

Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay

Programme Local de l'Habitat

Juin 2008



Sommaire :

| | |
|---|-----------|
| Préambule : Pourquoi un programme local de l'habitat ? | 4 |
| 1^{ère} partie : Synthèse du diagnostic | 5 |
| 1 Un territoire attractif, grâce à de nombreux atouts | 5 |
| 2 Mais cette attractivité est aujourd'hui fragilisée par des évolutions porteuses de risques | 6 |
| 2.1 Diagnostic démographique | 6 |
| 2.2 Diagnostic du parc de logement | 7 |
| 3 Les pratiques et réponses actuelles sont en partie inadaptées | 8 |
| 2^{ème} partie : Document d'orientations stratégiques | 11 |
| 1 Le choix d'un scénario volontaire : le scénario 2 | 11 |
| 1.1 L'objectif quantitatif | 11 |
| 1.2 Objectifs qualitatifs | 12 |
| 2 Propositions d'orientations stratégiques | 20 |
| 2.1 Enjeux thématiques et territoriaux | 20 |
| 2.2 Une stratégie pour répondre aux enjeux | 21 |
| 3^{ème} partie : Programme d'actions | 22 |
| 1 Présentation synthétique | 22 |
| 2 Estimation du budget associé au PLH | 25 |
| 3 Fiches actions | 27 |
| Annexes | 45 |
| 1 Tableau des sites de projet d'habitat | 45 |
| 2 Carte des sites de projet d'habitat | 46 |
| 3 Rapport de diagnostic | 47 |

Glossaire et sigles

AA Acquisition amélioration (ex PLA AA)

ACD Accord collectif départemental

AISH Association d'Insertion Sociale par l'Habitat

AIVS Agence immobilière à vocation sociale

ALT Allocation locative temporaire

AML Aide à la médiation locative

ASLL Accompagnement social lié au logement

BH Bassin d'habitat (ici Bassin d'habitat Massy-Les Ulis)

CHRS centre d'hébergement et de réadaptation sociale

CLI commission locale d'insertion

CLH commission locale pour l'habitat

CRE : collectif pour le relogement en Essonne

EPFR Etablissement public foncier régional

FAJ Fond d'aide pour les jeunes

Filocom Fichier informatique interministériel sur le logement et les communes

FSL Fond de solidarité pour le logement

LIP Logement d'insertion privé

MDS maison des solidarités. Lieux d'accueil et d'orientation des ménages par les travailleurs sociaux du Conseil général en Essonne.

MOUS Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

Nd non disponible

Ns Non significatif

OPAH Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PDALPD Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées

PLA prêt locatif aidé PLAi Prêt locatif aidé « Insertion » PLATS Prêt locatif aidé « très social »

PLI Prêt locatif intermédiaire PLUS Prêt locatif à usage social

PLS prêt locatif social (financement pour des logements dont les loyers sont supérieurs à ceux du PLA)

PST Programme social thématique

RDA Règlement départemental pour l'attribution des logements locatifs sociaux

SLS Supplément de loyer de solidarité

TLE Taxe locale d'équipement

VEFA Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (vente sur plan, avant la construction)

ZAC Zone d'aménagement concerté (outil d'urbanisme opérationnel)

Préambule : Pourquoi un programme local de l'habitat ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est **un document de référence pour programmer la réponse aux besoins locaux de logement**. Il permet :

- **d'afficher les priorités** de peuplement d'un territoire et de chiffrer ses objectifs : les actions menées à d'autres échelles pourront ainsi se caler sur ce document. C'est dès le stade du PLH qu'il est possible d'orienter la production, afin d'offrir des marges de manœuvre en aval au niveau du montage de projets.
- **de chiffrer** les quantités à réaliser sur 6 années, de les localiser et de préciser le financement souhaitable. C'est donc une référence indispensable pour négocier les aides publiques au logement.
- **de proposer des actions** incitatives et de mobiliser des partenaires pour réaliser des projets à moyen terme.

Ce document de programmation, une fois voté, s'impose aux communes qui doivent mettre leur document d'urbanisme en cohérence avec les objectifs définis.

La Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, depuis sa constitution, a élaboré un projet d'agglomération qui prévoit l'accueil dans de bonnes conditions des populations attirées par le développement économique et scientifique du territoire.

En s'appuyant sur le précédent Programme Local de l'Habitat élaboré à l'échelle du District Intercommunal du Plateau de Saclay, caduc depuis 2000, la CAPS s'est engagée dans l'élaboration d'une politique intercommunale de l'habitat en 2005. Il s'agit notamment de répondre aux besoins en logement mis en évidence dans le projet de territoire, dans un contexte où l'Etat prévoit d'intervenir avec des outils d'exception dans le cadre d'une opération d'intérêt national.

Cette démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat permet à la CAPS de réfléchir à la connaissance des besoins de son territoire et des potentiels d'offre. **Elle peut ainsi apporter des réponses locales aux questions clés de l'habitat et élaborer une stratégie propre** qui lui permettra d'opposer des réponses à celles venues de l'extérieur :

- comment l'habitat peut-il répondre aux besoins des habitants de l'agglomération (besoins en logement, mais aussi en services qui y sont liés : transports, commerces, équipements) ?
- l'évolution actuelle de l'habitat est-elle cohérente avec les politiques publiques et d'équipements engagées (transport, équipements culturels et sportifs, réseaux) ? avec les projets de développement économique ?
- peut-on laisser partir ainsi les petits ménages, les ménages modestes et laisser se creuser le déficit migratoire sans risque pour les équilibres démographiques et sociaux ?
- si l'équilibre social se réalise à une échelle plus vaste que celle de la CAPS, quelles marges de négociation avec les territoires voisins ?
- peut-on laisser les marchés immobilier et foncier sans régulation ?
- quelle politique intercommunale de l'habitat en complément des actions communales ?

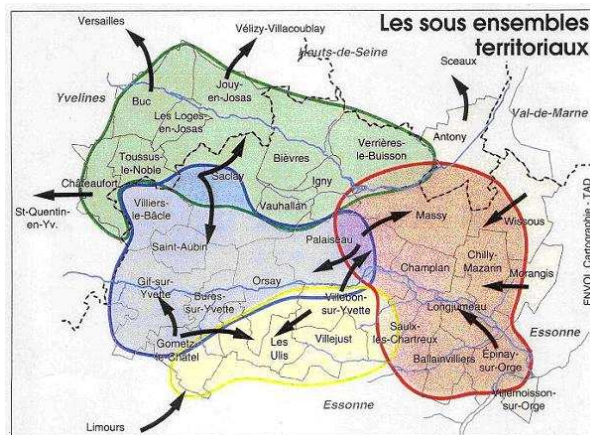
L'élaboration du diagnostic, les séminaires de travail, le débat en conseil communautaire et les rendez-vous avec les maires ont permis de mettre en évidence les enjeux.

1ère partie : Synthèse du diagnostic

Le territoire de la CAPS se positionne entre ville et campagne, découpé en secteurs urbanisés, dans les vallées et les bourgs, et en secteurs périurbains, notamment sur les plateaux.

En bordure de la zone urbaine dense du sud de Paris, il est préservé par des espaces naturels et agricoles, mais fonctionne étroitement avec cette première couronne, la ville de Paris, ainsi qu'avec d'autres territoires voisins au Nord Ouest et au Sud, selon les secteurs.

Dans cette position intermédiaire, possédant de nombreux atouts, il est soumis à de fortes pressions, internes ou extérieures, issues de projets spécifiques (pôle de compétitivité, OIN) ou associées à un modèle typique des zones périurbaines (afflux de population venant de la zone centre de l'agglomération, qui repoussent les moins favorisés). Les logiques de développement à l'œuvre, préservant l'image rurale ou périurbaine, atteignent leurs limites face à un peuplement et des besoins en évolution, porteurs d'enjeux plus proprement urbains.



Source étude agence TAD, commandée par DREIF, DDE 91, CG 91, ville de Massy, Le centre d'envergure européenne Massy-Saclay-Orly, Diagnostic territorial, novembre 2000

1 Un territoire attractif, grâce à de nombreux atouts

- Un territoire attractif sur les plans scientifiques et résidentiels
- Des projets de construction permettant de redresser le rythme de construction, marquant la volonté de certains élus de faire face à des besoins insatisfaits
- La présence de nombreux acteurs prêts à accompagner le développement du territoire et à produire du logement diversifié et de qualité, mieux adapté à la demande locale : aménageurs, gestionnaires, petits et grands opérateurs, investisseurs locaux, ...
- Un parc globalement récent et confortable, en bon état
- Des difficultés sociales liées au logement en nombre limité
- Un territoire globalement bien équipé en matière de services à la population
- Des opportunités foncières à terme, qu'il reste à mobiliser par une politique volontariste
- Un marché immobilier actif, où la demande est stable

Des complémentarités potentielles sont à promouvoir. Certains objectifs sont envisagés comme concurrents alors que leur complémentarité peut être organisée dans un compromis (par exemple, le foncier n'est pas nécessairement dédié à l'économie ou à l'habitat : une mixité des fonctions peut apporter une solution économe en espace et riche en offre de services de proximité).

2 Mais cette attractivité est aujourd'hui fragilisée par des évolutions porteuses de risques

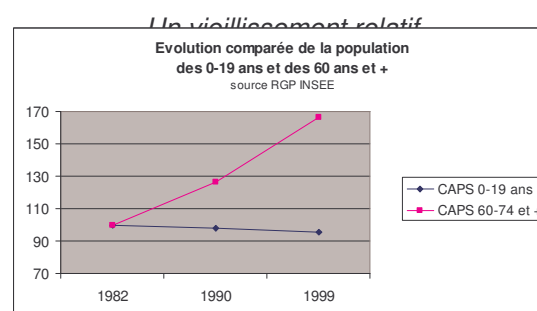
Le diagnostic a mis en évidence que les facteurs favorables au territoire (qualité de vie, potentiel de développement lié aux établissements scientifiques, services rendus aux habitants, ...) étaient menacés par les évolutions en cours. Elles aboutissent par exemple à des blocages du marché, à la sélection des habitants et à la saturation des réseaux routiers.

2.1 Diagnostic démographique

- **La population est sans cesse renouvelée** : un tiers de la population entre 1990 et 1999. Mais elle augmente peu désormais. Le rythme d'augmentation de la population est estimé à 2% par an entre 1999 et 2004 contre 8% par an entre 1975 et 1982 puis 1982 et 1990 (44% entre 1962 et 1968, +25% entre 1968 et 1975).

- **La population vieillit**, par le jeu de flux inégaux et l'évolution de la population en place : « exportation » de petits ménages, jeunes notamment, et arrivée de familles plus âgées. Cette évolution est également la traduction locale du vieillissement de la population française, synthétisée dans l'indice de jeunesse.

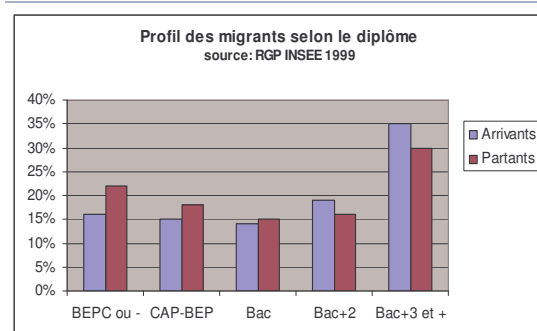
| Données RGP 82-90-99 | indice jeunesse | | |
|----------------------|-----------------|------|------|
| | 1982 | 1990 | 1999 |
| CAPS | 2,6 | 2,0 | 1,5 |
| BH Massy-Les Ulis | 3,1 | 2,3 | 1,6 |
| Essonne | 2,7 | 2,2 | 1,8 |



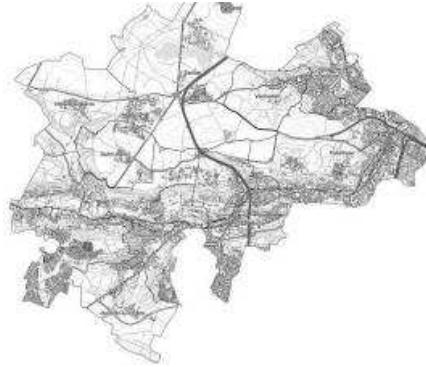
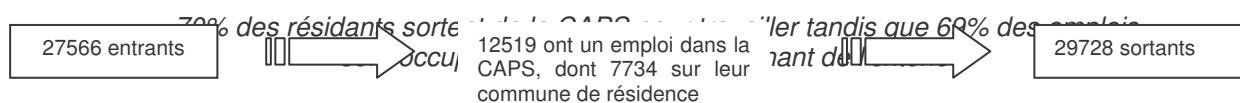
- **La taille des ménages se réduit** pour s'approcher des moyennes régionales ou nationales, malgré l'arrivée de grandes familles, qui ne compense pas cette tendance de long terme liée au vieillissement, aux séparations et autres évolutions des modes de vie. Ainsi, paradoxalement en apparence, la population augmente peu mais les besoins en logement restent importants car dans chaque logement, il y a moins de personnes.

| Données RGP 82-90-99 | Taille des ménages au RGP 1982 | Taille des ménages au RGP 1990 | Taille des ménages au RGP 1999 | Taille des ménages estimée 2004 |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| CAPS | 2,87 | 2,75 | 2,54 | 2,48 |
| BH Massy-Les Ulis | 2,93 | 2,76 | 2,56 | nd |
| Essonne | 2,93 | 2,78 | 2,63 | 2,57 |
| Ile-de-France | | 2,46 | 2,38 | 2,34 |
| France | | 2,57 | 2,40 | 2,32 |

- **Ces mouvements démographiques et résidentiels conduisent à une perte de diversité dans les profils de la population**, en raison des mécanismes sélectifs du marché immobilier et des modes de production, qui ne permettent pas d'offrir des logements plus variés. Cette sélection est difficilement lisible dans l'évolution des revenus, mais évidente du point de vue des diplômes : les arrivants ont des diplômes plus élevés que ceux qui s'en vont.



- **Les navettes domicile-travail sont importantes** et en augmentation, malgré un bassin d'emploi quasi à l'équilibre (taux d'emploi de 0,9, proche de 1). Ces flux ajoutent à la saturation des voiries et des réseaux de transport.



2.2

Diag nostic du parc de logement

- **Le parc de logement est déséquilibré et répond mal aux besoins des jeunes actifs** : manque de logements de taille moyenne (F2, F3) et à prix raisonnables, domination de la maison individuelle et sous occupation, faiblesse du parc locatif. Cette absence de diversité contribue au manque de fluidité du marché.
- **La construction neuve est faible depuis le milieu des années 1990** et la production récente est dominée par de petits programmes haut de gamme et des grands logements. Cela conduit à des prix élevés et les segments manquants bloquent les parcours résidentiels (accession sociale, accession à prix modérés, locatif, logements confortables adaptés pour personnes âgées).
- **Le parc social est « gelé »** faute de sortie possible pour les locataires et de nombreuses demandes ne sont pas satisfaites. Il faudrait près de 4 ans pour satisfaire les demandes exprimées avec le nombre d'attribution actuel. Le parc social ne peut jouer pleinement sa fonction de parc intermédiaire et d'accueil de populations plus modestes.
- **Les politiques foncières communales et intercommunales se résument à des acquisitions au coup par coup, isolées, sans projet à long terme.** Cette absence d'anticipation prive les collectivités de l'effet de levier qui leur permettrait de peser sur le marché foncier et de modérer l'augmentation des prix, ou au moins de se constituer une marge de manœuvre.
- **Les réponses aux besoins en logements spécifiques sont insuffisantes** et les personnes défavorisées sont exclues par les mécanismes sélectifs à l'œuvre : faiblesse des réponses d'urgence, renvoi des personnes en difficulté vers des solutions en dehors du territoire à Massy ou aux Ulis notamment, peu de solutions transitoires dans un contexte où le parc privé offre peu de secteurs « refuges », faible accompagnement pour l'adaptation des logements au handicap et à l'âge et pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.



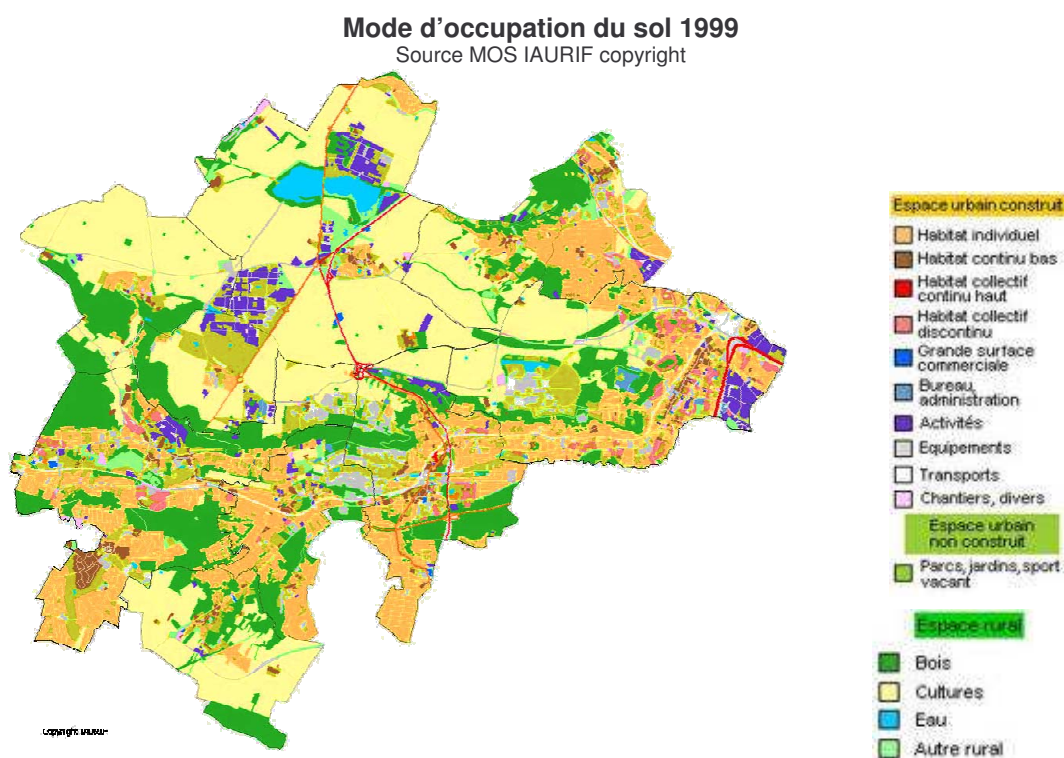
Grands logements récents à Orsay

- La population d'étudiants et chercheurs capte largement le marché locatif, déjà faiblement représenté pour une zone urbaine, faute d'une offre spécifique plus adaptée en termes de logement et de services.

3 Les pratiques et réponses actuelles sont en partie inadaptées

Les pratiques locales n'optimisent pas toutes les ressources

- L'usage du foncier n'est pas optimisé : des modes de production qui favorisent les petites et moyennes opérations poussent à une utilisation extensive de cette ressource. Pourtant, le renouvellement urbain et la densification sont des enjeux pour préserver les espaces naturels et agricoles : Plus du tiers du territoire de la CAPS est urbanisé soit environ 2450 hectares, en majorité équipés et accessibles ; L'habitat collectif ou continu (plus de 15 000 logements) occupe 11% du sol soit seulement 260 ha ; L'habitat individuel (moins de 19 000 logements) occupe 60% du sol, soit 1425 ha.

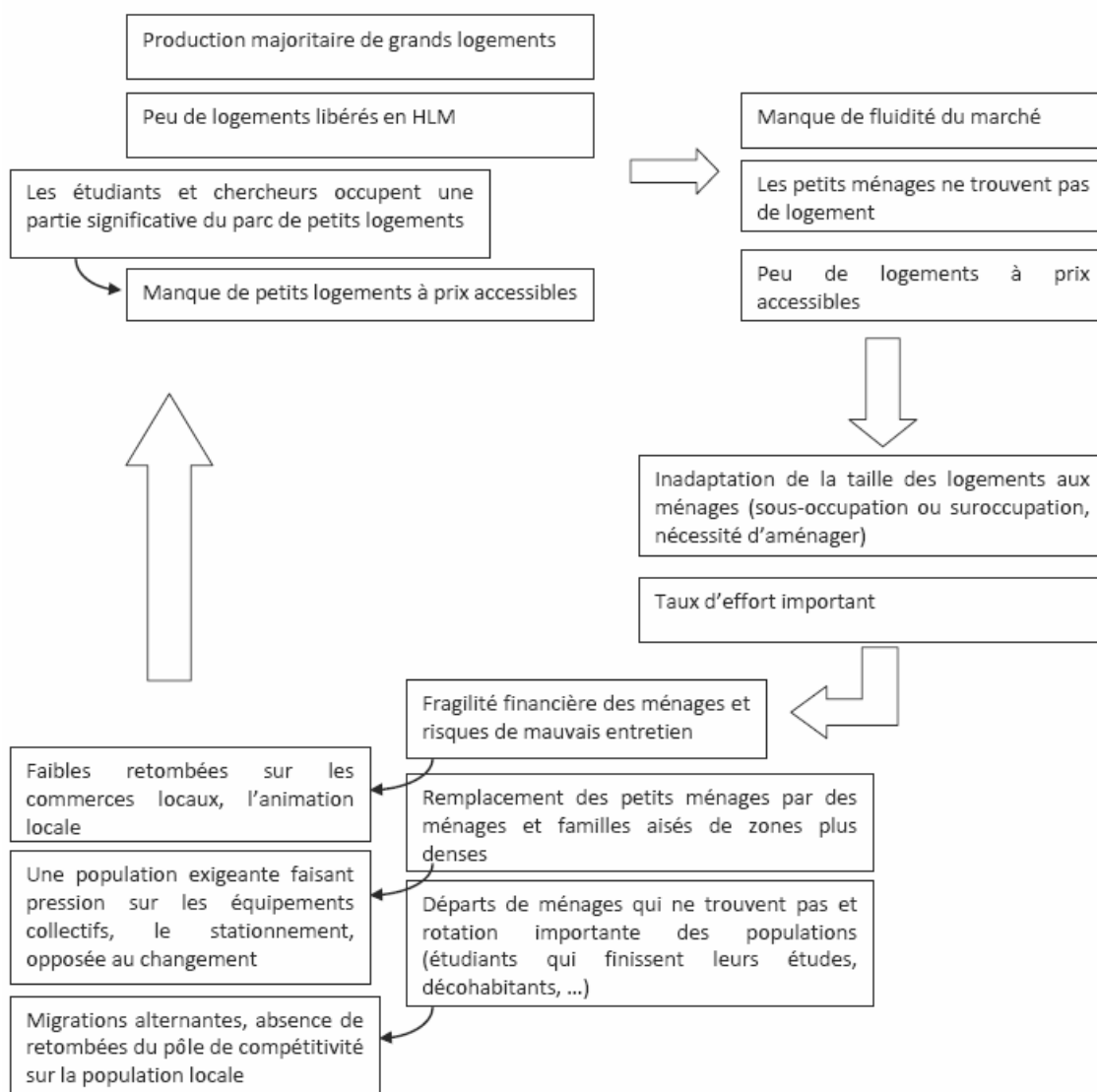


- Les politiques de l'habitat communal sont juxtaposées, malgré un effort de formulation commune en 1995 avec le PLH du DIPS. Elles ne parviennent pas à répondre à des problèmes pourtant communs (constat de l'exclusion croissante des jeunes ménages, des candidats locaux à l'accession et des personnes à revenus modestes, même actives, nécessité d'une relance de la production). Les communes ne tirent pas parti des complémentarités offertes par la diversité de leur situation. Elles ne se sont pas dotées des outils, des compétences et des moyens financiers nécessaires pour mener une politique structurée. Elles sont donc démunies face aux opérateurs.

- Les stratégies communales de développement urbain manquent d'une vision à moyen et long terme autour d'un projet lisible pour les élus, les services, les opérateurs et la population. Les acteurs sont attachés à une image rurale ou périurbaine qui ne correspond plus aux enjeux proprement urbains qui caractérisent le territoire de la CAPS (exigences en matière de services, de desserte, de stationnement, de transports en commun et d'équipements, besoins de restructuration urbaine, redimensionnement des bourgs). Cette absence conduit à une gestion a posteriori des besoins, très contrainte faute d'une anticipation suffisante, alors que les attentes sont multiples (une opération immobilière devra financer des espaces publics, des équipements, ce qui ne permettra plus de produire des logements à prix modérés).

• **Certaines incohérences entre la politique de l'habitat et d'autres politiques publiques¹ engagées sont sous estimées.** Jusqu'à présent, la politique de l'habitat n'est pas à la hauteur des ambitions économiques et scientifiques du territoire. Le développement économique est aujourd'hui en partie bloqué par les choix réalisés en matière d'habitat, d'urbanisme et de transport. La compétition entre les agglomérations pour le développement économique et scientifique se joue aussi sur la qualité de vie pour toutes les populations et exige une politique de l'habitat volontariste. De même en matière de préservation de la nature et de l'agriculture : une densification raisonnée permet de conserver des activités agricoles viables, de limiter l'imperméabilisation des sols et les déplacements.

Un cercle vicieux s'est mis en place sur le territoire : un marché bloqué qui conduit au départ de petits ménages et laisse immobile un parc inadapté.



Finalement, **la CAPS risque de devenir un lieu où se concrétisent des évolutions subies**, venues de l'extérieur, liées aux évolutions du marché ou aux politiques des territoires voisins ou de l'État. A terme, elle verra sa marge de manœuvre pour gérer son développement se réduire encore. Son attractivité risque de diminuer face à des territoires qui s'adaptent aux

¹ Politiques telles que celles du développement économique, de l'excellence scientifique ou de la préservation du cadre de vie et de la qualité de vie.

évolutions des demandes. La politique de pôle de compétitivité pourrait être mise en échec par une offre insuffisante et inadaptée à la population active locale.

La CAPS et les communes risquent de se trouver écartelées entre une demande de services et d'infrastructures toujours plus importante et des moyens techniques et financiers limités. Les attentes de la part de la population et des entreprises et établissements sont fortes et correspondent à des modes de vie urbains, tandis que s'exprime un désir de conserver le caractère rural et périurbain du territoire. Au niveau des services et équipements, les logiques d'habitat risquent d'entrer en contradiction avec les politiques communales (culture, équipements scolaires, petite enfance, animation, commerces...), qui pourront difficilement s'adapter à un vieillissement rapide. Or les moyens de financement sont liés à l'implantation de nouvelles entreprises, qui risquent de préférer d'autres localisations, faute de logement pour leurs actifs et de moyens d'accès et de transports correspondant à leurs besoins.

Ces évolutions, associées à celles déjà observées dans le diagnostic, conduisent au renforcement des spécialisations territoriales et sociales avec les exclusions qui en découlent.

2^{ème} partie : Document d'orientations stratégiques

1 Le choix d'un scénario volontaire : le scénario 2

1.1 L'objectif quantitatif

Etant donné les contraintes, les élus ont opté pour un scénario intermédiaire qui permet déjà de mieux répondre aux besoins internes et de limiter les « externalités négatives ». Il pose également le principe de mettre à part la réponse aux besoins des étudiants et chercheurs, pour ne pas le faire au détriment de la satisfaction des besoins locaux. Ce scénario répond à un objectif de légère croissance de la population. Il jette les bases d'une politique de l'habitat plus ambitieuse pour l'avenir pour répondre à la demande actuelle, puis procéder à une montée en charge pour combler le retard pris au début des années 2000.

Rappel des trois scénarii d'estimation de besoins (en ménages par an)

| unité: nombre de logements par an | besoins en logement liés aux ménages | | | besoins liés au parc de logement | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---|--|--|---------------------------------|--|
| | solde migratoire en ménages | solde naturel et autres en ménages | décohabitation | désaffectation ou réaffectation | Variation des vacants et résidences secondaires | Besoins en logement sans développement économique supplémentaire | Besoins liés au développement économique | Besoins en logements permanents | Besoins en logement pour les étudiants, chercheurs et doctorants |
| Scénario 1 | -110 | 250 | 200 | -50 | 10 | 300 | 235 | 535 | 360 |
| Scénario 2 | -60 | 230 | 280 | 30 | 10 | 490 | 235 | 725 | 360 |
| Scénario 3 | 40 | 230 | 350 | 70 | 10 | 700 | 235 | 935 | 360 |

Contenu du scénario 2

L'objectif est d'abord de mieux répondre au besoin de décohabitation, actuellement non satisfait, à travers une offre plus diversifiée répondant aux jeunes actifs, aux ménages qui se constituent, aux personnes séparées et aux personnes âgées.

- le solde migratoire devient ainsi moins déficitaire.
- le solde naturel reste important, proche du solde observé pendant les périodes précédentes (de 201 à 253 ménages par an).
- le rythme de décohabitation est relativement important, mais reste contraint par les caractéristiques du parc (grands logements) et les carences du marché².
- retour à un mouvement de désaffectation intermédiaire et donc à un renouvellement progressif du parc, avec une marge de manœuvre pour s'adapter aux normes de confort et à la demande actuelle, grâce à un effort de construction plus important.
- la vacance et le nombre de résidences secondaires sont à des taux faibles : ils sont considérés comme inchangés.

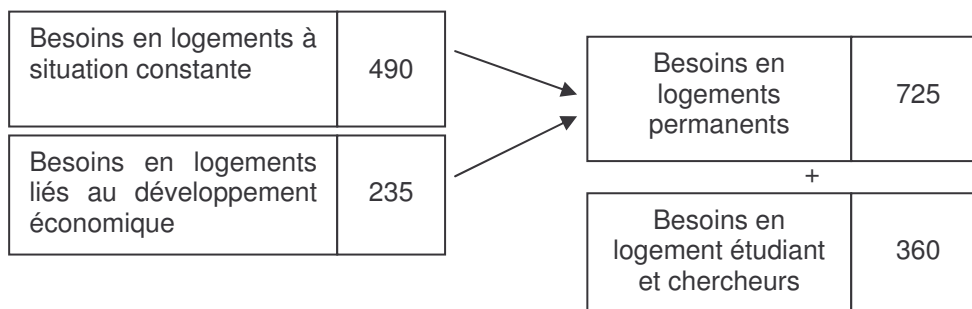
Dans ce scénario, une réponse spécifique est apportée aux besoins en logement des étudiants et chercheurs. Ces besoins, estimés à partir de l'Étude pilotée par Paris Pôle Sud, s'élevaient à 1800 logements à construire à l'échéance 2010 pour la CAPS, soit 360/an.

Ce scénario conduit à moyen terme à une population en légère augmentation, soit un rythme de croissance situé autour de 3% par an, intermédiaire au regard des années 1990-2004³ et à long terme à une dynamique positive et à un meilleur équilibre social et par âge de la population.

Il répond à ces deux impératifs de besoins en logements permanents et en logements spécifiques, synthétisés dans le tableau suivant.

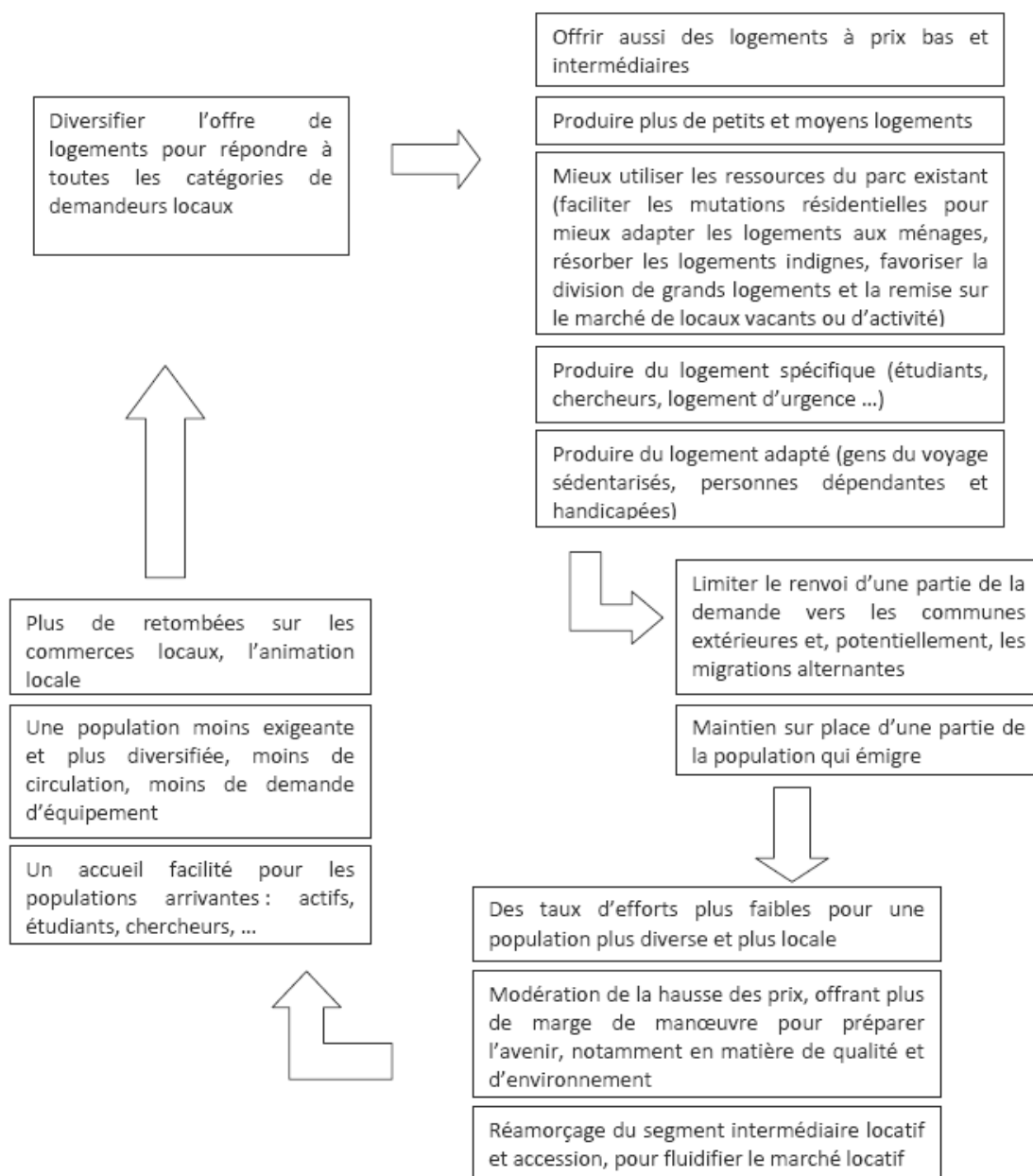
² Un taux de décohabitation intermédiaire, entre ceux des deux périodes précédentes est appliqué : c'est le taux observé en Ile-de-France pour la période récente.

³ Soit un rythme situé entre celui de la période 1999-2004 (2%) et 1990-1999 (5%)



1.2 Objectifs qualitatifs

Le cercle vertueux de la programmation locale du logement proposée :
Un marché moins tendu avec une offre plus diversifiée à destination d'une clientèle plus locale



En termes qualitatifs, l'objectif est de répondre aux besoins actuellement non satisfaits, notamment en matière de logements accessibles aux actifs et aux jeunes ménages. Il s'agit également de répondre aux besoins de logements plus adaptés que recherchent des personnes âgées, des propriétaires, des locataires souhaitant accéder, afin de libérer une

offre actuellement « gelée » et de redonner la possibilité de réaliser des parcours résidentiels localement.

Les parcs locatifs privés et publics intermédiaires sont à privilégier car ils accueillent en priorité les jeunes ménages et les populations en mobilité. Le parc privé à prix modéré est un parc qui assure la fluidité du parc de logement et donc favorise la mobilité des ménages et la possibilité de réaliser un parcours résidentiel.

1.2.1 Répartition des objectifs quantitatifs en catégorie de logements

Les tableaux ci-dessous déclinent l'objectif de production par catégorie de logement. Pour chacune, le résultat est issu de l'analyse des besoins faite dans le diagnostic.

| Logements locatifs sociaux | | | |
|---|---|---|---|
| Rappel du diagnostic | Objectif | Logements à réaliser | Logements/par an |
| 4800 logements locatifs sociaux, hors logement dédié aux étudiants, soit 12,8% ⁴ | 20% du parc de logement, dont au moins 15% de PLAI (PDALPD et financements Etat) pour limiter les départs de ménages modestes, faciliter l'accès au logement social pour les jeunes | 20% de la construction neuve (145/an) et le rattrapage sur le parc existant (90/an) en PLUS et PLAI | 235/an, soit 32% dont au moins 35 PLAI/an |

Population cible : jeunes en début de parcours professionnel (au moins 50 logements), jeunes ménages, personnes handicapées, personnes défavorisées, personnes âgées (mutations internes au parc social)

Typologie : la demande de logements sociaux est essentiellement orientée vers les 2 et 3 pièces (1/3 pour chaque), 17% de T4, 11% de T1 et 4% de T5 et plus. Rétablir l'équilibre entre offre et demande suppose de mettre l'accent sur les T2. L'application du PDALPD implique au moins 5% de grands logements (5 pièces et +).

| Accession sociale | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| Rappel du diagnostic | Objectif | Logements à réaliser | Logements/par an |
| 4800 ménages dans le parc HLM, taux de rotation inférieur à 8% | Augmenter la fluidité du parc HLM, par le maintien permanent d'une offre d'accession, à la portée des ménages locataires HLM (20 à 30% moins cher que le prix du neuf, soit environ 2500€/m ²) | +2 points de taux de rotation, soit 10%, soit environ 100 logements supplémentaires libérés par an | 100/an, soit 14% |

Population cible : ménages du parc HLM en mesure d'accéder à la propriété, jeunes ménages, jeunes en début de parcours professionnel (au moins 25), ménages sans enfants

Typologie : petits et moyens logements et logements familiaux

| Logements intermédiaires | | | |
|---|---|---|--|
| Rappel du diagnostic | Objectif | Logements à réaliser | Logements/par an |
| Les ménages aux revenus moyens, les actifs n'arrivent pas à se loger sur le secteur (budget moyen de 200 à 250k€) | Offrir la possibilité de se loger aux 235 actifs liés aux créations d'emplois | 235 logements, dont la moitié en locatif privé ou public (PLS, foncière logement, 1%, voire propriétaires privés avec incitations), l'autre moitié en accession à prix modéré (entre 2800 et 3200€/m ²) | 235/an, soit 32% répartis en : -118 en locatif -117 en accession |

Population cible : jeunes en début de parcours professionnel (entre 10 et 25 logements minimum), ménages d'actifs, donc y compris des familles, ménages en deuxième étape de parcours résidentiel. Pour le locatif, investisseurs locaux ou bailleurs institutionnels (parmi lesquels, foncière logement, autres partenaires du 1%)

Typologie : petits et moyens logements et logements familiaux, priorité aux surfaces moyennes entre 60 et 80m²

| Logements libres |
|-------------------------|
|-------------------------|

⁴ Nombre de logements sociaux en 2006, à partir des données DDE, communes et bailleurs. Les logements dédiés aux étudiants sont exclus. Le nombre de logements de référence est l'estimation réalisée à début 2003, soit 37500 logements (cf. diagnostic).

| Rappel du diagnostic | Objectif | Logements à réaliser | Logements/par an |
|---|---|---|---|
| Le parc locatif ne représente que 33% du parc total de logement | Augmenter le parc locatif (40% à 20 ans) et permettre le parcours résidentiel des ménages | 155 logements, dont 70 en locatif (prix moyen 3500 à 4000€/m ²) | 155/an, soit 22% répartis en : -45% locatifs -55% accession |

Population cible : ménages plus aisés souhaitant rester sur la CAPS, ménages ne souhaitant pas accéder, recherchant des logements de qualité et confortables (ascenseur), quelques logements confortables pour des personnes âgées souhaitant vendre leur maison

Typologie : diversifiée, mais toujours centrée sur les logements de taille petite ou moyenne (T2, T3)

| Petits et moyens logements | | | |
|---|---|--|------------------|
| Rappel du diagnostic | Objectif | Logements ou places à réaliser | Logements/par an |
| Les petits ménages déménagent hors du territoire faute de petits et moyens logements disponibles et accessibles (1 à 3 pièces). Le parc de grands logements est surreprésenté dans le parc existant, et dans la production récente. | Atteindre un taux de 42% de petits logements en 10 ans ⁵ | 67 petits logements supplémentaires par an et 42% de la production neuve | 371/an, soit 51% |

| Logements spécifiques | | | |
|---|---|--|---|
| Rappel du diagnostic | Objectif | Logements ou places à réaliser | Logements/par an |
| Les besoins spécifiques (personnes défavorisées, logements d'urgence, logements, personnes âgées, ...) ne sont pas satisfaits localement sauf exception. Le territoire dépend dans ce domaine de la solidarité des territoires voisins. | Répondre en interne aux besoins identifiés et décliner localement les schémas et plans départementaux | Un CHRS (environ cinquante places) Logements pour des gens du voyage sédentarisés (une dizaine) Résidence pour personnes âgées, Maison relais, foyer pour personnes handicapées... | La quantification de cette offre spécifique sera à affiner avec les acteurs accompagnant ces populations. Ces logements ne s'ajoutent pas à l'objectif de logements permanents, ils sont inclus dedans. |

Population cible : il s'agit de populations spécifiques, bien identifiées, à qui l'on offre des logements hors du parc de logement ordinaire (résidences avec services, résidence avec accès dédié à telle ou telle population, établissements collectifs).

Ces logements sont financés dans le cadre de filières particulières, faisant intervenir des acteurs différents de ceux du parc ordinaire.

| Logements étudiants et chercheurs (logements spécifiques mis à part) | | | |
|---|--|---|---|
| Rappel du diagnostic | Objectif | Logements ou places à réaliser | Logements/par an |
| Les besoins spécifiques des étudiants et chercheurs sont insatisfaits ce qui conduit à une occupation du parc privé, en concurrence avec les ménages ordinaires | Répondre aux nouveaux besoins Libérer le parc ordinaire en développant l'offre spécifique | 360 logements ou places en résidences (+ 6 mois) et en résidence hôtelière pour les chercheurs de passage (- de 6 mois) à des prix variés | 360/an, dont : -272 en résidences avec services, à des prix et tailles variés -24 en résidence hôtelière (chercheurs) -64 gérés par le CROUS |

Population cible : étudiants, stagiaires ou chercheurs à budgets réduits, logements pour chercheurs, étudiants, stagiaires ou salariés en mobilité avec services et redevances allant du milieu au haut de gamme, pour court, moyen et long séjour ; localisation à proximité des équipements et des centres de recherche et établissements (Orsay, Plateau), avec une vigilance sur l'ouverture des sites pour éviter l'effet ghetto du campus fermé.

1.2.2 Synthèse des objectifs

La réponse aux besoins identifiés sur le territoire et traduite en objectifs quantitatifs par catégorie de logements conduit à la répartition suivante pour la production neuve. Cette structure de produits logement amène à faire fortement évoluer les pratiques actuelles : Le parc locatif représente ici 423 logements par an⁶, soit 58% de l'objectif total, alors qu'aujourd'hui, l'essentiel de la construction neuve est vendue à des propriétaires

⁵ Pour mémoire, le taux de logements de une, deux et trois pièces s'élève à 40% en 1999. Celui de l'Essonne à 41% et celui du bassin d'habitat à 46%.

⁶ 235 logements locatifs sociaux, 118 locatifs intermédiaires, 70 locatifs libres.

occupants. Pour répondre à ces objectifs, il faut donc prévoir également de produire du locatif en diffus, privé et public, ainsi que de l'accèsion sociale.

Synthèse des objectifs

| Nombre de logements par an | 2007-2012 | % |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Logements sociaux Dont logements très sociaux et adaptés | 235 10%, soit 24 | 32% dont 3% |
| Accession sociale | 100 | 14% |
| Logements intermédiaires - locatif - accession | 235 118 117 | 32% 16% 16% |
| Logements libres - locatif - accession | 155 70 85 | 22% 10% 12% |
| Logements spécifiques | - | - |
| TOTAL | 725 | 100% |
| Logements étudiants, chercheurs | 360 | |

Synthèse des objectifs par type de financement

| Nombre de logements par an | 2007-2012 | % |
|--|------------|-------------|
| Logements sociaux | 235 | 32% |
| Dont PLUS ⁷ | 200 | 28% |
| Dont PLAI ⁸ (15%, logements très sociaux et adaptés) | 35 | 5% |
| Accession sociale - PTZ, PAS, PSLA ⁹ | 100 | 14% |
| | 100 | 14% |
| Logements intermédiaires | 235 | 32% |
| - locatif | 118 | 16% |
| Dont PLS ¹⁰ | 70 | 10% |
| Dont Foncière logement ou autre | 48 | 7% |
| - accession | 117 | 16% |
| Logements libres | 155 | 22% |
| - locatif | 70 | 10% |
| - accession | | |
| pas de financements particuliers (mais défiscalisation possible en locatif) | 85 | 12% |
| Logements spécifiques Filières de financement aidé propres à chaque public spécifique (urgence, résidences sociales, personnes âgées, ...) | | |
| TOTAL | 725 | 100% |
| Logements étudiants chercheurs | 360 | 100% |
| <i>Dont financements aidés (logements sociaux)</i> | 100 | 28% |

Soit un total potentiel de 405 logements sociaux finançables par an.

Cette répartition servira de base aux conventions de financement avec l'Etat et avec d'éventuels autres partenaires (Conseil général ou régional).

Synthèse des orientations pour la production neuve concernant la typologie présentées dans la déclinaison par catégorie de logement

| Typologie | | |
|-------------------|------|-----|
| T1 | 5% | 36 |
| T2 | 35% | 254 |
| T3 | 30% | 218 |
| T4 | 20% | 145 |
| T5 et plus | 10% | 73 |
| | 100% | 725 |

Cette production vise à rééquilibrer l'offre vers des petits et moyens logements (T1 à T3). Cette répartition résulte nécessairement d'une estimation qui devra être adaptée au fur et à mesure de l'avancement du PLH.

⁷ Prêt locatif à usage social

⁸ Prêt locatif aidé d'intégration

⁹ Prêt à taux zéro, Prêt d'accession sociale, Prêt social location-accession

¹⁰ Prêt locatif social

1.2.3 Répartition de l'effort de production par commune

Comme le montrent les tableaux suivants, les rythmes de construction prévus par les communes permettent d'atteindre 94% de l'objectif du scénario 2 (725 logements) et 98% pour le logement étudiant et chercheurs, grâce à la volonté de certaines communes de faciliter une réponse satisfaisante aux besoins. Malgré un potentiel limité, la mobilisation du parc existant peut permettre de réaliser la cinquantaine de logements qui manquent par an (division de grands logements, remise sur le marché de locaux vacants ou commerciaux, etc.).

La répartition de l'objectif quantitatif par commune se fera globalement selon les projets recensés pour la production neuve. Les 6 % restant se répartiront sur l'ensemble des communes concernées par l'amélioration de l'habitat (OPAH).

Rythmes de construction annuels prévus par commune, en valeur absolue¹¹

| commune | Rythme de construction annuel estimé pour la commune (projet+diffus) | Scénario 2 réparti par commune au prorata de la population | Différence entre l'effort prévu et l'effort proportionnel au poids démographique | Etudiants/chercheurs |
|--------------------------|--|--|--|----------------------|
| Bures sur Yvette | 72 | 74 | -2 | 48 |
| Gif sur Yvette | 81 | 164 | -83 | 94 |
| Gometz le châtel | 45 | 14 | 31 | 0 |
| Igny | 57 | 72 | -16 | 7 |
| Orsay | 37 | 125 | -88 | 25 |
| Palaiseau | 288 | 223 | 65 | 145 |
| Saclay | 60 | 22 | 38 | 0 |
| Saint Aubin | 9 | 5 | 4 | 10 |
| Vauhallan | 7 | 16 | -9 | 0 |
| Villiers le Bâcle | 24 | 8 | 15 | 23 |
| Total annuel | 679 | 725 | -46 | 351 |
| % du scénario 2 | 94% | | | 98% |

Répartition de la construction annuelle prévue entre projets et diffus

| commune | Nb de logements par an dans les sites | estimation du diffus en rythme annuel (prolongation tendances passées ou estimation communale) | part du diffus par rapport aux projets | Rythme de construction annuel estimé pour la commune (projet+diffus) |
|--------------------------|---------------------------------------|--|--|--|
| Bures sur Yvette | 57 | 15 | 21% | 73 |
| Gif sur Yvette | 71 | 10 | 12% | 81 |
| Gometz le châtel | 25 | 20 | 45% | 45 |
| Igny | 42 | 15 | 27% | 56 |
| Orsay | 17 | 20 | 55% | 37 |
| Palaiseau | 238 | 50 | 17% | 288 |
| Saclay | 52 | 8 | 13% | 60 |
| Saint Aubin | 8 | 1 | 11% | 9 |
| Vauhallan | 2 | 5 | 71% | 7 |
| Villiers le Bâcle | 23 | 1 | 4% | 24 |
| Total annuel | 534 | 145 | 21% | 679 |
| % du scénario 2 | | | | 94% |

En termes qualitatifs, les projets et la production en diffus sont répartis de manière déséquilibrée entre les communes et les catégories de logements doivent être majoritairement revues pour tenir compte de la nécessaire diversification de l'offre pour répondre aux besoins (plus de petits logements, plus de logements à prix modérés, plus de logements locatifs).

La répartition des objectifs intercommunaux par type de logements sera déclinée à l'échelle de chaque commune ;

1.2.4 Les leviers à mobiliser pour répondre aux besoins

¹¹ N.B. : les nombres de logements annuels sont obtenus par division du nombre de logements prévus sur la période, puis arrondis. La différence étant calculé sur les données brutes, des différences mineures peuvent être observées.

Les différents leviers mobilisables pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en logement relèvent d'une part d'une intervention sur l'offre (production de la construction neuve, mais également d'une action sur le parc immobilier existant), d'autre part d'une intervention sur la demande et les acteurs.

Ces grands types d'intervention sont complétés par des leviers permettant de préparer le long terme.

Intervention sur l'offre

a. Production neuve

- La réduction de la taille moyenne des logements : ce levier permet d'optimiser les sites, de réduire la charge foncière par logement, ce qui permet d'offrir du logement à prix modérés, et d'augmenter l'offre correspondant aux petits ménages, qu'ils soient personnes âgées, célibataires ou jeunes couples et petites familles.
- Diversifier l'offre avec plus de petits logements : ce levier permet d'optimiser les sites, de réduire la charge foncière par logement, ce qui permet d'offrir du logement à prix modérés, et d'augmenter l'offre correspondant aux petits ménages, qu'ils soient personnes âgées, célibataires ou jeunes couples et petites familles.
- Offrir des logements spécifiques pour libérer l'offre ordinaire de petits logements occupés largement par des étudiants
- L'accélération des projets prévus au-delà des 6 ans pour compenser les projets connaissant des ajournements.

b. Mobilisation du parc existant (moyens classiques de l'ANAH, OPAH ou PIG)

- Gestion de logements particulière (sous location) et mobilisation des gestionnaires pour faciliter les mutations (libérer des grands logements par exemple)
- la division de logements de grande taille (dans le collectif comme en pavillonnaire) lors de la vente ou par la création de logements locatifs,
- La conversion en logement de locaux d'activités et commerces existant ou prévus: le changement de destination se fait déjà naturellement dans certains secteurs où le marché immobilier est très tendu.

Intervention sur la demande et les acteurs

- Mise en évidence de la demande, suivre et observer (observatoire et veille)
- Coordination et mobilisation des acteurs, éventuellement, relais entre l'offre et la demande (pour des publics particuliers tels que les jeunes)
- Informer et communiquer avec les communes, les partenaires et les opérateurs
- Mettre en place un appui aux communes.

Préparation du long terme

- La maîtrise du foncier stratégique pour parvenir à organiser des opérations de taille suffisante.
- L'augmentation de la densité dans certains sites de projets : les sites disponibles pour construire sont peu nombreux et concurrencés par d'autres usages tels que les transports, les activités ou les équipements. Il est indispensable d'optimiser leur utilisation en pensant au long terme.

2 Document d'orientations stratégiques

Dans ce contexte, le logement et l'habitat sont devenus des éléments clés de la capacité du territoire à répondre aux quatre enjeux du développement économique, du développement scientifique, de la mixité sociale et de la solidarité, et de la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

Les mécanismes du logement et de l'habitat sont bloqués, ce qui appelle forcément une politique volontariste. D'autant plus nécessaire que sans une telle politique, la logique de l'Etat ou des opérateurs finirait par primer sur les volontés locales.

2.1 Enjeux thématiques et territoriaux

Enjeu économique et scientifique

- Préserver l'attractivité économique du territoire qui dépend directement des réponses locales aux besoins d'habitat des actifs.
- Maintenir l'équilibre habitat-emploi (taux d'emploi à maintenir à 0,9) et favoriser le rapprochement domicile-travail.
- Favoriser l'accueil des ménages arrivant sur le territoire : première embauche, famille en mobilité permanente ou temporaire, stagiaires.
- Préserver l'attractivité des universités et des établissements de recherche pour les nationaux et pour les étrangers qui repose notamment sur une offre de logements destinée aux étudiants et chercheurs à proximité immédiate des établissements, diversifiée, bien desservie en transports et équipements de proximité.
- Capitaliser localement les retombées du pôle de compétitivité en offrant la possibilité aux étudiants et chercheurs impliqués de devenir habitants (premier logement)

Enjeu de solidarité et de mixité

- Eviter les reports de population vers les territoires voisins liés au manque d'offre adaptée aux besoins locaux (besoins internes de décohabitation et de logements spécifiques).
- Mieux organiser et mieux gérer les complémentarités à l'échelle de la région et les réponses aux besoins exogènes, en développant les collaborations avec les intercommunalités et communes voisines.
- Permettre l'accueil et le maintien des populations intermédiaires et modestes, de tous âges, répondre aux besoins des actifs, notamment des jeunes.
- Mieux répondre aux situations spécifiques et aux besoins de logements adaptés : handicaps sociaux et physiques, âge, gens du voyage en voie de sédentarisation, personnes défavorisées...

Enjeu environnemental et qualité de vie

- Adopter une gestion plus économe de l'espace pour préserver les espaces agricoles et naturels, les paysages et le foncier, et limiter l'imperméabilisation. Le foncier, pourtant rare, est aujourd'hui consommé de manière trop extensive.

- Le renouvellement urbain est un enjeu majeur : il permet d'optimiser l'usage du foncier occupé en majorité par l'habitat individuel, de limiter ainsi les extensions sur les espaces naturels et agricoles, d'offrir l'opportunité de recalibrer les réseaux et les espaces publics et d'accroître la qualité urbaine là où cela est nécessaire.

- Produire des opérations et logements de qualité, dans une optique de développement durable (tenant compte de l'insertion dans l'existant, de la gestion future, des économies d'énergie, des coûts à long terme et pour la collectivité, de la desserte en transports en commun pour la localisation du logement social...)

Enjeu intercommunal

- Articuler les politiques communales et intercommunales dans un projet local de l'habitat cohérent aux niveaux stratégiques et opérationnels

- Favoriser l'anticipation pour dégager des marges de manœuvre pour l'avenir en matière foncière et d'équipements

- Equilibre de l'effort pour l'accueil de populations diversifiées entre les communes

Des enjeux spécifiques à certains territoires se dessinent également :

- A Palaiseau et Igny : des enjeux de restructuration ou recomposition urbaine (conforter les centralités, articuler les quartiers), de maintien de la diversité et de prévention des difficultés liées au logement vis-à-vis de ménages ou de dégradation de certains ensembles,

- A Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette et Orsay : les communes de taille moyenne qui doivent franchir un pas vers un développement équilibré (voiries, densification) et la réintroduction de la diversité sociale mais parfois aussi fonctionnelle ou accepter un vieillissement progressif de la population et une sélection croissante des populations avec une perte de mixité.

- A Gometz-le-Châtel, Saclay, Saint-Aubin, Vauhallan et Villiers-le-Bâcle : les petites communes qui ont le choix entre la conservation ou le développement, et doivent trouver un compromis pour éviter l'évolution vers un territoire très sélectif, sans diversité. Ces communes ont besoin d'une diversification du peuplement, d'une offre plus ouverte pour la population locale, tout en maîtrisant l'évolution de leur cadre de vie périurbain. Ce développement équilibré est possible à condition de prévoir les moyens pour l'accompagner et l'orienter.

Enjeux territoriaux

2.2 Une stratégie pour répondre aux enjeux

Il s'agit de remettre l'habitat au centre des projets du territoire, comme support indispensable des priorités locales (économique, scientifique, cadre de vie, solidarité et mixité). L'objectif est de répondre en priorité aux besoins locaux afin de rétablir les flux de populations et de réintroduire la mixité, par une augmentation et une diversification de l'offre. Cette

diversification et des actions d'accompagnement en matière de gestion et de coordination permettront d'améliorer la fluidité du marché pour mieux ajuster l'offre et la demande de logements et restaurer les possibilités de trajectoires résidentielles dans la CAPS. L'optimisation des moyens disponibles et la meilleure maîtrise des pressions extérieures permettront de créer une marge de manœuvre pour l'avenir.

Le Programme Local de l'Habitat a l'ambition d'être un outil de mutualisation de moyens pour les communes de la CAPS, qui mènent leur politique d'urbanisme et de peuplement de façon autonome, tout en contribuant à l'objectif proposé à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Il fixe ainsi des objectifs communs et des moyens à mobiliser. Sa mise en œuvre au niveau des communes peut être négociée selon les caractéristiques et les volontés locales.

Le programme d'actions propose d'instaurer un cercle vertueux, en réponse aux blocages et faiblesses identifiés dans le diagnostic. Il est la traduction opérationnelle des objectifs quantitatifs et qualitatifs déclinés dans le document d'orientation. Les objectifs ont été regroupés autour de cinq thèmes qui ont tous une composante communautaire, une composante communale et un aspect partenarial :

1. Soutenir et diversifier les opérations prévues.
2. Mieux maîtriser la construction en diffus.
3. Mobiliser les ressources du parc existant
4. Participer à l'effort en faveur du logement pour les populations spécifiques à l'échelle du bassin d'habitat.
5. Anticiper pour préserver l'environnement et le cadre de vie, mieux orienter l'avenir en matière d'habitat.

Les trois premiers thèmes proposent des actions sur l'offre afin de la diversifier, de la fluidifier et de l'adapter aux besoins des ménages locaux, tout en améliorant sa qualité (confort, entretien, insertion urbaine, impact environnemental).

Le quatrième thème vise les besoins spécifiques qui appellent des solutions partenariales et particulières, en complément de l'offre ordinaire, afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble de leur parcours résidentiel.

Enfin, **le cinquième thème aborde les actions plus transversales d'anticipation et de suivi** pour préparer le long terme, adapter les actions au fur et à mesure de leur avancement et consolider les acquis.

3^{ème} partie : Programme d'actions

1 Présentation synthétique

| Objectif | Actions | Accompagnement |
|----------|---------|----------------|
|----------|---------|----------------|

| | | |
|---|--|---|
| Thème 1 : Soutenir et diversifier les opérations prévues | Action 1.1. Charte d'aménagement - objectifs par types de logement (logements sociaux, accession sociale, parc locatif, petits logements) dans les projets, - exigences de qualité urbaine et environnementale - plus de densité pour limiter l'urbanisation du foncier agricole - rapprochement habitat-emploi - offre plus respectueuse de l'environnement et économe en charges - introduire le long terme | Mettre en concurrence les promoteurs pour les mobiliser sur la charte (1.3) Opérations expérimentales démontrant l'opérationnalité |
| | Action 1.2. Fond d'intervention intercommunale pour le logement | Apport de foncier Apport de garantie Veille et suivi du parc social (cf. 5.2 Suivi et observatoire) |
| | Action 1.3. Mise en concurrence des aménageurs et promoteurs | |
| | Action 1.4 Traduction des objectifs dans la réglementation de l'urbanisme (PLU) | Mise en conformité des PLU avec le PLH dans les trois ans |
| Thème 2 : Mieux maîtriser la construction en diffus | Action 2.1. Acquisition foncière en diffus | Cf. 5.1 politique foncière et 1.4 |
| Thème 3 : Mobiliser les ressources du parc existant (division de grands logements, amélioration, résorption du parc indigne ou indécents, remise sur le marché de logements vacants, changements d'usage) | Action 3.1. OPAH, PIG ou moyens classiques de l'ANAH | Aides supplémentaires (1.2) et soutien à l'animation |
| | Action 3.2. Favoriser les mutations dans les logements sociaux et communaux | Veille et suivi du parc social, des attributions (personnes défavorisées notamment) |
| | Action 3.3. Gestion Urbaine de Proximité | Collaboration locale avec les bailleurs sociaux |
| Thème 4 : Participer à l'effort de logements spécifiques et adaptés | Action 4.1. Développer l'offre de logements spécifiques pour les étudiants et chercheurs pour atteindre les objectifs du PLH et de l'étude pilotée par Paris Pôle Sud (longues et courtes durées, services) | Mobiliser les acteurs, prévoir les sites et accompagner (équipements, desserte, ...) |
| | Action 4.2 : Produire des logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes dépendantes et handicapées (établissements spécialisés et diffus, privé et public) | Instaurer une coordination des acteurs sur ces thèmes à l'échelle du territoire Prévoir le chiffrage et la caractérisation des besoins |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Action 4.3 : Susciter l'accroissement de l'offre d'hébergement et sa diversification en type d'accueil et en localisation</p> | Mutualiser ou harmoniser la gestion des logements d'urgence communaux |
| | <p>Action 4.4 : Permettre l'accès au logement des personnes défavorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> - susciter la création de logements d'insertion (CHRS) - faciliter l'accès au parc social de ces publics - produire des logements très sociaux | Développer l'accompagnement pour l'insertion des ménages sous différentes formes ¹² Veille sur les attributions à destination des publics prioritaires du PDALDP. Prise en compte de ces publics par les communes |
| | <p>Action 4.5 : Offrir des logements destinés aux jeunes (FJT, résidences, sous location, ...)</p> | Mettre en place un accompagnement destiné aux jeunes |
| | <p>Action 4.6 : Accompagner la sédentarisation et le relogement des gens du voyage</p> | En parallèle avec la réalisation locale du schéma départemental d'accueil |
| <p>Thème 5 : Anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir</p> | <p>Action 5.1 : Mise en place d'une politique foncière opportuniste, volontariste et anticipatrice</p> <ul style="list-style-type: none"> - connaissance et veille - acquisitions foncières - développer les pôles de transport, de services et d'équipements | Relais des services communaux vers la CAPS sur l'information foncière Fonds d'intervention foncière intercommunal Mobilisation de l'EPFIF |
| | <p>Action 5.2 : Equipe d'appui aux projets</p> | Réorganiser les modalités d'aménagement (évolution des services de la CAPS et du dialogue avec les opérateurs) |
| | <p>Action 5.3 : Animation et suivi</p> <ul style="list-style-type: none"> - suivi technique et financier du PLH - suivi de la demande, de l'évolution du parc et du marché -relations avec les communes et les professionnels | Conseil et information aux communes, relations avec les opérateurs Mobilisation et adaptation des acteurs et dispositifs départementaux aux problématiques du territoire Propositions d'évolution des pratiques aux communes |

¹² Sous-location, suivi et accompagnement des ménages, baux glissants...

2 Budget prévisionnel associé au PLH

| | Coût global | Participations et subventions possibles | Coût final pour la communauté d'agglomération |
|---|--|--|--|
| Equipe d'appui aux projets et suivi charte d'aménagement | Coût un équivalent temps plein (cadre) | Pas de subvention | un équivalent temps plein (cadre) |
| Fond intercommunal d'aide au logement | Subventions à la production de logements sociaux 300.000€ Subventions d'études complémentaires (en vue d'une opération ou pour adapter les documents d'urbanisme) | Abondement par la taxe de solidarité (285.000€) Participation du CG pour des études complémentaires | 15.000€ la première année, puis augmentation progressive 50.000€ par an |
| FSL | 15.000€ (15 centimes par habitant) | | 15.000€ |
| OPAH : coût des études et de l'animation | 50.000 € par an | 20% de l'Etat pour l'étude pré-opérationnelle et le suivi-animation, 20% du CG pour l'étude | 30.000€ pour l'étude, puis 40.000€ par an |
| OPAH coût des subventions complémentaires (pour compléter le montage) | Aide supplémentaire aux créations de logements conventionnés (division, changement d'usage), soit 2000€/logement pour 50 logements par an, soit 100.000€ | par ailleurs, subventions de l'ANAH et du CG (15%) | 100.000€ par an |
| Fonds intercommunal pour des réserves foncières à long terme | Fond de roulement pour 1.700.000€ d'acquisition ¹³ | Pas de subventions : le CG et le CR interviennent sur du court et moyen terme | 280.000€ par an |
| Animation et suivi du PLH | Coût un équivalent temps plein (cadre) | Pas de subvention | un équivalent temps plein (cadre) |
| TOTAL | | | 500.000€ la première année ¹⁴ et deux équivalents temps-plein |

¹³ Ces 1.700.000€ correspondent au montant d'acquisition estimé pour maîtriser 15% du foncier nécessaire à la construction de logements après le PLH, au même rythme annuel.

¹⁴ La contribution de la CAPS augmentera ensuite au fur et à mesure de la contribution obligatoire des communes en dessous des 20% de logements sociaux au titre de la taxe de solidarité. Elle pourra également évoluer en fonction de l'évolution des actions.

Calendrier prévisionnel

Prise en compte immédiate des objectifs dans les projets en cours

Rédaction de la charte intercommunale

Information et appui technique aux communes pour intégrer le PLH aux pratiques et documents communaux.

Mise en place des conventions de financement et de partenariat, notamment avec l'Etat

Mise en place des outils opérationnels liés au PLH à partir de 2008

3 Fiches actions

Thème 1 : Soutenir et diversifier les opérations prévues

| Action 1.1 : Charte d'aménagement | | ACTION COURT TERME |
|--|--|---------------------------|
| Contenu de l'action | Proposer aux opérateurs et partenaires un certain nombre de règles communes aux opérations, pour afficher le projet communautaire et le rendre plus concret. Ce document permet le relais entre le document du PLH et les procédures d'instruction des permis de construire, la négociation et les documents d'urbanisme. | |
| Rappel du diagnostic | Constat : la production neuve est majoritairement orientée vers le haut de gamme et les grands logements, en raison de documents d'urbanismes très contraignants et d'exigences communales successives. Les opérateurs souhaiteraient des demandes plus formalisées, pour préparer leurs réponses et éviter les ajustements répétés. | |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Une réponse à la diversité de la demande (primo accédants, logements locatifs ou accession intermédiaire et sociaux). - Une qualité urbaine et une qualité environnementale. - Un usage optimisé du foncier pour limiter l'urbanisation. - Une maîtrise des coûts de gestion (à l'échelle des quartiers et des opérations) : prix de sortie inférieurs au marché, par une intervention sur les modalités de production. | |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Une charte signée par les collectivités (communes et intercommunalité) et les partenaires du PLH (financeurs : CG, Etat, CIL, CR, ... et opérateurs : constructeurs, aménageurs, gestionnaires), annexée aux actes de vente des terrains (s'il s'agit de terrains publics) ou aux permis de lotir, de construire. - Déclinaison dans un cahier des charges sur le programme de l'opération. - Une aide apportée à ces opérations sur financement intercommunal : acquisitions foncières, études. | |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Les PLU (charte citée en référence) - La commune en tant que décideur et instructeur des permis et la CAPS en appui technique si besoin. - Le partenariat sera essentiel (les services de la CAPS devront l'assurer). - Suivi de l'offre en statuts et en tailles. | |
| Etapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Mise au point d'un texte d'objectifs par zone et par type d'opération, puis rédaction de la charte dans les 3 mois suivant l'approbation du PLH. 2) Recensement mis à jour des opérations et de leur état d'avancement. Mise en place d'une procédure de hiérarchisation, de suivi et d'instruction avec les partenaires. Approbation de la charte par toutes les communes (3 mois). 3) Annexer la charte aux documents d'urbanisme, y faire référence dans les orientations d'aménagement des PLU. 4) Echancier et modalités d'intervention (notamment en cas d'intervention foncière). 5) Retour d'expérience pour tirer les enseignements des premières réalisations (après 1 an). | |
| Maître d'ouvrage | la CAPS | |
| Partenaires | Les mairies | |
| Coût (personnel et budget) | - Temps de coordination et de suivi. | |
| Suivi et évaluation | Suivi par la CAPS et les services municipaux, bilans annuels au moins. | |
| Evolution possible du projet | <ul style="list-style-type: none"> - Cadre de référence lié à l'agenda 21 - Délégation des aides à la pierre selon cette charte | |

Thème 1 : Soutenir et diversifier les opérations prévues

| Action 1.2 : Fond d'intervention intercommunal pour le logement | |
|--|--|
| ACTION MOYEN et LONG TERME | |
| Contenu de l'action | Financements locaux complémentaires pour produire du logement social diversifié, en privilégiant les logements de petite et moyenne taille (petits ménages) et accessibles aux personnes âgées, et quelques très grands logements (6 pièces), mais aussi développer l'accèsion sociale dans les opérations et aider les communes à financer des études relatives à la mise en œuvre du PLH. |
| Rappel du diagnostic | La demande de logements sociaux s'oriente en majorité vers de petits et moyens logements ¹⁵ . Or les dernières opérations ont privilégié les grands logements (maisons de ville) et le parc est constitué majoritairement de 3 et 4 pièces. Le taux de rotation dans les logements sociaux est faible. L'offre en accèsion sociale est inexistante, ce qui bloque les trajectoires résidentielles, et, conduit au départ de certaines populations. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Meilleure réponse à la demande locale (actifs, jeunes ménages) en locatif comme en accèsion. - Respect des objectifs SRU à terme. - Répartition équilibrée par quartiers et communes, qualité de la desserte, des équipements et services de proximité. - Offrir des possibilités de sortie du parc locatif social. |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Versement de la participation pour la diversité de l'habitat des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (estimation à 285.000 euros en 2007) - Financement complémentaire de la CAPS |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - En complément, financements PLUS, PLAi (Etat, CG, CR) en construction neuve et acquisition amélioration, et prêt à l'accèsion sociale (PAS), prêt à taux zéro (PTZ), prêt social location accèsion (PSLA) ou Pass Foncier (CIL). - Portage du foncier, éventuellement apports de foncier¹⁶ (bail à construction) ou financement de la surcharge foncière hors ZAC.- Veille et suivi du parc social (cf. 5.2 Suivi et observatoire) pour mobiliser les bailleurs sur les besoins locaux. - Charte et travail avec les promoteurs sur la répartition des charges foncières. - Information et accueil des ménages par l'ADIL. |
| Etales/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Mise en place du fonds et de ses règles d'intervention (voir aussi CUCS) 2) Définir les produits avec les opérateurs (définition des typologies, des localisations souhaitées, des publics visés). 3) Diffuser et multiplier les opérations. |
| Maître d'ouvrage | CAPS |
| Partenaires | Communes, CG, CR, Etat |
| Coût (personnel et budget) | Subventions d'environ 3000€ par logement, garantie et/ou apport foncier (participation à la surcharge, portage, bail à construction, ...) Temps passé pour la gestion du fonds |
| Suivi et évaluation | Suivi par le service habitat de la CAPS, en lien avec les services de l'Etat et du Conseil général, suivi annuel au moins. |
| Evolution possible du projet | Ajustement suivant l'évaluation annuelle du PLH |

¹⁵ 35% des demandeurs habitant la CAPS souhaitent un 2 pièces et 33% un 3 pièces, soit 68% de la demande. Cf. tableau en annexe.

¹⁶ Attention, l'apport de foncier peut se révéler très coûteux et il ne suffit pas pour assurer des prix de sortie suffisamment bas : le coût du foncier représente 15 à 20% du prix de revient d'un logement. Dans les cas où l'apport de foncier est envisagé, utiliser le bail à construction qui permet à la commune ou à l'intercommunalité d'être copropriétaire et donc d'avoir un regard sur l'évolution de l'opération (regard sur les reventes par exemple).

Thème 1 : Soutenir et diversifier les opérations prévues

| Action 1.3 : Mise en concurrence des aménageurs et promoteurs en amont des projets | |
|---|--|
| | ACTION MOYEN et LONG TERME |
| Contenu de l'action | Mettre en concurrence les opérateurs pour négocier dans de bonnes conditions, au premier stade du projet (avant l'achat du terrain) |
| Rappel du diagnostic | La mise en concurrence se fait en aval des projets publics (appels d'offre) après définition du programme. Les communes se privent ainsi de l'apport d'idée des opérateurs sur les solutions possibles. Dans les projets privés, la négociation est souvent limitée faute d'un affichage clair des objectifs en amont et du positionnement de l'opérateur avant discussion avec les mairies. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Obtenir de chaque aménageur ou constructeur un effort de diversification. - Faire diminuer les prix |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer autour des projets du PLH et de la charte et des projets à long terme en matière de construction - Systématiser l'appel à la concurrence pour les projets de plus de 10 logements |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Un recensement des opérateurs potentiels (aménageurs, constructeurs, lotisseurs) à l'échelle régionale. - La discussion systématique en amont des projets avec les propriétaires pour les convaincre de l'intérêt de cette concurrence pour eux aussi et de la nécessité de répondre aux objectifs du PLH. - Suivi de références extérieures pour disposer d'exemples et d'idées |
| Etapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Mettre en place un recensement des opérateurs potentiels, à l'échelle régionale et pour tous les types de produits. Diffuser cette liste aux communes. 2) Pour chaque projet, prévoir une discussion avec le propriétaire du terrain et un plan de communication en direction des professionnels. Ne pas hésiter à informer les concurrents, à jouer un rôle actif (communes et communauté) dans l'introduction de nouveaux acteurs. Prendre les projets très en amont, avant le choix de l'acheteur pour ne pas être gêné par un éventuel sous seing. 3) Demander systématiquement plusieurs variantes, voire proposer un concours ou un cahier des charges, pour les projets importants. 4) Chaque année, faire un point presse en invitant les opérateurs recensés pour présenter les projets prévus, faire le point du PLH, faire connaître son contenu. |
| Maître d'ouvrage | La CAPS et les communes |
| Partenaires | Les propriétaires |
| Coût (personnel et budget) | <ul style="list-style-type: none"> -Temps de recensement et de suivi -Intervention de l'équipe d'appui si nécessaire |
| Suivi et évaluation | La CAPS, service habitat et aménagement |

Thème 1 : Soutenir et diversifier les opérations prévues

Cette action est complémentaire de l'action incitative et négociée de la charte : elle conviendra aux communes qui souhaitent prendre des mesures plus contraignantes ou à celles qui ne souhaitent pas travailler avec l'équipe d'appui (cf fiche n° 5.2).

| Action 1.4 : Traduction des objectifs dans la réglementation de l'urbanisme (PLU) | |
|--|--|
| ACTION MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Traduire les objectifs du PLH et mettre en place une réglementation d'urbanisme reflétant le contenu de la charte sur des zones de projet (et éventuellement en diffus). |
| Rappel du diagnostic | Les documents d'urbanisme favorisent une utilisation extensive du foncier et la production de grands logements haut de gamme. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'application de la charte en réglementant la destination des zones de projets - Permettre aux communes qui ne parviennent pas à établir une négociation avec les constructeurs d'imposer une diversification des projets. |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - a minima : la référence à la charte dans le PADD ou les orientations d'aménagement des futurs PLU (ou lors d'une révision). - le recours aux dispositions de la loi ENL sur la délimitation de secteurs avec un pourcentage et des catégories de locatifs (art 123-2 du code de l'urbanisme). - l'étude et la mise en place d'une ZAC multi sites sur plusieurs projets importants. Cette ZAC peut être réalisée ultérieurement par des opérateurs privés comme publics. |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des services d'instruction - Tous les 3 ans, chaque conseil municipal délibère sur le PLH et la cohérence du PLU avec celui-ci ; - Les PLU en cours (3 ans pour l'intégrer par révision simplifiée ou modification) ou à l'étude. - Possibilité d'une coopération entre plusieurs communes. |
| Étapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Choix des communes, qui peuvent opter pour cette façon de mettre en œuvre la charte. Identifier les zones concernées par la densification en diffus. 2) Mise en place d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU. 3) Application de la charte à travers les permis de construire. |
| Maître d'ouvrage | Communes (services d'urbanisme et d'aménagement) |
| Partenaires | Avec l'aide de la CAPS |
| Coût (personnel et budget) | <ul style="list-style-type: none"> - Temps de suivi et coûts des prestataires d'études et de rédaction des dossiers (Subventions aux études). - Coût des procédures administratives. |
| Suivi et évaluation | Les communes en liaison avec la CAPS : suivre la production sur les zones où un règlement spécifique a été produit : type de logements produits et prix. |
| Evolution possible du projet | Mise en commun des modifications des règles d'urbanisme (élaboration concertée) et de l'instruction des permis (déjà engagée pour les petites communes). |

Thème 2 : Mieux maîtriser la construction en diffus

Cf. aussi 5.1 politique foncière

| Action 2.1 : Acquisition foncière en diffus | | ACTION MOYEN TERME |
|--|--|---------------------------|
| Contenu de l'action | Acquisition de terrains dans le tissu urbain pour des réalisations sociales dans des sites prioritaires, situés près des gares, transports en commun ou des services et équipements publics. | |
| Rappel du diagnostic | Le manque de diversité des opérations, de plus en plus réalisées par des professionnels, a des conséquences sur la démographie et le peuplement, dans le sens du vieillissement et de l'exclusion des petits ménages et des revenus modestes. L'intervention de la CAPS sur les projets ne suffira pas atteindre les objectifs du PLH : une intervention en diffus est nécessaire et permettra d'optimiser l'usage du foncier. | |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de projets sociaux ou d'accession à des prix faibles dans des zones déjà construites ou avec de petits terrains disponibles. - Permettre de rattraper le déséquilibre social qui existe dans des zones déjà achevées ou en cours de densification. | |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition par emplacements réservés, préemptions dans le cadre du droit de préemption urbain (DPU), acquisitions ponctuelles selon les opportunités. - Financement à partir du fonds communautaire d'aide aux projets du PLH, alimenté par les contributions à la diversité de l'habitat et le budget communautaire. | |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Les PLU - Le DPU - Recours à l'EPFIF ou au CG selon le type d'opérations - Suivi des opportunités foncières par des contacts réguliers avec les propriétaires, les notaires, les agences, etc. | |
| Étapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Mise en place du droit de préemption et des outils de veille foncière. 2) Mise en place du fonds d'aide aux projets communautaire et du montage financier permettant aux communes de n'investir que faiblement sur leurs fonds propres. Délégation de la compétence foncière 3) Acquisition en préemption, au gré des droits de délaissement ou des opportunités. 4) Montage des projets avec le dispositif d'appui aux communes. 5) Récupération de la majorité des fonds investis lors de la vente à l'opérateur. | |
| Maître d'ouvrage | Les communes | |
| Partenaires | CAPS | |
| Coût (personnel et budget) | <ul style="list-style-type: none"> - Temps de négociation et de suivi pour les communes, - Coût d'acquisition réparti entre les communes et la CAPS. | |
| Suivi et évaluation | Suivi du PLH par les communes et la CAPS, bilan financier | |

Thème 3 : Mobiliser les ressources du parc existant

Action 3.1 : Un dispositif d'intervention sur l'existant (OPAH comme proposé dans la fiche, ou PIG ou moyens classiques de l'ANAH¹⁷)

ACTION MOYEN TERME

| | |
|-------------------------------------|--|
| Contenu de l'action | OPAH avec un objectif (à préciser) d'environ 150 logements produits et autant de logements améliorés en 3 ans ¹⁸ , ciblée sur la production de logements adaptés et de petits logements à destination des jeunes ménages (conventionnés), la division de grands logements sous occupés, la reconversion de locaux d'activités ¹⁹ vers le logement, la résorption de l'habitat indigne. |
| Rappel du diagnostic | <ul style="list-style-type: none"> - Un constat de locaux à reconverter et de besoins d'adaptation des logements aux propriétaires vieillissant (éventuellement quelques logements vacants). - Une utilisation des aides de l'ANAH très faible sur le territoire depuis la fin des OPAH de Palaiseau et Igny. - Des communes où l'évolution de l'offre repose sur une action sur le parc existant étant donné les capacités de construction neuve. - Estimation de 800 logements inconfortables, 430 logements potentiellement indignes et 2789 logements très sous occupés. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien de l'investissement locatif privé et l'orienter vers les segments manquants : locatif à loyer modéré et petits et moyens logements. - Produire des logements par division et changement d'usage (à proximité des gares). - Traiter le logement indigne et les besoins d'amélioration. - Adapter des logements aux besoins des personnes dépendantes. |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une ingénierie d'animation et dynamisation des dispositifs à l'échelle du territoire : ANAH, Fond départemental d'amélioration de l'habitat (FDAH), coordination des différents acteurs intervenant sur le territoire, à des échelles différentes. - Relais locaux de l'animation (information, relation avec les propriétaires connus des services municipaux, soutien des élus). - Repérage fin des besoins avec les partenaires (étude pré opérationnelle). |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Equipe opérationnelle (recours au PACT ou à une autre équipe d'animation, avec une présence ancrée localement et en lien avec les élus). - Subventions conditionnées par les objectifs de production (petits logements, public cible, etc.). - Actions d'accompagnement sur les espaces publics et l'insertion urbaine (voirie, stationnement, ...) et pour des relogements si nécessaire. |
| Etapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Etude pré opérationnelle 2) Choix d'un opérateur, définition des critères. 3) Opération sur 3 ans (éventuellement à renouveler). |
| Maître d'ouvrage | La CAPS |
| Partenaires | Communes, Etat et CG |
| Coût (personnel et budget) | Coût de l'équipe d'animation (subventionné à 20% par l'Etat, au moins sur les trois premières années), mise en place d'aides supplémentaires. |
| Suivi et évaluation | Outils de suivi des OPAH, bilan annuel. |
| Evolution possible du projet | Assistance et subvention pour l'amélioration de logements libérés par les étudiants et chercheurs, grâce aux réponses spécifiques. |

¹⁷ L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un cadre contractuel permettant de favoriser la réhabilitation de logements existant, la remise en location de locaux vacants et une offre locative à loyers faibles, sur des sites identifiés. Le Programme d'intérêt général permet d'intervenir sur une problématique précise à l'échelle d'un territoire.

¹⁸ Avec une prorogation éventuelle de 1 ou 2 ans (durée minimale d'une OPAH = 3 ans).

¹⁹ Locaux artisanaux et commerciaux essentiellement

Thème 3 : Mobiliser les ressources du parc existant

| Action 3.2 : Favoriser les mutations dans les logements sociaux et communaux – Action expérimentale CUCS | |
|---|--|
| ACTION MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Favoriser la fluidité du parc social par une coordination des gestionnaires et par une offre de logements spécifiques pour personnes vieillissantes (pour éviter l'adaptation de logements déjà occupés). |
| Rappel du diagnostic | Le parc social est « gelé » : les taux de rotation diminuent et la population est vieillissante, le parc est en partie sous occupé et peu adapté aux besoins de personnes en perte d'autonomie. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Libération de grands logements par des ménages devenus plus petits (départ des enfants). - Meilleure adaptation de la taille des logements aux ménages. - Augmentation des rotations. |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Commissions d'attribution communales. - Gestion des mutations avec les bailleurs sur les attributions, suivi des attributions et développement des mutations - Gestion des patrimoines de logement communaux en faveur des actifs²⁰. - Diversification du parc de logements. |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Echanges d'information entre les organismes. - Veille et suivi du parc social, des attributions (personnes défavorisées notamment) |
| Étapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Engager la définition des besoins et du potentiel avec les bailleurs dans le cadre du CUCS. 2) Définir précisément la politique d'attribution des communes. |
| Maître d'ouvrage | Communes (d'abord Palaiseau) et bailleurs sociaux |
| Partenaires | CAPS pour la sensibilisation et la coordination |
| Coût (personnel et budget) | Temps passé pour mobiliser les acteurs. |
| Suivi et évaluation | Service politique de la ville (CUCS). |
| Evolution possible du projet | Faire évoluer l'offre de logement lors des travaux de réhabilitation, en mobilisant notamment les subventions prévues par le Conseil général en faveur des jeunes ²¹ . Etendre l'action à l'ensemble du territoire de la CAPS, au-delà des sites du CUCS. |

²⁰ Estimation a minima à 150 logements. Ils sont utilisés comme logements d'urgence ou ordinaire.

²¹ Subventions équivalentes à 80% du prix de revient global de l'opération plafonné à 11500€ par logement pour des logements destinés à des jeunes de 30 ans et moins.

Thème 3 : Mobiliser les ressources du parc existant

| Action 3.3 : Gestion urbaine de proximité autour du logement social – Action expérimentale CUCS | |
|--|---|
| ACTION MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Mise en place d'une gestion de proximité du parc social dans le cadre du CUCS : regroupement et coordination des moyens des bailleurs à travers le relais d'une présence sur le terrain. |
| Rappel du diagnostic | Les organismes sont nombreux et gèrent un parc dispersé, parfois sans correspondant implanté localement. Certains ensembles immobiliers publics des années 1970 et 1980 ont des besoins de réhabilitation. |
| Résultat attendu | - Assurer une gestion de proximité (CUCS). - Réhabilitation ou adaptation du parc social (petits logements et grands logements). - Amélioration du tissu social et urbain de certains quartiers sociaux. |
| Moyens | - Présence locale et suivi social pour les organismes - Diagnostics techniques pour l'entretien. |
| Outils à mobiliser | - CUCS - Aides aux diagnostics, contacts avec les gestionnaires d'habitat social. - Aménagements par la collectivité compétente des espaces publics, services et équipements. |
| Etapes/Programmation | 1) Débat avec les organismes concernés lors de la mise en place d'une convention pour les opérations du PLH. 2) Appui aux moyens matériels et accompagnement par les services et équipements publics (trouver des locaux, etc.). |
| Maître d'ouvrage | Commune de Palaiseau et CAPS |
| Partenaires | organismes HLM et copropriétés concernées, dans le cadre du CUCS, associations de locataires, CCAS, MDS |
| Coût (personnel et budget) | La gestion urbaine de proximité devrait principalement être financée par les partenaires. Des aides publiques complémentaires dans le cadre du CUCS peuvent être mobilisées. Interventions par les services municipaux et intercommunaux. |
| Suivi et évaluation | Bilan des économies réalisées et des besoins d'entretien et de réhabilitation, par le service Politique de la ville et Habitat (CAPS). |
| Evolution possible du projet | - Extension de la gestion urbaine de proximité au parc privé (copropriétés vieillissantes présentant des risques de dégradation) - Mise en commun de personnels pour parvenir à un parc suffisant (au moins 500 à 1000 logements). |

Thème 4 : Participer à l'effort de logements spécifiques et adaptés

| Action 4.1 : Développer l'offre de logements spécifiques pour les étudiants et chercheurs pour atteindre les objectifs du PLH et de l'étude pilotée par Paris Pôle Sud (longues et courtes durées, services) | |
|---|--|
| ACTION MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Mobiliser les acteurs, prévoir les sites. Articuler les réponses spécifiques aux besoins des étudiants et chercheurs, aux réponses en logements permanents. Pour les étudiants et chercheurs, favoriser des réponses spécifiques. |
| Rappel du diagnostic | Les besoins spécifiques des étudiants et chercheurs sont insatisfaits ce qui conduit à une occupation du parc privé, en concurrence avec les ménages ordinaires. Ils sont en forte augmentation depuis 2005 ²² . |
| Résultat attendu | - Libérer une partie du parc privé ordinaire occupé par cette clientèle spécifique - Répondre aux nouveaux besoins |
| Moyens | Production de résidences spécifiques, localisée en majorité à proximité des établissements d'enseignement. 360 logements ou places en résidences (+ 6 mois) et en résidence hôtelière pour les chercheurs de passage (- de 6 mois) à des prix variés. |
| Outils à mobiliser | - Réservation de sites à ces produits. - Inscription de ce type de produits dans les programmes d'opération. - Mobilisation des acteurs et financements dédiés. |
| Etapes/Programmation | 360/an, dont 100 logements avec financement aidé : - 272 en résidences avec services, à des prix et tailles variés - 24 en résidence hôtelière (chercheurs) - 64 gérés par le CROUS |
| Maître d'ouvrage | Etablissements, Etat et CR et selon le type d'opération : CROUS, établissements, promoteurs privés, sociaux, 1%, ... |
| Partenaires | Communes pour prévoir le foncier dans les documents d'urbanisme |
| Coût (personnel et budget) | Temps passé pour l'animation locale (cette programmation fait intervenir essentiellement des financements extérieurs à la CAPS). |
| Suivi et évaluation | La CAPS |
| Evolution possible du projet | A moyen terme, il est important de prévoir l'insertion de ces logements dans un tissu plus mixte (logements ordinaires, services, commerces...), afin d'éviter l'effet d'isolement déjà constaté sur certains sites du territoire (Supelec). |

²² Nombre de dossiers traités par Science Accueil en augmentation de 17% entre 2005 et 2006.

Thème 4 : Participer à l'effort de logements spécifiques et adaptés

| Action 4.2 : Produire des logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes dépendantes et handicapées (établissements spécialisés et diffus, privé et public) | |
|--|---|
| ACTION MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Instaurer une coordination des acteurs sur ces thèmes à l'échelle du territoire (coordination gérontologique – CLIC – ou guichet unique – Sivade pour les services de maintien à domicile, plate-forme Noé des services à la personne, l'adaptation des logements...). Inciter à la production de logements adaptés en coordination avec les financeurs (DDASS notamment) |
| Rappel du diagnostic | Les besoins en logements adaptés (dans le parc ordinaire ou spécifique) ne sont pas satisfaits localement. Les relais existant pour l'adaptation des logements ne fonctionnent pas correctement. Demandes de personnes âgées valides de se rapprocher des centres de vie (vente de grands logements pour confortable T3). |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre une étape (de plus en plus longue) entre le maintien à un domicile parfois inconfortable et trop grand et l'accueil en établissement pour personnes âgées dépendantes. - Libérer de grands logements. - Eviter des coûts d'adaptation des logements importants. - Couverture du territoire par des services de coordination. |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Résidence pour personnes âgées, foyer pour personnes handicapées - Logements adaptés et accessibles dans les opérations. - Logements confortables pour personnes âgées souhaitant vendre son pavillon. - Services de maintien à domicile et d'accompagnement. |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Inscription dans la programmation des opérations, en petits collectifs ou en lotissements communaux ou privés situés à proximité des services. - Financements PLUS avec adaptation et aides du Conseil général et du Conseil Régional. - Coordination avec les services dédiés à ces publics et associations. |
| Étapes/Programmation | <p>1) Chiffrage et caractérisation des besoins : mise en place d'un groupe de travail avec les acteurs spécialisés (notamment DDASS, CG) pour confirmer la disponibilité des financements et clarifier les conditions de montage de ces projets (privé/public notamment)</p> <p>2) Production dans les opérations diversifiées d'une part et par des projets spécifiques d'autre part.</p> |
| Maître d'ouvrage | Le Conseil général et les services de l'Etat (DDASS) |
| Partenaires | promoteurs privés et sociaux, promoteurs spécialisés, partenaires de la politique sociale à destination des personnes âgées et des personnes handicapées (Conseil général, régional et associations), coordination gérontologique, services à la personne et handicap. Communes et CAPS |
| Coût (personnel et budget) | Temps passé pour la coordination locale des partenaires |
| Suivi et évaluation | Bilan annuel PLH (CAPS) |

Thème 4 : Participer à l'effort de logements spécifiques et adaptés

| Action 4.3 : Susciter l'accroissement de l'offre d'hébergement d'urgence et sa diversification en type d'accueil et en localisation | |
|--|--|
| ACTION MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Mobiliser les acteurs de l'hébergement pour accroître l'offre locale à destination de tous types de publics). |
| Rappel du diagnostic | Les réponses, pour l'essentiel, sont à l'extérieur du territoire et l'offre locale ne s'adresse qu'à certains publics (femmes avec enfants) et n'est pas toujours coordonnée ou adaptée. |
| Résultat attendu | - Réponse locale améliorée aux besoins de relogement d'urgence - Réponse à la diversité des besoins (accueil en urgence de familles, de femmes ou hommes isolés, ...). |
| Moyens | - Déclinaison locale des schémas et plans départementaux (hébergement d'urgence, insertion). - Création de places d'hébergement. - Financements sociaux pour le suivi et l'accompagnement de certains ménages. |
| Outils à mobiliser | - Harmoniser la gestion des logements d'urgence communaux. - Convention avec les associations concernées pour un programme d'interventions (Pérennisation de l'association pour l'accueil des femmes battues). - Schéma départemental d'hébergement (cf. mise en œuvre des récentes mesures : plan triennal pour l'hébergement d'urgence). - Financements du logement social et spécifique (Etat, CG, éventuellement CR). |
| Etapes/Programmation | 1) Recensement des logements municipaux et de leur destination 2) Fixer les Objectifs, le financement et l'animation de la programmation). 3) Choix d'un mode d'utilisation de ces logements et de la gestion. |
| Maître d'ouvrage | DDASS et communes |
| Partenaires | Associations, MDS. |
| Coût (personnel et budget) | Temps passé en coordination |
| Suivi et évaluation | La DDASS et la CAPS, chargé de mission Habitat - Suivi à mettre en place et veille sur les sorties rapides. - Bilan annuel des relogements effectués. - Adaptation du PLH aux obligations de la loi DALO |
| Evolution possible du projet | Mutualisation avec les intercommunalités voisines. |

Thème 4 : Participer à l'effort de logements spécifiques et adaptés

| Action 4.4 : Permettre l'accès au logement des personnes défavorisées | |
|--|---|
| ACTION COURT TERME | |
| Contenu de l'action | Une réponse aux besoins des personnes défavorisées et des personnes en situation d'urgence : La mobilisation du plan départemental (accès et maintien dans le logement) et développement du parc PLAI |
| Rappel du diagnostic | La CAPS est un territoire où les dispositifs et acteurs à destination des publics défavorisés sont peu présents. La problématique majeure est la prévention et la prise en charge des cas identifiés, relativement peu nombreux. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Eviter les expulsions et les besoins de relogement d'urgence - Proposer des solutions adaptées sur le territoire aux habitants connaissant des situations précaires. - Eviter le report de ces populations vers les territoires voisins faute de réponse adaptée. |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Susciter la création de logements d'insertion (CHRS). - Faciliter l'accès au parc social de ces publics (suivi et attributions). - Produire des logements très sociaux (Cf. actions de production 1, 2 et 3). - Développer l'accompagnement pour l'insertion des ménages sous différentes formes²³) |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - PDALPD et FSL : participation au financement du FSL²⁴ et relais local. - Suivi de l'occupation du parc très social. - Repérage communal des cas spécifiques, regroupement de l'information puis alerte de la CAF pour faire un levier pour le PST, collecte des signalements. - Réunir les acteurs pour savoir où en est la résolution des cas relevés. |
| Etapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Prise en compte de ces publics par les communes (suivi, attribution). 2) Veille sur les attributions à destination des publics prioritaires du PDALDP. 3) Suivi local des actions du PDALPD |
| Maître d'ouvrage | Selon les populations ciblées, DDASS, CG, CCAS |
| Partenaires | Autres services communaux, associations (AISH,...), opérateurs privés et publics (ex Efidis qui intervient pour des maisons relais avec un gestionnaire associatif). |
| Coût (personnel et budget) | Temps passé pour la coordination et financements supplémentaires pour le logement très social Adhésion au FSL (environ 15.000€) |
| Suivi et évaluation | La CAPS |

²³ Sous-location, suivi et accompagnement des ménages, maison relais, baux glissants...

²⁴ Le Conseil général a prévu de n'apporter une aide supplémentaire à la pierre qu'aux intercommunalités ou communes abondant le FSL.

Thème 4 : Participer à l'effort de logements spécifiques et adaptés

| Action 4.5 : Offrir des logements destinés aux jeunes (FJT, résidences, sous location, ...) | |
|--|--|
| ACTION COURT TERME | |
| Contenu de l'action | Développer une offre de logement tenant compte de la diversité de la demande et mettre en place un réseau d'offres pour le logement des jeunes hors étudiants. Proposer un accompagnement pour les plus fragiles. |
| Rappel du diagnostic | Les problèmes de logement des jeunes sont fortement ressentis par ceux qui les rencontrent et une grande partie des jeunes ne trouve de solution qu'à l'extérieur du territoire. Malgré des besoins nombreux et divers, en partie recensés par les mairies, aucune politique ou offre spécifique n'existe sur le territoire pour ces jeunes qui ne sont pas étudiants. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien sur place des jeunes qui le souhaitent. - Une offre aux jeunes en difficulté. - Une offre à proximité aux jeunes en formation ou embauchés par les entreprises locales. |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Un suivi intercommunal avec les missions locales et les services sociaux. - Un recensement et le développement d'une offre locative diversifiée : chambres chez l'habitant (forte sous occupation), locatifs privés à loyers conventionnés (neuf, OPAH), locatif HLM, offre privée libérée par les étudiants et chercheurs grâce à une offre spécifique. - une prévision de 10% de tous les logements situés près des gares RER. - Un comité de pilotage. |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - le relais des associations d'insertion. - Des actions du CG en faveur de ces publics (aides supplémentaires pour les logements locatifs sociaux). - les financements des CLALJ ou résidence sociale ou FJT (classique ou éclaté). - les services d'accueil des établissements de formation - l'expérience des missions locales et de Science Accueil. |
| Etapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Réunir les partenaires potentiels et aboutir à un accord sur l'objectif en nombre de logements et type d'organisation du réseau. 2) Rechercher la solution financière la plus adaptée pour l'accompagnement. 3) Structurer le réseau sous une forme officielle quelle que soit la solution pour l'accompagnement. |
| Maître d'ouvrage | CAPS et missions locales des Ulis et de Massy. |
| Partenaires | Atout PLIE, services du développement économique |
| Coût (personnel et budget) | Temps de coordination |
| Suivi et évaluation | La CAPS, service habitat et service politique de la ville. Suivi annuel par la CAPS. |
| Evolution possible du projet | Mise en place d'une équipe d'accompagnement et de recherche de solution logement destinée aux jeunes |

Thème 4 : Participer à l'effort de logements spécifiques et adaptés

| Action 4.6 : Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage | |
|---|--|
| ACTION MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Accompagnement de la sédentarisation et relogement des familles de gens du voyage présentes sur le territoire. Déclinaison locale du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. |
| Rappel du diagnostic | Certaines familles en voie de sédentarisation ou demandeuses de logement identifiées par les services sociaux n'ont pas de solution adaptée à ce jour. |
| Résultat attendu | Logements pour des gens du voyage sédentarisés (une dizaine, notamment sur Palaiseau et Igny). |
| Moyens | - Mobilisation des partenaires. - Suivi juridique et social des dossiers de sédentarisation. |
| Outils à mobiliser | - Mobilisation des associations. - Habitat adapté (PLAI) dans le cadre du PDALPD |
| Etapes/Programmation | 1). Préciser les besoins des ménages en voie de sédentarisation 2) Elaborer des solutions adaptées, propres à chaque situation (auto construction, régularisation de l'occupation, habitat adapté, relocalisation, ...). 3) Faire aboutir la réalisation des aires d'accueil en application du plan départemental (recherche foncière engagée depuis deux ans) |
| Maître d'ouvrage et partenaires | CAPS et ses partenaires |
| Maître d'ouvrage | Services communaux et CAPS |
| Partenaires | Bailleurs sociaux, CAF, Etat (DDE), CG, associations, notamment dans le cadre du PDALPD |
| Coût (personnel et budget) | Temps passé en coordination et mise en relation Mise à disposition de foncier |
| Suivi et évaluation | La CAPS |

Thème 5 : Anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir

| Action 5.1 : Mise en place d'une politique foncière opportuniste, volontariste et anticipatrice | |
|--|--|
| ACTION MOYEN et LONG TERME | |
| Contenu de l'action | Mettre en place un fond d'acquisition foncière à l'échelle intercommunale (réserves pour le long terme), en coordination avec l'EPFIF (court et moyen terme). |
| Rappel du diagnostic | Perte du levier foncier faute d'anticipation, de stratégie et de moyens dédiés. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des objectifs des collectivités dans les opérations d'urbanisme. - Aide aux acquisitions foncières et immobilières stratégiques que les communes ou la CAPS ne peuvent réaliser. - Action de régulation permettant une modération des prix. - Gestion à moyen et long terme d'une offre foncière pour le logement permanent, et le logement spécifique ou temporaire, dans l'optique d'optimiser l'utilisation du tissu urbain existant (restructuration, amélioration, traitement des friches urbaines). |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Programme d'acquisitions hiérarchisant les priorités : une liste des opérations triées selon la nécessité d'une intervention foncière pour parvenir aux objectifs et selon les modalités d'intervention (court, moyen, long terme). - Acquisitions foncières directes (Fonds d'intervention foncière intercommunal) ou en association avec l'EPFIF. |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Zones d'aménagement différé (ZAD) - Mobilisation de l'EPFIF sur le moyen terme. - Connaissance et veille (observatoire foncier). |
| Étapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Analyse et suivi du foncier, en urbanisation nouvelle et dans le diffus. 2) Définir les projets du PLH sur lesquels une intervention foncière est nécessaire pour parvenir aux objectifs fixés²⁵, notamment pour le post PLH. 3) Définition d'une stratégie foncière afin de maîtriser les futures extensions urbaines ou éventuelles friches. 4) Mise au point d'un programme annuel d'acquisition. |
| Maître d'ouvrage | Communes et CAPS |
| Partenaires | EPFIF pour le court et moyen terme, propriétaires fonciers |
| Coût (personnel et budget) | Acquisitions foncières publiques : fonds intercommunal et convention de la CAPS avec l'EPFIF |
| Suivi et évaluation | Service foncier (CAPS) en lien avec le service habitat, bilan annuel |

²⁵ Projets pour lesquels il n'existe pas d'autre levier pour que le propriétaire du foncier, le promoteur ou l'aménageur, propose une programmation cohérente avec les objectifs du PLH (donc hors ZAC, hors emplacements spécifiques au PLU, ou un promoteur qui ne veut pas négocier, etc.).

Thème 5 : Anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir

| Action 5.2 : Equipe d'appui aux projets | |
|--|---|
| ACTION COURT TERME | |
| Contenu de l'action | Offrir aux communes un service de conseil et d'aide à la négociation (ingénierie des projets d'habitat et assistance au montage du projet urbain, technique, juridique et financier). |
| Rappel du diagnostic | Les ressources locales ne sont pas optimisées par les différents services. Des politiques communales juxtaposées qui se font parfois concurrence. La demande d'un interlocuteur de la part des opérateurs. |
| Résultat attendu | L'objectif est d'améliorer la qualité de ces programmes au stade de l'élaboration du projet et donc de faciliter le respect de la charte : - Constitution d'un relais des communes vis-à-vis des acteurs extérieurs. - Information des communes sur les projets voisins, diffuser les expériences réussies et mettre en place un savoir faire commun entre les communes et la CAPS. - Mise en évidence des besoins de programmation des travaux techniques d'accompagnement. - Faciliter les négociations en cas d'acquisitions foncières stratégiques. |
| Moyens | - Suivre les réalisations, proposer des améliorations des projets, les coordonner - Réunions de bilan de cette activité et de partage d'expérience - Service à la demande ou systématique |
| Outils à mobiliser | - Les objectifs du PLH. - La programmation des investissements communaux et intercommunaux. - Les conseils du CAUE - Les instructions des permis (communes ou CAPS) |
| Etapes/Programmation | 1) Mise en place de l'équipe autour de compétences habitat, aménagement, urbanisme (recours à des compétences complémentaires). 2) Définition d'un cadre conventionnel de missions auprès des communes (objectifs, attentes). 3) Description des moyens et des postes, choix du mode de réponse au besoin (équipe interne ou prestataire extérieur). |
| Maître d'ouvrage | CAPS |
| Partenaires | Services communaux |
| Coût (personnel et budget) | Temps passé |
| Suivi et évaluation | Suivi permanent par comparaison des objectifs et résultats, Bilan de l'activité (CAPS). |
| Evolution possible du projet | Recueil progressif des opérations réussies, des leviers utiles et innovants, des points clés d'une opération (plan de financement, déroulement, possibilités d'intervention, partenaires à mobiliser, ...). |

Thème 5 : Anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir

| Action 5.3 : Animation et suivi | |
|--|---|
| ACTION COURT et MOYEN TERME | |
| Contenu de l'action | Animation du PLH et du réseau d'acteurs et partenaires et actions d'accompagnement et de relais auprès des communes. Suivi technique et financier du PLH (observatoire du logement). |
| Rappel du diagnostic | <ul style="list-style-type: none"> - Pas de coordination et de consolidation des données communales des informations sur l'habitat à l'échelle intercommunale depuis 2000. - Pas de perception claire de la part des opérateurs sur les objectifs locaux, les particularités de la clientèle et du fonctionnement local, des décideurs. - Politiques publiques locales de l'habitat juxtaposées et faibles synergies entre les communes et la CAPS. - Méconnaissance réciproque des dispositifs et acteurs de niveaux différents ou spécialisés. |
| Résultat attendu | <ul style="list-style-type: none"> - Suivre les principaux indicateurs d'évolution de la situation du logement, du foncier et de l'avancement des opérations. - Affichage d'une politique locale. - Proposer des orientations communes aux politiques communales. - Développer les collaborations avec les intercommunalités et communes voisines et coordonner le PLH de la CAPS avec ceux des intercommunalités et villes voisines. - Mobiliser les partenaires et dispositifs peu présents sur la CAPS et adapter leurs moyens d'intervention aux problématiques du territoire (1%, PDALPD, ...). |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none"> - Observatoire du logement en réseau entre les communes, observatoire foncier intercommunal, en lien avec l'observatoire social (CUCS). - Conseil et information aux communes, relations avec les opérateurs - Suivi de la demande, de l'évolution du parc et du marché et de la cohérence offre de logement/développement économique. - Site internet et réunions régulières avec les professionnels. - Des documents communicables sur la politique de l'habitat de la CAPS et sur les projets en cours. |
| Outils à mobiliser | <ul style="list-style-type: none"> - Les données rassemblées pour l'élaboration du PLH (actualisation annuelle). - Le suivi des projets du PLH (tableau des sites) - Les dispositifs existants ou à venir réunissant les partenaires locaux à l'échelle de la CAPS ou partiellement : CLIC, plate-forme, PLIE, CUCS (GUP), future OPAH ou PIG, ... - Le point de vue des professionnels par des réunions régulières ou des rencontres - Un réseau d'informations et d'exemples de réponses à des cas précis (cf. équipe d'appui aux projets). |
| Etapes/Programmation | <ol style="list-style-type: none"> 1) Etablissement d'une fiche des fonctions à assurer et du poste 2) Définir les cibles : communes, partenaires locaux, partenaires d'autres niveaux, et les objets : animation générale du PLH, autour du contenu des opérations et des moyens, autour d'un public 3) Mise en place de l'animation et du programme de l'observatoire, des outils de suivi et des services à produire. |
| Maître d'ouvrage et partenaires | La CAPS |
| Maître d'ouvrage | CAPS et communes (de nombreuses informations et relais sont au niveau communal) |
| Partenaires | Fournisseurs de données (Etat, CAF, ...) et professionnels |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Coût (personnel et budget) | Temps passé |
| Suivi et évaluation | Rapport d'activité annuel par le service habitat (CAPS) |
| Evolution possible du projet | Suivi et dialogue avec les intercommunalités voisines, avec l'agence d'urbanisme, les services de l'Etat, du Conseil général. |

Annexes

1 Tableau des sites de projet d'habitat

2 Cartes des sites de projet d'habitat (carte générale et agrandissement par commune)

Remplacer les pages par les cartes

3 Rapport de diagnostic