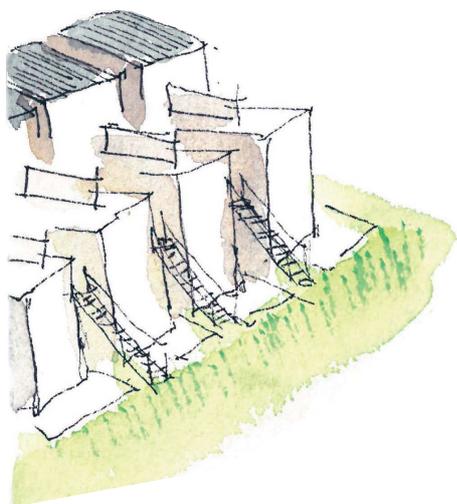
Après plusieurs années de réduction des crédits et malgré l'augmentation de la contribution financière en faveur du logement social depuis 2013, 14 millions d'euros de subvention ont été accordés aux organismes HLM soit 7 % de moins qu'en 2014 ; cette diminution des crédits s'explique en partie par la baisse des subventions d'Action Logement au titre du 1 € de surcharge foncière attribué par l'Etat pour 1 € attribué par Action Logement. Cependant cette perte de subvention a été compensée par des prêts plus avantageux.

2016 : UNE MOBILISATION À POURSUIVRE

A la suite de 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, 2016 étant la dernière année de la période triennale pendant laquelle les communes soumises à la loi SRU, devront tout mettre en œuvre pour atteindre leurs objectifs. De plus le plan d'investissement pour le logement annoncé par le Président de la République dès mars 2013 doit s'inscrire dans la durée pour faire face à l'enjeu que constitue le logement en Île-de-France. Les différents dispositifs mis en œuvre en 2013 et 2014 (baisse de la TVA pour le logement social, prorogation de l'exonération de TFPB sur 25 ans jusqu'au 31/12/2018, minoration des coûts de fonciers cédés par l'EPFIF, prime aux maires bâtisseurs, intervention d'Action Logement) sont reconduits, garantissant une stabilité aux organismes HLM. A l'échelle régionale, une convention quinquennale 2015-2019 a été signée entre l'Etat et l'UESL, le 2 décembre 2014, afin notamment de favoriser la production de 600 000 logements sociaux et intermédiaires sur 5 ans. L'objectif est de produire en Île-de-France plus de 32 000 logements sociaux par an.

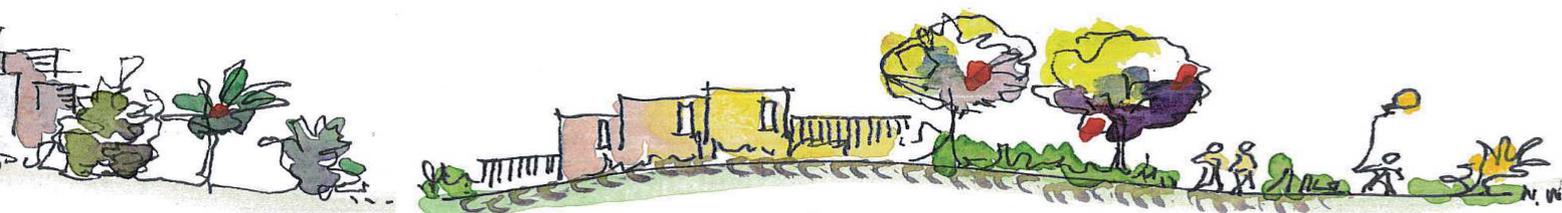
En Essonne, les objectifs de production restent donc élevés en 2016. Ainsi, 3 281 logements sociaux devront être agréés : 693 PLAI - 1 688 PLUS - 900 PLS.

L'implication de l'ensemble des acteurs, au premier rang desquels les collectivités locales et les organismes HLM, est donc indispensable pour poursuivre l'effort de développement de l'offre, alors même que 2016 est la dernière année de la période triennale.



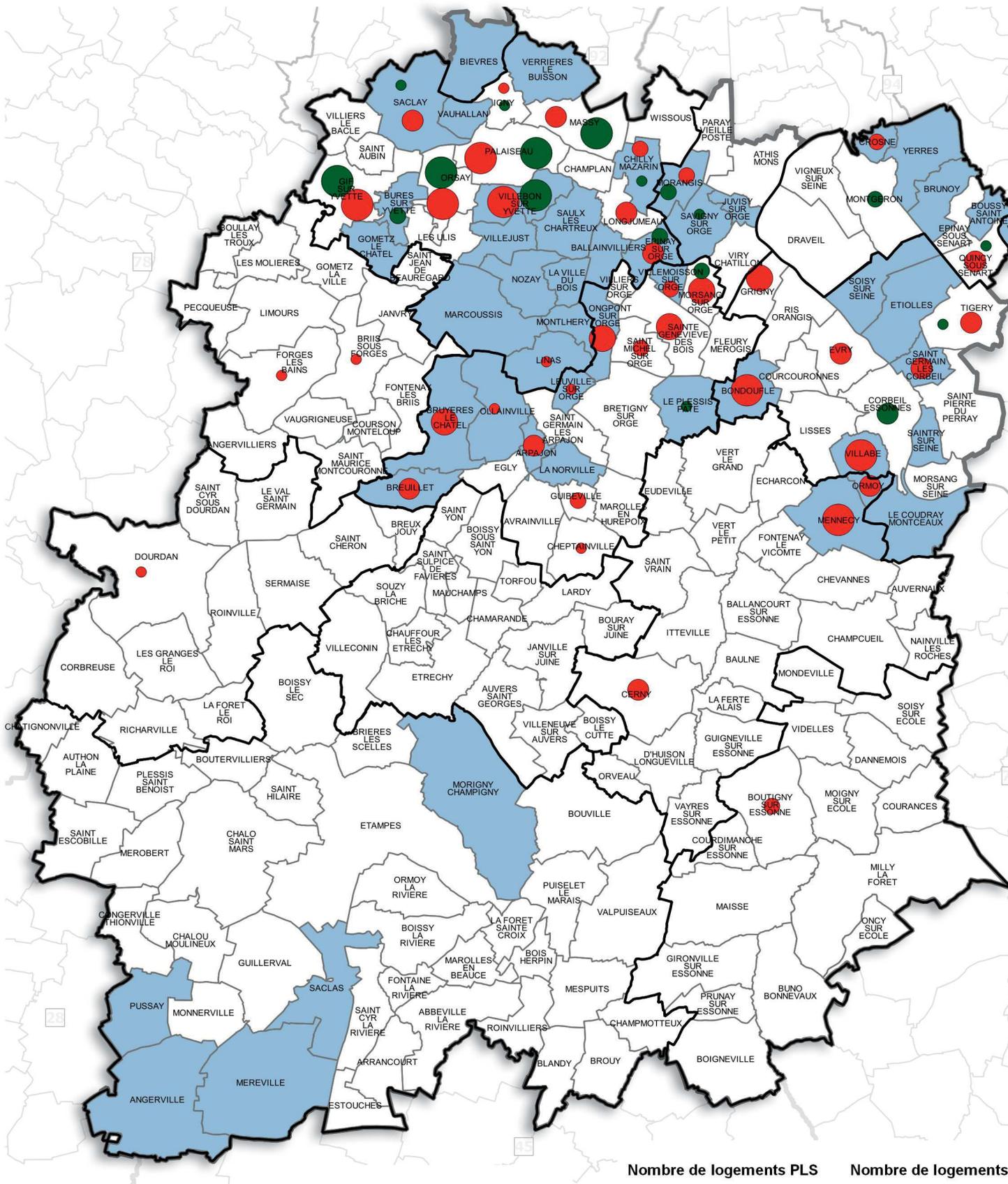
PRODUCTION DES 16 BAILLEURS PRINCIPAUX EN ESSONNE

GROUPES	BAILLEURS	Nb logements en Essonne (chiffres DDT)	Production droit commun 2010		Production droit commun 2011		Production droit commun 2012		Production droit commun 2013		Production droit commun 2014		Production droit commun 2014		
			nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	
Groupe Immobilière 3F	Résidence Urbaine de France	20 358	3 618	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
	AEDIFICAT		1 209	172	14,23 %	0	0,00 %	0	0,00 %	25	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
	IMMOBILIERE 3F		14 870	343	2,31 %	427	2,87 %	611	4,11 %	549	3,69 %	510	3,43 %	898	6,04 %
	Résidence Sociale de France		661	0	0,00 %	0	0,00 %	44	6,66 %	449	67,93 %	0	0,00 %	44	0,00 %
Groupe SNI	SNI	20 263	1 990	0	0,00 %	20	1,01 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	40	0,00 %
	EFIDIS		5 966	80	1,34 %	0	0,00 %	148	2,48 %	330	5,53 %	166	2,78 %	56	0,94 %
	OSICA		9 369	122	1,30 %	234	2,50 %	190	2,03 %	210	2,24 %	346	3,69 %	26	0,28 %
	ADOMA		3 310	0	0,00 %	300	9,06 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	250	7,55 %
Groupe OPIEVOY	OPIEVOY	13 692	260	1,90 %	490	3,58 %	208	1,52 %	86	0,63 %	322	2,35 %	251	1,83 %	
	Essonne Habitat	10 052	576	5,73 %	184	1,83 %	210	2,09 %	162	1,61 %	234	2,33 %	168	1,67 %	
Groupe Logement Français	Logement Francilien	9 522	2 880	54	1,88 %	0	0,00 %	60	2,08 %	190	6,60 %	0	0,00 %	60	2,08 %
	Coopération et Familles		1 659	0	0,00 %	37	2,23 %	6	0,36 %	66	3,98 %	35	2,11 %	6	0,36 %
	Logement Français		4 983	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Groupe ASTRIA	Domaxis	9 714	2 006	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	78	3,89 %	0	0,00 %	16	0,80 %
	France Habitation		5 044	0	0,00 %	31	0,61 %	0	0,00 %	141	2,80 %	0	0,00 %	174	3,45 %
	L'ATHEGIEENNE		2 664	341	12,80 %	380	14,26 %	50	1,88 %	100	3,75 %	65	2,44 %	48	1,80 %
Réseau BATIGERE	NOVIGERE	4 441	287	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
	BATIGERE Ile de France		2 757	0	0,00 %	0	0,00 %	113	4,10 %	0	0,00 %	0	0,00 %	97	33,80 %
	ERIGERE		576	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
	LE LOGEMENT URBAIN		8	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
	Résidence Le Logement des Fonctionnaires		813	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Groupe ICF HABITAT	La Sablière	3 966	0	0,00 %	0	0,00 %	26	0,66 %	54	1,36 %	0	0,00 %	26	0,66 %	
Groupe POLYLOGIS	LOGIREP	3 419	2 508	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	63	2,51 %	0	0,00 %	15	0,44 %
	LOGISTART		765	200	26,14 %	491	64,18 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
	LOGIRYS		146	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Groupe ARCADE	Antin Résidences	2 965	92	3,10 %	64	2,16 %	422	14,23 %	253	8,53 %	69	2,33 %	116	3,91 %	
	SOGEMAC HABITAT - Riantes Cités	1 891	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	13	0,69 %	0	0,00 %	21	1,11 %	
	Toit et Joie	1 850	52	2,81 %	31	1,68 %	99	5,35 %	55	2,97 %	0	0,00 %	0	0,00 %	
	VILOGIA	1 550	52	3,35 %	552	36,61 %	39	2,52 %	0	0,00 %	0	0,00 %	39	2,52 %	
Total (des 16 premiers bailleurs)		104 055	1 920	1,85 %	2 260	2,17 %	2 199	2,11 %	1 261	1,21 %	1 747	1,68 %	2 351	2,26 %	
Parc social ESSONNE		130 015													
% patrimoine des 16 premiers bailleurs		80 %													



PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2015

(hors financement ANRU)



 Communes SRU en dessous de leur objectifs de logements sociaux
 Limite EPCI

Réalisée le 31/03/2016
 Par DDT91/STP/BCT/SIG
 Tous droits de reproduction réservés
 Source fonds cartographique : © IGN BD CARTO
 Données : © DDT91/SHRU



OSICA - PALAISEAU - RESIDENCE LA PETITE CHATELAINE

2016^{es} **RENCONTRES**
départementales
de l'Habitat et de l'Hébergement





Développement et amélioration de l'offre de logements



2.1 - Le Parc Public

p 64

2.2 - L'amélioration du parc privé

p 76

2.3 - L'accession sociale à la propriété

p 94

2.4 - La mobilisation du foncier public pour le logement

p 102



2.2 L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

Résumé

6,76 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 2015. 449 logements ont été améliorés grâce à ces aides.

Les subventions de l'Anah ont été mises en œuvre conformément aux priorités définies par l'agence en 2015, c'est-à-dire :

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

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

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

SUBVENTIONS ANAH	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Crédits engagés (en M€)	5,57	4,28	4,11	1,78	2,73	5,51
Paiements (en M€)	5,27	4,84	4,53	2,21	2,33	6,20

Nombre de logements subventionnés						
Logements de propriétaires occupants (PO) dont Habiter Mieux FART dont Habiter Mieux CR Ile-de-France	306	314 115	132 104	131 96 63	339 312 304	446 399 350
Copropriétés en difficulté - aide aux syndicats (logts)	2 470	5 340	6 013	904	53	3 513
Logements locatifs (PB) dont loyers intermédiaires (LI, yc institutionnels) dont loyers conventionnés sociaux (LCS) dont loyers conventionnés très sociaux (LCTS)	629 473 137 19	46 12 27 7	6 2 3 1	28 24 4 0	3 1 2 0	8 0 5 0
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS TRAITÉS	3 405	5 700	6 151	1063	395	3967
Dont : logements indignes ou dégradés dont propriétaires bailleurs (PB) dont propriétaires occupants (PO)	15 7 8	51 36 15	19 3 16	11 1 10	9 3 6	16 2 14

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

Le total des crédits affectés à la délégation de l'Essonne pour l'année 2015, fruit de la répartition budgétaire de début d'année et des fonds supplémentaires alloués à l'occasion du plan de relance pour le logement, s'élevait à :

- 5,5 M€ en provenance de l'Anah
- 1,2 M€ provenant de l'État au titre du FART
- 738 k€ de la part du Conseil Régional d'Île-de-France

LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

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

Le PREH s'appuie sur la mise en place d'une information renforcée des particuliers. À l'échelle nationale ont été mis en place un site internet dédié (« J'éco-rénove ») et un numéro vert (0 808 800 700). 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 PRIS de l'ADEME.

Le programme Habiter Mieux

Le programme Habiter Mieux lancé sur la période 2011-2017, a pour objectif national annuel d'aider 50 000 propriétaires occupants à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie dans leur logement. Cet objectif annuel va être augmenté pour les années 2016 (70 000 logements à rénover) et 2017. Le programme Habiter Mieux se traduit notamment par la mise en place du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), destiné à compléter les aides de l'Anah. 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) : 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), l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

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

Le succès du programme Habiter Mieux en 2015 est incontestable dans le département, avec une réalisation de 387 logements subventionnés, dépassant l'objectif initialement fixé à 363. Lancé il y a cinq ans, ce programme continue à faire les preuves de son efficacité.

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 (EDF, GDF Suez) et les professionnels du bâtiment (CAPEB Grande Couronne, FFB 91) et l'union départementale des associations familiales (UDAF).

En 2015, sur les 446 propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions de l'Anah, 399 ont émergé au programme Habiter Mieux, dont 73 situés en territoires d'opérations programmées. Sur les 326 propriétaires occupants qui ont bénéficié du programme Habiter Mieux hors opérations programmées, 239 vivent en maison individuelle.

La cible de 25 % minimum de gain sur la consommation énergétique visée par Habiter Mieux a été largement dépassée. En 2015, 53 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 fiscales¹, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en Essonne est estimé à 4 445 logements, soit 1,2 % des résidences principales. 27,4 % sont des résidences principales en copropriété ; 73,4 % sont des logements dont la date de construction est antérieure à 1949.

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

Proportionnellement moins important que dans d'autres départements, le PPPI présente un caractère plus diffus qu'en petite couronne. À l'exception de quelques secteurs bien identifiés comme le quartier Gare à Juvisy 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.

¹ Filocom 2011

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

Piloté par la DDT, il est co-animé par la DDT et la délégation territoriale de l'Agence régionale de Santé (DT ARS). Il associe l'ensemble des acteurs LHI du département : les directions départementales et les services du Préfet : DDCS, DDFiP, DDPP, DDSF, 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).

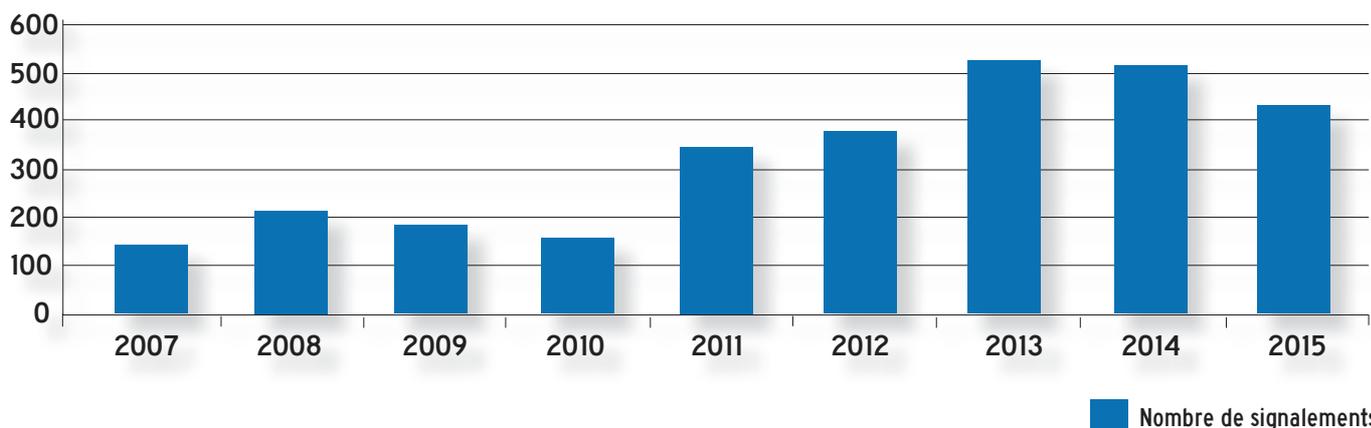
A la suite d'une enquête menée en 2013 auprès des maires sur leur connaissance en matière d'habitat indigne, le PDLHI a organisé, pour la seconde fois en 2015, trois sessions de sensibilisation à Évry, Palaiseau et Étampes sur le thème «habitat indigne- qui fait quoi ». 50 communes y ont participé. Les taux de satisfaction des participants démontrent un grand intérêt des élus et des techniciens des collectivités pour ces sessions de sensibilisation.

Certaines communes ont d'ailleurs réalisé pour la première fois des signalements à la suite de leur participation. En 2015, l'entrée de la DDT 91 dans le dispositif Fonds 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/DTARS 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. Ainsi sur 4 ménages hébergés à l'hôtel depuis plus d'un an, 2 ont pu être relogés en 2015. Sur 14 nouveaux ménages pris en charge par l'État entre mars et décembre 2015, 8 ont pu être relogés dans le parc social.

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

En 2015, on constate que les signalements de mal-logement ont légèrement baissé :

Nombre total de signalements de mal-logement



Cependant, parmi ces signalements on constate une montée en puissance des signalements émanant du parc social, avec 112 signalements concernant des logements HLM pour un total des 427 signalements centralisés au cours de l'année 2015, tous parcs confondus.

En 2015, les services de l'État ont mis en place un suivi de ces signalements du parc social, avec courrier systématique au bailleur afin de connaître les suites données aux signalements, et prendre des mesures si cela s'avère nécessaire. Il est encore trop tôt pour tirer des conclusions de cette action, mais un bilan complet en sera dressé au cours de l'année 2016.

Traitement de l'habitat indigne à l'échelle urbaine

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

L'objectif est, là où l'habitat indigne est concentré, de ne plus traiter les problèmes logement par logement, mais d'envisager des opérations d'aménagement pour résoudre les problématiques à l'échelle du quartier. Deux candidatures ont été retenues en Essonne : celle de l'ex-communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne, sur le centre-ville de Juvisy-sur-Orge, et celle de l'ex-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 été améliorés en 2015 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 2015, la DDT a réalisé un chantier de travaux d'office d'urgence de sortie d'insalubrité (installation électrique dangereuse) à Corbeil-Essonnes pour un montant de 2 000 €.

Les sommes engagées par l'État pour ces travaux seront recouvrées auprès du propriétaire défaillant.

Pour conduire ces actions, la DDT s'appuie depuis début 2015 sur un nouveau groupement d'opérateurs compétents sur l'ensemble des aspects de son intervention : diagnostic technique, contrôle, maîtrise d'œuvre des travaux d'office, assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires, diagnostic social, accompagnement des occupants, hébergement...

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

Le développement du volet « sanction » se poursuit grâce à la collaboration efficace avec le Parquet.

En 2015, quatre condamnations importantes ont 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 :

- 6 mois de prison avec sursis et 30 000 € d'amende pour un bailleur qui a logé plus de 10 personnes sans-papiers dans son logement pour 500 €/mois chacune,
- Saisie du bien et 2000 € de dommages et intérêt pour un propriétaire qui louait une maison divisée en plusieurs logements dont certains ne mesuraient pas 9 m²,
- 5 ans d'emprisonnement dont 3 avec sursis, mandat de dépôt et 11 amendes délictuelles de 3000 € pour un bailleur qui employait et logeait et employait dans un local où était entreposé des vers de pêche une personne handicapée,
- Confiscation d'un immeuble divisé illégalement.

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

- Dans son article 77, la loi prévoit une peine complémentaire interdisant l'achat d'un bien immobilier pour un usage locatif (ou des parts immobilières ou le fonds de commerce d'un hôtel), pendant au maximum 5 ans, pour les marchands de sommeil condamnés pénalement au titre de la soumission d'une personne à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine, du non-respect des injonctions émanant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou du non-respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé. La violation de cette interdiction est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.
- Dans son article 75, la loi prévoit le transfert des compétences des polices spéciales du maire en matière d'habitat vers le président d'EPCI.
- Dans son article 80, la loi prévoit la création d'une astreinte administrative (montant maximum de 1000 € par jour de retard) fixée par arrêté du Préfet, du maire ou de président d'EPCI sans décision de justice dès la mise en demeure au propriétaire. L'astreinte est ciblée sur les polices pour lesquelles il y a des prescriptions de travaux et hors procédures d'urgence : insalubrité réparable, péril ordinaire, sécurité des hôtels meublés et des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (le décret d'application est paru le 7 décembre 2015, la mise en œuvre est prévue fin 2016, une fois que la circulaire ministérielle précisant les modalités d'application de ce décret sera parue).
- Dans son article 84, la loi prévoit le recouvrement du coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social lors des travaux d'office. Ce coût auparavant supporté par la puissance publique (commune, EPCI ou État) est estimé forfaitairement à 8 % de la somme des dépenses recouvrables (application immédiate) .
- Dans son article 85, la loi prévoit la consignation, pendant au maximum 18 mois, de l'allocation logement en cas de constat de non-décence. Cette mesure est déjà mise en place dans l'Essonne mais son application est trop récente pour pouvoir faire un bilan.

LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

Les OPAH et PIG en Essonne

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIG du PNR du Gâtinais	12/09					12/09						
OPAH de la CC de l'Arpajonnais					2/09					1/09		
OPAH de la CC Europ'Essonne							12/02					11/02
OPAH de la CA Seine Essonne							24/08					23/08
OPAH des Patios à Grigny (CALE)							31/12			30/12		
OPAH de l'ex-territoire de la CA Les Portes de l'Essonne												

Mise en oeuvre

À l'étude

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.

Une opération programmée dite « classique » (c'est-à-dire portant sur des objets autres que l'intervention en copropriété dégradée) était en cours pendant l'année 2015. Il s'agit de l'OPAH de l'ex-communauté de communes de l'Arpajonnais, qui se poursuit jusqu'en 2018.

Trois nouveaux EPCI se sont engagés dans des démarches de formalisation d'une OPAH sur leur territoire :

- l'ex-communauté d'agglomération Europ'Essonne, dont la convention d'OPAH a été signée en février 2015
- l'ex-communauté d'agglomération Seine Essonne, dont la convention d'OPAH a été signée en août 2015
- l'ex-communauté d'agglomération Les Lacs de l'Essonne, dont la convention d'OPAH a été signée en décembre 2015.

Cette 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 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 2015, ce sont plus de 6 000 logements dans des copropriétés situées dans six quartiers qui ont fait l'objet d'une intervention des pouvoirs publics, articulée, pour la plupart, avec des projets de rénovation urbaine.

Plusieurs copropriétés ont fait l'objet de nouvelles contractualisations en 2015 :

- La copropriété Edmond Bonté, à Ris-Orangis, fait l'objet d'un nouveau plan de sauvegarde depuis septembre 2015
- Cinq copropriétés du quartier des Pyramides, à Evry, font également l'objet d'un plan de sauvegarde depuis juin 2015
- Six autres copropriétés du quartier des Pyramides, font quant à elles l'objet d'une OPAH-copropriété dégradée depuis juin 2015



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). L'observatoire a été mis à jour en 2010, ce qui a permis de dégager des tendances d'évolution. Ce travail a été partagé avec les collectivités locales et a fait l'objet d'une restitution générale en mai 2011. La mise à jour de cet observatoire est engagée en 2015, avec l'objectif de l'étendre d'ici fin 2016 à toute la région Île-de-France.

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

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

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

Les tableaux ci-dessous récapitulent l'état des différents dispositifs en cours dans le département, ainsi que ceux qui devraient être mis en place en 2016 :



Les plans de sauvegarde

	Nombre de logements	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Grigny II	4 990			13/10				31/12		30/6	26/8		
Ris-Orangis : E Bonté	169	5/09					31/12		20/6		19/6	1/09	
Évry : Evriel	94	19/07					31/12					29/6	
Évry : Point IV	108	19/07					31/12					29/6	
Évry : Mail des Poètes I	44											29/6	
Évry : Mail des Poètes II	48											29/6	
Évry : Terrasses des Loges	92											29/6	

Mise en oeuvre

À l'étude

OPAH Copropriétés dégradées

OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	Nombre de logements (nombre de copro)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Corbeil-Essonnes : Logis Vert	220 (2)	21/07					20/07		
Évry : Petit Bourg	506 (1)			05/09					05/09
Courcouronnes : le Canal	648 (15)		01/07				30/06		

Mise en oeuvre

En cours de signature

Les POPAC

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CA du Val d'Orge	16/12			15/12		
CA Evry Centre Essonne		10/07			09/07	
Epinay-sous-sénart						

Mise en oeuvre

En cours de signature

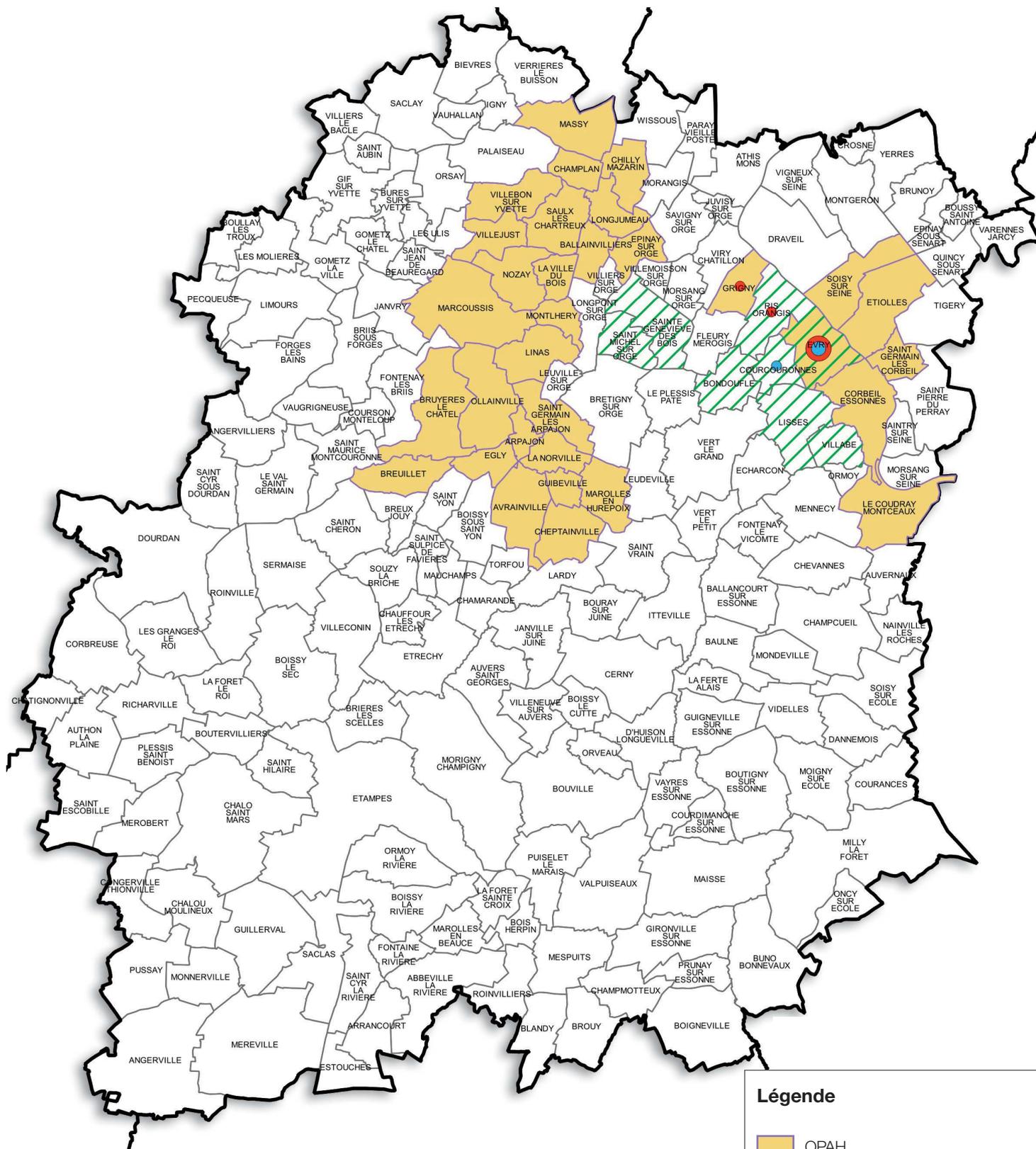
LE CONVENTIONNEMENT AVEC LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

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 2015, seuls cinq logements de propriétaires bailleurs (dans le secteur diffus) ont fait l'objet d'une subvention de l'Anah.

Pour ce qui est du conventionnement sans travaux, sur les 136 logements conventionnés en 2015, seuls 18 l'ont été en loyer social ou très social et peuvent par conséquent être comptabilisés au titre de la loi SRU.

OPÉRATIONS ANAH EN COURS

(01/01/2016)

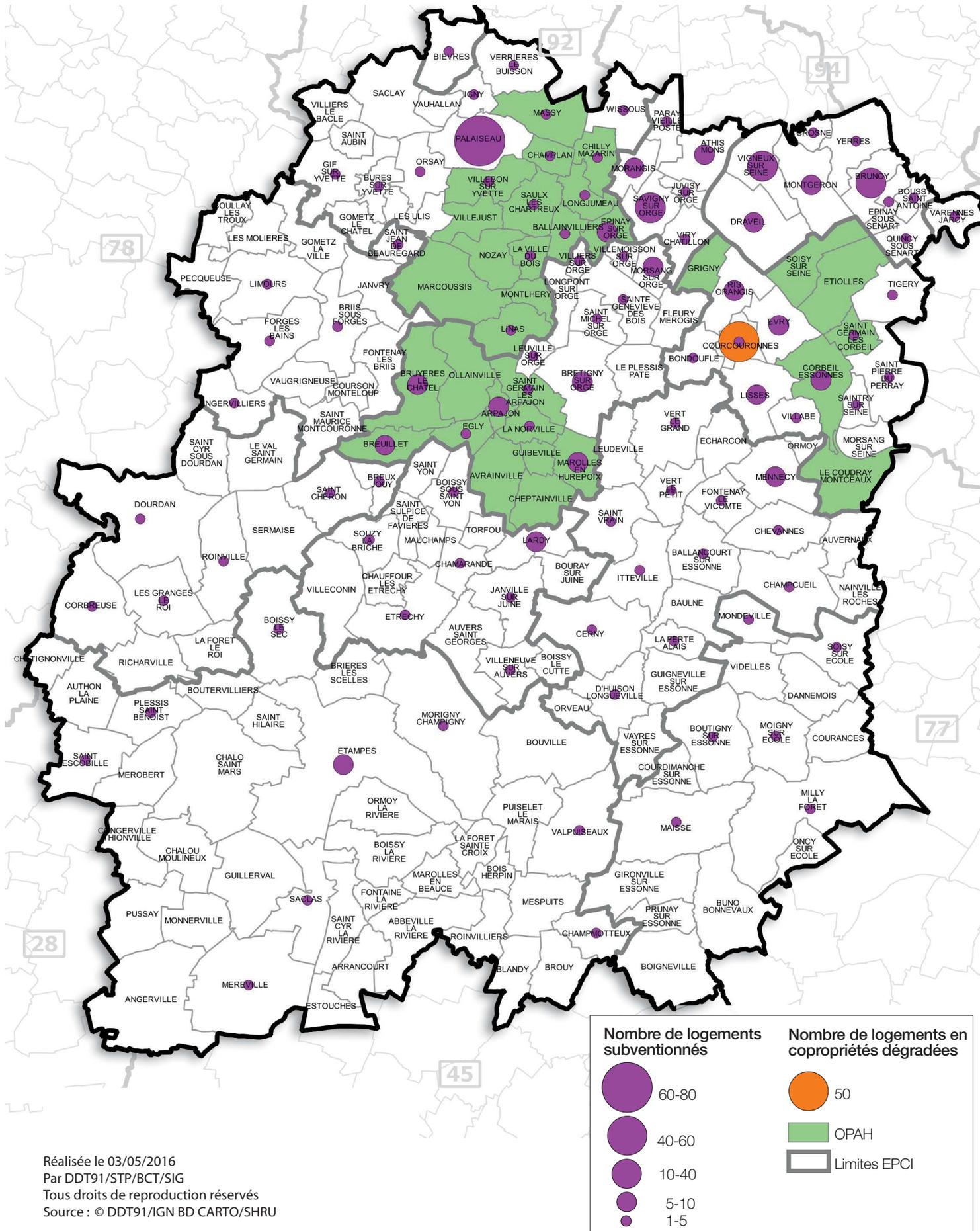


Légende

- OPAH
- POPAC
- Plans de sauvegarde (5)
- Plan de sauvegarde (1)
- OPAH Copropriétés dégradées (2)
- OPAH Copropriété dégradée (1)

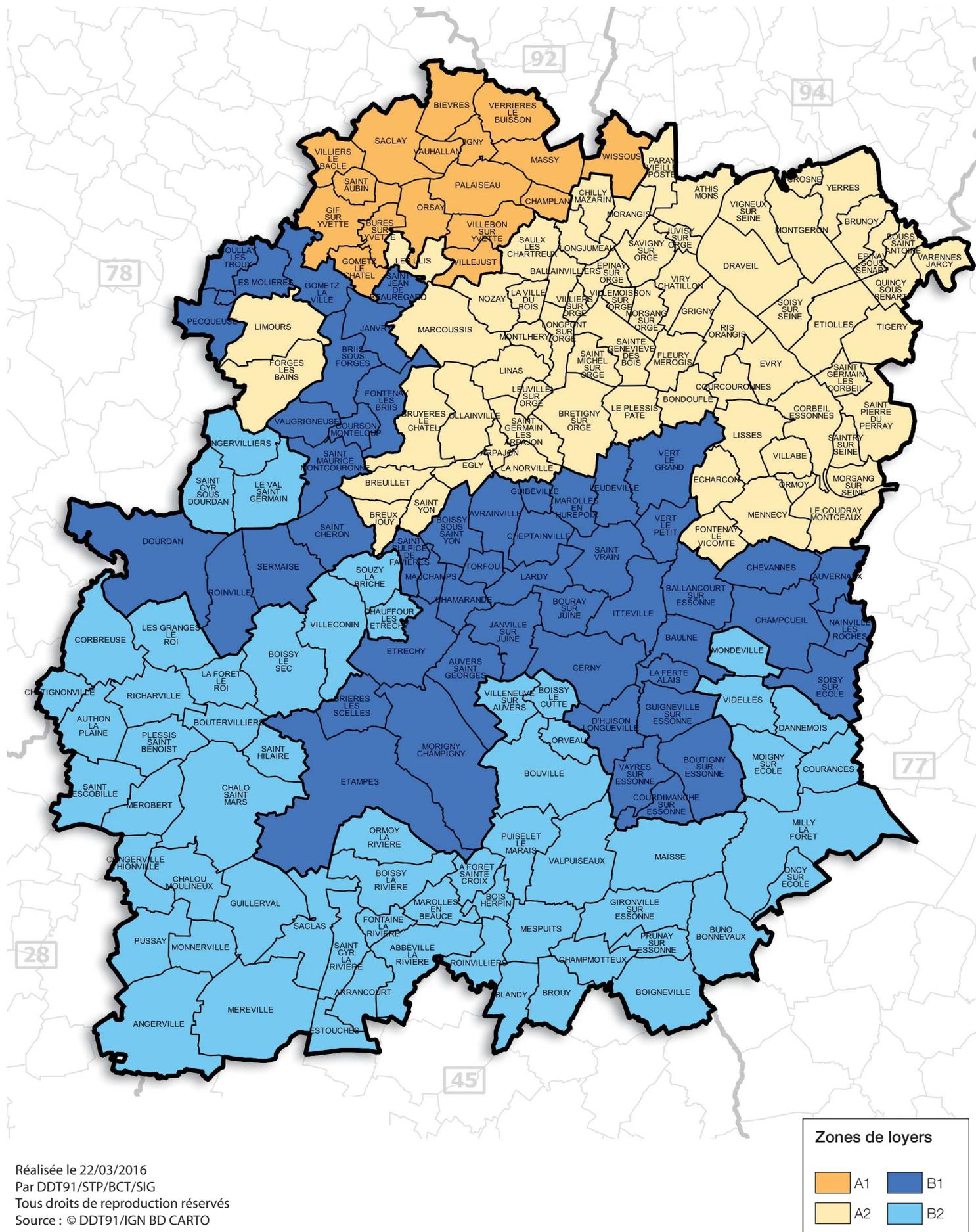
Réalisée le 01/02/2016
 Par DDT91/STP/BCT/SIG
 Tous droits de reproduction réservés
 Source fonds cartographique : © IGN BD CARTO
 Données : © DDT91

LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS FINANCÉS EN 2015 L'ANAH DANS LE CADRE DU PROGRAMME HABITER MIEUX



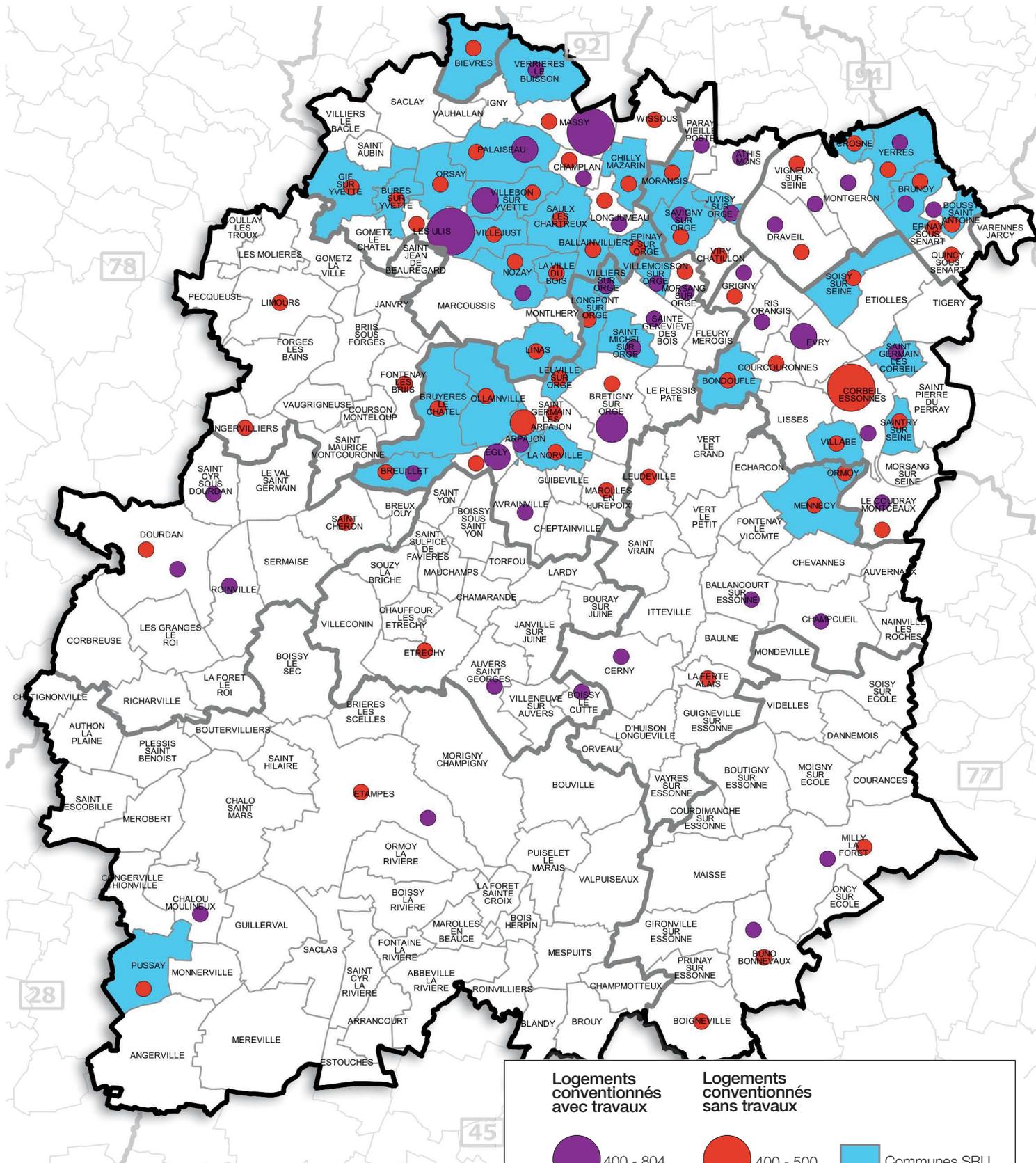
Réalisée le 03/05/2016
Par DDT91/STP/BCT/SIG
Tous droits de reproduction réservés
Source : © DDT91/IGN BD CARTO/SHRU

PROGRAMME D'ACTION 2016 - ZONES DE LOYERS ANAH

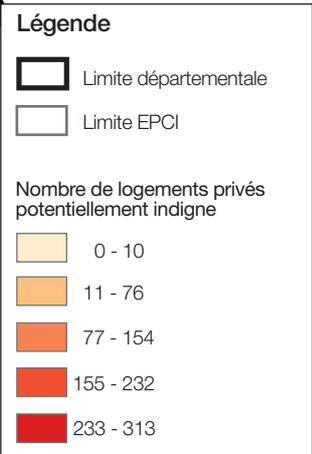
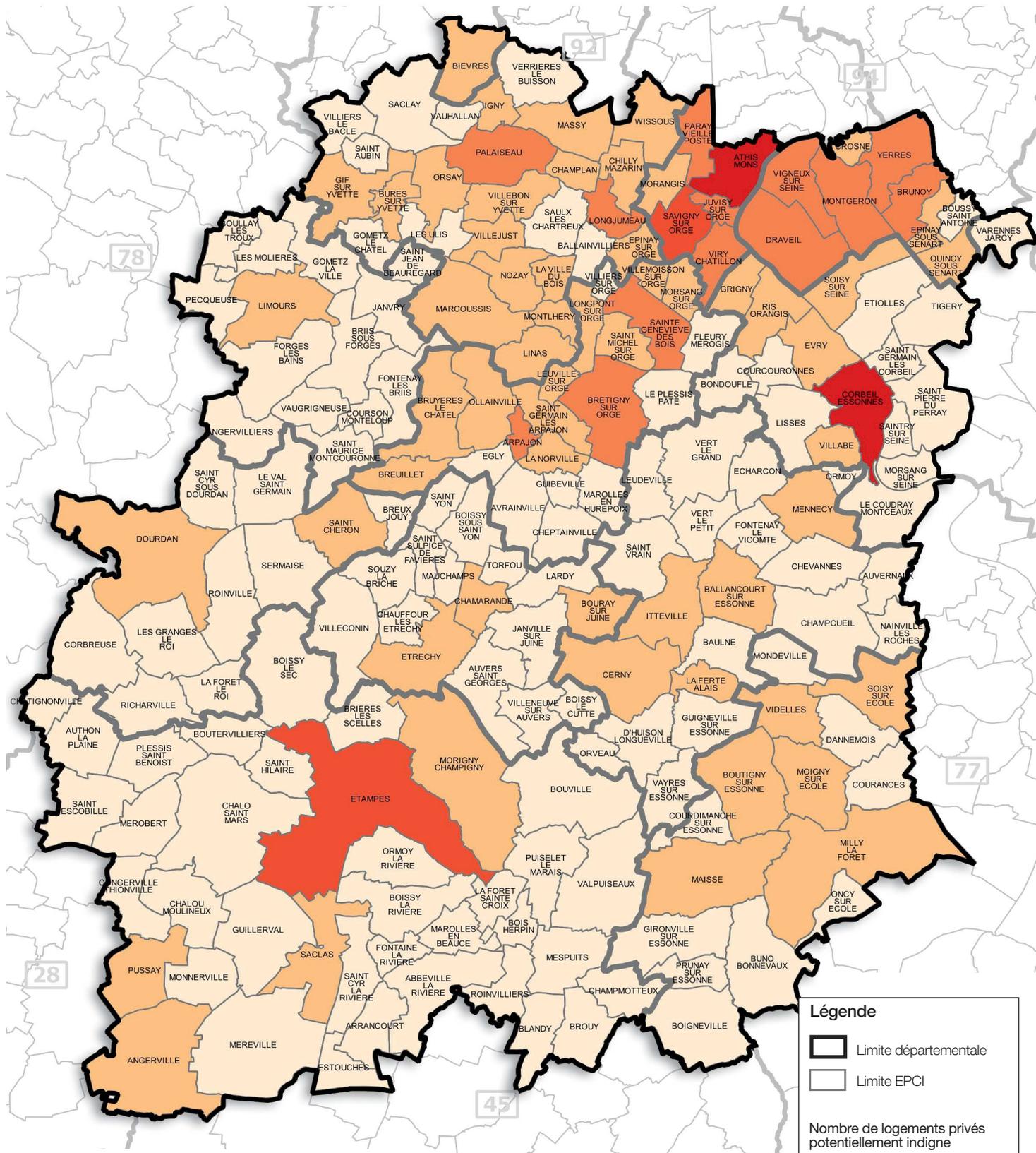


Réalisée le 22/03/2016
 Par DDT91/STP/BCT/SIG
 Tous droits de reproduction réservés
 Source : © DDT91/IGN BD CARTO

LOGEMENTS À LOYERS MAÎTRISÉS - CONVENTION EN COURS AU 01/01/2016



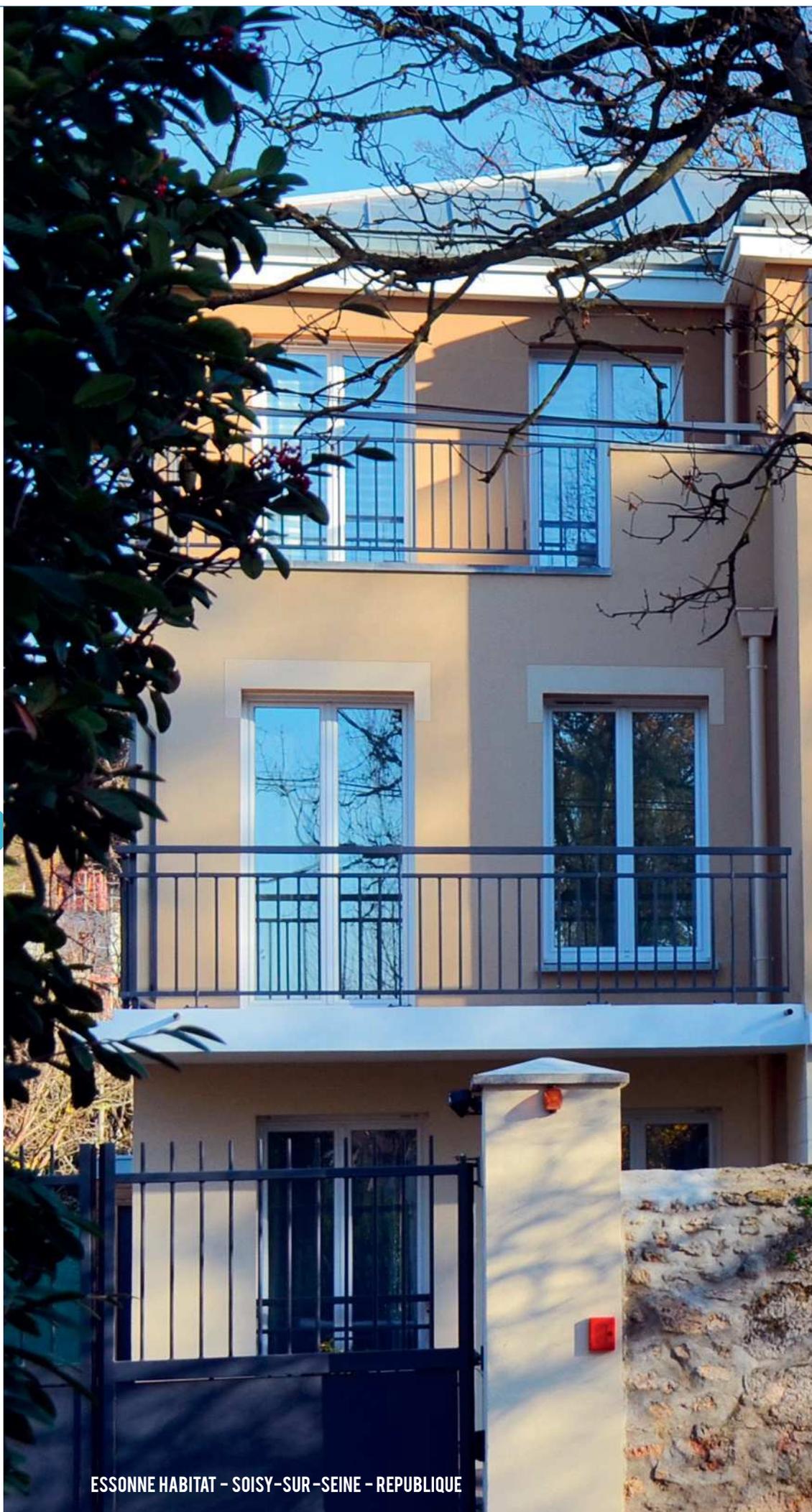
NOMBRE DE LOGEMENTS PRIVÉS POTENTIELLEMENT INDIGNES (données 2011)



Réalisée le 06/04/2016
 Par DDT91/STP/BCT/SIG
 Tous droits de reproduction réservés
 Source Fonds cartographique : © IGN BD CARTO
 Données : © DDT91



Développement et amélioration de l'offre de logements



2.1 - Le Parc Public

p 64

2.2 - L'amélioration du parc privé

p 76

2.3 - L'accession sociale à la propriété

p 94

2.4 - La mobilisation du foncier public pour le logement

p 102



OSICA - PINAY SOUS SENART - RESIDENCE HITCHCOCK

2.3 L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

LE PRÊT À TAUX ZÉRO RENFORCÉ (PTZ+)

Depuis le 1^{er} 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 et au décret du 29 décembre 2015 sur les prêts ne portant pas intérêt.

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 2015, trois opérations de 18, 19 et 8 logements situées respectivement à Arpajon, Juvisy-sur-Orge et Maisse** 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 acquitte 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.



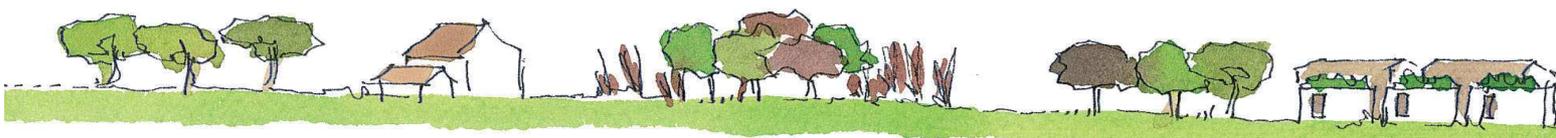
BILAN 2010 - 2015 DES PSLA

	Commune	Maître d'ouvrage	Nbre logts
2010	Athis Mons	Expansiel	101
	Total		101
2011	Athis Mons	Domaxia	23
	Athis Mons	Domaxia	33
	Dourdan	Expansiel	25
	Nozay	Antin Résidences	18
	Saclay	Antin Résidences	31
	St Germain Les Arpajon	Expansiel	18
	Villiers Le Bacle	Expansiel	21
Total		169	
2012	Fleury Merogis	Domaxia	70
	Palaiseau	Habitats Solidaires	3
	Saintry sur Seine	Antin Résidences	24
	Total		97
2013	Fleury Merogis	Osica	15
	Total		15
2014	Morangis	Toit et Joie	15
	La Ville du Bois	SCCV la Grange aux chênes	15
	Total		30
2015	Arpajon	SCI «Arpajon» Coopimmo	18
	Juvisy sur Orge	Immobilière 3F	19
	Maise	OPH 77	8
	Total		45

LA 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 DDFIP, 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 doivent 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.

LA 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.

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

LES VENTES DE LOGEMENTS DEPUIS 2006

ANNÉES	Nombre de logements proposés à la vente
2006	87
2007	0
2008	410
2009	413
2010	1 210
2011	579
2012	894
2013	482
2014	544
2015	1 234

L'Essonne a connu une dynamique comparable à l'évolution nationale avec une très forte augmentation des ventes depuis 2010. Toutefois, en 2015, seulement 190 logements locatifs sociaux ont été proposés à la vente à leurs locataires sur les 1 234, 1 044 logements ont été vendus à un autre bailleur social.





Développement et amélioration de l'offre de logements



2.1 - Le Parc Public

p 64

2.2 - L'amélioration du parc privé

p 76

2.3 - L'accession sociale à la propriété

p 94

2.4 - La mobilisation du foncier public pour le logement

p 102



2.4 La mobilisation du foncier public pour le logement

Résumé

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

La Direction Départementale des Territoires mène depuis plusieurs années 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 les France Domaine pour la cession des terrains et parfois en réalisant des études de faisabilité qui permettent l'émergence d'opérations.

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

LES TERRAINS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉCOTE :

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

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

LES OPÉRATIONS ET BÉNÉFICIAIRES DE LA DÉCOTE :

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

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

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



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

Il s'agit notamment :

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

LA PROCÉDURE

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

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

Les services de la direction départementale des territoires instruisent les dossiers de demande de décote en lien avec les services de la direction départementale des finances publiques. Une fois l'éligibilité du terrain 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.

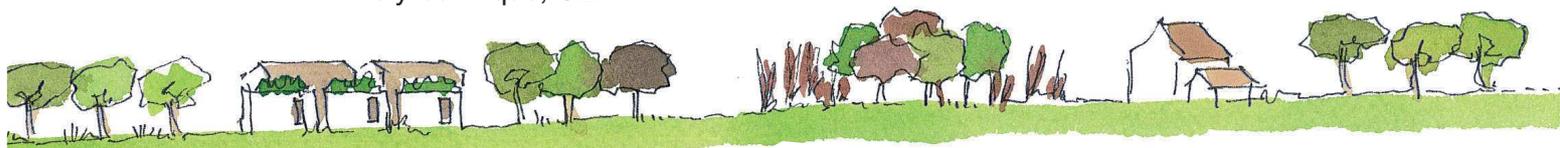
Le pourcentage de décote alloué est enfin déterminé en fonction du type de financement des logements réalisés et des circonstances locales (tension du marché local, niveau de richesse du territoire, obligations de réalisation de logements sociaux incombant à la commune...).

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, avec essentiellement les grandes forêts domaniales ;
- le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (MEEM) dont beaucoup de très petites parcelles correspondant aux délaissés routiers, centre d'échangeurs...et quelques grands terrains achetés dans le cadre des ZAD de l'État ou de la ville nouvelle d'Évry ;
- le ministère de la Défense avec quelques grands sites : aérodrome de Brétigny, École Polytechnique, CEA ...



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

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

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

S'agissant des terrains du MEEM, beaucoup sont trop petits (d'une surface inférieure à 500 m² 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 Evry, Bondoufle Grand Parc, etc...)
- les terrains situés sur des projets routiers non réalisés ou modifiés. C'est le cas d'une opération programmée à Crosne où le bailleur Emmaüs Habitat a réalisé 29 logements sociaux sur cinq terrains, propriétés du MEEM au titre du foncier routier. Ce projet construit en lien avec la commune lui permet de résorber en partie son déficit en logements sociaux.

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

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

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

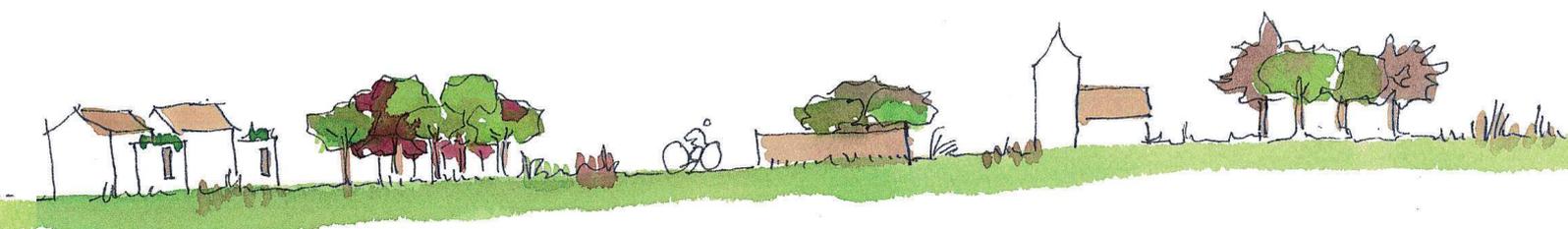
- ✓ Un terrain appartenant au ministère de la Justice situé au lieu dit « Ferme de Champigny » à Savigny-sur-Orge. Il a été cédé le 12 janvier 2015 au bailleur Immobilière 3F pour la réalisation de 65 logements sociaux.
- ✓ Un terrain appartenant au ministère de l'Environnement situé Avenue Général de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

- 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 (MEEM) 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 2015 ET PERSPECTIVES 2016 :

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

En 2015, 17 cessions, permettant la réalisation de 3 920 logements dont 2 200 sociaux, ont pu être concrétisées en Ile-de-France. Cinq ont bénéficié de décotes selon les nouvelles règles introduites par la loi du 18 janvier 2013.

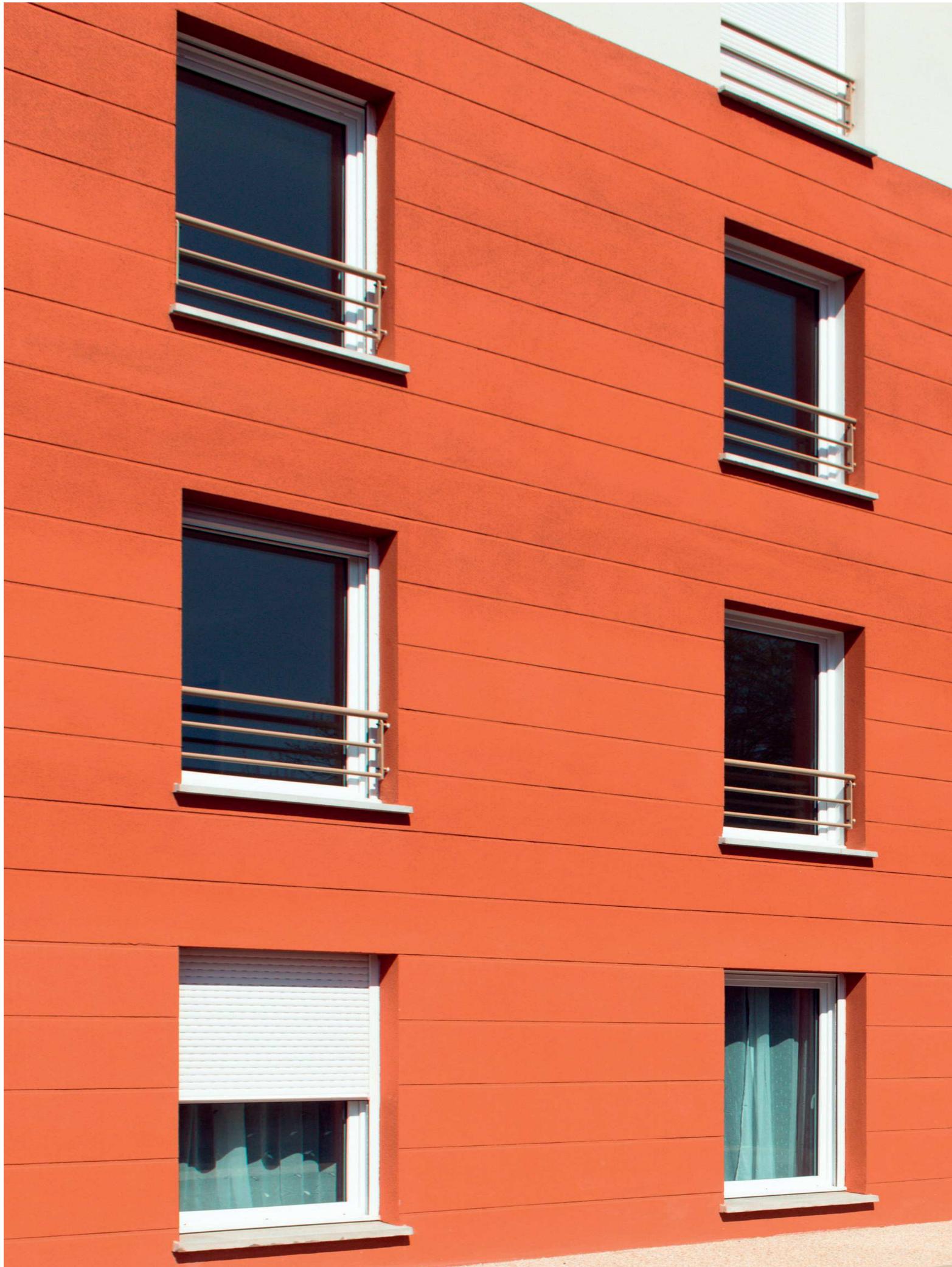
En Essonne, l'investissement de la commune de Savigny-sur-Orge et du bailleur Immobilière 3F, en lien avec les services des directions départementales des territoires et des finances publiques, a permis de finaliser la procédure de cession avec décote relative au terrain situé Avenue de Longjumeau (lieu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

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

La dynamique de mobilisation du foncier public devrait pouvoir se poursuivre en 2016 avec de nouvelles cessions permettant la réalisation de logements sociaux.







ESSONNE HABITAT - STE GENEVIEVE DES BOIS - RUE DE LA MARE AU CHANVRE