



**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2019-2024
COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY**

TOME 1 - DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

SYNTHESE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	4
Introduction	17
Le rôle du PLH dans le contexte national, régional, départemental et le projet de territoire de la Communauté Paris-Saclay en lien avec les communes	17
Positionnement du PLH dans les documents de planification	17
Synthèse de l'état des lieux des PLH préexistants	18
Les compétences habitat de l'agglomération et ses évolutions attendues	19
Les périmètres d'étude et les enjeux de recomposition territoriale.....	20
La fiche d'identité du territoire	20
Des enjeux qualitatifs identifiés par les documents-cadres	25
Plusieurs espaces de vie.....	26
Contrats de ville et quartiers en politique de la ville	27
Des attentes de la Région Ile de France et de l'Etat.....	32
Les enjeux quantitatifs identifiés dans les documents-cadres	32
Le réseau des services et des équipements	33
Le schéma de transport de la Communauté Paris-Saclay juin 2019	34
I. Un territoire bâtisseur dans un contexte de marché sélectif.....	39
Une dynamique démographique très soutenue (naissance, nouvelle population)	39
Une croissance naturelle constante et une résorption du déficit migratoire	39
Un équilibre migratoire dans un contexte de marché de report	40
Un marché de report de l'agglomération parisienne sur la communauté d'agglomération	41
Des ménages avec des revenus relativement élevés	44
Un rythme de production important ne parvenant pas à répondre pleinement aux besoins ..	44
Un territoire bâtisseur grâce au développement de certaines communes	44
Une progression de l'emploi qui soutient la tension du marché	47
Besoin de développement - le « point mort »	51
Foncier mobilisable et modalité de production de logements à venir.....	53
Un marché immobilier valorisé, actif mais sélectif	55
Un marché du collectif neuf et ancien offrant plus de possibilités de parcours résidentiels	56
Un marché du neuf actif, en phase de temporisation dans les années 2012-2014.....	57
Des prix de sortie qui constituent une limite en matière de commercialisation	59
Une augmentation des encours ces dernières années en parallèle de la baisse des mises en vente	61
II. Un parc de logement fortement sollicité	51
Le parc privé	66
Une partie des ménages du parc privé éligible au logement social avec des taux d'effort importants	55
Parc privé- une majorité de petites copropriétés anciennes	69
Faible nombre de ménages logés dans le parc privé potentiellement indigne	59
Une mise en place progressive du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé (OPAH)	72
Le parc social	74
Engagement dans la construction et une répartition inégale de l'offre de logements sociaux	74
Les caractéristiques du parc – logements collectifs de taille moyenne et loyers faibles.....	76

Un parc social globalement ancien mais de bonne qualité	77
UPeu de mobilité et faible vacance	78
La gestion de la demande de logement social par les communes.....	79
Les mutations représentent près d'un tiers de la demande de logement social	80
Certaines catégories de ménages ont plus de difficultés à accéder au parc social	80
Les occupants du parc social :	85
Le financement du logement social :	85
Habitat et énergie.....	87
Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre : la place prépondérante des déplacements domicile-travail et dans une moindre mesure du résidentiel.....	87
Part des émissions de GES du secteur résidentiel	88
Précarité énergétique	90
Qualité énergétique du parc social	91
Nombre de dossiers d'aides FSE accordées pour 1000 ménages	91
III. Une réponse apportée aux ménages aux besoins spécifiques	92
Une offre en résidences sociales et hébergement présente, concentrée et peu diversifiée	92
Les résidences sociales.....	92
L'hébergement	93
PLAI adaptés et accompagnement social.....	96
Prise en charge de la demande.....	96
Publics prioritaires et Accord Collectif Départemental	84
Les aides à l'accès et au maintien dans le logement Fonds Solidarité Logements	85
Une offre à développer pour répondre aux besoins des étudiants et jeunes actifs	99
Un peu plus de 60 000 jeunes de 15 à 29 ans sur l'Agglomération,étudiants et actifs	99
Où vivent les jeunes ?	101
Quelle offre habitat pour les jeunes actifs ?	102
Quelles capacités d'accès au logement pour les moins de 30 ?	104
Un pôle universitaire générant des besoins en logements à destination des étudiants / chercheurs	105
Des besoins liés au vieillissement des ménages et au handicap	108
Les personnes âgées :	108
Les personnes handicapées :	110
Une importante sédentarisation des Gens du voyage sur la partie Est du territoire.....	112
Les dynamiques territoriales et régionales - synthèse du diagnostic.....	115
Glossaire -annexe.....	118
Méthodes et données - annexe.....	120

Synthèse du Programme Local de l'Habitat 2019-2024

Introduction

La présente SYNTHÈSE a pour but de présenter les principaux éléments du Programme Local de l'Habitat, constitutifs de la politique de l'habitat de la Communauté Paris Saclay. Elle a été rédigée dans l'optique de faciliter la prise en compte et la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat 2019-2024.

Ce document reprend les lignes forces du territoire, les orientations stratégiques et les actions en faveur de l'habitat déjà mises en œuvre ou à développer. Le détail du diagnostic, des orientations et des actions à entreprendre se trouvent dans le document complet du PLH.

C'est au lendemain de sa constitution que l'Agglomération s'est engagée dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat destiné à accompagner le développement du territoire et répondre aux besoins de nouveaux logements, inscrits dans le Projet du Territoire.

Le PLH est constitué des trois parties : le diagnostic, les orientations stratégiques et un programme d'actions. La phase d'élaboration du diagnostic a été une période privilégiée pour la rencontre des 27 communes membres. Les orientations ont été forgées lors d'un travail partenarial, des ateliers thématiques, des réunions plénières et des échanges entre nos services, élus, partenaires et acteurs du logement. Enfin, le programme d'actions (5 axes déclinés en 18 actions) définit les missions de chaque partenaire dans la mise en œuvre opérationnelle de la politique de l'habitat.

Le PLH 2019-2024 présente des objectifs très ambitieux, car il projette la réalisation de l'ordre de 20 000 logements sur six ans avec une croissance de population de plus 55 000 habitants, en cohérence avec les orientations du SDRIF et du SRHH. Toutefois, cette production accrue, a été conditionnée par les élus à **la construction des équipements publics nécessaires et au renforcement de l'offre de transport et articulée avec les actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).**

Conformément à l'orientation de l'axe 3 du Projet de territoire de la CPS, l'aménagement durable des nouveaux quartiers doit préserver les espaces naturels et agricoles qui constituent la richesse exceptionnelle du territoire. C'est pourquoi l'aménagement durable s'accompagnera nécessairement d'une réflexion systématique sur la transition énergétique et sur la promotion de l'économie circulaire.

Ainsi, la croissance démographique doit être articulée avec la réalisation de nombreux équipements publics supplémentaires : des écoles, des équipements sportifs, de santé, des services...

Or, si le coût des équipements publics est intégré pour 50% des logements réalisés dans le cadre de Zone d'aménagement concerté (ZAC), l'autre partie nécessite des financements au travers des montages plus complexes.

Par ailleurs, au regard des projets recensés dans le PLH, le déficit de transports en commun touche près de 5 500 logements, soit un quart de la production totale. C'est pourquoi, le développement de l'offre en matière de déplacements doit accompagner la croissance du parc de logements (ligne 18 du métro Grand Paris Express, Tram T12 express, transports en commun le long de la RN20, liaisons transversales ...).

Enfin, le secteur résidentiel est le deuxième secteur émetteur de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire et le premier secteur consommateur d'énergie. Par conséquent, la réhabilitation de l'existant et la sobriété énergétique du parc résidentiel sont des enjeux majeurs des prochaines décennies. Il faudrait rénover entre 2 600 et 3 200 logements par an jusqu'en 2030 pour réduire de 50% la consommation d'énergie. Au regard de ces éléments, les élus souhaitent définir un plan d'actions ambitieux du point de vue de l'exemplarité énergétique, qui articule les actions du PCAET et du Programme local de l'habitat. Plusieurs actions communes ont été définies et notamment, la création d'un référentiel sur la qualité architecturale, urbaine, l'économie circulaire et la transition énergétique dans les constructions nouvelles, la mobilisation des propriétaires et copropriétaires pour l'amélioration de l'habitat privé, le réseau professionnel de partage des expériences, le développement d'outils et dispositifs financiers adaptés et complémentaires, le conseil et l'accompagnement des maîtres d'ouvrage des opérations d'aménagement et de construction, en lien avec les communes.

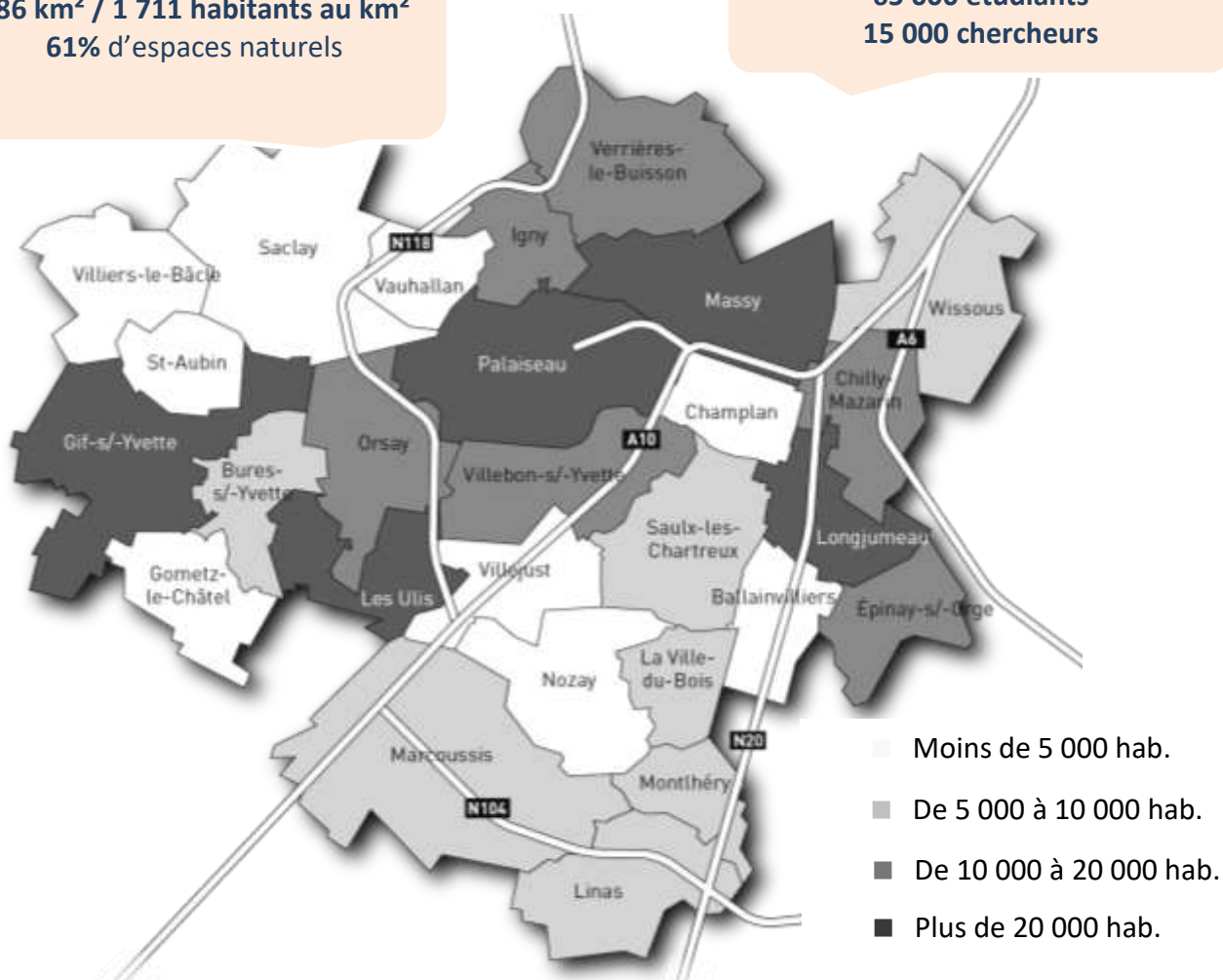
Par conséquent, le développement de ce territoire stratégique d'Ile-de-France, identifié notamment dans le SDRIF, doit être conduit dans les conditions satisfaisantes et maîtrisées afin d'assurer la qualité de vie de ses habitants, contribuer à la mixité sociale et préserver l'identité de chaque commune.

Portrait dynamique de la Communauté Paris Saclay

La Communauté Paris-Saclay, **318 308** habitants (données INSEE au 27 décembre 2018), est composée de 27 communes, dont la population varie entre 721 et 50 549 habitants, avec 6 communes dépassant les 20 000 habitants.

186 km² / 1 711 habitants au km²
61% d'espaces naturels

180 000 emplois
65 000 étudiants
15 000 chercheurs



Nombre de logements : 134 244

Nombre de logements sociaux : 32 247
soit 25,4% du parc

Création d'emploi en progression

Revenus mensuels moyens élevés

2/3 des demandeurs de logements sociaux
sont sous le plafond de ressources PLAI et
90% sous les plafonds PLUS

59% des propriétaires occupants
39% des locataires (privés et sociaux)
41% de maisons
58% d'appartements

Un parc de grands logements :
55% de T4 et plus

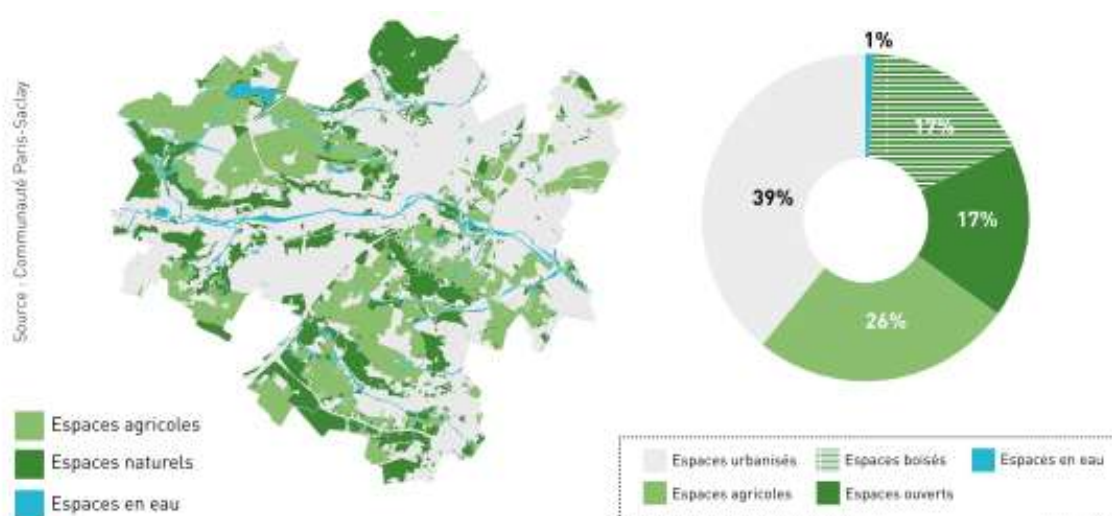
41% des logements construits avant 1971

Un pôle majeur de la Région Ile-de-France

Le territoire de la Communauté Paris-Saclay constitue un secteur identifié pour le développement de l'innovation à l'échelle régionale et internationale. Depuis 2010 l'Etat porte sur la partie nord-ouest du territoire une Opération d'Intérêt National (OIN) autour du cluster scientifique et technologique du Plateau de Saclay. Pour le desservir, plusieurs projets de lignes de transport en commun structurantes sont à l'étude ou en construction ; ces lignes viendront compléter le maillage existant et renforcer l'attractivité du territoire.

Un territoire diversifié et équilibré

Le territoire est à l'articulation entre la zone urbaine dense de l'agglomération parisienne, les espaces urbanisés des vallées et les plateaux de Limours et du Hurepoix au Sud. Composé à près de 60% de logements collectifs, le tissu pavillonnaire occupe néanmoins une part importante du parc de logements. Cette diversité est aussi caractérisée par la disparité du taux de logements sociaux par commune (de 1% à 48%) en sachant qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération ce parc représente plus d'un quart des logements existants.



→ Les espaces urbanisés représentent 39 % de la surface totale du territoire, tandis que les espaces naturels ouverts et semi-ouverts en représentent 61 %.

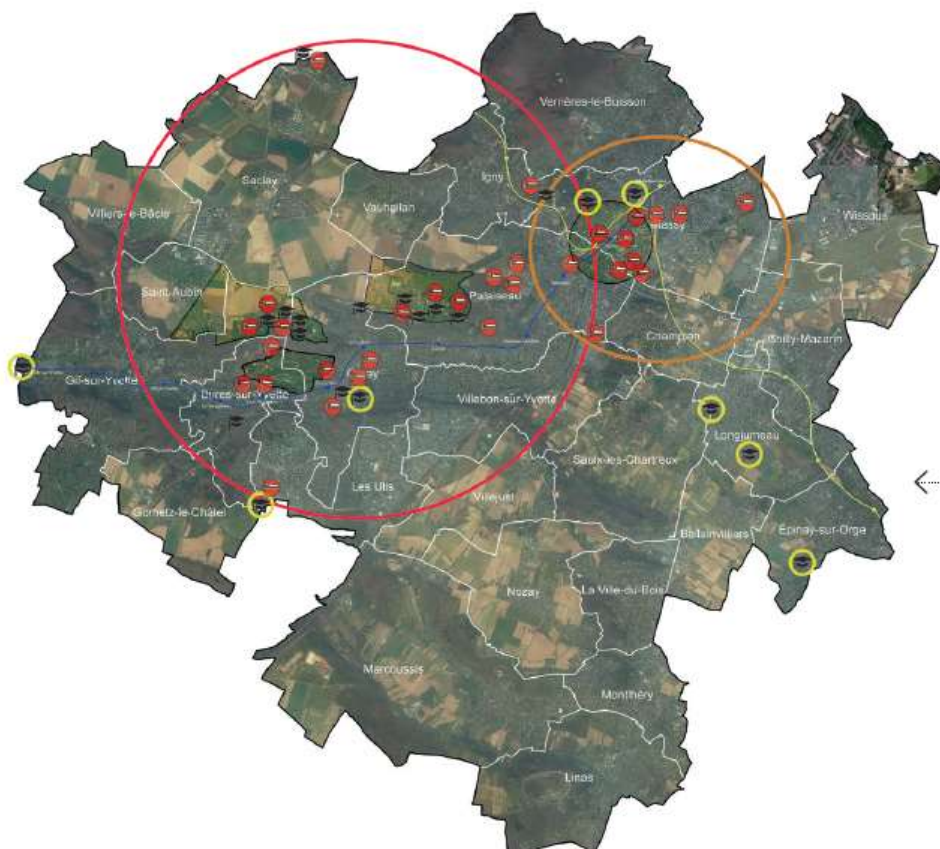
Le mode d'occupation des sols

Le Pôle de développement économique et d'emploi

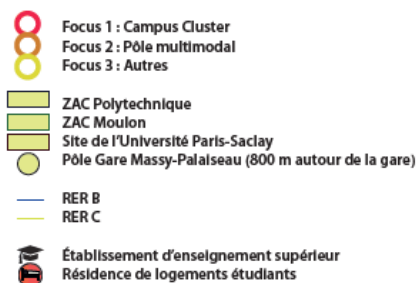
La Communauté Paris-Saclay constitue un pôle économique et d'emploi majeur en Ile-de-France. Avec ses 60 parcs d'activités et la présence des filières d'excellence, le territoire attire les entreprises et les salariés auxquels il offre plus de 180 000 emplois.

Le Campus Etudiant Paris-Saclay

Une forte présence étudiante est une des caractéristiques sociologiques du territoire. En effet, en 2017 on comptabilisait 65 000 étudiants qui habitent ou fréquentent le territoire (Université et Grandes écoles) et près de 11 000 logements dédiés. Ce dernier chiffre est en constante progression : en 2025 ce sont près de 17 000 lits qui seront offerts aux étudiants du territoire dans plus de 54 résidences.



POSITIONNEMENT DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



Résidences étudiantes

Un territoire bâtisseur dans un contexte de marché sélectif

La relance de la construction opérée lors de la période précédente du PLH (2008-2014) a représenté un effort de production d'environ 1850 logements par an. Une dynamique démographique soutenue et une progression d'emplois très forte sont les moteurs d'attractivité du territoire. En plus des cadres supérieurs, le territoire attire les étudiants, les jeunes professionnels et les familles avec enfants scolarisés. Cette attractivité multiforme alimente la pression sur les besoins en logements.

Un parc de logements fortement sollicité

Le marché immobilier est très valorisé par rapport au reste du département.

Plus des deux tiers des propriétaires occupants logent dans de l'individuel. Le parc locatif privé est composé majoritairement d'appartements, globalement de petite taille. Près des deux tiers des locataires du parc privé sont éligibles au parc social, 14% d'entre eux sont sous le seuil de pauvreté. Les difficultés ponctuelles portent notamment sur les petites copropriétés fragiles.

Un quart des logements existants sont des logements locatifs sociaux. C'est un parc globalement de bonne qualité, bien que relativement ancien. La pression de la demande est forte, particulièrement sur les petites et grandes typologies. Il convient de noter que les objectifs triennaux assignés par l'Etat aux communes représentent un effort de construction très important sur un temps court. Depuis quelques années près de 50% de la production de logements sociaux est à destination des étudiants (en PLUS et PLS).

Une réponse apportée aux besoins spécifiques

En termes d'hébergement temporaire, le PLH souligne une offre satisfaisante, mais également sa concentration géographique. Si, en moyenne, l'offre en hébergement de type Foyer de travailleurs migrants (FTM) ou Centre d'hébergement d'urgence (CHU), pour les personnes âgées et les personnes handicapées, correspond au besoin du territoire, l'offre est insuffisante en hébergement de type Foyer de jeunes travailleurs (FJT), résidences sociales, pensions de famille, Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Pour les Gens du voyage, une réponse reste à apporter en matière de logements adaptés et d'accompagnement social. Un nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage est arrêté, il servira de base pour une démarche concertée avec les communes et les partenaires de la Communauté Paris-Saclay afin de répondre aux objectifs qu'il définit.

Une politique en faveur de l'habitat : une politique publique volontaire de soutien au logement est une des ambitions de notre territoire – des actions concrètes et des budgets y sont consacrés tous les ans.

OPAH : 3,4 M€ sont inscrits au budget depuis 2016 pour favoriser les travaux de rénovation énergétique et l'adaptation au vieillissement. Une grande partie des travaux est programmée en 2019. Un euro investit par la CPS permet d'engager 11 euros d'investissements (ANAH, financeurs institutionnels, ménages...). Une OPAH 2 prendra relais de cette démarche des mars 2020.

Surcharge foncière et garantie d'emprunt : chaque nouveau logement social (PLUS et PLAI) peut bénéficier d'une subvention de 1000 € (budget de 500 K€/an) et les bailleurs, d'une garantie d'emprunt de la collectivité. Actuellement le montant garanti avoisine 130 M€.

Renouvellement urbain et politique de la ville : un engagement fort de la collectivité est à noter concernant la politique de la ville, la santé et le renouvellement urbain aux côtés des communes.

Accueil des Gens du voyage : Le service communautaire dédié gère les lieux et places d'accueil et les relations avec les Gens du voyage. Il a participé activement à la démarche d'élaboration du nouveau schéma départemental d'accueil.

Les orientations stratégiques du PLH articulées avec les dynamiques territoriales et régionales

Les réflexions menées dans le cadre du diagnostic ont conduit à définir les principaux enjeux et à valider les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat. Ces orientations sont ensuite traduites dans un programme d'actions qui constitue la partie opérationnelle du PLH.

Orientation d'accroissement de l'offre : un PLH qui s'inscrit dans une stratégie régionale en cohérence avec le Projet de territoire

Il convient de poursuivre l'effort de production de logements pour limiter la tension du marché, en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie. En effet, depuis une dizaine d'années l'agglomération produit 1850 logements en moyenne annuelle, cependant ce volume n'est pas suffisant pour répondre à la croissance démographique et au développement du territoire.

Forts de ce constat, les élus ont élaboré un Projet de territoire 2016-2026 qui prévoit un développement équilibré et maîtrisé, avec une gouvernance partagée, en accord avec l'identité et les projets de chaque ville. Il est précisé qu'en matière de logements des réponses doivent être apportées tant pour l'accueil de logements familiaux, de résidences étudiantes que d'établissements dédiés aux publics spécifiques.

De fortes attentes en matière de production de logements sont prescrites au niveau régional. En 2018, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) a attribué à la Communauté Paris-Saclay des objectifs de construction de 4 000 logements par an. Il s'agit des objectifs beaucoup plus élevés que les autres EPCI de la Région Ile-de-France (près de 13 logements pour 1 000 habitants par an, par rapport à une moyenne de 5 à 6 logements pour 1 000 habitants concernant d'autres agglomérations).

Ce contexte amène les élus locaux à définir plus précisément les conditions de réalisation des constructions et d'accueil des habitants.

D'une part, le Schéma de transports de la Communauté Paris-Saclay 2018 fixe le programme de développement des mobilités : la mise en service de la ligne du Tram-train T12E, une préfiguration des aménagements multimodaux autour des gares de la ligne 18 du Métro Grand Paris Express, le renfort significatif de l'offre du réseau de bus et plus largement, l'amélioration des transports en commun et leur connexion, notamment sur la RN20.

D'autre part, la problématique de l'offre des services est posée particulièrement dans les communes où le ratio de construction de logements par rapport à 1000 habitants est élevé et les opérations réalisées par les promoteurs privés importantes.

Enfin, la prise en compte des contraintes environnementales articulée avec l'ambition d'un aménagement et de construction durable permettra de préserver les espaces naturelles et agricoles qui constituent la richesse exceptionnelle du territoire, et un enjeu majeur pour le territoire au même titre que la sobriété énergétique et la réhabilitation du parc existant.

En définitive, les élus conditionnent la réalisation du PLH à l'amélioration des transports et à la capacité à réaliser les infrastructures, les équipements et les services induits sur l'ensemble de territoire des 27 communes, tout en respectant l'environnement et les équilibres entre les espaces urbanisés et naturels.

Orientation de diversification de l'offre de logements

En réponse à la tension du marché une programmation diversifiée doit être déclinée dans le PLH, prenant en compte le niveau de ressources des ménages et les besoins en termes de typologie de logements. La

diversification de l'offre est déclinée en deux thématiques connexes : mettre en œuvre des projets autour d'une réflexion supra-communale pour favoriser les parcours résidentiels de proximité et apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir.

Dans le parc locatif privé, la part du budget consacrée au loyer est élevée, ce qui rend délicat le maintien sur le territoire des familles avec des jeunes enfants (deuxième ou troisième enfant). L'enjeu porte sur la maîtrise des prix des grands logements, répondant au besoin des familles. L'offre de logements à prix maîtrisés, l'accession sociale et les logements PLS pourra être mieux développée. Cela concerne essentiellement les territoires où les loyers de ces types de logements sont inférieurs de 15 à 20% aux loyers de marché pratiqués dans les logements privés libres.

Le PLH propose également d'accompagner le développement de l'offre de logements étudiants pour continuer à répondre aux besoins de cette population en croissance.

Orientation d'intervention sur le parc privé existant – petites copropriétés fragilisées

Le PLH vise la régénération d'une partie du parc existant par son adaptation aux enjeux actuels, comme l'augmentation du coût de l'énergie ou le vieillissement de la population. Cette orientation concerne essentiellement des petites copropriétés en perte de vitesse ou fragilisées. Une attention particulière est portée à l'identification des dysfonctionnements et à l'amélioration du parc privé.

Cette orientation vise l'évaluation des besoins et la programmation ciblée des interventions dans le cadre d'un dispositif opérationnel de suivi animation (OPAH).

Orientation d'intervention sur le parc social existant - un taux de 25,4% de logements locatifs sociaux sur un parc de plus de 32 000 logements

Le parc de logements locatifs sociaux est globalement de bonne qualité, bien que relativement ancien.

L'orientation du PLH est double : adapter-réhabiliter le parc social afin d'améliorer la qualité de vie des ménages et agir sur les politiques d'attribution, afin de favoriser la mixité sociale et notamment dans les quartiers de la politique de la ville. Une stratégie est à construire en lien avec les acteurs du parc social pour conduire la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et participer à la signature des Conventions d'utilité sociale des Bailleurs.

Par ailleurs, les communes sont très attachées au développement de micro-opérations de logements sociaux, particulièrement adaptées aux situations de centre-ville ou de centre village.

Orientation de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires

Une fois adopté, le PLH doit être mis en œuvre par les services de la Communauté Paris-Saclay, les communes et tous les autres partenaires en fonction de leur champ d'interventions.

Il fera l'objet d'une évaluation annuelle et à mi-parcours en 2021.

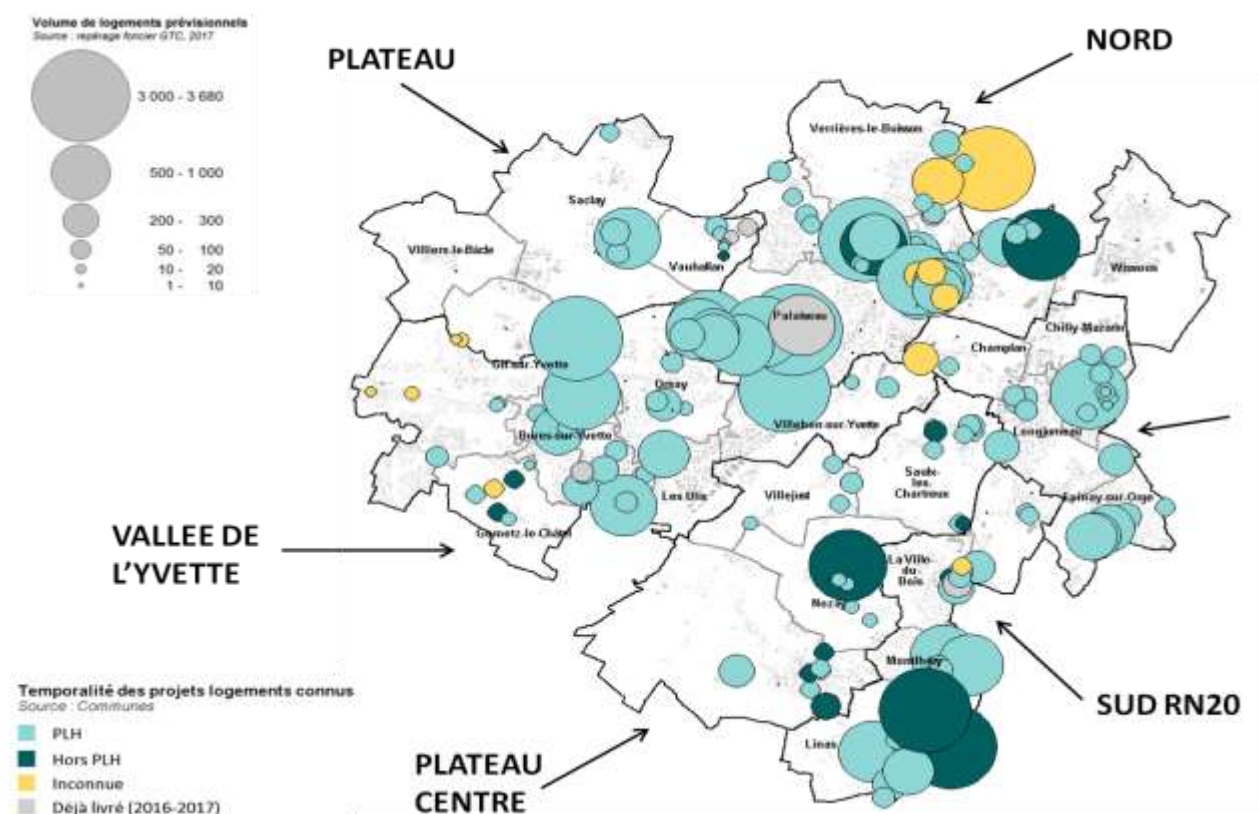
Par ailleurs, un Observatoire Habitat et Foncier doit être bâti pour analyser des données du territoire.

La traduction des orientations dans un scénario quantitatif

Le scénario programmatique du PLH correspond à 3 300 logements livrés par an entre 2019 et 2024 soit près de 20 000 logements livrés sur les 6 ans.

Comme indiqué plus haut, ce scénario ambitieux implique un renforcement significatif de l'offre de transports en commun concernant un nombre important de projets de logements (40% de la programmation envisagée sur la durée du PLH) et une augmentation de l'offre d'équipements de proximité et structurants, pour répondre aux besoins d'environ 45 500 nouveaux habitants et 25 000 nouveaux emplois.

Le scénario répond aux besoins liés à la forte natalité sur le territoire, ainsi qu'à l'attractivité résidentielle accrue compte tenu du dynamisme économique. Il propose aussi une réponse en termes de décohabitation des jeunes, de séparations des ménages et de vieillissement de la population.



Positionnement géographique les projets prévisionnels et leurs échéances estimatives

PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions traduit d'une manière opérationnelle les orientations stratégiques retenues pour le PLH 2019-2024. Il s'articule autour de cinq axes et se décline en dix-huit actions.

Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements

La Communauté Paris-Saclay propose un soutien dans la préparation et la mise en œuvre des opérations d'aménagement et de construction. Cela consiste à mener les études d'opportunités foncières, apporter de l'ingénierie technique, juridique et opérationnelle, établir un suivi des opérations et effectuer des recherches de subventions (action 1).

Le PLH prévoit la réalisation d'un référentiel de la qualité urbaine et architecturale, articulé avec le PCAET et la démarche d'économie circulaire.

Dans le cadre du service mutualisé, les communes peuvent aussi bénéficier d'une assistance dans l'élaboration ou la révision de leur PLU, d'un accompagnement pour les procédures liées à l'urbanisme réglementaire et au montage d'opérations d'aménagement.

Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements

Le PLH formule une proposition quantitative (3300 logements livrés par an) et qualitative (répartition par typologie des logements) visant à répondre aux besoins du territoire liés à l'attractivité, au desserrement des ménages, à la décohabitation et au renouvellement du parc, tant privé que social. Ces objectifs sont traduits dans les actions 4 et 5.

Le PLH propose d'accompagner le développement de l'offre de logements étudiants pour contribuer à une offre adéquate aux besoins (action 6) par la création d'un groupe de pilotage partenarial et un suivi des projets au travers des outils de l'Observatoire.

Les jeunes actifs font l'objet d'une attention particulière. L'action 7 détaille le développement d'une stratégie commune visant l'accueil de ces publics, notamment dans le parc social et au travers des outils d'Action Logement.

L'action 9 cible la réponse aux besoins liés au renouvellement de l'offre d'hébergement, en priorité des logements ADOMA. Cette offre doit être prise en compte et intégrée dans des opérations d'aménagement d'envergure, bien desservies par des transports en commun et dotées de services et d'équipements publics.

AXE 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant

Les actions visant le parc privé se concentrent autour de l'amélioration de l'habitat et d'une démarche visant la réduction de l'habitat indigne. A titre d'exemple, dans le cadre de l'action 11, une étude sera menée sur l'opportunité de mise en œuvre des dispositifs plus coercitifs visant le renouvellement du parc très dégradé, les permis de diviser et les permis de louer.

Les actions de repérage des situations de mal logement (action 11) et l'accompagnement des ménages dans les travaux et les démarches administratives (action 12) sont également prévues.

L'action 10 décline les modes opératoires pour la mise en œuvre du nouveau schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage de 2019.

Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant

Les actions en faveur du parc social et de ses habitants se déclinent en deux thématiques. La première concerne la qualité du parc et notamment la réalisation des travaux d'accessibilité et d'adaptation à la perte d'autonomie. La seconde vise une réflexion sur les attributions de logements sociaux dans le cadre intercommunal.

A titre d'exemple, le PLH préconise dans l'action 14 le renforcement du dialogue avec les bailleurs dans le cadre de co-signature d'un Contrat d'Utilité Sociale (CUS), afin de bâtir ensemble les priorités en termes de réhabilitation et de rénovation énergétique, en fonction des besoins connus des quartiers et des ménages.

Une stratégie de préfiguration de la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est définie dans l'action 15 qui vise une réflexion commune sur les attributions des logements locatifs sociaux.

Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires

Une fois le PLH adopté, sa mise en œuvre sera suivie et évaluée au travers des outils adaptés, en lien avec les communes et les partenaires de la Communauté Paris Saclay.

A titre d'exemple, l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier a été préfiguré sur la base des données du PLH, afin de suivre l'évolution du territoire sur le moyen et long termes. Il sera régulièrement alimenté et les résultats soumis à l'évaluation d'un comité de pilotage et communiqués aux communes.

Le tableau synthétique des actions

N°	Actions	Modes opératoires (extrait)	Calendrier
1	PREPARATION A LA MISE EN PLACE DES OPERATIONS	Apporter un support technique dans le montage financier, programmatique et technique des opérations / Mener des études d'opportunités foncières et de faisabilité	Dès 2019
2	REFERENTIEL POUR LE MONTAGE DES OPERATIONS	Elaboration d'une Charte de qualité urbaine et architecturale pour la construction de logements	Lancement mars 2019
3	SOUTIEN A LA MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS	Assistance aux communes dans la conduite de leurs opérations / Accompagnement pour des dossiers et procédures liés à l'urbanisme, au foncier et prise en charge des dossiers de contentieux, dans l'élaboration, la révision de PLU	Dès 2019
4	DEVELOPPER UNE OFFRE PRIVEE A PRIX MAITRISES	Echanges avec les promoteurs, notaires, banques, afin de s'assurer des bonnes conditions d'achat des primo accédant	2020
5	DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	Créer des partenariats avec les bailleurs afin de permettre l'implantation des petites unités en centre-ville, d'acquisition améliorée, de conventionnement dans l'existant	Dès 2020
6	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE ETUDIANTE	Intégration d'un volet logement étudiants dans la Charte de la construction de logements/ Montage d'un groupe de travail sur le logement étudiant	Dès 2019
7	LOGGER LES JEUNES ACTIFS	Développer une stratégie intercommunale sur les attributions dans le parc social / Envisager avec les réservataires et les organismes HLM la priorisation dans les attributions des jeunes actifs Mise en place d'une convention cadre avec Action Logement concernant des jeunes actifs /Travailler avec les communes sur l'opportunité de développer une offre dédiée	Dès 2019
8	FAVORISER LA MIXITE GENERATIONNELLE	Accompagner les services communaux dans le développement d'une offre de logements (opportunité montage, produits,...) Création d'une plateforme de mise en relation de l'offre et de la demande	Dès 2020

9	DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'HEBERGEMENT	Création d'un réseau d'acteurs sur l'hébergement/ Développement de l'offre dédiée	Dès 2019
10	DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN FAVEUR DES GENS DU VOYAGE	Création et gestion des aires d'accueil et de grand passage / Elaboration d'un cahier des charges pour la constitution de terrains familiaux	2019
11	FACILITER LE REPERAGE DES SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT	Mise en place d'un Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) renforcé sur volet habitat indigne.	2019
		Mise en place d'un service mutualisé de lutte contre l'habitat indigne / Accompagner les communes dans la mise en place d'outil contre le mal-logement	2020
12	ORIENTER ET ACCOMPAGNER LES MENAGES POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE	Suivi-animation de OPAH/Développer des solutions de financement le micro-crédit pour le reste à charge OPAH / Mise à jour d'un annuaire des syndicats de copropriétés et suivi des copropriétés / Préfiguration OPAH2.	OPAH jusqu'en 2020
		Notamment : Partenariat renforcé avec la SEM Energies Positif, avec l'ALEC et l'ADIL. / Formation des services instructeurs sur l'énergie / Cibler des campagnes de communication auprès des particuliers aux moments clefs de leurs parcours résidentiels.	A partir de 2019
13	ADAPTER LES LOGEMENTS SOCIAUX A LA PERTE D'AUTONOMIE	Aider les communes à cibler des programmes sociaux ou privés pour promouvoir une offre adaptée à ces publics	Dès 2020
		S'assurer de la réalisation des travaux d'accessibilité et d'adaptation du parc et de l'offre existante, au travers de la liste des travaux en contrepartie de l'abattement de TFPB et au travers de la connaissance de la situation des ménages	Dès 2019
14	DEFINIR DES PRIORITES EN MATIERE DE REHABILITATION ET RENOVATION ENERGETIQUE	Poursuivre le dialogue sur les priorités de réhabilitation des bailleurs (en s'appuyant sur les CUS et PSP)	Dès 2019
		Renforcer le développement des réseaux de chaleur par densification, extension de réseaux existants ou création de nouveaux réseaux. / Définir des critères d'arbitrage avec l'Etat et les bailleurs entre démolition et réhabilitation.	
15	REFLEXION SUR LES ATTRIBUTIONS	Mise en place d'un référentiel partagé sur les enjeux de mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité et de proximité / Mise en place de la CIL et de la CIA	2019
16	DISPOSER DE MODALITES D'ACCUEIL ET D'ACCOMPAGNEMENT DES DEMANDEURS	Rédaction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur / Mise en place d'un réseau d'accueil avec un socle commun d'information et des principes d'accueil partagé	Dès 2020
17	PARTENARIATS	Animation et coordination du réseau des communes avec le CD91 / Partenariats avec les services de l'état DDCS et DDT dans le cadre de l'observatoire de la future CIL	Dès 2019
18	OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER	Mise en œuvre d'un outil de suivi et d'évaluation du PLH et définition des indicateurs à plusieurs échelles / Elaboration des bilans du PLH selon fréquence définie / Partage des analyses effectuées avec les communes et les différents partenaires de la CPS	Dès 2019

Tableau : Population légale et nombre de logements par commune

Commune	Population totale 2016 au 1 ^{er} janvier 2019**	Population RP 2015*	Taux d'évolution annuel de la population	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants ***
Ballainvilliers	4 581	4 358	5,1%	1701	1579	13	109
Bures-sur-Yvette	9 875	9 691	1,9%	4059	3718	113	228
Champlan	2 844	2 832	0,4%	1053	986	8	58
Chilly-Mazarin	20 311	20 258	0,3%	8968	8268	150	551
Épinay-sur-Orge	11 295	10 992	2,8%	4459	4222	31	205
Gif-sur-Yvette	21 571	21 069	2,4%	9010	8318	195	497
Gometz-le-Châtel	2 610	2 565	1,8%	1122	1000	70	52
Ignny	10 335	10 035	3,0%	4385	4024	58	303
Linas	6 959	6 874	1,2%	2747	2533	27	187
La Ville-du-Bois	7 506	7 364	1,9%	2909	2730	23	155
Les Ulis	25 031	24 764	1,1%	9972	9330	172	470
Longjumeau	21 838	21 724	0,5%	9497	8728	79	690
Marcoussis	8 303	8 132	2,1%	3343	3149	35	160
Massy	50 549	48 363	4,5%	22087	20677	417	993
Montlhéry	7 816	7 546	3,6%	3456	3107	85	264
Nozay	4 816	4 780	0,8%	1879	1792	14	73
Orsay	17 011	16 530	2,9%	7472	6854	133	485
Palaiseau	34 954	33 114	5,6%	15154	13828	135	1191
Saclay	4 021	3 905	3,0%	1511	1421	20	71
Saint-Aubin	721	697	3,4%	295	283	8	4
Saulx-les-Chartreux	5 366	5 181	3,6%	2229	2031	77	121
Vauhallan	2081	1 931	7,8%	815	768	12	35
Verrières-le-Buisson	15 857	15 592	1,7%	6581	6160	88	332
Villebon-sur-Yvette	10 645	10 455	1,8%	4753	4467	69	217
Villejust	2 332	2 301	1,3%	931	876	8	47
Villiers-le-Bâcle	1 265	1 245	1,6%	525	498	2	25
Wissous	7 815	7 687	1,7%	3330	3143	29	158
Communauté Paris-Saclay	318 308	309 985	2,7%	134 244	124 491	2070	7683

*Source : Recensement INSEE 2015 (intégrant des données de 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017)

**Source : données INSEE au 27 décembre 2018, site INSEE

***Logement vacant : plusieurs situations possibles - logements sortis du marché, vacance conjecturale par rotation, livraisons de logements neufs non occupés au moment du recensement.

Diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2019-2024

INTRODUCTION

Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat au début de l'élaboration du Programme local de l'Habitat PLH et le PAC complémentaire du 6 avril 2017 établissent le rappel des lois encadrant son élaboration (pages 3 à 7 du PAC initial). Ces différentes lois confèrent au PLH un rôle essentiel pour articuler un développement de l'habitat compatible avec la dynamique territoriale et sa planification spatiale, ainsi que pour contribuer à la cohésion sociale du territoire par la recherche d'une diversité de l'habitat et d'une mixité sociale.

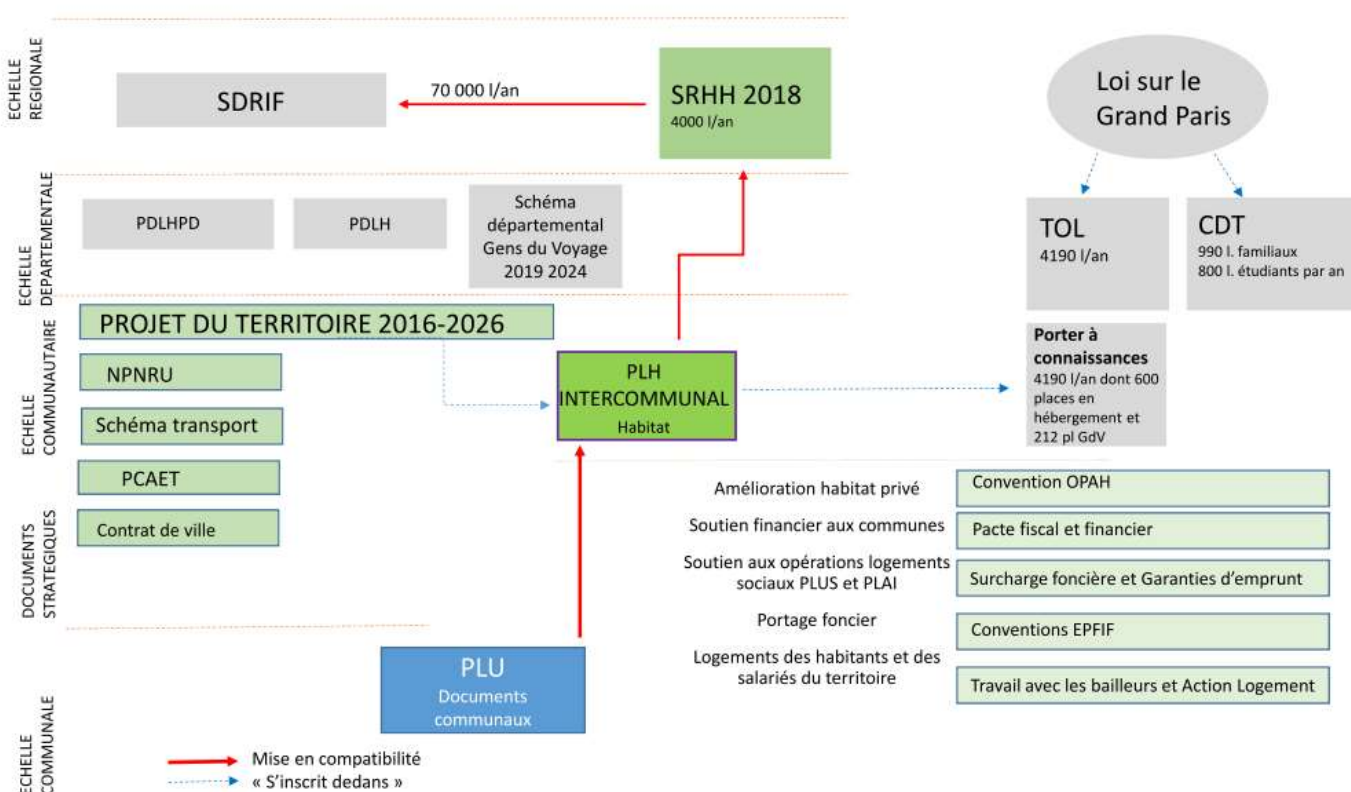
Le PLH répond aux obligations légales, s'inscrit dans le contexte régional francilien particulièrement mouvant et dynamique et participe à la stratégie départementale déclinée dans les plans départementaux (PDLH, PDLHPD, SDAGV...). Il est enfin attendu que le PLH soit coordonné avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la Communauté Paris-Saclay.

Le rôle du PLH dans le contexte national, régional, départemental et le projet de territoire de la Communauté Paris-Saclay en lien avec les communes

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité ou de conformité présentés dans le schéma ci-dessous.

Positionnement du PLH dans les documents de planification

Le tableau ci-dessous présente un schéma de compatibilité et positionnement du PLH dans les documents de planification et les contractualisations locales



Le projet de SRHH établit un cadre de référence pour le PLH de la Communauté Paris-Saclay (volet 3), en donnant les critères d'analyse et d'évaluation qui seront examinés pour construire les avis du CRHH sur les PLH soumis (volet 3).

Le PLH doit également tenir compte des schémas départementaux tels que le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ou encore le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage. Une révision de ce schéma est actuellement en cours. La loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté prévoit l'inscription explicite des besoins d'accueil et d'habitat des Gens du voyage dans les PLH.

Les actions du PLH doivent traduire les objectifs fixés par la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique ELAN, promulguée le 23 novembre 2018, liés à la Conférence Intercommunale de Logement CIL et au plan de gestion de la demande PPDIG. Elles déclinent les outils de gestion du parc privé dégradé.

Par ailleurs, le PLH doit prendre en considération les objectifs des Contrats de Ville établis en faveur des quartiers prioritaires, objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.

Cette obligation ne conduit pas à introduire un rapport de conformité, ni même de compatibilité entre ces documents et les Contrats de Ville mais elle vise à conduire les collectivités à "analyser les problématiques spécifiques auxquelles sont confrontés les habitants des quartiers prioritaires, et à prévoir, le cas échéant, une adaptation des orientations prévues dans ces documents, permettant de répondre aux enjeux identifiés localement".

Les orientations du projet de PLH sont basées sur les axes prioritaires du Projet de Territoire 2016-2026 qui détermine la politique de développement du territoire pour les 10 prochaines années.

Le PLH articule les axes prioritaires et les actions du Plan Climat Air Energie Territorial PCAET adopté en juin 2019 pour 6 ans. Le PCAET fixe des objectifs de réduction des gaz à effet de serre, la réduction de la consommation énergétique et valorisation des énergies renouvelables dans le secteur résidentiel pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air. Il précise les actions à mettre en oeuvre pour atteindre des objectifs ambitieux pour le territoire à l'horizon 2030 :

- Réduction de 34% d'émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 2012)
- Réduction de 24% de consommation énergétique (par rapport à 2012)
- 20% d'énergie renouvelable

Synthèse de l'état des lieux des PLH préexistants

Issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS), de la Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne (CAEE) et des communes de Verrières-le-Buisson et Wissous (anciennement membres de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvres), la Communauté Paris-Saclay doit prendre en compte dans l'élaboration de son PLH les politiques de l'habitat passées.



L'analyse des PLH préexistants a ainsi mis en relief :

- Des PLH intervenant à des moments particuliers en matière de conjonctures régionale et locale (avant ou après crise immobilière)

- Des politiques locales de l'habitat antérieures basées sur une relance significative de la production de logements
- Des objectifs de construction (12 744 logements) atteints de manière globale par la réalisation de 12 929 logements pendant la période 2008-2014...
- ... mais des différences marquées sur le développement des communes, certaines ayant aisément dépassés des objectifs élevés et d'autres ne réussissant pas à atteindre des objectifs plus restreints
- Des stratégies de logements visant les mêmes buts : la diversification du parc de logements, le logement des actifs... et pouvant être rapprochées
- Des moyens différenciés mis en place sur le traitement du parc existant ou le financement du logement social.

Les compétences habitat de l'agglomération et ses évolutions attendues

Créée au 1^{er} janvier 2016, la Communauté Paris-Saclay réunit entre autres les compétences suivantes dans le domaine de l'habitat :

- Aménagement du territoire et logement (contribution à l'élaboration des documents d'urbanisme, aux côtés des communes, suivi des opérations d'aménagement de l'EPA Paris-Saclay) ;
- Elaboration du PLH ;
- Politique de la ville, en agissant en faveur des Quartiers en Politique de la Ville des Ulis, Massy, Palaiseau et Longjumeau, en pilotant les Contrats de Ville, en agissant pour les quartiers en veille et en gérant la Maison de la Justice et du Droit aux Ulis ;
- L'accueil des Gens du Voyage, en assurant l'entretien et la gestion des aires d'accueil et de passage des gens du voyage (9 aires, 170 places) et pouvant en réaliser de nouvelles. Suite à la promulgation de la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, l'Agglomération est également en charge des terrains familiaux.

Les évolutions attendues en matière de compétence portent sur l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement, rendue obligatoire par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ALUR pour toutes les intercommunalités dotées de PLH et de Quartiers en Politique de la Ville (QPV). La CIL est une instance coprésidée par le président de l'intercommunalité et le préfet. Elle a pour objet la mise en place de la réforme de la politique d'attribution dans les logements sociaux. Compte-tenu des enjeux de mixité sociale portés par cette réforme, elle doit s'articuler avec le PLH visant l'équilibre de l'offre de logements dans toutes les composantes du territoire, en fonction des besoins identifiés.

Commune	RP2016	RP2015					
	Population au 1 ^{er} janvier 2019**	Population RP 2015*	Taux d'évolution annuel de la population	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logts vacants***
Ballainvilliers	4 581	4 358	5,1%	1701	1579	13	109
Bures-sur-Yvette	9 875	9 691	1,9%	4059	3718	113	228
Champlan	2 844	2 832	0,4%	1053	986	8	58
Chilly-Mazarin	20 311	20 258	0,3%	8968	8268	150	551
Épinay-sur-Orge	11 295	10 992	2,8%	4459	4222	31	205
Gif-sur-Yvette	21 571	21 069	2,4%	9010	8318	195	497
Gometz-le-Châtel	2 610	2 565	1,8%	1122	1000	70	52
Igny	10 335	10 035	3,0%	4385	4024	58	303
Linas	6 959	6 874	1,2%	2747	2533	27	187
La Ville-du-Bois	7 506	7 364	1,9%	2909	2730	23	155
Les Ulis	25 031	24 764	1,1%	9972	9330	172	470
Longjumeau	21 838	21 724	0,5%	9497	8728	79	690
Marcoussis	8 303	8 132	2,1%	3343	3149	35	160
Massy	50 549	48 363	4,5%	22087	20677	417	993
Montlhéry	7 816	7 546	3,6%	3456	3107	85	264
Nozay	4 816	4 780	0,8%	1879	1792	14	73
Orsay	17 011	16 530	2,9%	7472	6854	133	485
Palaiseau	34 954	33 114	5,6%	15154	13828	135	1191
Saclay	4 021	3 905	3,0%	1511	1421	20	71
Saint-Aubin	721	697	3,4%	295	283	8	4
Saulx-les-Chartreux	5 366	5 181	3,6%	2229	2031	77	121
Vauhallan	2081	1 931	7,8%	815	768	12	35
Verrières-le-Buisson	15 857	15 592	1,7%	6581	6160	88	332
Villebon-sur-Yvette	10 645	10 455	1,8%	4753	4467	69	217
Villejust	2 332	2 301	1,3%	931	876	8	47
Villiers-le-Bâcle	1 265	1 245	1,6%	525	498	2	25
Wissous	7 815	7 687	1,7%	3330	3143	29	158
Communauté Paris Saclay	318 308	309 985	2,7%	134244	124491	2070	7683

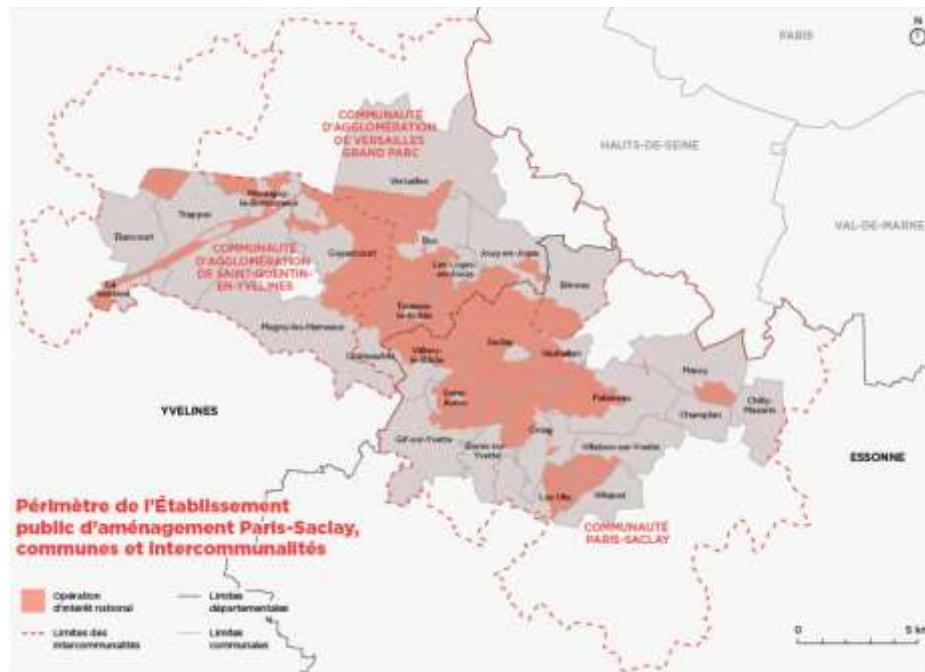
*Source : Recensement INSEE 2015 (intégrant des données de 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017)

**Source : données INSEE au 27 décembre 2018, site INSEE

***Logement vacant : plusieurs situations possibles - logements sortis du marché, vacance conjecturale par rotation, livraisons de logements neufs non occupés au moment du recensement (voir aussi page 40 « variation de la vacance »).

Un pôle majeur de la Région Ile de France

Le territoire de la Communauté Paris Saclay constitue un secteur identifié pour le développement de l'innovation à l'échelle régionale et internationale. Le développement de ce potentiel a été confié à l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay EPA PS chargé d'assurer l'émergence d'un campus urbain. Il porte les missions d'aménagement, d'impulsion et de coordination du développement du pôle scientifique et technologique sur le plateau de Saclay.



Territoire diversifié

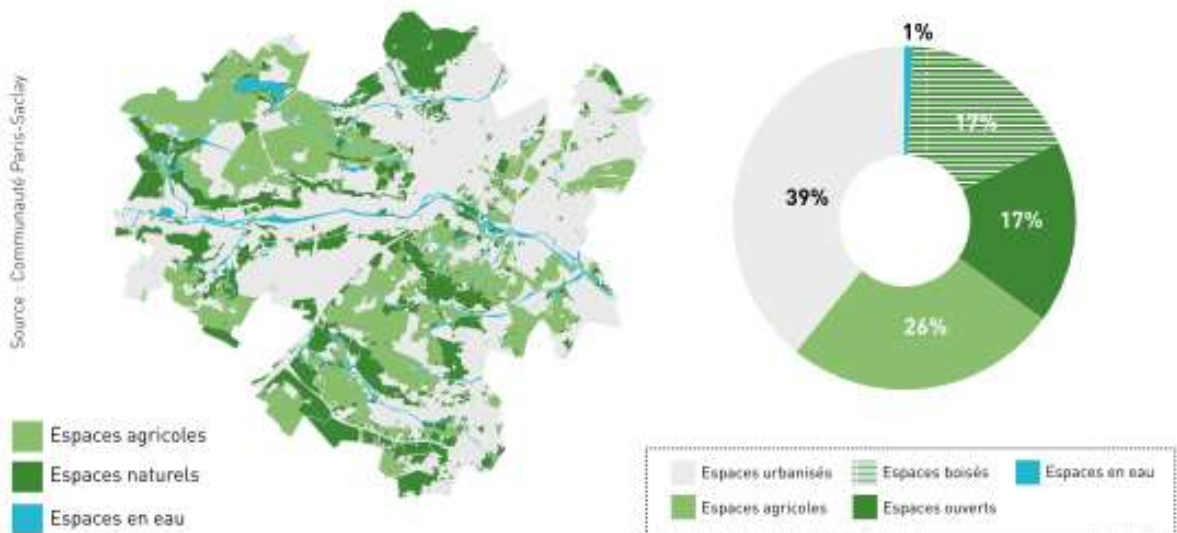
Le territoire est à l'articulation entre la zone urbaine dense de l'agglomération parisienne, les espaces urbanisés des vallées (Orge à l'Est, Bièvre et Yvette à l'ouest) et les plateaux de Limours et du Hurepoix au Sud Est. Il constitue l'espace agricole le plus proche de Paris (34% d'espaces agricoles, secteurs du Plateau de Saclay¹ et du Triangle vert principalement), terres bénéficiant d'un haut potentiel agronomique et d'un bassin de consommateurs important. Parmi les 27 communes dont la population varie de 700 à 49 000 habitants 9 comptent moins de 5000 habitants tandis que 6 dépassent 20 000 habitants.

Cette diversité est aussi caractérisée par les taux des logements sociaux par commune (de 1 à 48%) tout en assurant un équipement en logements locatifs sociaux supérieur un taux légal, soit 25,4% à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Comme le souligne le projet de territoire ce pôle majeur à l'échelle francilienne s'insère dans un cadre de voie préservé, marqué par 60% d'espaces naturels et ouverts qui lui confèrent un caractère rural et périurbain, sans oublier toutefois des cœurs de ville denses et urbains.

¹ Le territoire du Plateau de Saclay est doté d'une ZPNAF dont une part importante est consacrée à l'activité agricole.

LES MODES D'OCCUPATION DU SOL



→ Les espaces urbanisés représentent 39 % de la surface totale du territoire, tandis que les espaces naturels ouverts et semi-ouverts en représentent 61 %.

Politiques en faveur de l'habitat

La politique publique en faveur du logement est une de caractéristiques de notre territoire – des actions concrètes et des budgets y sont consacrés tous les ans.

OPAH : 3,4 M€ sont inscrits au budget depuis 2016 pour favoriser les travaux de rénovation énergétique et l'adaptation au vieillissement. Une grande partie de travaux est programmée en 2019.

Surcharge foncière et garanties d'emprunt : chaque logement social (PLUS et PLAI peut bénéficier d'une subvention de 1000€ (500€/an) et les bailleurs, d'une garantie d'emprunt de la collectivité.

Renouvellement urbain et politique de la ville : un engagement fort de la collectivité est à noter concernant la politique de la ville, la santé et le renouvellement urbain aux côtés des communes.

Accueil des Gens du voyage : Le service dédié gère les lieux et places d'accueil et les relations avec les gens du Voyage. Il participe activement à l'élaboration d'un nouveau schéma départemental d'accueil.

	2016	2017
NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES	125 0001	126 818
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	31 705	32 247
TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX	25,36%	25,4%
NBRE DE LOGEMENTS MANQUANTS	5755	6 517

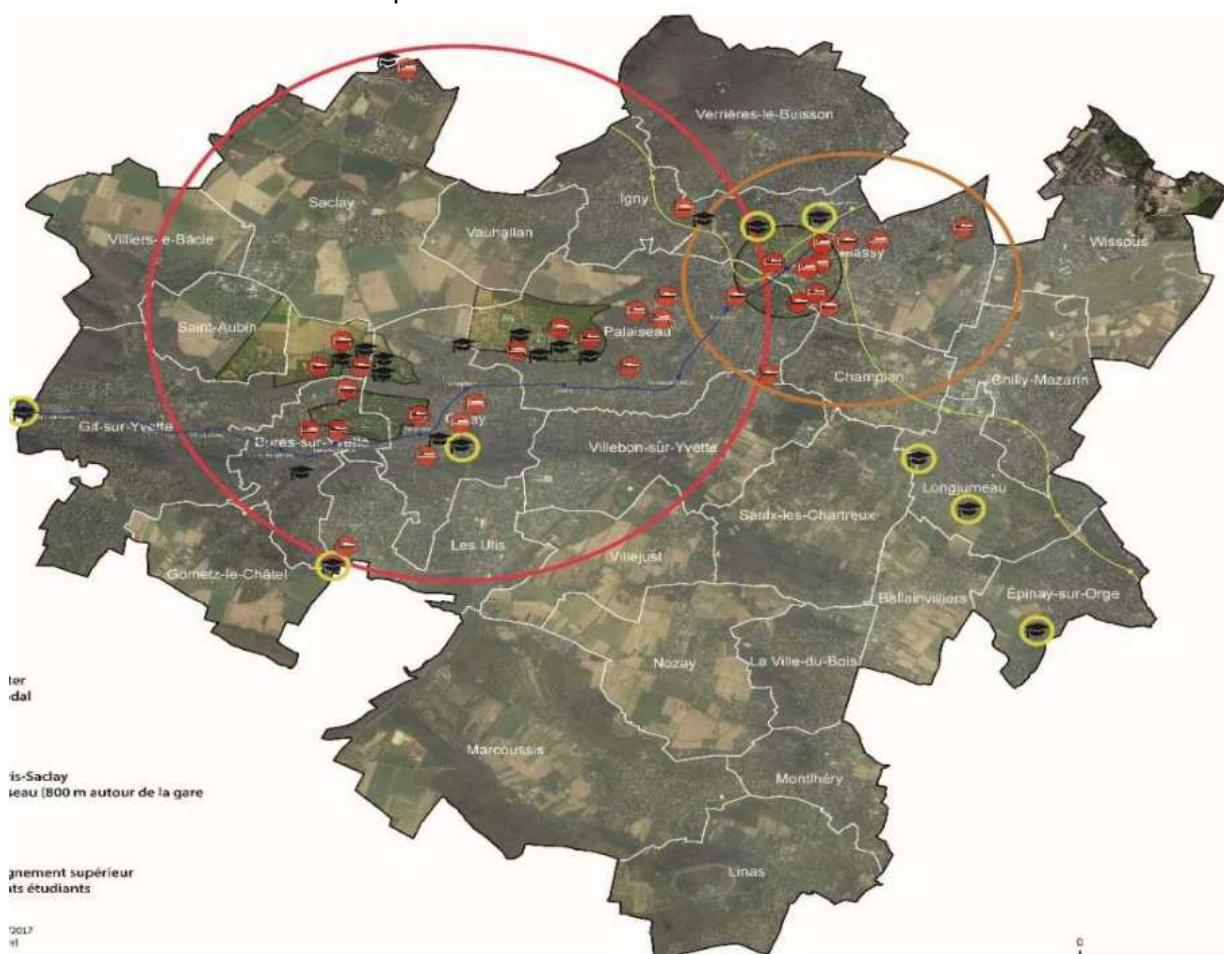
Le Pôle de développement économique et de l'emploi

La communauté Paris Saclay constitue un pôle économique et d'emploi majeur en IDF. Avec ses 60 parcs d'activités et la présence des filières d'excellence, le territoire attire les entreprises et les salariés. Avec ses 180 000 emplois, la Communauté Paris Saclay est la première agglomération en termes d'emplois à l'échelle départementale.

Composé à près de 60% de logements collectifs, le tissu pavillonnaire occupe néanmoins une part importante du parc de logement du territoire.

Campus Etudiant Paris Saclay

Une forte présence étudiante est une caractéristique sociologique du territoire. En effet en 2017 on comptabilisait 65000 étudiants qui habitent ou fréquentent le territoire et près de 11 000 logements dédiés. Ce chiffre est en constante progression, en effet à l'horizon 2025 ce sont près de 17 000 lits qui seront offerts aux étudiants du territoire dans plus de 54 résidences.



Positionnement des résidences étudiantes

Développement des mobilités

Des projets de grande envergure concernent particulièrement le territoire. La nationale RN20 dessert 9 villes, et constitue un axe fort de développement de logements et de l'habitat. La ligne 18 du Grand Paris Express reliera le Plateau de Saclay à l'aéroport d'Orly avec la création de 5 stations sur le territoire. Le schéma de déplacements détaille l'armature de transports : le plan de renforcement des bus, de modernisation des transports existants, de développement des modes actifs.

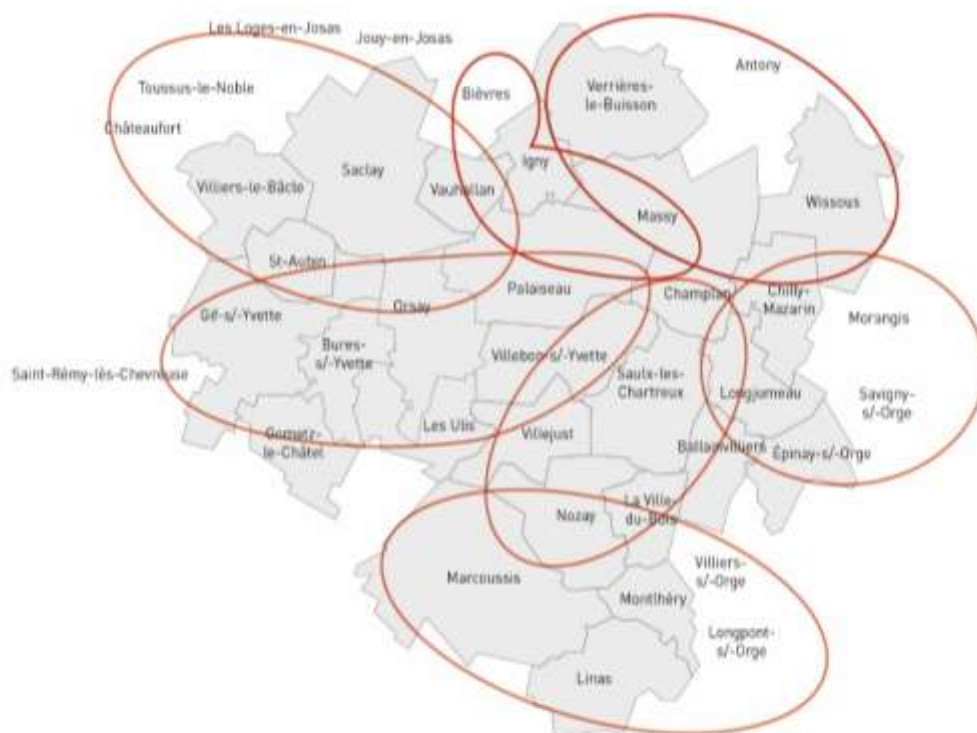
Des enjeux qualitatifs identifiés par les documents-cadres

Les différents documents-cadres s'appliquant sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay posent de grands enjeux de développement avec des impacts opérationnels :

Document	Grands enjeux	Impact opérationnel
SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE SDRIF	Maîtrise de l'évolution du tissu urbain	Meilleure valorisation des espaces sous-utilisés dans la trame constituée = densification de 10% ou de 15% secteur gares
		Dynamisation des centres bourgs et mise en valeur du bâti ancien
	Préservation des espaces ouverts	Limitation de la consommation de ces espaces et densification des tissus déjà urbanisés = densité min de 35lgts/ha
	Mixité des fonctions urbaines, garantir l'accessibilité aux services urbains	Réflexion préalable de projet urbain, dans une dynamique plus globale d'entraînement concernant l'ensemble des communes Encourager le développement de l'offre de logements sur les secteurs privilégiés tels que les quartiers de gare, les grandes zones mutables répondant aux conditions de mobilité et d'accessibilité
PORTER A CONNAISSANCES PAC	Renforcer le développement de l'offre de logement, notamment l'offre sociale Prendre en compte les populations spécifiques Adapter et requalifier le parc privé existant	L'OPAH sur l'ensemble de la CA Communauté Paris-Saclay Le PAC retranscrit les préconisations du SDRIF synthétisées ci-dessous : - La recherche d'une mixité fonctionnelle pour améliorer l'équilibre habitat/emploi - Une meilleure diversité de l'habitat - Une maîtrise de l'évolution du tissu urbain - La préservation et la valorisation des espaces ouverts - L'amélioration des déplacements accompagnant les projets de développement
SCHEMA REGIONAL D'HABITAT ET D'HEBERGEMENT SRHH	Agir sur le foncier Adapter l'offre nouvelle à la demande de ménages Piloter et coordonner la stratégie d'attribution	Contribution à l'objectif régional de production en quantité et en qualité (petites typologies, PLAI...). Intégrer les actions et les nouveaux outils en faveur de l'habitat privé et social priorisé en fonction du diagnostic et des besoins locaux (rénovation énergétique, santé, accessibilité, vieillissement, habitat indigne, gens du voyage...). Piloter les stratégies d'attribution de logements sociaux à l'échelle intercommunale. Réhabiliter, à terme, l'ensemble du parc des logements en BBC rénovation. Tous les segments du parc sont concernés.

Ces groupes de communes ont été constitués en prenant en compte une logique géographique (trame urbaine continue, unité morphologique, axes de vallées, liaisons ou coupures routières, transport en commun actuels). Ils sont également relativement cohérents avec les espaces de vie quotidienne identifiés dans le projet de territoire, illustrant la manière dont les habitants vivent le territoire (fréquentation au quotidien des équipements et des services).

Cette échelle intermédiaire permet de dégager des enjeux communs, tenant compte de la proximité des communes.



Bassins de vie sur le territoire de la Communauté Paris Saclay

Source : Projet de territoire 2016-2026

Contrats de ville et quartiers en politique de la ville

Deux contrats de ville portant sur la période 2015-2020 ont été signés à l'échelle des anciennes intercommunalités. La mise en œuvre d'une programmation annuelle unique avec la fusion des contrats de ville a pour objectif de créer une cohérence de développement en matière de Politique de la Ville.

² Le bassin de vie au sens d'INSEE : le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Son principal intérêt est de décrire les espaces plutôt ruraux non fortement peuplés, c'est à dire les bassins de vie construits sur des unités urbaines de moins de 50 000 habitants.

En réponses aux éléments de diagnostic constatés sur ces quartiers, plusieurs mesures sont prévues :

- **Les Ulis** : Le foyer Adoma construit en 1973 (comprenant 323 chambres de 7m²) a été identifié dans le Contrat de ville comme un enjeu prioritaire au vu de ses nombreux dysfonctionnements techniques et de la précarisation de ses usagers. Il est prévu de démolir ce foyer et de reconstituer une nouvelle résidence sociale de 150 chambres et 150 sur le reste du territoire en plus des 600 chambres en résidence sociale prévues par le “porter à connaissance”.
- **Palaiseau** : les mesures préconisées concernent particulièrement le désenclavement des quartiers de veille par l’offre de transports en commun (Mobicaps + projet TCSP).
- **Longjumeau** : un quartier retenu au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine NPNRU d’intérêt régional. Préalablement au NPNRU, le bailleur EFIDIS a engagé environ 35 millions d’euros pour rénover son patrimoine sur ce quartier. De ce fait, le PRU ne devrait pas conduire à envisager de démolitions significatives. Le bailleur est propriétaire d’une majorité des espaces extérieurs mais un travail a été engagé pour effectuer certaines rétrocessions à la commune. Le projet urbain sera tourné vers l’aménagement des espaces publics et le désenclavement du quartier par la création de traversées. Les études urbaines permettent de définir des opportunités en matière de développement d’équipements, de développement économique et de centralités commerciales au sein du quartier et à ses abords.
- **Massy** : un objectif de diversification de l’habitat est porté au sein du quartier Opéra notamment par la mobilisation du foncier pour la construction de nouveaux logements et par des opérations de démolition-reconstruction.

Les quartiers en politique de la ville (QPV) se caractérisent par un décrochage important en termes de revenus. Quatre communes sont concernées par la nouvelle géographie prioritaire :

- **Les Ulis** : « Quartier Ouest », un Quartier Politique de la Ville (QPV) comprenant 6 résidences pour environ 5 860 habitants. Le taux de chômage y est plus important que dans le reste de la ville ainsi que la part des ménages qui sont en situation de dépendance vis-à-vis des prestations sociales (25 à 30% des allocataires ont un revenu constitué à plus de 50% des prestations sociales).
- **Palaiseau** : un dispositif de veille active sur 7 quartiers (l’Effort Mutuel, Le Clos du Pileu, Les Larris, La Mesure, Unna, Galliéni, Lamartine) pour un total d’environ 3 100 habitants. Ces quartiers souffrent de stratégies d’évitement résidentiel de la part des ménages en raison d’une plus faible attractivité (éloignement par rapport au centre-ville, faible niveau d’équipements et de services, faible desserte en transports en commun).
- **Massy** : quartiers « Opéra » (environ 3 900 habitants) et « Bièvre-Poterne / Zola » (environ 2 610 habitants). Le quartier Opéra souffre de sa faible mixité sociale, une partie du parc social est en mauvais état et nécessite d’être réhabilité. Au sein du quartier Bièvre-Poterne, les résidences sont en cours de réhabilitation par le bailleur social concerné. Ce quartier souffre d’un certain enclavement par rapport au reste de la ville.
- **Longjumeau** : quartier « Rocade / Bel Air » (environ 2 650 habitants). Ce quartier, peu intégré au tissu urbain du reste de la ville et concentrant des difficultés sociales importants, est constitué uniquement de logements sociaux (bailleur unique) faisant l’objet de travaux de réhabilitation depuis

2014. La nécessité d'une action urbaine et sociale plus profonde a été confirmée par l'éligibilité au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (quartier d'intérêt régional). Le protocole de préfiguration a été signé fin 2016 et les études urbaines d'ensemble sont en cours depuis 2017.



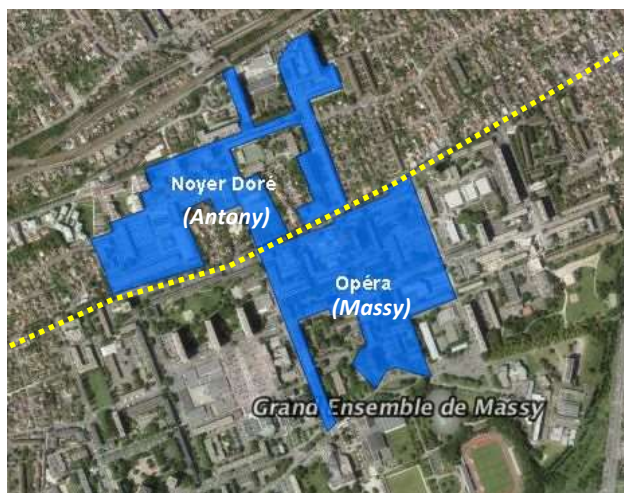
Les quartiers en QPV

Périmètre du QPV de Longjumeau
Rocade Bel (2650 hab.)

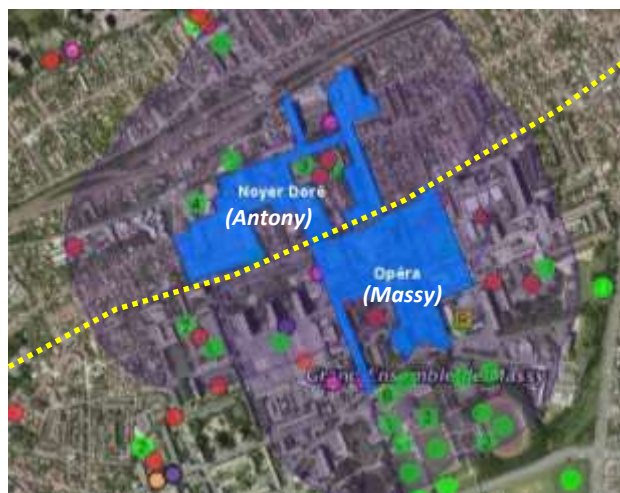
Bande de 300 mètres autour du périmètre
et équipements



Périmètre des QPV Massy Opéra (3900 hab.) et Noyer Doré



Bande de 300 mètres autour du périmètre et équipements



Périmètre des QPV de Massy Bièvre-Poterne/Zola (2610 hab.)



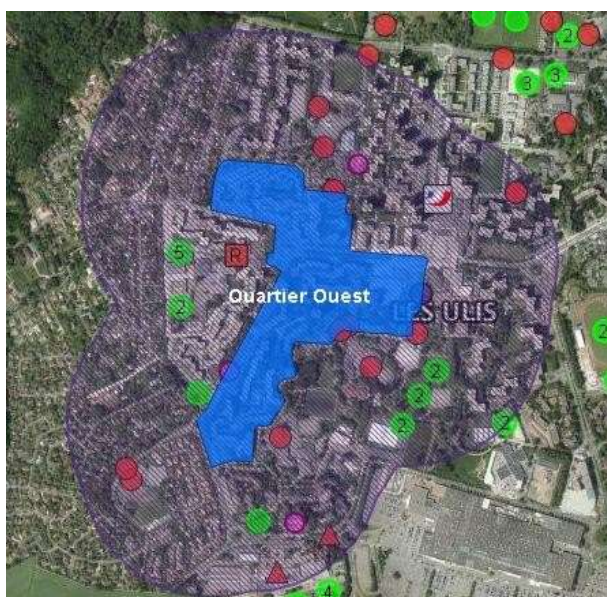
Bande de 300 mètres autour de Bièvre-Poterne / Zola et équipements



Périmètre des QPV des Ulis, 5 860 habitants



Bande de 300 mètres autour du périmètre et équipements





Source : Système d'information géographique de la politique de la ville

La Communauté Paris-Saclay s'engage à soutenir des actions fortes de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires Opéra et Bièvre – Poterne / Zola à Massy, La Rocade / Bel Air à Longjumeau et Quartier Ouest aux Ulis.

Il s'agit de quartiers où une grande attention devra être portée en matière d'attribution, sur le plan des revenus des ménages. Ces quartiers devront faire l'objet d'objectifs de rééquilibrage et de modalités de concertation sur les attributions et de leviers d'action opérationnels par l'ensemble des membres de la Conférence Intercommunale du Logement.

Sur le territoire de la CPS, les villes des Ulis et de Massy avaient déjà fait l'objet du premier Programme de Rénovation Urbaine et d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), tandis que Palaiseau et Longjumeau étaient uniquement signataires d'un CUCS, remplacés aujourd'hui par les contrats de ville. Désormais, au titre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, seul le quartier « La Rocade / Bel Air » à Longjumeau fait l'objet d'un soutien de l'ANRU.

Des attentes de la Région Ile-de-France et de l'Etat

Des enjeux quantitatifs identifiés par les documents-cadres

Les objectifs qualitatifs rappelés dans le paragraphe précédent sont déclinés à l'échelle de territoire dans les objectifs quantitatifs.

Ces schémas stratégiques prennent en compte les besoins actuels et une projection à long terme. Ils ont pour ambition de contribuer à la détente du marché résidentiel régional et par conséquent du marché local.

Document	Action	Objectif annuel	Temporalité
SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE	Améliorer l'équilibre habitat emploi (mixité fonctionnelle)	2,5 logements construits pour une création nette de 1 emploi en Essonne	2030
PORTER A CONNAISSANCES PLH (Etat)	Rythme de production de logements soutenu	4 190 logements par an	2018-2023
	Equilibre de la production de logements dédiée à des besoins spécifiques	920 logements pour étudiants et besoins spécifiques, dont au moins 600 en résidences sociales	2018-2023
	Renforcement de l'accueil des gens du voyage	212 places en aire d'accueil et participation à la réalisation d'une aire de grands passages	2018-2023
SRHH 2018		4000 logements par an, dont 1494 à 1823 logements sociaux indications sur la programmation PLS et locative intermédiaire 2600 à 3200 logements par an en rénovation	6 ans
Article 55 de la loi SRU et volet 2 SRHH	Maintien de l'effort de rattrapage dans les 19 communes déficitaires en logements sociaux	Assurer les objectifs triennaux de rattrapage (1241 logements selon SRHH, dont 372 PLAI, 496 PLUS et 373 PLS)	Périodes triennales 2017-2019, 2020-2022, 2023-2025
Contrat de développement territorial	Contribution locale à la production de logements	Objectif 9 900 logements familiaux et 8 000 logements étudiants	2015 - 2025

Rappel des attentes du CDT Paris-Saclay Territoire Sud en matière de construction de logements

Le Contrat de développement territorial définit à l'échelle de 7 communes pour 10 ans une contribution locale à la production de logements prévue par la loi « Grand Paris » et le SDRIF en développant conjointement une offre de 9900 logements familiaux et de 8000 logements étudiants :

- 7 650 logements en opérations d'aménagement,
- 1 300 logements prévus en renouvellement urbain,
- 450 logements familiaux par an projetés dans le diffus,
- 8 000 chambres sont programmées notamment à destination des étudiants.

Sur le plan qualitatif, les orientations suivantes en matière de développement du parc de logements sont énoncées dans le document :

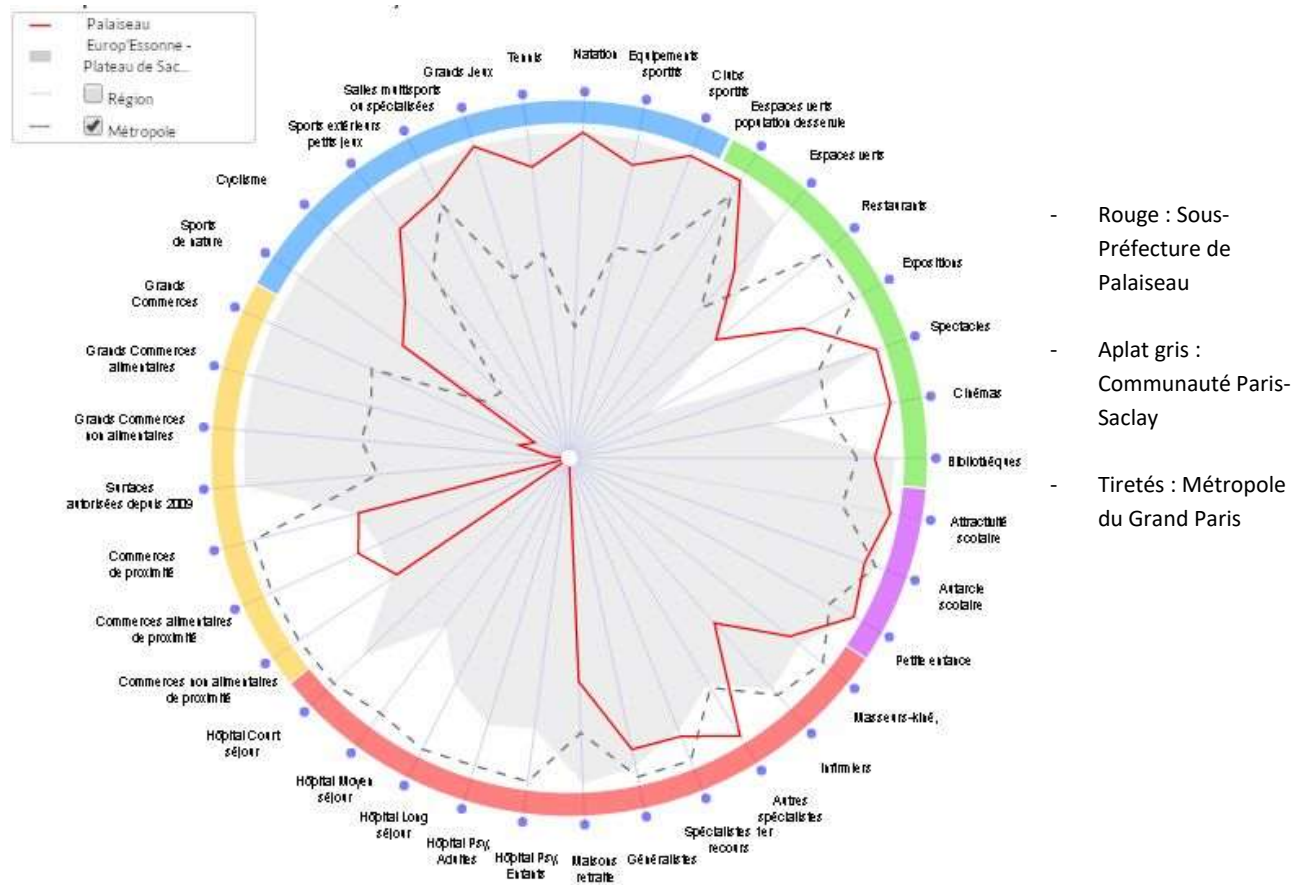
- Accompagner la montée en puissance de la construction de logements par une meilleure capacité d'accessibilité du territoire en palliant le déficit d'offre en transports en commun et la saturation du réseau routier.
- Faciliter et fluidifier les parcours résidentiels par une diversification du parc de logements sur le plan quantitatif et qualitatif pour répondre aux besoins endogènes et exogènes.
- Eviter un processus d'éviction du territoire des habitants les moins aisés.
- Offrir de nouveaux logements accessibles financièrement aux futurs actifs du territoire.

Compte tenu de l'ampleur de l'effort demandé il conviendra de mesurer leur soutenabilité pour le territoire, notamment en matière d'équipements. Il conviendra enfin de mesurer l'impact sur les déplacements et le besoin de développement de l'offre.

Le réseau des services et des équipements

Le territoire dispose d'un bon niveau d'équipement comme l'indique l'EQUIPOMETRE de l'IAU - Institut d'aménagement et d'urbanisme, ci-dessous.

La Communauté Paris-Saclay dispose d'une densité d'équipement (nombre d'équipement ou surfaces d'équipements, rapportés au nombre d'habitants) importante dans le domaine du sport et du grand commerce alimentaire. Elle dispose d'un niveau d'équipement dans la moyenne métropolitaine dans les domaines des services médicaux privés (généralistes, spécialistes, masseurs-kiné...). La densité d'équipement est plus faible en matière de commerces de proximité, de restaurants, lieux d'exposition et cinéma. Elle est également plus faible dans le domaine de la santé publique (hôpitaux).



Bien que disposant d'un niveau d'équipement médical relativement proche de la moyenne métropolitaine, le projet de territoire identifie une difficulté d'accès aux soins et à la prévention, en raison d'une offre médicale insuffisante ou tendue et de difficultés économiques et sociales.

L'agglomération souhaite améliorer l'accès aux soins notamment en élargissant la couverture territoriale du Conseil Local de Santé Mentale (CLSM), en favorisant l'implantation de structures permettant l'exercice regroupé de professionnels sur le territoire, en élaborant un Contrat Local de Santé et en s'associant à la démarche d'implantation d'un nouvel hôpital sur le Plateau de Saclay (secteur de Corbeville) tout en préservant un accès aux soins dans les communes concernées par ce déménagement.

Un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs de la dépendance et de maintien à domicile vise à assurer un niveau de service lisible, homogène et accessible à tous les habitants du territoire.

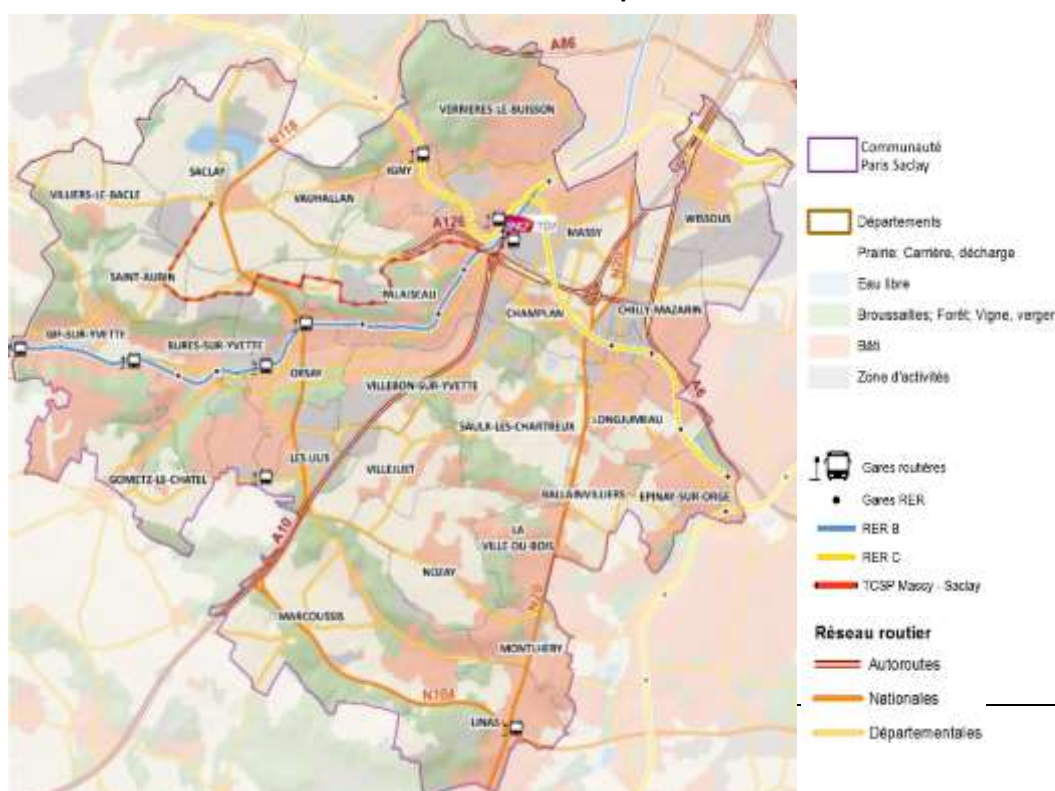
Un travail approfondi de mise en réseau de l'offre de services culturels et sportifs est en cours (tarification unique pour les conservatoires, plan pour développer la lecture publique). Il s'agit de facteurs d'attractivité territoriale.

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipement global, avec un enjeu de mise en réseau pour homogénéiser l'offre sur le territoire. Ce niveau d'équipement est une photographie à l'instant T, l'offre devra évoluer en fonction de la stratégie résidentielle.

Le schéma de transport 2018-2026 de la Communauté Paris-Saclay adopté en juin 2018

Le territoire de la Communauté Paris-Saclay est doté d'un réseau d'infrastructure de transport qui a contribué à accompagner le développement du territoire depuis près de 50 ans. Deux axes routiers nord-sud relient le territoire avec Paris. Sur le plan des transports en commun, le nord-est du territoire est mieux relié mais connaît des coupures urbaines. Le sud et le nord-ouest, plus ruraux, gagnent en cadre de vie mais perdent en connexion aux pôles d'emplois et de services. Le maillage inter-urbain est assuré par un réseau de bus.

Infrastructures de transport



Le schéma de transports de l'Agglomération a fait ressortir les points forts et les points faibles du réseau actuel :

Points forts	Points faibles
- 18 gares RER, desservant 11 communes - La gare intermodale de Massy : bus (petite et grande couronnes franciliennes), RER (B, C), TGV, parking et services (locations de véhicules, taxis, véhicules de tourisme avec chauffeur...) - Lignes structurantes et fortes (Express 91-06 et 91-10) - Lignes de bus récentes (DM17...)	- Une partie des quartiers de logements sont mal desservis - Lignes de bus mal calibrées, certaines en doublon - Axes congestionnés (RD 36 Est-Ouest, RN 118, RN 20) avec des lignes de TC à renforcer

L'Agglomération gère deux parcs relais sur la gare de Massy (côté Villemorin et Atlantis). L'Agglomération réfléchit à la prise de compétence gares routières et stationnement, notamment avec le développement des gares du Tram-Train Massy-Evry (TTME) et du Grand Paris Express (GPE).

Le Schéma de transports de la Communauté Paris Saclay a été validé en juin 2018. L'objectif général du schéma vise la mise en place ou le renforcement de liaisons en mode de transport collectif lourd sur des axes de forte demande. Les actions proposées concernent les axes existants et les projets en cours :

- Améliorer la desserte par le RER B de la gare du Guichet et soutenir les actions identifiées au titre du Schéma directeur du RER B Sud
- Soutenir le Tram 12 Express, son extension vers Versailles, ainsi qu'une station supplémentaire Pileu-Vilgénis
- Soutenir le Métro Grand Paris Ligne 18 et l'implantation d'une gare à Camille Claudel
- Soutenir le maintien ou la reconversion de l'infrastructure Orlyval
- Porter les projets de TCSP : TCSP RN118, TCSP Massy – Arpajon, TCSP Massy – Les Ulis



Le projet de Tram12Express (Evry – Massy)

- En août 2013 le projet a été **déclaré d'utilité publique** et en juillet 2014, une **convention de financement** a été approuvée, répartie entre l'État, la Région Île-de-France et le Conseil départemental de l'Essonne.
- Le tracé du Tram12Express reprendra celui du Train C actuel entre les gares de Massy-Palaiseau et Petit-Vaux. La section entre Petit-Vaux et Evry-Courcouronnes sera entièrement nouvelle.
- L'objectif est de relier **Massy à Evry en 39 minutes**.
- Le territoire de l'agglomération Paris-Saclay sera desservi par **8 stations, dont 2 nouvelles** : Massy-Palaiseau, ZAC de la Bonde, Champlan, Longjumeau, Chilly-Mazarin, Grigny-Balizy, Petit-Vaux et Epinay-sur-Orge.
- Sa future fréquentation est estimée à **40 000 voyageurs par jour**.
- Calendrier: les travaux ont commencé fin 2016 et dureront jusqu'à fin 2019, puis s'ensuivront les marches à blanc et essais pour une **mise en service en 2022**.



Tracé du Tram 12 Express (source : Île-de-France Mobilités)

Le projet de Tram12Express (prolongement Massy – Versailles)

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay soutient le projet de prolongement du Tram12Express entre les gares de Massy-Palaiseau et Versailles Chantiers. Le tramway emprunterait les voies actuelles du Train C entre Massy et Versailles. La concertation a eu lieu mais le projet n'a pas encore été approuvé et la date de mise en service de la liaison directe sans correspondance entre Versailles et Evry n'a pas encore été fixée.

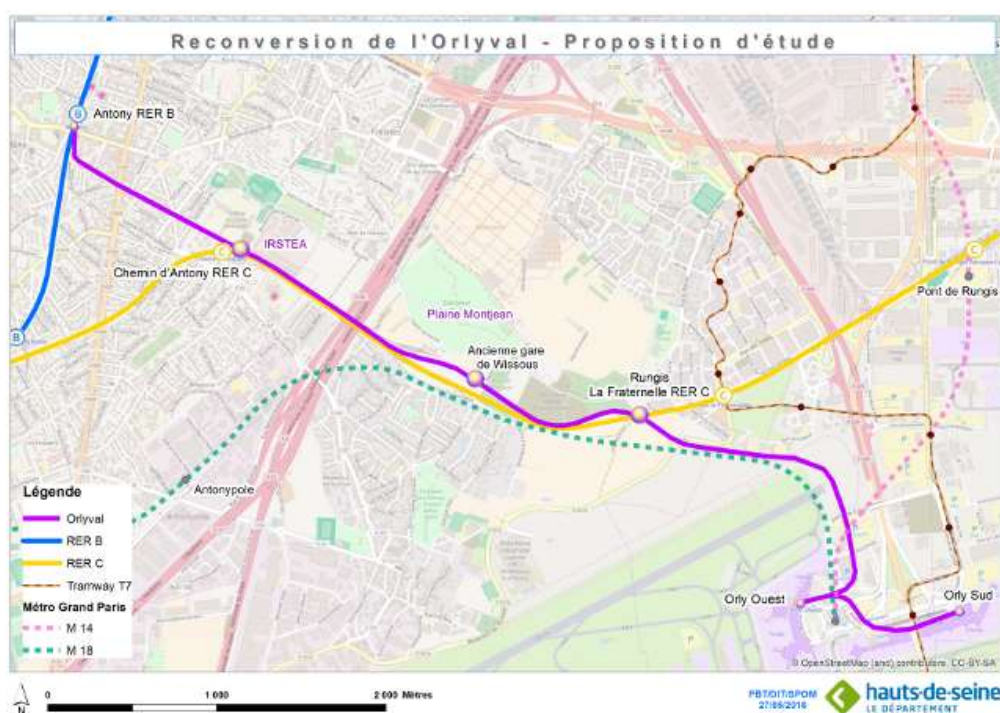
La Communauté d'agglomération Paris-Saclay soutient également le projet d'implantation d'une nouvelle gare sur le territoire de l'agglomération, dans le secteur du Pileu. Cette nouvelle gare permettrait de mieux desservir les zones d'activités et les habitants de ce secteur, à la limite des communes de Massy et Igny et à proximité de Palaiseau.



Tracé du prolongement du Tram12Express (source : prolongement-ttme-versailles.fr. avec projet de nouvelle gare au Pileu)

Soutenir le maintien ou la reconversion de l'infrastructure Orlyval

Les Villes d'Antony et de Wissous, ainsi que la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, se sont associées pour inciter Île-de-France Mobilités et les autorités de l'État, à engager une **étude d'opportunité et de faisabilité pour la reconversion de l'Orlyval**.



Proposition de reconversion de l'OrlyVal (source ville d'Antony)

- **Le TCSP RN118** : le projet consiste en un couloir bus sur la RN118. Des études devront être menées pour traiter les difficultés d'insertion des voie dédiée sur certaines portions de la RN118 ne pouvant être élargies pour accueillir une voie supplémentaire notamment au niveau de la ville d'Orsay. Le site propre peut être envisagé de manière discontinue en cas de difficulté foncière ou de relief (entre l'A10 et Mondétour et entre le Christ-de-Saclay et Bièvres).
- **Le TCSP Massy-Les Ulis** : le site propre Massy-Courtabœuf-Les Ulis est une liaison de maillage. Cette liaison permettra de desservir, entre autres, le parc d'activité de Courtabœuf, 1er parc public tertiaire européen sur 450 ha, accueillant plus de 1 200 entreprises et 24 000 emplois.
- **Le TCSP Massy-Arpajon et Massy-Orly** : ces projets visent à terme à relier le plateau de Saclay, via le Pôle gares de Massy, à l'aéroport d'Orly et au Centre-Essonne. La mise en place de ces sites propres implique des franchissements et des travaux le réaménagement des carrefours accidentogènes, notamment celui de la RN 20 au niveau des Champarts.
- **Les tronçons manquants du TCSP Massy-Saint-Quentin** entre le Christ de Saclay et Villiers-le-Bâcle et à le site propre à l'intérieur de Polytechnique : étendre et compléter l'infrastructure existante.



Projets de TCSP sur le territoire (source CPS 2018)

Le Schéma de transport de l'agglomération voté en juin 2018 est mis en œuvre progressivement, à partir de 2019, avec des échéances à moyen et long termes.

I. UN TERRITOIRE BATISSEUR DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ SELECTIF

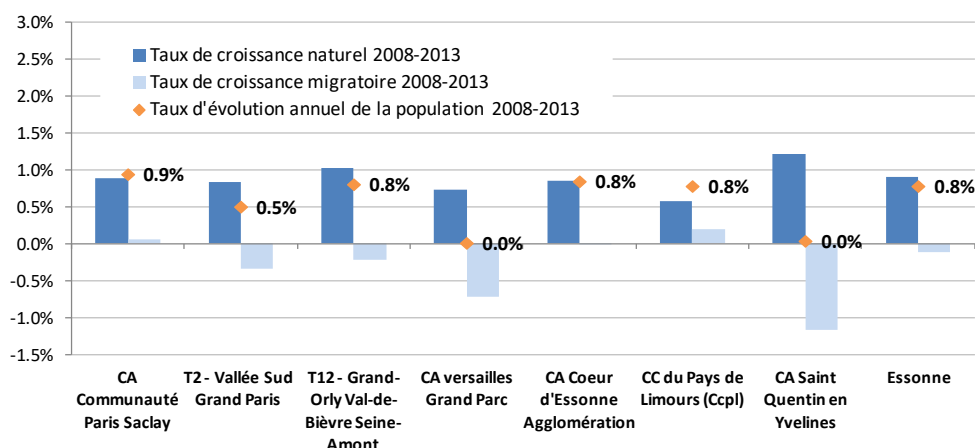
La relance de la construction opérée lors des précédents PLH (12 929 logements livrés entre 2008 et 2014) représente un effort de construction de 7 logements par an pour 1 000 habitants. Il s'agit d'un effort de construction relativement supérieur à celui porté au niveau départemental (5 logements /1 000 hab.) et régional (4 logements/1 000 hab.). Il s'agit d'un rythme annuel supérieur à celui fixé par le SDRIF au niveau régional (6 /1 000 hab.).

Une dynamique démographique très soutenue (naissance, nouvelle population)

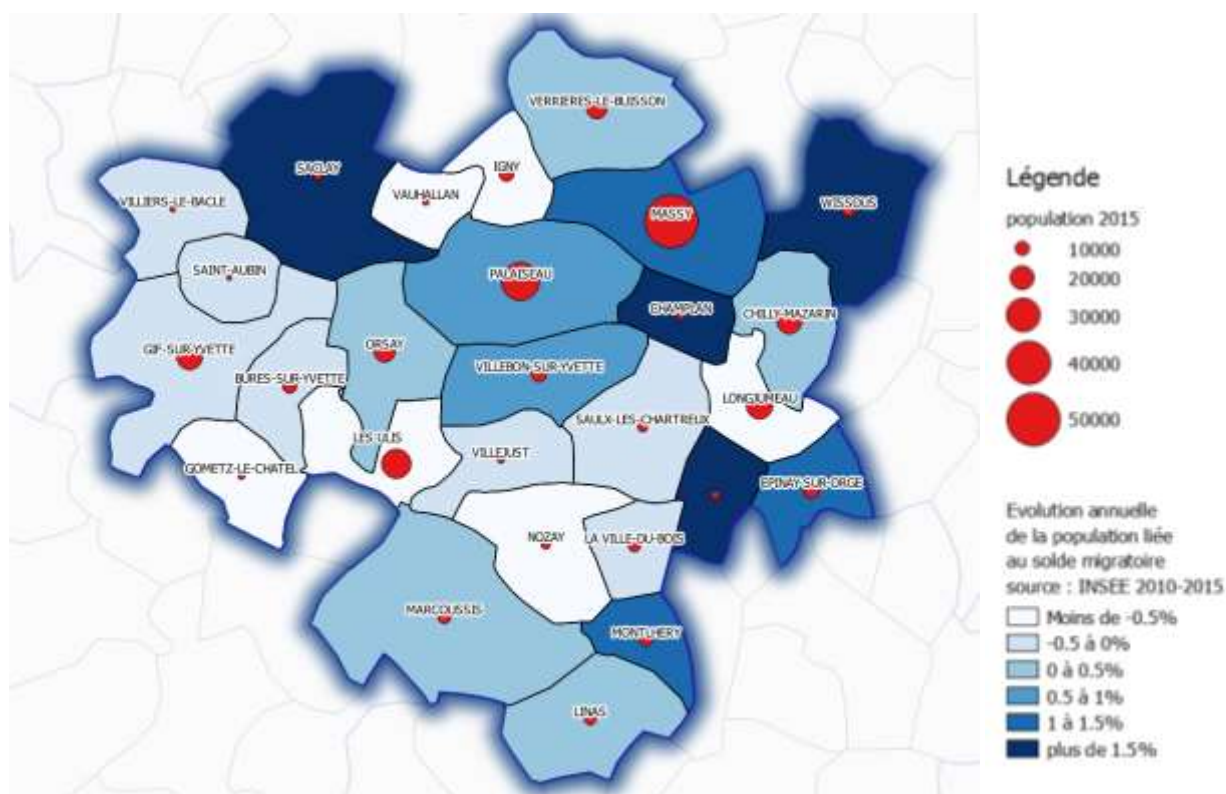
Le taux d'accroissement de la population a considérablement augmenté ces dernières années, passant de 0,5% par an entre 1999 et 2008, à 0,9% par an dans cette dernière décennie. Une telle progression n'est enregistrée dans aucun autre territoire voisin (voir le graphique ci-dessous).

Une croissance naturelle constante et une résorption du déficit migratoire

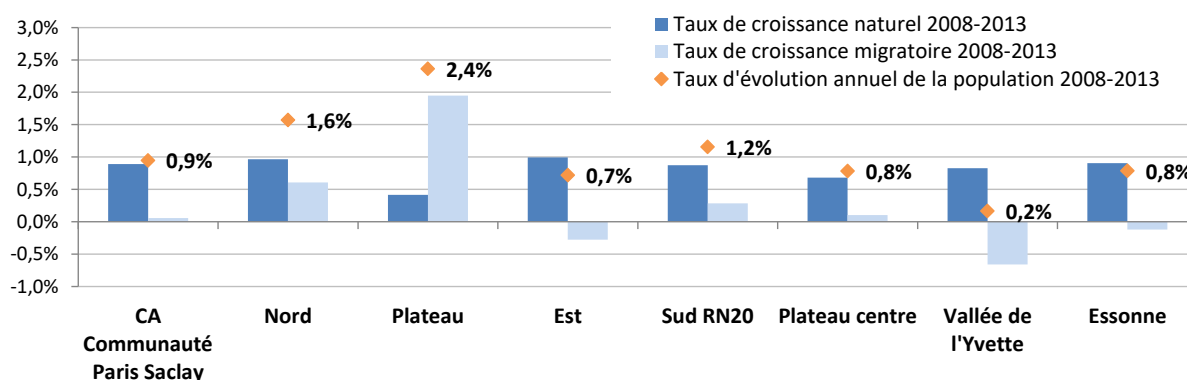
Deux caractéristiques différencient la Communauté Paris-Saclay par rapport aux autres territoires d'Ile-de-France : la résorption de son déficit migratoire, alors qu'il se maintient dans nombre de territoires et se creuse même pour certains (Versailles Grand Parc, Saint-Quentin en Yvelines).



La relance de la construction a permis de rééquilibrer les flux de départs et d'arrivées des habitants. L'attractivité de quelques communes (situées au Nord, Sud RN20, Plateau), bâtisseuses, compense les déficits de quelques autres.



Les moteurs de la croissance démographique



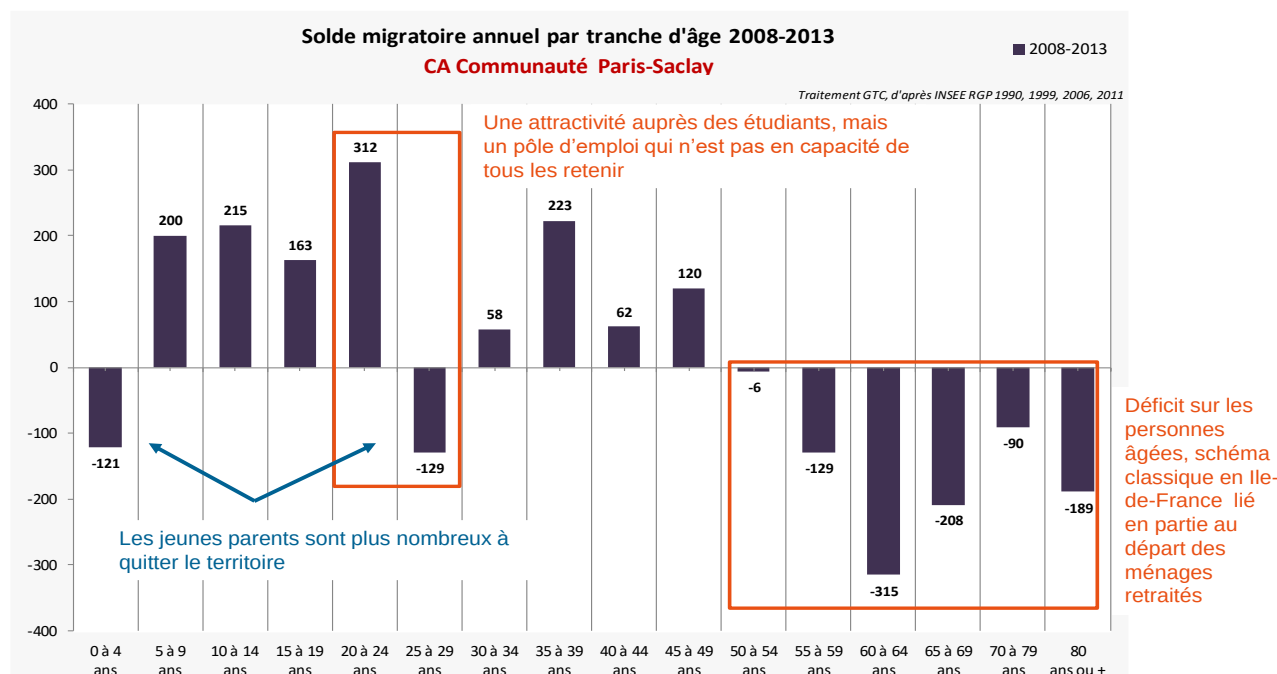
Les besoins en équipements du territoire sont directement en lien avec ces nouveaux arrivants.

Un équilibre migratoire dans un contexte de marché de report

La Communauté Paris-Saclay est un territoire attractif pour les jeunes et les familles avec enfants scolarisés. Dans le détail des tranches d'âge, on observe :

- Une attractivité très marquée sur les étudiants (20-24 ans) compte-tenu de la présence du pôle universitaire Paris-Saclay. Mais un pôle d'emplois qui n'est pas en capacité de tous les retenir compte-tenu du déficit auprès des 25-29 ans.
- Un relatif déficit sur les 25-29 ans correspond à la fin des études de la population étudiante. Il correspond aussi au départ de jeunes parents d'enfants de 0 à 4 ans qui débutent leur parcours résidentiel sur les territoires où la tension du marché est moindre et les prix moins élevés.

- Une attractivité du territoire sur les familles (de 30 à 49 ans) avec enfants en âge d'être scolarisés (de 5 à 19 ans), car elles y trouvent une réponse à leur projet résidentiel, dès lors que la famille s'agrandie.
- Un déficit sur les tranches d'âge de 60 à 80 ans, mouvement classique en Ile-de-France, leur déménagement alimente le marché de la revente qui bénéficie aux familles avec enfants.



Un marché de report de l'agglomération parisienne sur la communauté d'agglomération

La Communauté d'Agglomération est attractive auprès de la 1^{ère} couronne (Hauts-de-Seine majoritairement) et de Paris, des EPCI du Sud francilien, mais également des territoires plus au Nord.

La stabilité de la population est à souligner puisque 92% des habitants n'ont pas changé de commune et 2% ont déménagé au sein d'une autre commune de la Communauté Paris-Saclay.

Les habitants qui quittent le territoire s'implantent majoritairement sur des territoires plus au Sud de l'Essonne tels que la CA Cœur d'Essonne Agglomération, la CC du Pays de Limours ou le Loiret et dans une moindre mesure vers l'Ouest (Yvelines et Eure-et-Loir).

Les flux migratoires se concentrent principalement à l'échelle francilienne, le reste de l'Essonne, les Hauts-de-Seine et Paris représentent près de 50% des entrées et des sorties.

En dehors de l'Ile-de-France, une attractivité auprès du Rhône et dans une moindre mesure des Alpes-Maritimes. A contrario, on constate des départs plus importants vers les départements voisins de l'Ile-de-France : Loiret et Eure-et-Loir, mais des départements plus éloignés comme la Loire-Atlantique et la Charente-Maritime.

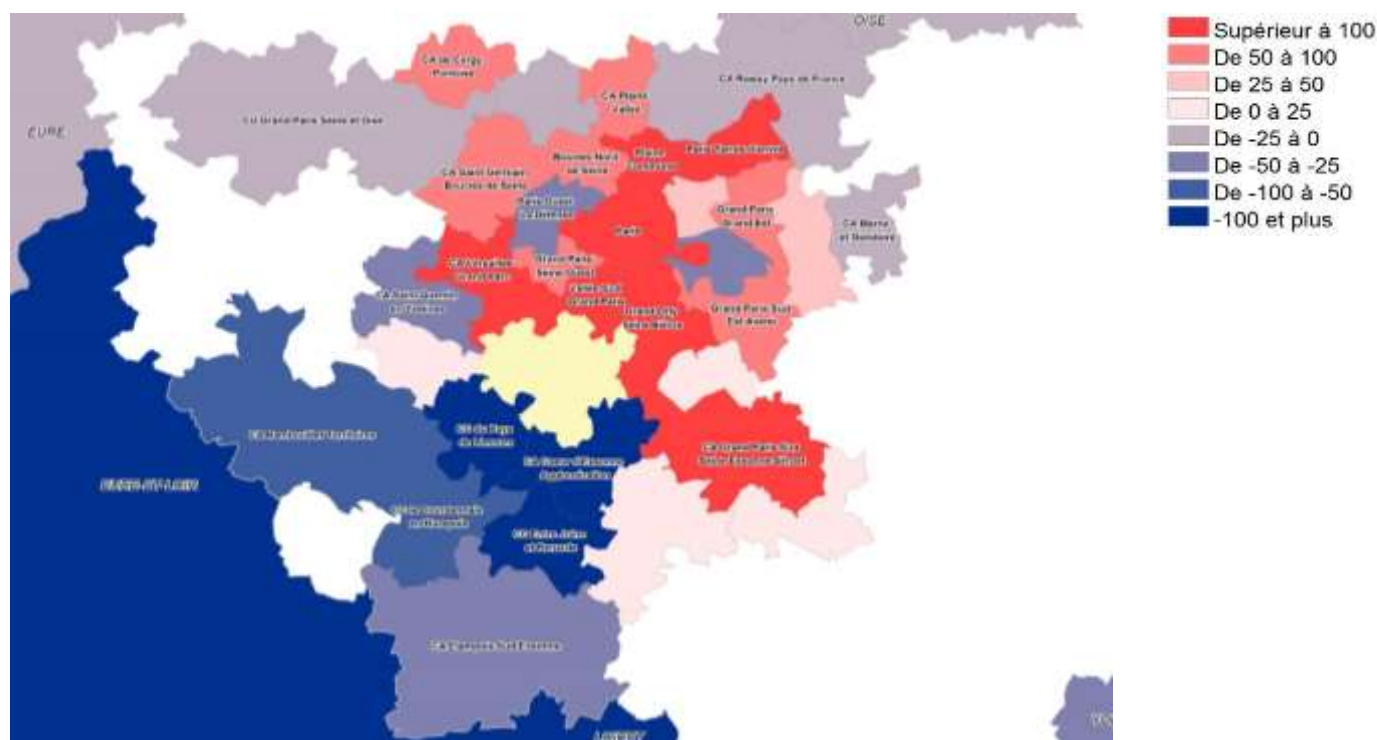
Solde entre les personnes venues s'installer et celles quittant le territoire un an auparavant

Flux d'échanges supérieurs à 50 (somme des entrées et sorties)

Source : INSEE, RP 2013. Traitements : GTC, 2017

Départements	Entrants	% du dép. dans les entrées	Sortants	% du dép. dans les sorties	Nombre d'échanges (entrants + sortants)	Solde
Etranger	1 519	9%	N.R.	-	-	-
Hauts-de-Seine	2 571	15%	1 449	10%	4 020	1 123
Seine-Saint-Denis	711	4%	331	2%	1 041	380
Yvelines	1 261	7%	1 043	7%	2 304	218
Rhône	370	2%	178	1%	548	192
Val-d'Oise	515	3%	339	2%	854	176
Essonne	4 380	25%	4 204	29%	8 584	176
Paris	1 425	8%	1 261	9%	2 685	164
Seine-et-Marne	436	3%	362	3%	799	74
Alpes-Maritimes	125	1%	64	0%	189	61
Loir-et-Cher	30	0%	83	1%	112	- 53
Vienne	32	0%	86	1%	117	- 54
Côtes-d'Armor	19	0%	74	1%	93	- 55
Seine-Maritime	97	1%	152	1%	249	- 55
Hérault	77	0%	137	1%	214	- 61
Vendée	3	0%	64	0%	67	- 61
Charente	27	0%	90	1%	116	- 63
Var	84	0%	163	1%	247	- 80
Charente-Maritime	44	0%	143	1%	186	- 99
Loiret	142	1%	248	2%	390	- 107
Loire-Atlantique	111	1%	221	2%	333	- 110
Eure-et-Loir	88	1%	212	1%	300	- 124
Total migrations sur la Com. Paris-Saclay	17 192		14 454		31 646	2 738

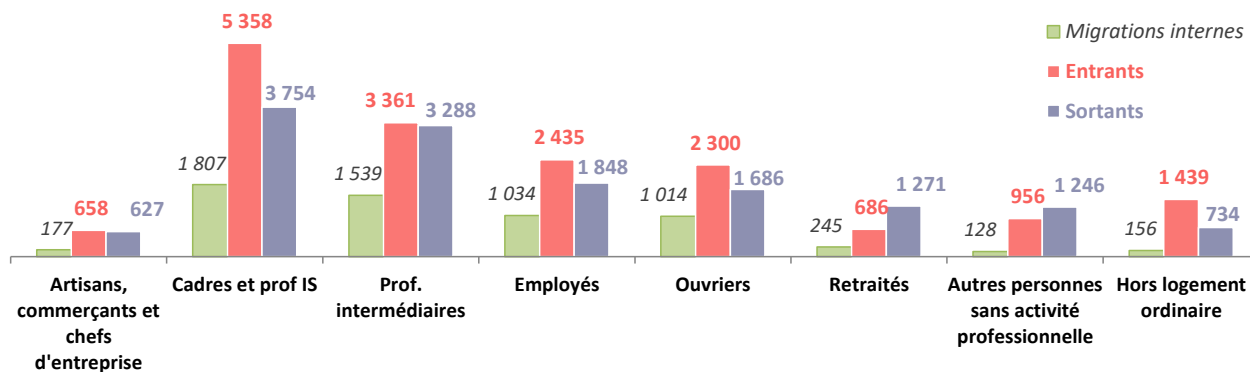
Source : INSEE, RP 2013. Traitements : GTC, 2017



Le territoire de l'Agglomération est particulièrement attractif auprès des cadres et professions intellectuelles supérieures. Comme vu précédemment, les départs des retraités sont plus importants que les arrivées. Le même phénomène se retrouve pour les personnes sans activité professionnelle.

Migrations résidentielles en 2013 selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

Source : INSEE, RP 2013. Traitements : GTC, 2017

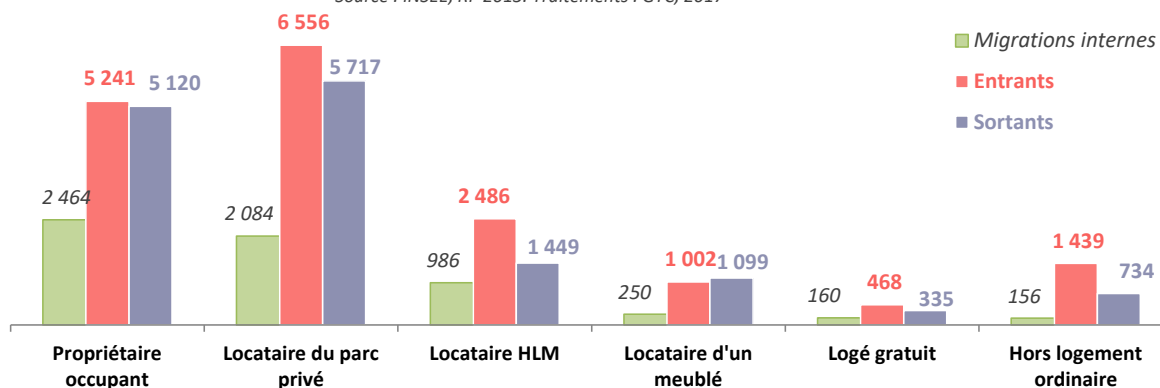


NB : La catégorie « hors logement ordinaire » fait référence au logement étudiant (et structures d'hébergement dans une moindre mesure) compte-tenu du volume qu'elle représente.

La Communauté d'Agglomération attire particulièrement des personnes venant s'installer dans le parc locatif : privé et social, majoritairement dans un appartement dont la gamme de prix est assez large pour toucher un spectre de clientèle plus important (cf. ci-après, partie sur les marchés immobiliers).

Migrations résidentielles en 2013 par statut d'occupation du logement

Source : INSEE, RP 2013. Traitements : GTC, 2017

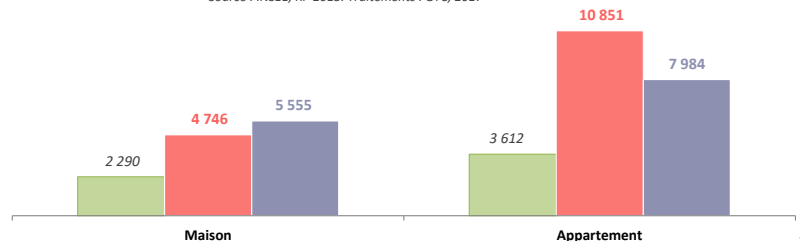


Concernant les maisons leurs prix élevés rendant le segment du marché immobilier sélectif et attirent de ce fait principalement des ménages en seconde accession en provenance de la Métropole du Grand Paris (44% des entrants venant s'installer sur l'Agglomération dans une maison, et 62% parmi les entrants en provenance de l'Ile-de-France).

■ Migrations internes
■ Entrants
■ Sortants

Migrations résidentielles en 2013 par type de logement

Source : INSEE, RP 2013. Traitements : GTC, 2017



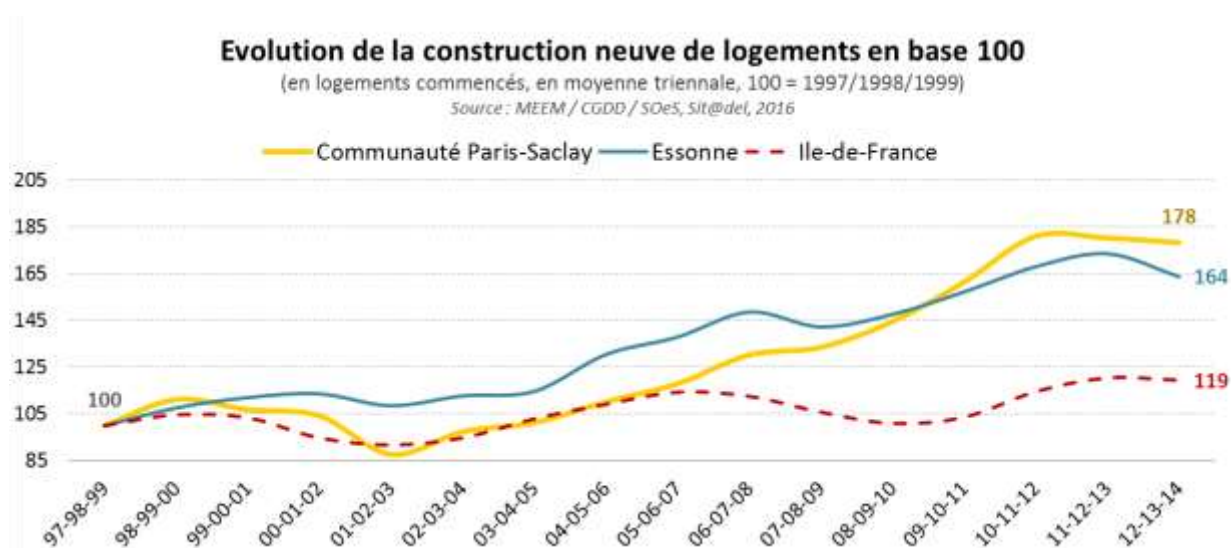
³ Ne sont pas représentées sur ce graphique les catégories suivantes : logement-foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune, pièce indépendante, hors logement ordinaire.

	Nombre de logements construits entre 2008 et 2014	Nombre de logements construits par an 2008-2014	Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2014 y compris résidences
CA Communauté Paris Saclay	12 929	1 847	7,0
T2 - Vallée Sud Grand Paris	10 359	1 480	4,1
T12 - Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont	24 635	3 519	5,8
CA Versailles Grand Parc	7 428	1 061	4,7
CA Cœur d'Essonne Agglomération	6 492	927	5,0
CC du Pays de Limours (Ccpl)	525	75	2,9
Essonne	42 061	6 009	5,1
Île-de-France	308 339	44 048	4,1

Sources : Sitadel 2 et RP 2013 – traitement GTC



Malgré un ralentissement de la construction, le territoire a mieux résisté à la crise de 2008 que l'Essonne et l'Île-de-France. Ainsi, sur la fin de la période 2012-2014, la baisse de la construction amorcée sur l'Essonne est moins perceptible sur la Communauté Paris-Saclay.

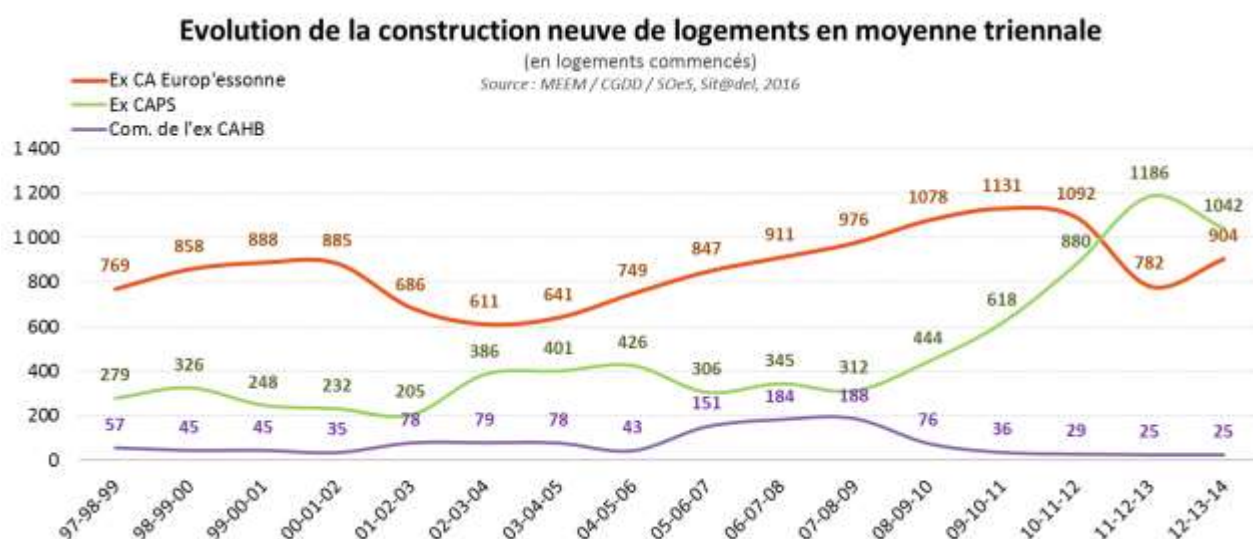


La comparaison de la dynamique de construction neuve de l'Agglomération à celle du département et de la région permet de confirmer l'intensité de la dynamique de la Communauté Paris-Saclay depuis le milieu des années 2000.

On observe une montée de la construction neuve au milieu des années 2000 sur l'ex-Communauté d'Agglomération Europ'Essonne (CAEE), qui s'essouffle en 2011 et se traduit par une baisse de livraisons.

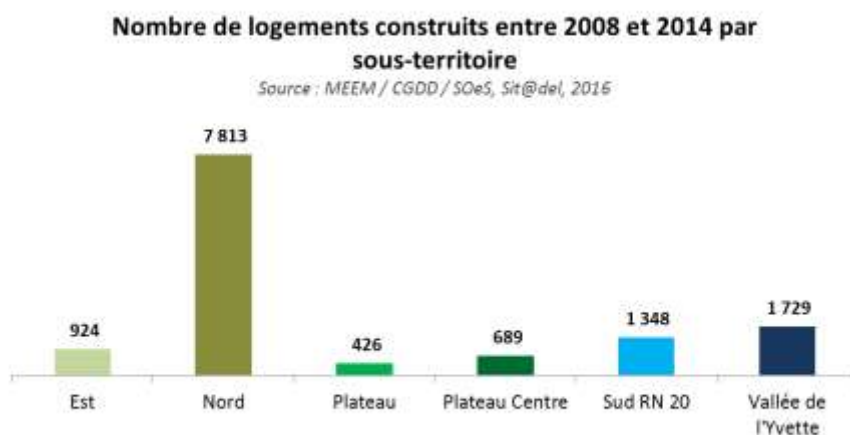
Sur l'ex-Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS), on observe une montée en puissance de la construction neuve à partir de 2008. En 2011, le volume de logements construits sur la CAPS dépasse celui de la CAEE.

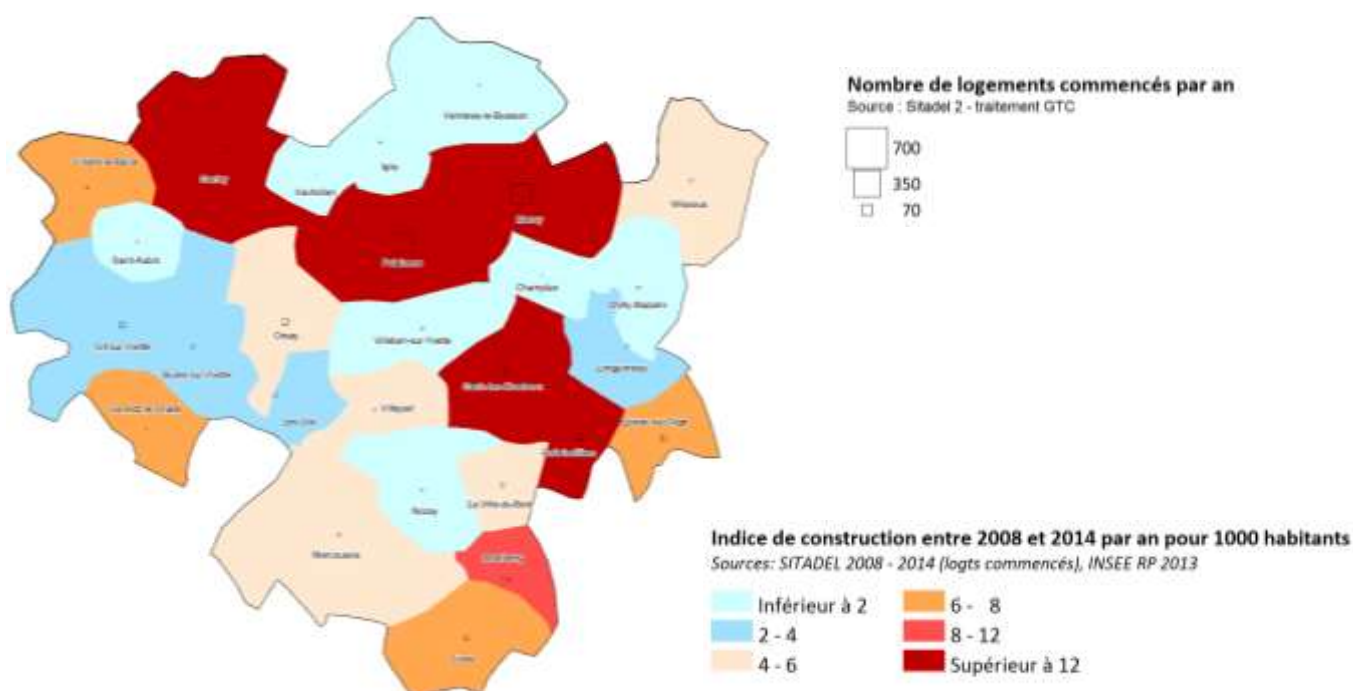
Les communes de Verrières-le-Buisson et Wissous, anciennement membres de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre (CAHB), ont connu une forte augmentation de la construction entre 2005 et 2010, puis une baisse sur les 2 dernières périodes triennales.



Le volume de la construction neuve est principalement porté par le sous-territoire Nord (60% des logements construits entre 2008 et 2014), et dans une moindre mesure la Vallée de l'Yvette (13%) et le Sud RN20 (10%).

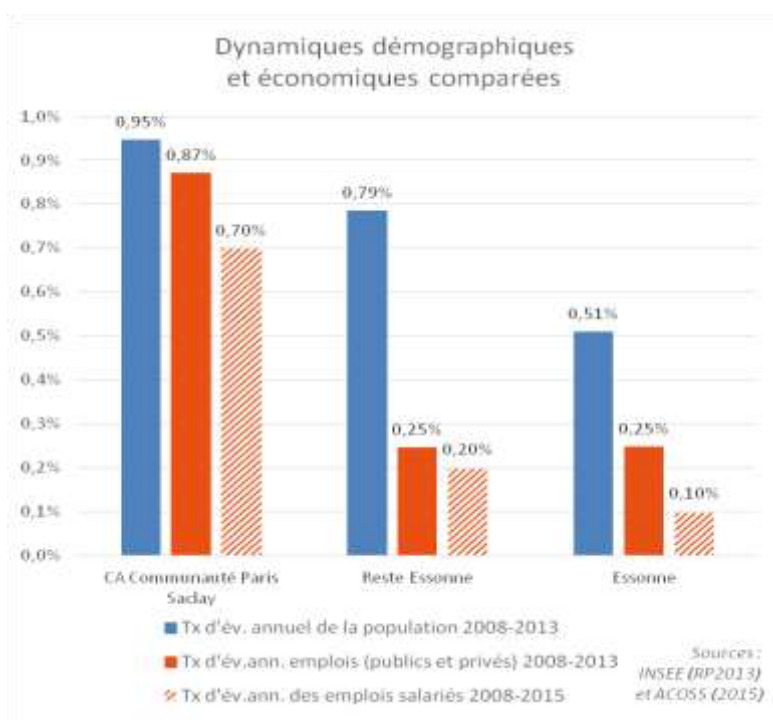
A l'échelle des 27 communes, on constate que la dynamique de construction récente est concentrée sur quelques territoires communaux. Ainsi, Massy et Palaiseau concentrent 57% des logements construits entre 2008 et 2014.





Une progression de l'emploi qui soutient la tension du marché

La croissance des emplois, privés et publics, enregistrée sur le territoire de l'Agglomération est presque identique à l'accroissement démographique (0,9% par an). Les données d'évolution de l'emploi salarié privé (source Accos, 2008-2015) confirment cette forte dynamique (+0,7% par an).



Ce rythme de croissance économique (+0,9%) est sans commune mesure par rapport au reste du département (+0,25%) et l'ensemble de l'Ile-de-France (+0,25%). Les écarts de croissance sont confirmés

Ce constat est d'autant plus notable que la période considérée est une période relativement atone au plan régional et national.

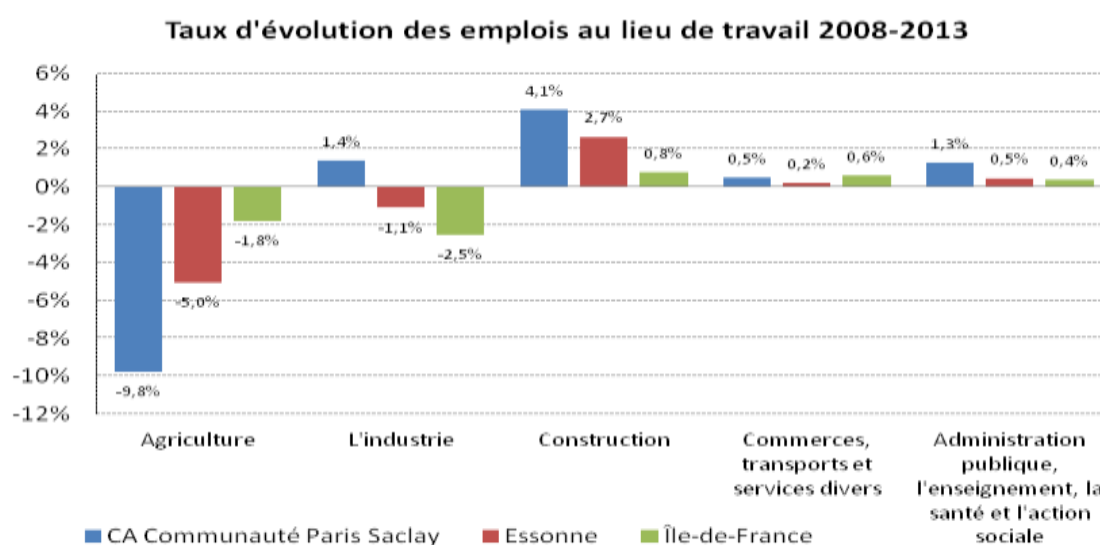
Il ressort de la comparaison de l'accroissement annuel des emplois privés et publics, salariés privés et des logements, par le ratio du nombre de logements supplémentaires pour un emploi net créé, un rapport favorable à l'accroissement des logements :

- 1,4 logement supplémentaire pour un emploi net supplémentaire selon l'INSEE

- 1,6 logement supplémentaire pour un emploi net supplémentaire selon les données ACCOS, comparées aux données Sitadel sur la construction plus récente et sur des années comparables aux données ACOSS.

L'accroissement du parc de logement est supérieur à l'accroissement des emplois, mais dans une moindre mesure que celle souhaitée par le SDRIF. Le territoire produit en effet moins de logements que le besoin évalué par le SDRIF au titre du développement économique (2,5 logements pour une création nette d'emploi).

L'étude de la progression des emplois selon les filières permet d'interroger le lien entre la fonction économique et résidentielle du territoire. La progression des emplois de la sphère présentielle est considérable, et s'explique par l'attractivité résidentielle du territoire.

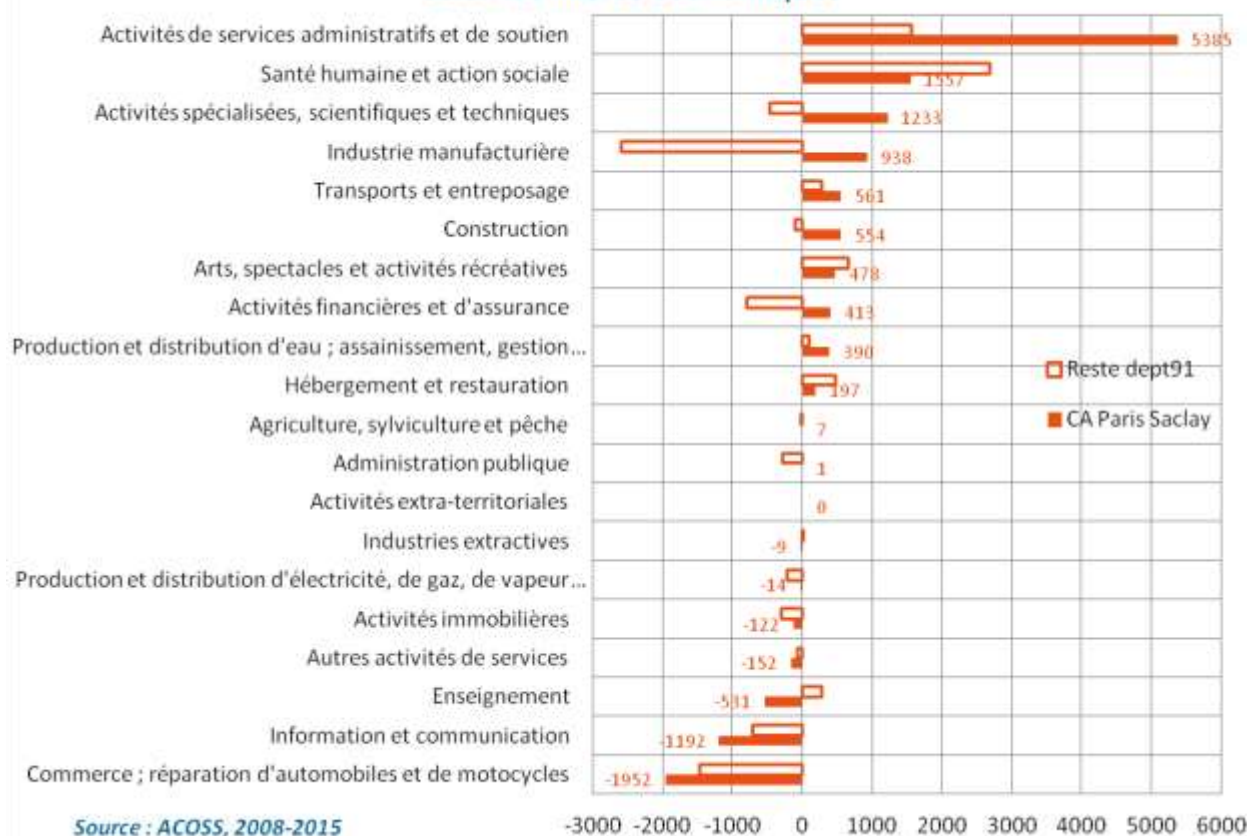


Source : INSEE, RP 2013

Contrairement à l'Île-de-France, le secteur des emplois industriels de recherche se maintient sur le territoire. La progression des emplois liés à la construction s'explique quant à elle par l'ampleur de la dynamique de construction amorcée sur le territoire depuis 2008.

La segmentation de la progression des emplois salariés privés permet d'identifier les filières contribuant à l'accroissement des emplois.

Evolution 2008-2015 des emplois salariés privés selon les filières économiques



A l'échelle du territoire, les filières les plus pourvoyeuses d'emplois sont les activités de services administratifs et de soutien, de la santé, ainsi que scientifiques et techniques (recherche, études, conseil...). Une forte représentation des emplois des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers est à noter dans l'accroissement salarié privé.

La perte d'emplois dans les domaines de l'enseignement est à relativiser compte tenu de la nature de l'emploi salarié privé et de la nature des emplois pris en compte⁵.

La Communauté Paris-Saclay, de façon analogue au reste du département, a vu certaines de ces filières d'activités perdre de l'emploi. Tel est le cas des domaines de l'information et communication, des commerces et réparations automobiles.

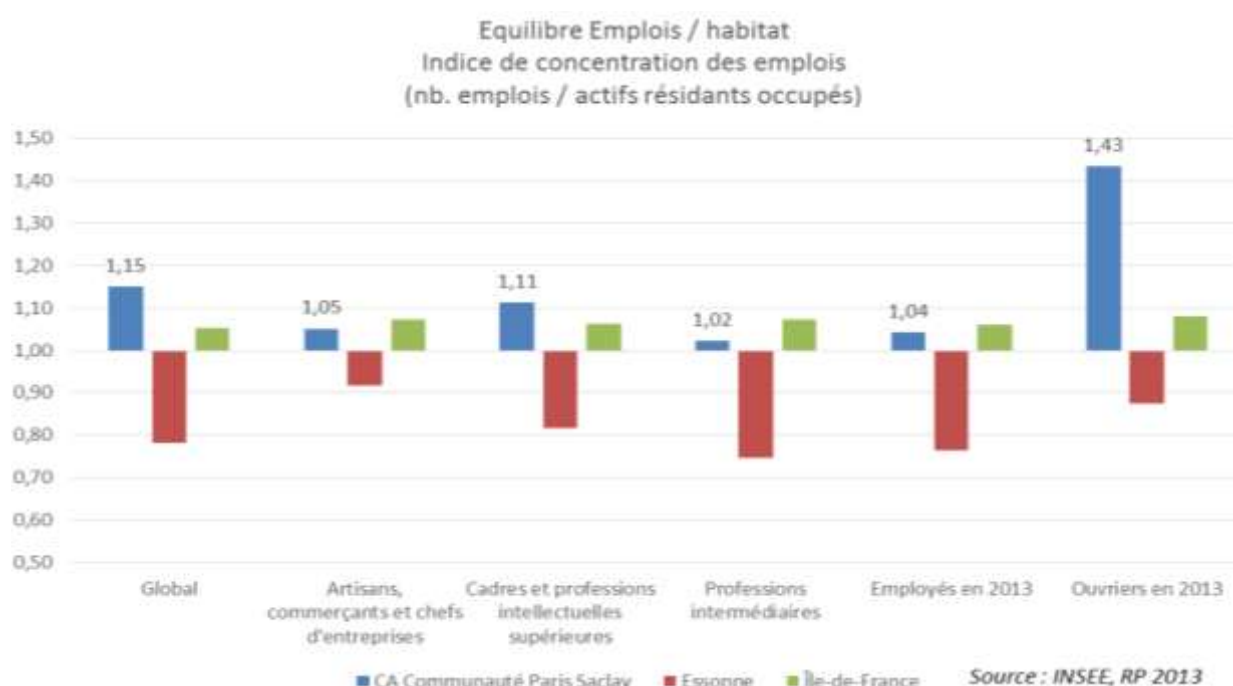
Sur le plan résidentiel, le territoire est marqué par la progression du nombre d'habitants cadres et professions intellectuelles supérieures, et la baisse du nombre des employés, professions intermédiaires et ouvriers.

⁵ L'enseignement pris en compte dans le fichier ACCOS est privé. Il intègre l'enseignement privé scolaire (élémentaire, secondaire, supérieur), de discipline sportive et de loisir, culturel, de la conduite, la formation continue d'adultes, le soutien à l'enseignement et autres enseignements.

Taux d'évolution annuel 2008-2013 (actifs résidents occupés)	des artisans, commerçants et chefs d'entreprises	des cadres et professions intel.sup.	des professions intermédiaires	des employés	des ouvriers
CA Communauté Paris Saclay	1,81%	1,76%	-0,18%	-0,11%	-0,21%
Essonne	1,52%	1,20%	0,30%	-0,44%	-0,35%
Île-de-France	1,66%	1,32%	0,09%	-0,78%	-1,26%

Source : INSEE, RP2013

Les ratios présentés ci-dessous rapportent le nombre d'emplois présents sur le territoire au nombre d'actifs occupés résidents (habitants), par catégorie socio professionnelle. Le ratio de 1 indique un équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents.



Globalement le territoire est marqué par un surcroît de 15% (ratio 1,15) d'emplois par rapport au nombre d'actifs (« occupés », avec un emploi) résidents, alors que le département est à dominante résidentielle (0,8, déficit d'emploi de 20%).

La même analyse par catégorie socio professionnelle donne les enseignements suivants :

- Les emplois ouvriers sont beaucoup plus nombreux que les ouvriers résidents (écart de 40% ou ratio de 1,4). Les emplois ouvriers représentant une proportion minoritaire des emplois (12%).
- Le surcroît des emplois cadres par rapport aux actifs résidents cadres est de 11%, soulignant la nature des emplois présents sur le territoire (33% des emplois localisés sur la communauté Paris-Saclay). Cela signifie que la pression des cadres sur le marché immobilier est importante, mais aussi qu'une partie d'entre eux vit dans des secteurs où le marché est valorisé (Hauts de Seine, nord-est des Yvelines). Cela ne signifie cependant pas que tous les cadres travaillant sur le territoire intercommunal ont une liberté de choix résidentiel, les niveaux de rémunération différant selon les filières et les âges.
- Sur les autres catégories socio professionnelles, le rapport est favorable au nombre d'emplois mais le déséquilibre est moins fort (inférieur à 5%).

Indice de concentration des emplois = nb. D'emplois / nbre d'actifs résidents occupés	Global	Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés en 2013	Ouvriers en 2013
Nord	1,09	1,06	1,04	1,03	1,04	1,78
Plateau	1,75	0,83	1,70	1,77	1,75	3,41
Est	0,90	1,11	0,86	0,83	0,81	1,25
Sud RN20	0,81	0,92	0,47	0,71	1,13	1,09
Plateau centre	0,97	0,82	1,22	0,72	0,72	1,59
Vallée de l'Yvette	1,29	1,22	1,33	1,32	1,24	1,17

Source : INSEE, RP 2013

L'analyse du nombre d'emplois présents sur le territoire rapporté au nombre d'actifs occupés résidents entre les sous-territoires met en relief des différences à souligner :

- Les territoires à dominante économique sont le Plateau et la Vallée de l'Yvette.
- Les territoires majoritairement résidentiels sont l'Est, le sud RN20.
- Sur le Plateau le déséquilibre est fort sur l'emploi ouvrier (12% de ses emplois), qui ne se traduit pas par une occupation résidentielle.

Besoin de développement – le « point mort »

Le nombre de logements neufs construits ayant compensé les besoins en logements du territoire hors croissance démographique appelé aussi le « point mort », permet d'évaluer le niveau minimum de développement sans effet démographique

Le point mort correspond en moyenne à 423 logements pour une livraison d'environ 1 500 logements par an. Ce chiffre signifie que les deux tiers de la production ont eu un effet démographique positif et l'accroissement démographique net< ;

Besoins liés au desserrement des ménages	Renouvellement du parc	Variation des logements vacants et résidences secondaires	Point mort	Construction neuve 2008-2012 inclus (SITADEL)	Effet démographique
312	-224	335	423	1498	1075

Traitement GTC, d'après INSEE RP2013 et Sitadel 2

Le point mort est la résultante de trois facteurs déterminants dans les besoins en logements endogènes.

Le desserrement des ménages

Les besoins liés au desserrement des ménages correspondent au nombre de logement à produire pour répondre à la multiplication des petits ménages, à population constante, en raison de la décohabitation, de la mise en couple tardive, des séparations, de l'accroissement des familles monoparentales et du vieillissement de la population française.

	Taille moyenne des ménages en 2013	Desserrement ménages 2008- 2013
CA Communauté Paris Saclay	2,44	-0,27%
Essonne	2,50	-0,21%
Île-de-France	2,33	-0,05%
France métropolitaine	2,24	-0,36%

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2008-2013

Le desserrement des ménages à l'échelle de la Communauté Paris-Saclay s'opère à un rythme relativement soutenu, supérieur au département et l'Île-de-France, malgré une tension de marché s'exerçant sur le territoire.

Ce taux de desserrement entre 2008-2013 équivaut à la production de 312 logements supplémentaires par an, à population constante. Le fait que le desserrement s'opère sur le territoire, majoritairement familial, témoigne d'une faculté de la production à accompagner ce mouvement. L'absence de desserrement au niveau francilien témoigne en partie d'une difficulté de décohabitation.

La variation de la vacance

La variation des logements vacants est le constat de l'évolution du nombre de logements vacants. Cette variation de stock comprend plusieurs situations possibles : logements sortis du marché, vacance conjecturale par rotation, livraisons de logements neufs non occupés au moment du recensement.

On constate que la variation de la vacance est positive sur le territoire. Cela équivaut à un accroissement de 335 logements inoccupés par an.

Cette augmentation est néanmoins un témoin de la concurrence de la production neuve sur les segments de l'offre les plus anciens et / ou les moins qualifiés.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement est un solde entre les démolitions, disparitions de logements par changement d'usage (logements devenant des bureaux, des commerces) et les créations de logements hors permis de construire (divisions de grands logements en plusieurs petits, commerces devenant des logements).

Il est calculé par différence entre la variation du stock de logements et la production de logements neufs.

Le stock de logements a augmenté de 1790 logements par an entre 2008 et 2013, alors que la production de logements neufs est de 1500 logements par an sur la même période. Par conséquent, la variation du stock est supérieure à la production enregistrée par Sitadel. Autrement dit, une partie de l'accroissement du stock de logements ne s'explique pas par la production de logements neufs. Le renouvellement négatif agit en diminution des besoins en logements neufs.

Ce constat peut s'expliquer par des phénomènes de type divisions de logements. Il a été identifié par un certain nombre de communes, et s'explique par l'existence d'un marché étudiant, et de manière générale par la tension du marché.

Il convient néanmoins d'être prudent, puisqu'une sous-estimation des logements produits dans Sitadel peut se conclure par un renouvellement négatif, compte tenu du mode de calcul.

Rapporter la production de logement, le point mort et l'effort démographique au nombre d'habitants permet de comparer les territoires composant la Communauté Paris-Saclay.

En nombre de logements par an pour 1 000 habitants :

	Besoins liés au desserrement des ménages	Renouvellement du parc	Variation des logements vacants et résidences secondaires	Point mort	Construction neuve 2008-2012 inclus (SITADEL)	Effet démographique
Nord	1,2	-0,1	1,2	2,2	8,7	6,5
Plateau	0,6	-1,1	1,3	0,8	9,6	8,8
Est	-1,0	-0,7	1,2	-0,4	2,6	3,0
Sud RN20	1,3	0,6	0,6	2,5	7,3	4,8
Plateau centre	3,0	-3,2	0,9	0,7	3,4	2,7
Vallée de l'Yvette	1,8	-2,3	1,4	0,9	1,9	1,0

Traitement GTC, d'après INSEE RP2013 et Sitadel 2

Sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay, le point mort est :

- très faible dans les territoires construisant peu, comme la Vallée de l'Yvette et le Plateau centre. Dans ce cas, il s'agit d'une difficulté de réponse aux besoins en logements dans un contexte de marché tendu. Il s'agit des deux territoires où le renouvellement négatif contribue à la réponse aux besoins, dans des conditions qu'il convient d'interroger : divisions de grands logements ? Dans le cadre d'un marché de qualité ?
- très faible dans les territoires Nord, Plateau, sud RN20 construisant beaucoup. Dans ce cas, ce phénomène est lié à un faible desserrement des ménages qui s'explique par une production de logements contribuant au maintien d'une taille moyenne des ménages élevée (logements familiaux). négatif, dans l'Est du fait d'un niveau de construction faible avec notamment une taille moyenne des ménages qui augmente (2,4 personne par ménage).

Foncier mobilisable et modalités de production de logements à venir

Un examen des opportunités de mobilisation foncière a été établi avec les communes, lors des entretiens communaux et les échanges entre services. Pour chacune d'entre elles un dialogue a été établi sur les perspectives de construction et les outils de maîtrise foncière. L'inventaire des projets et des opportunités foncières montre que près de la moitié des logements projetés seront réalisés en ZAC. Il en est de même pour les projets à l'échéance inconnue ou post PLH. Globalement la maîtrise publique (initiative publique, recours à l'EPFIF et outils PLU) est très importante.

Outils de maîtrise foncière mobilisés	2018-2023	Inconnu ou post PLH
EPFIF	3%	10%
Initiative publique	11%	0%
initiative privée	14%	7%
Outils PLU	8%	25%
ZAC	47%	45%
Autres	0%	1%
Non renseigné (N.R.)	18%	11%
Total général	22 946	5 635

Outils de maîtrise foncière mobilisés	Est	Nord	Plateau	Plateau Centre	Sud RN 20	Vallée de l'Yvette	Total général
EPFIF	0%	1%	0%	2%	31%	0%	3%
Initiative publique	10%	3%	0%	23%	35%	33%	13%
initiative privée	49%	12%	3%	18%	25%	7%	17%
Outils PLU	22%	3%	97%	20%	0%	10%	10%
ZAC	19%	82%	0%	33%	9%	51%	57%
Autres	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%
Total renseigné	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N.R.	632	470	0	37	1 401	1 605	4 145
Total général	2 813	10 182	600	750	3 172	5 429	22 946

Les ZAC sont fortement mobilisées sur le secteur Nord. Elles sont mobilisées dans une moindre mesure dans la Vallée de l'Yvette et le Plateau Centre. Dans le secteur Est et RN20, l'initiative privée est très présente. L'EPFIF est d'avantage mobilisé dans le secteur Sud RN20.

L'inventaire des projets et des opportunités foncières montre que les densités de logements envisagées sont de près de 75 logements par ha, lorsque l'outil d'information est connu.

Outils de maîtrise foncière mobilisés	2018-2023	Surface	Nb log/ha
EPFIF	658	9	71
Initiative publique	2495	32	77
initiative privée	2975	NR	NR
Outils PLU	1815	24	76
ZAC	10670	148	72
Autres	NR	NR	NR
N.R.	2774	NR	NR
Total général	21387	718	75

Un marché immobilier valorisé, actif mais sélectif

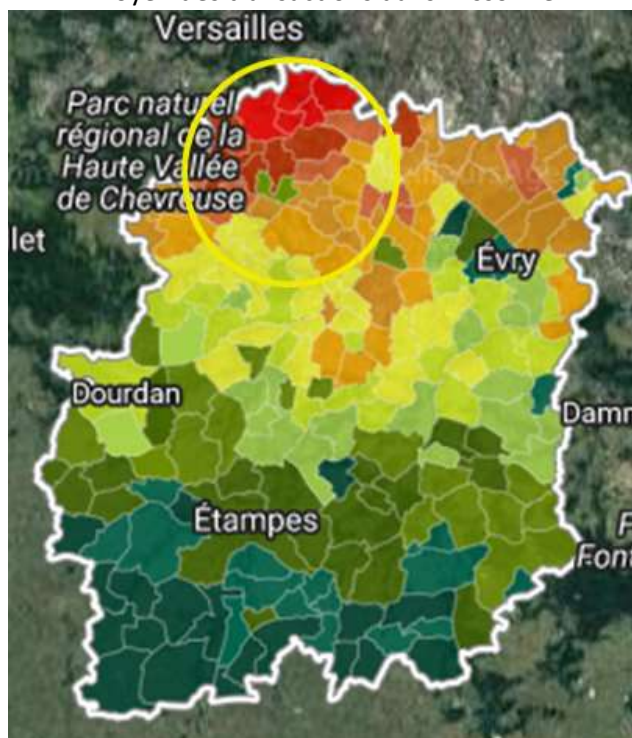
L'Agglomération Paris-Saclay apparaît comme le secteur le plus valorisé du département en termes de niveau de prix du marché immobilier. Le territoire est soumis à l'influence du report de marché de la métropole parisienne qui tire les prix vers le haut.

Le territoire communautaire est très hétérogène en matière de prix de marché, ceux-ci allant de 2 270€/m² aux Ulis à 3 996€/m² à Verrières-le-Buisson.

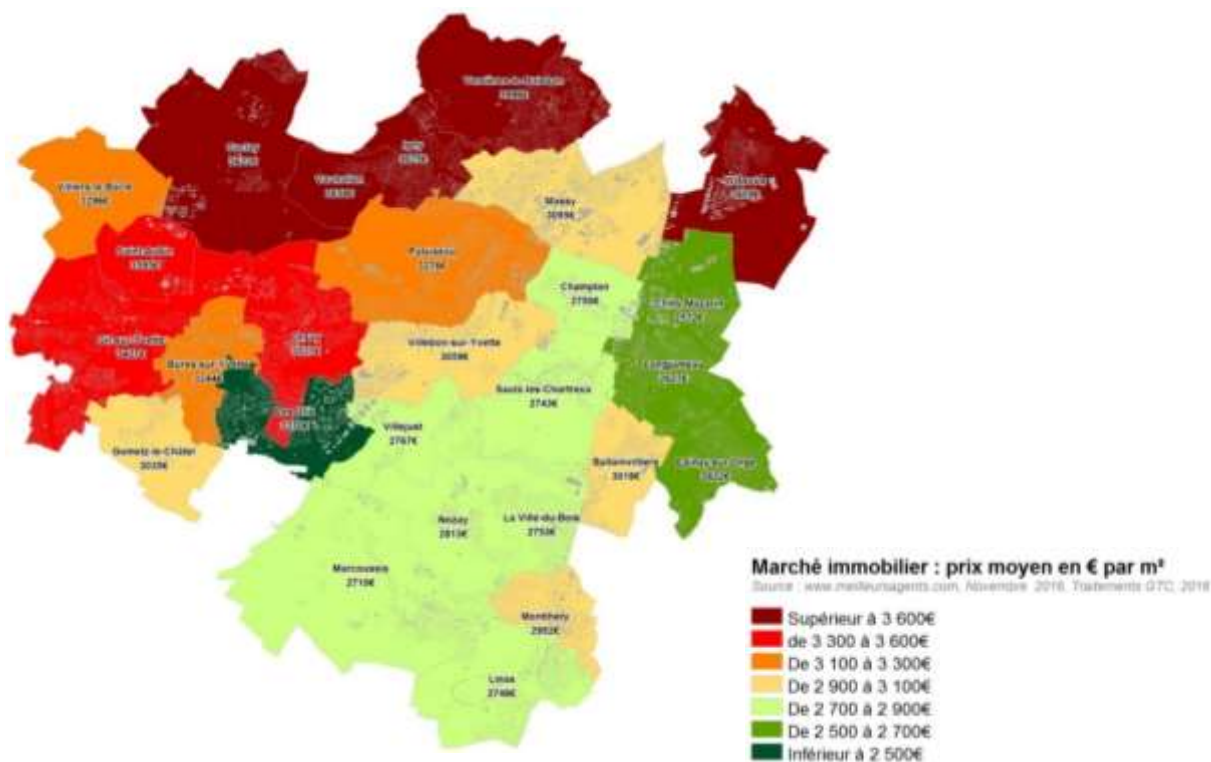
On peut décomposer le marché immobilier communautaire en deux :

- L'Ouest, comprenant les sous-secteurs du Plateau, du Nord et de la Vallée de l'Yvette, est le plus valorisé avec une gamme de prix au-dessus des 3 000€ allant jusqu'aux 4 000€/m². L'exception est la commune des Ulis où le marché immobilier est le moins valorisé du territoire.
- L'Est, comprenant les sous-secteurs du Plateau Centre, du Sud RN20 et de l'Est, a une gamme de prix moins élevés et plus resserrés allant de 2 700€ à 3 000€/m².

Prix moyen des transactions dans l'Essonne⁶



Source : www.meilleursagents.com



⁶ La source www.meilleursagents.com présente un prix moyen des transactions aussi bien dans le collectif que dans l'individuel et dans le neuf que dans l'ancien. Il est à noter que ce dernier segment de l'ancien est fortement majoritaire au sein de cette source en volume de transactions.

Un marché du collectif neuf et ancien offrant plus de possibilités de parcours résidentiels

Maisons



Marché immobilier : prix moyen en € par m²

Source : www.maitresagents.com, Novembre 2018. Trademarks GTC, 2018

- Supérieur à 3 600€ (4)
- De 3 300 à 3 600€ (6)
- De 3 000 à 3 300€ (5)
- De 2 700 à 3 000€ (6)
- Inférieur à 2 700€ (6)

Appartements



Marché immobilier : prix moyen en € par m²

Source : www.maitresagents.com, Novembre 2018. Trademarks GTC, 2018

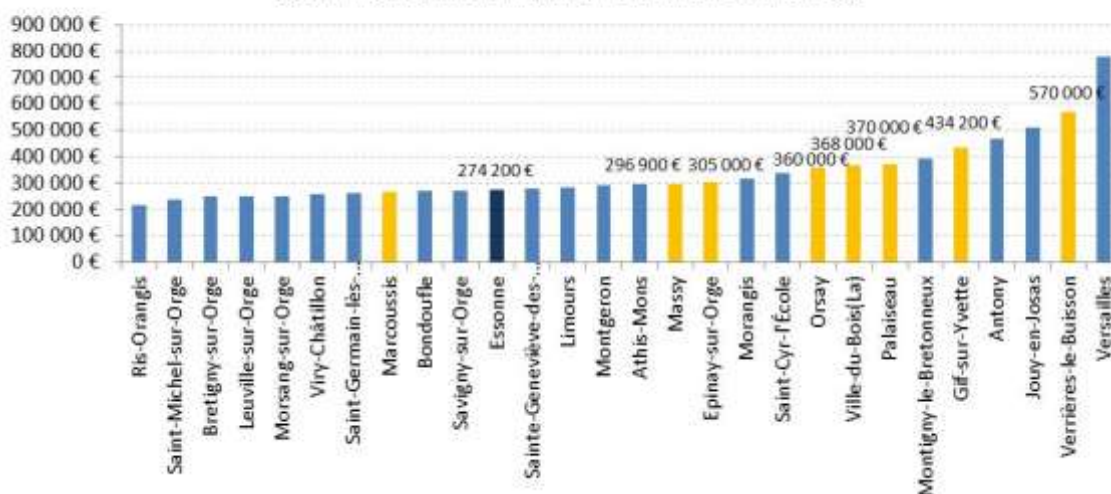
- Supérieur à 3 600€
- De 3 200 à 3 600€
- De 2 800 à 3 200€
- De 2 400 à 2 800€
- Inférieur à 2 400€
- Non renseigné

Les prix moyens des appartements varient de 2 250€ à 3 850€ / m² alors que ceux des maisons s'étendent de 2 600€ à 4 300€. De plus, les communes se situant dans la gamme de prix intermédiaire sont plus nombreuses pour les appartements, ce produit permet de toucher une part plus large de la population.

On retrouve globalement le même découpage dans les prix de l'ancien pour les appartements et pour les maisons entre l'Ouest et l'Est et la même distribution entre les communes, exceptée La Ville-du-Bois qui a un marché de l'individuel fortement valorisé pour le secteur de la RN20 (prix moyen de 368 000€).

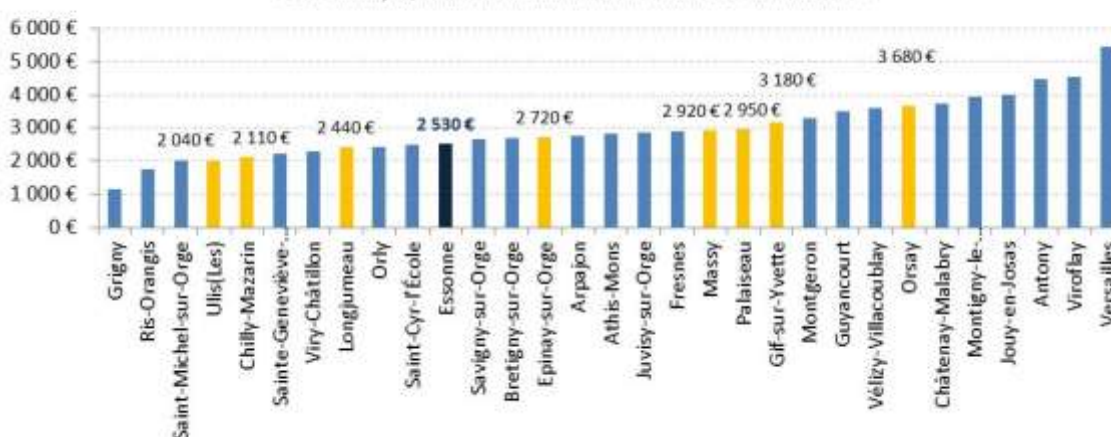
Prix médians des maisons anciennes

Source : Immoprix, Le marché immobilier en Ile de France au 2^e trimestre 2016



Prix médians des appartements anciens

Source : Immoprix, Le marché immobilier en Ile de France au 2^e trimestre 2016



Un marché du neuf actif, en phase de temporisation dans les années 2012-2014

On observe une montée en puissance de la commercialisation de logements neufs collectifs depuis 2001 notamment sur la période récente avec une moyenne annuelle de 982 logements proposés à la vente contre 562 sur la période précédente (2001-2007). Alors que la promotion immobilière de maisons individuelles connaît le schéma inverse, ne représentant que 44 logements par an commercialisés en moyenne entre 2007 et 2015.

Si l'on rapporte ces chiffres à la population afin de voir l'effort de production fait par des territoires de taille différente, la Communauté Paris-Saclay a un indice de commercialisation élevé sur la période la plus récente (3,2 logements commercialisés pour 1 000 habitants).

Logements neufs proposés à la vente		2001-2007		2008-2015	
		Nombre de mises en vente / an	Indice de commercialisation pour 1000 habitants	Nombre de mises en vente / an	Indice de commercialisation pour 1000 habitants
Logements collectifs	CA Cœur d'Essonne Agglomération	264	1.0	426	1.6
	CA Communauté Paris-Saclay	562	1.9	982	3.2
	CA Versailles Grand Parc	346	1.8	601	3.1
	Essonne	1 944	1.6	3 084	2.5
	Ile-de-France	20 050	1.7	23 429	2.0
Logements individuels	CA Cœur d'Essonne Agglomération	72	0.3	98	0.4
	CA Communauté Paris-Saclay	146	0.5	60	0.2
	CA Versailles Grand Parc	74	0.4	44	0.2
	Essonne	654	0.5	394	0.3
	Ile-de-France	3 322	0.3	1 696	0.1

Source : ECNL et INSEE RP 2013 – Indice de commercialisation : nombre de logements commercialisés /an pour 1 000 habitants

Les données de commercialisation de logements par année depuis 2001 permettent de voir d'une part l'accélération de la production de logements collectifs neufs depuis 2004, en parallèle de la baisse des maisons individuelles depuis 2005 ; et d'autre part, que le rythme de production n'est pas lisse mais oscille par cycle.

Ces cycles peuvent s'expliquer en partie par le temps d'absorption du marché de ces volumes de logements mais également par un marché plus incertain depuis la crise immobilière de la fin des années 2000.



Effort de production de logements neufs 2016

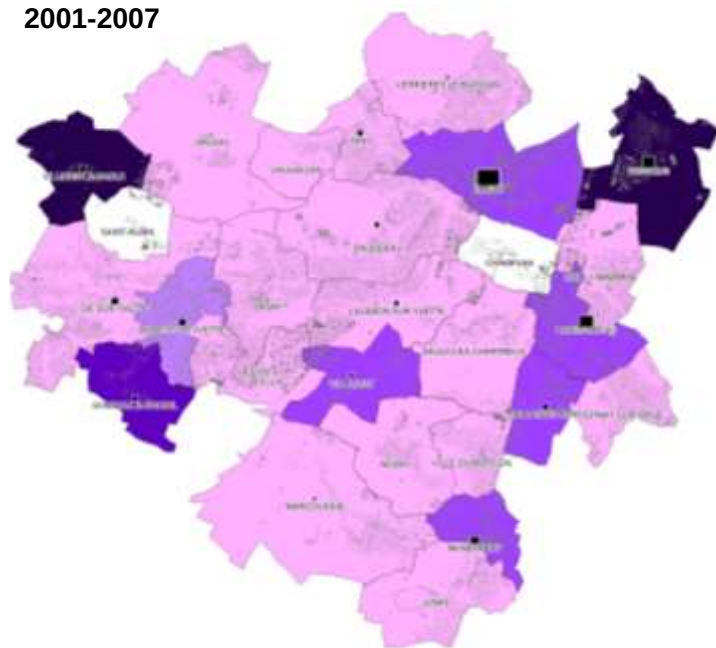
	2001-2007	2008-2015
Est	1.9	1.2
Nord	3.6	5.7
Plateau Centre	1.1	2.2
Sud RN 20	2.4	4.5
Plateau	3.7	5.6
Vallée de l'Yvette	1.2	1.7
Communauté Paris Saclay	2.3	3.5

Source : ECLN 2016

Tous les sous-territoires de l'Agglomération ont connu une augmentation de l'effort de production de logements neufs sauf l'Est.

Le Nord, le Plateau et le Sud RN20 sont les trois sous-secteurs qui ont fourni l'effort de production le plus marqué.

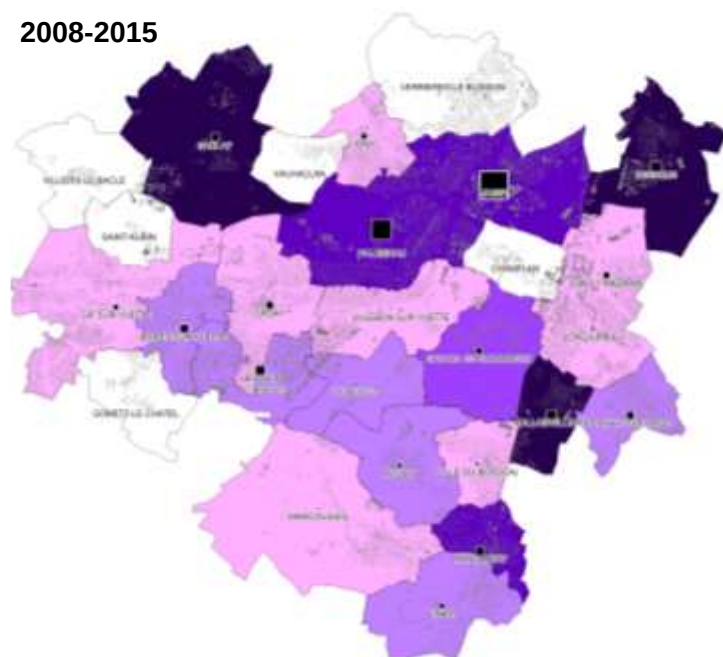
2001-2007



Nombre de logements mis en vente



2008-2015



Indice de commercialisation des logements neufs

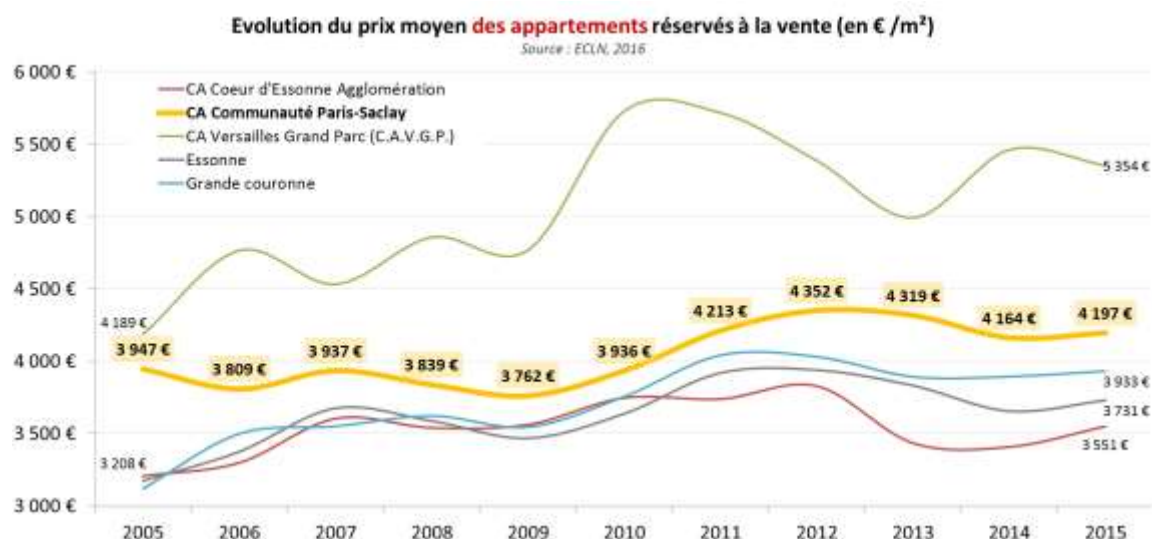


Des prix de sortie qui constituent une limite en matière de commercialisation

Hormis la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, le prix moyen des appartements de la Communauté Paris-Saclay est le plus élevé des référents présentés avec plus de 600€ d'écart avec la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et 460€ avec le département.

Les effets de la crise immobilière sur les prix de vente dans le neuf ne s'observent pas sur le territoire. Ainsi, entre 2005 et 2009, le prix moyen des appartements a connu une baisse passant de 3 947€ à 3 762€. Puis entre 2010 et 2012, il connaît une forte hausse de 400€/m². Sur les deux années les plus récentes, le prix moyen a légèrement baissé (4 197€ en 2015) mais reste à un niveau supérieur à ceux de 2005.

En parallèle de cette hausse des prix, il est constaté une baisse généralisée des surfaces moyennes des logements mis en vente.



Après une hausse entre 2005 et 2007, les prix moyens de vente des maisons neuves ont fortement baissé, passant de plus de 440 000€ à 304 500€ en 2014.



Répartition des logements réservés de 2009 à 2015 par année et par tranche de prix au m² (en € constants 2015) sur la Communauté Paris-Saclay

Année	Moins de 3 500€	De 3 500 à moins de 3 750€	De 3 750 à moins de 4 000€	De 4 000 à moins de 4 400€	De 4 400 à moins de 5 000€	5 000€ et plus
2009	4%	11%	30%	48%	6%	1%
2010	5%	17%	13%	47%	12%	6%
2011	3%	16%	10%	25%	40%	6%
2012	1%	10%	8%	38%	20%	23%
2013	4%	6%	14%	41%	15%	20%
2014	15%	21%	4%	24%	30%	6%
2015	14%	21%	8%	15%	32%	11%

Source : ECLN, DRIEA-IF, 2016

Entre 2009 et 2015, on observe une distorsion du marché vers les gammes de prix aux extrémités. En effet, en 2009 plus des ¾ des logements réservés à la vente avaient un prix compris entre 3 750€ et 4 400€ (soit les tranches intermédiaires); avec un cœur de marché sur la tranche des 4 000 à 4 400€.

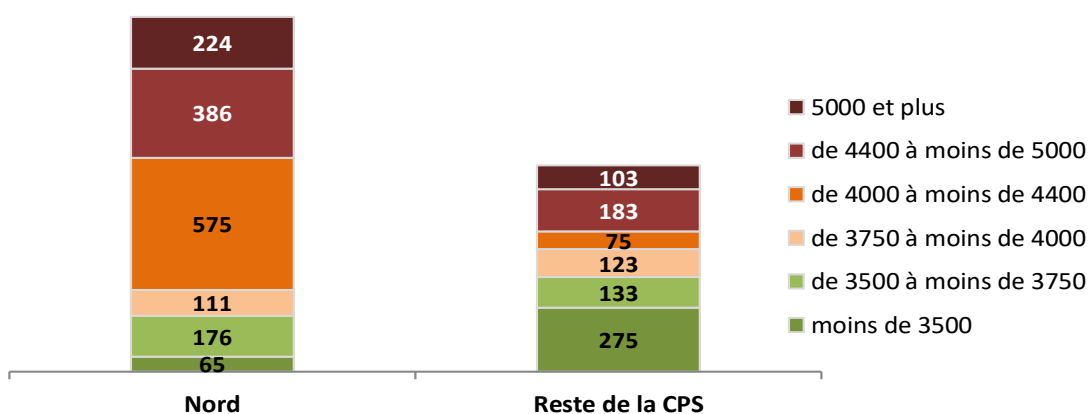
En 2015, près d'un tiers des logements réservés à la vente ont un prix inférieurs à 3 750€ (contre 15% en 2009) et les tranches les plus élevées (supérieures à 4 400€) représentent 43% des logements (contre 7% en 2009). En 2015, le cœur de marché se situe entre 4 400 et 5 000€.

Comme vu précédemment, ce marché de la promotion immobilière neuve est largement porté par le sous-secteur Nord. Entre 2013 et 2015 celui-ci représente 63% des logements réservés à la vente sur le territoire communautaire.

Il représente également la part la plus importante des logements réservés dans les tranches de prix les plus élevées, environ 68% des logements réservés à la vente sur le territoire, alors qu'il représente moins de 20% des logements à moins de 3 500€ /m².

Répartition par tranche de prix en €/m² des logements réservés de 2013 à 2015

Source : ECLN, DRIEA-IF, 2016. En € constants 2015

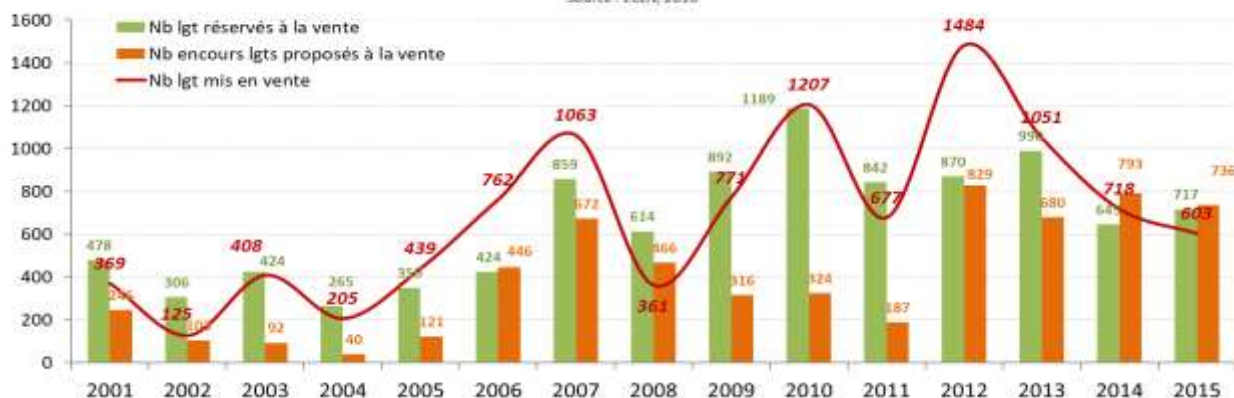


Une augmentation des encours en parallèle de la baisse des mises en vente

L'année 2012 s'est caractérisée par un pic de mises en vente, qui est suivi d'un gonflement du stock des encours. Cependant, les encours correspondent à près de 20% des logements mis en vente, soit dans la moyenne du département et de l'Île-de-France.

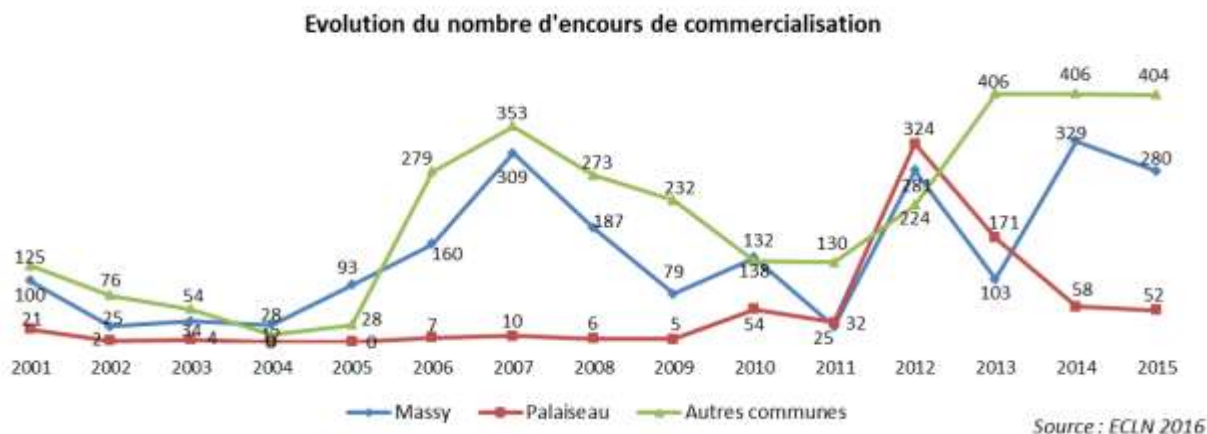
Evolution du marché des logements collectifs neufs sur la Communauté Paris-Saclay

Source : ECLN, 2016



Les encours sont les logements proposés à la vente et non vendus à la fin du trimestre / de l'année observée. Exemple de lecture du graphique ci-dessus : en 2015, 603 logements neufs ont été mis en vente (courbe bordeaux), et un stock de 736 (histogramme orange) restaient en vente à la fin de l'année (donc un cumul d'une partie des logements de 2014 invendus).

Le gonflement du stock s'explique majoritairement par l'addition des encours sur les communes en dehors des deux locomotives que sont Massy et Palaiseau, même si à Massy les encours sont élevés depuis 2012.



Le gonflement général des encours s'explique par un effet ciseau entre crise économique et le maintien d'un niveau de prix élevé des logements mis en vente. Les grands logements sont ceux ayant le plus de difficulté à être réservés, compte tenu de leurs prix unitaires.

Selon les entretiens menés auprès des communes, l'année 2016 est une bonne année en matière de vente, ce qui a pu contribuer à réduire le stock des encours.

Promotion immobilière	Mis en vente 2011-2015	Réservés 2011-2015	Encours 2015	% encours / mis en vente
1 pièce	849	798	51	6,4%
2 pièces	1265	1087	178	16,4%
3 pièces	1677	1406	271	19,3%
4 pièces	699	537	162	30,2%
5 pièces et +	310	236	74	31,4%
Total	4800	4064	736	18,1%

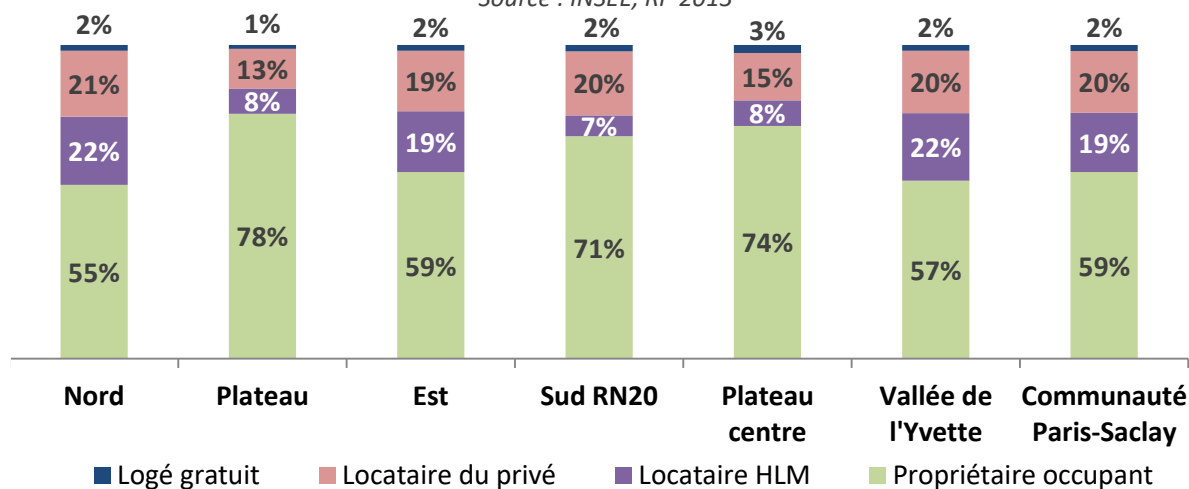
Promotion immobilière	mises en vente 2011-2015	encours 2015	% encours
Massy	1452	280	19,3%
Palaiseau	1122	52	4,6%
Autres communes	1959	404	20,6%
Total CPS	4533	736	16,2%
Essonne	17025	3298	19,4%
Ile-de-France	127826	24227	19,0%

Source : ECLN 2016

Source : ECLN 2016

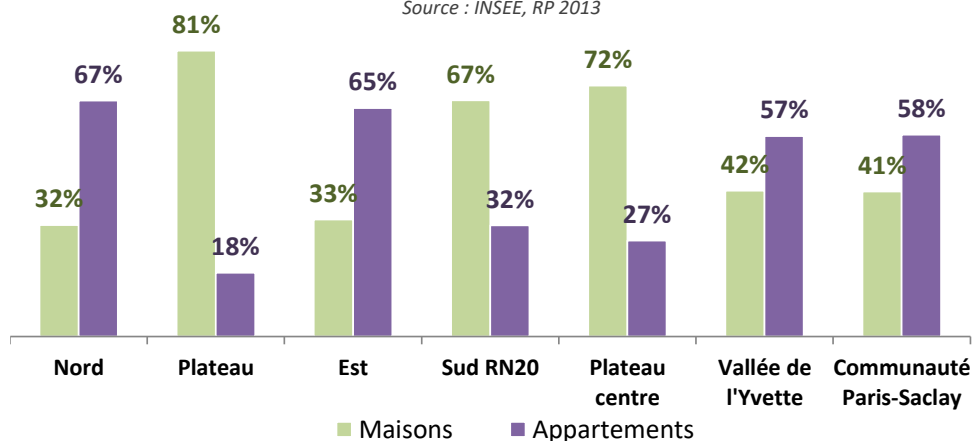
Répartition des résidences principales par statut d'occupation

Source : INSEE, RP 2013



Répartition des logements par type de construction

Source : INSEE, RP 2013

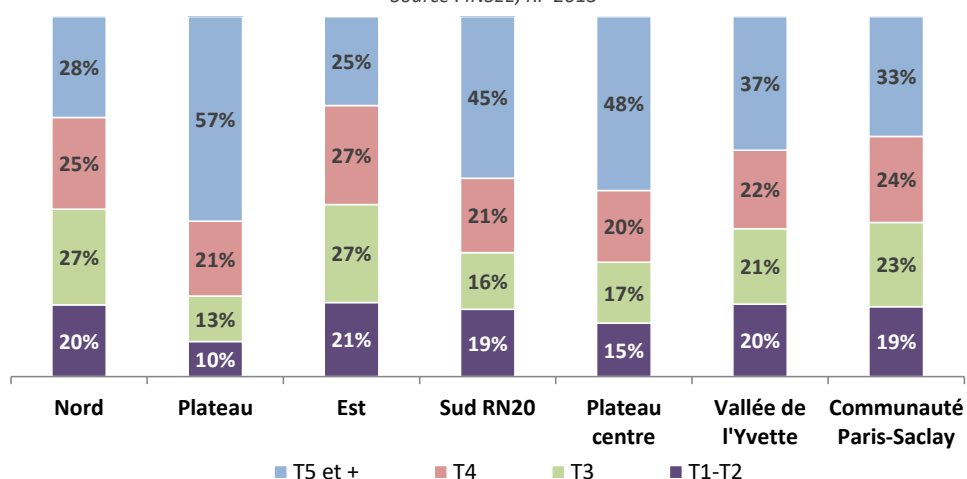


Le parc de logements de l'Agglomération est majoritairement composé d'appartements (58%) contre 41% de maisons. Le territoire de Paris-Saclay dispose d'un profil un peu plus collectif que celui du département où la moitié du parc est en collectif et plus diversifié que la moyenne francilienne (72% des logements sont du collectif).

La Vallée de l'Yvette, l'Est et le Nord sont proche du profil de la Communauté Paris-Saclay. Quant au Sud RN20, Plateau et Plateau centre, ils concentrent une part de maisons plus importante allant de 67% à 81% de leur parc de logements.

Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE, RP 2013



La présence relativement importante de logements individuels impacte les typologies des résidences principales. Ainsi, le parc reste dominé par les grandes typologies : les T4 et T5 et plus représentent 55% des résidences principales.

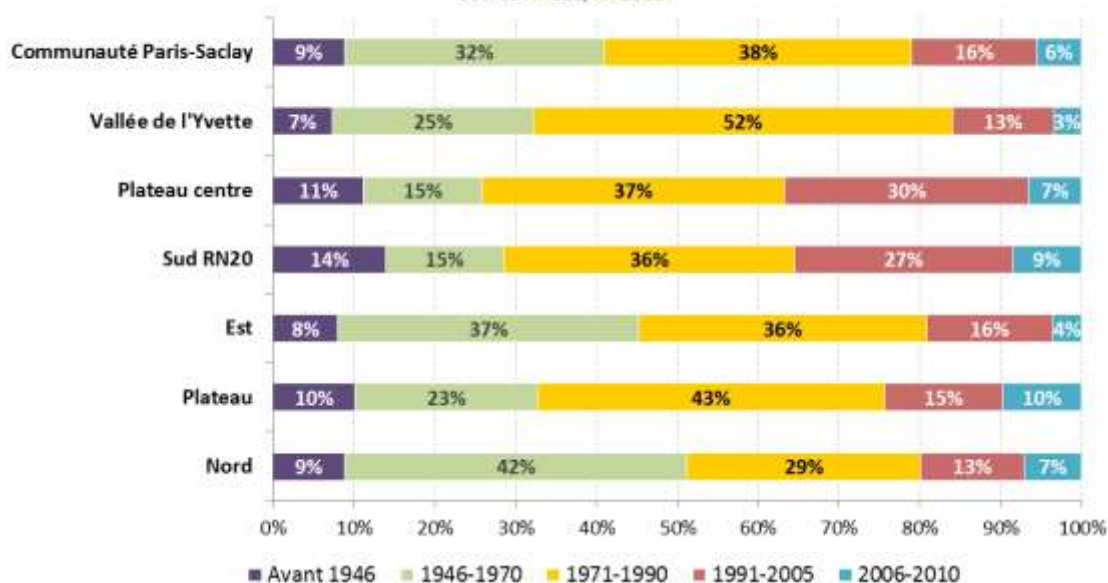
Parallèlement, les petites typologies de type T1 et T2 représentent seulement 19% de l'offre, soit une part moins importante qu'en Ile-de-France (32%).

Au regard de la région, le parc de résidences principales de la Communauté Paris-Saclay est relativement récent. Moins de 10% ont été construits avant 1946 (contre 27% en Ile-de-France et 12% pour l'Essonne). Plus des deux tiers des logements ont été construits entre 1946 et 1990 (dont 32% entre 1946 - 1970 et 38% entre 1971 et 1990) soit avant les premières réglementations thermiques.

Les sous-secteurs ont globalement le même profil, il est à noter la part plus importante de résidences principales construites après 1991 pour le Plateau centre et le Sud RN20.

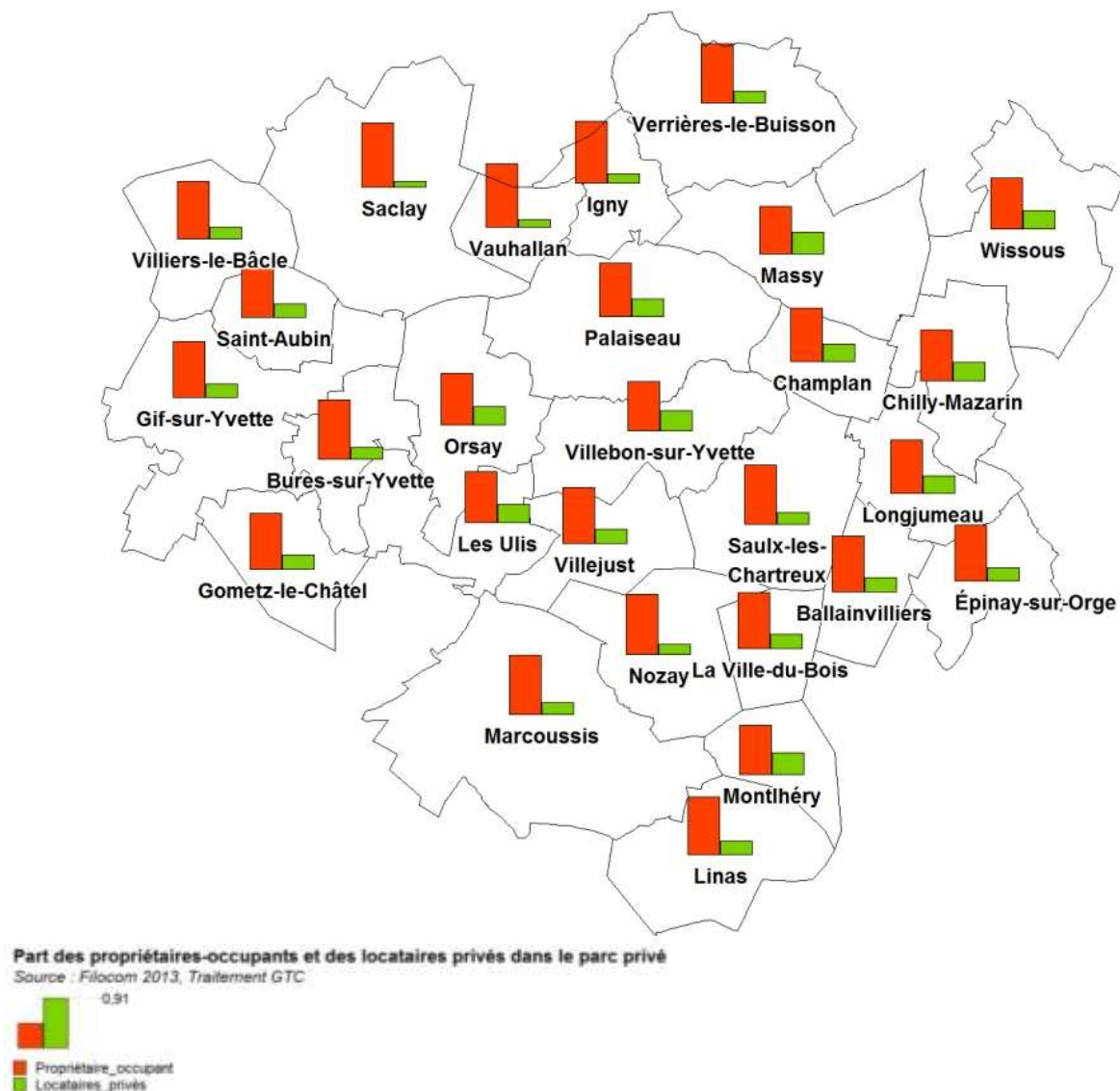
Répartition des résidences principales par époque de construction

Source : INSEE, RP 2013



Le parc privé

Part des propriétaires occupants et des locataires privés au sein du parc privé en 2013



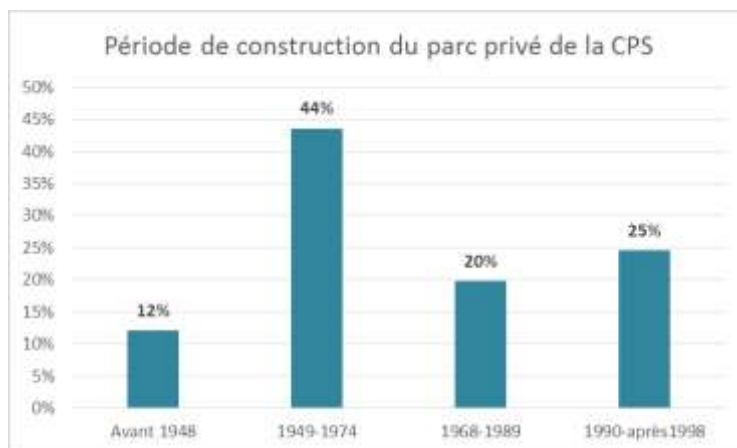
Au sein du parc privé, les propriétaires-occupants sont majoritaires. La répartition des statuts d'occupation au sein du parc privé fait état de 76% de propriétaires-occupants et 24% de locataires privés. On note une part plus importante de locataires privés notamment dans les communes de Massy (32%), Montlhéry (30%), Chilly-Mazarin (28%) et les Ulis (28%).

De plus, 63% des propriétaires-occupants vivent dans un logement individuel, tandis que 37% d'entre eux vivent dans un logement collectif.

Les locataires du parc privé sont principalement logés dans des logements collectifs (à 85%) tandis que 15% sont logés dans des logements individuels.

Dans le parc privé, la taille moyenne des logements est de 4 pièces ce qui correspond au profil plutôt familial du territoire. Les propriétaires-occupants disposent d'une surface moyenne plus importante (4 pièces) que les locataires du parc privé (3 pièces).

Le territoire de Paris-Saclay n'est que peu concerné par la problématique de la sur-occupation dans le parc privé qui ne représente qu'1% des ménages (soit environ 4 134 ménages).

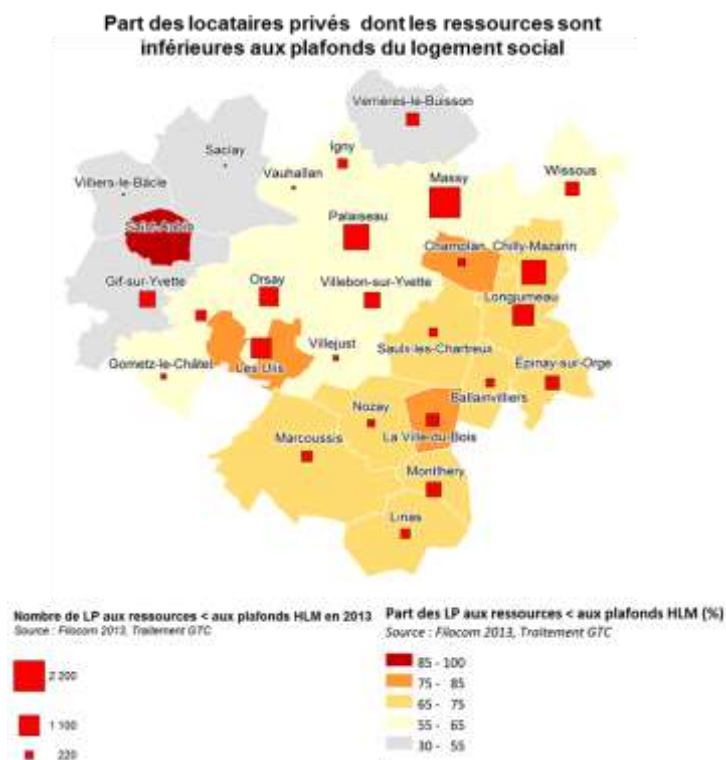


Source : Filocom 2013

Une partie des ménages du parc privé éligible au logement social

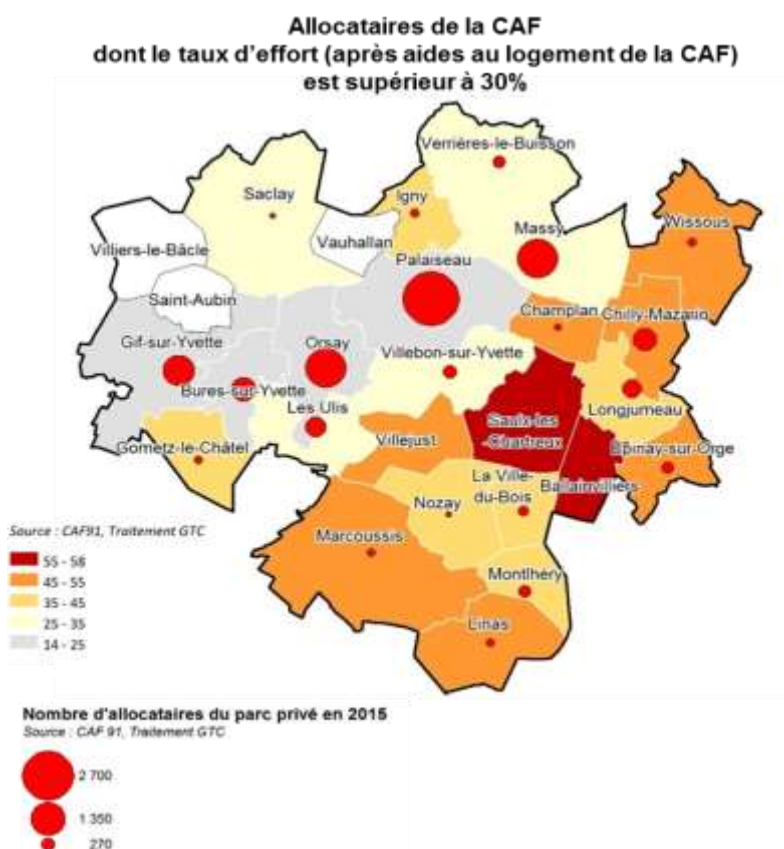
Au sein du parc privé, certains ménages du fait de leurs faibles revenus sont éligibles au logement social. Cependant, la part des ménages du parc privé éligible au logement social est moins importante sur le territoire de Paris-Saclay qu'à l'échelle du département et de la région Ile-de-France. On recense :

- 30% des propriétaires occupants sous les plafonds HLM⁷ ;
- 63% des locataires du parc privé sous les plafonds HLM dont 29% d'entre eux ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (soit moins de 2 079€/mois pour un ménage de 3 personnes).

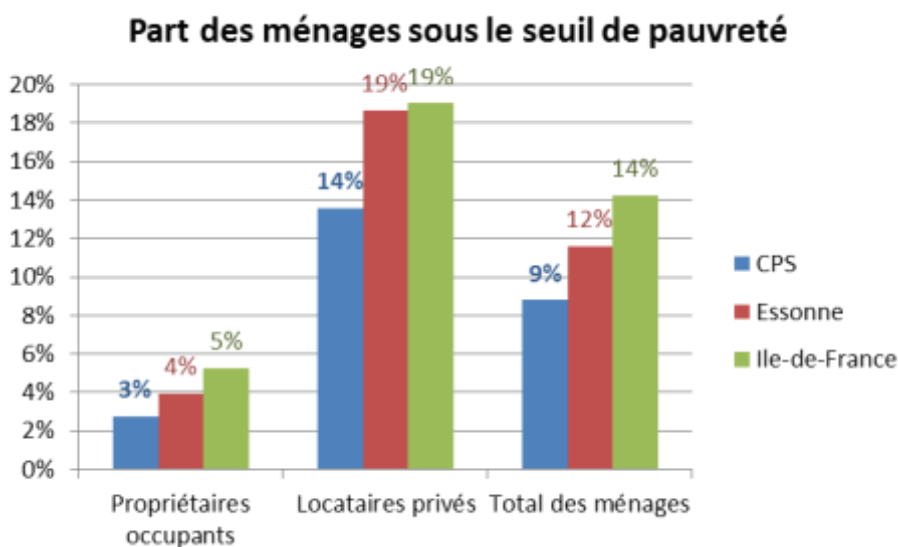


⁷ Les plafonds HLM correspondent aux plafonds des logements PLUS, soit 41 583€ par an pour un ménage de trois personnes (3 464€/mois).

Certains ménages consacrent une part importante de leur budget au logement même si ils sont allocataires des aides au logement. On considère que le taux d'effort maximal acceptable pour un ménage est de consacrer 30% de ses dépenses pour se loger. Or, dans certaines communes, on observe une part importante des ménages a un taux d'effort supérieur à 30% déduction faite les aides au logement.



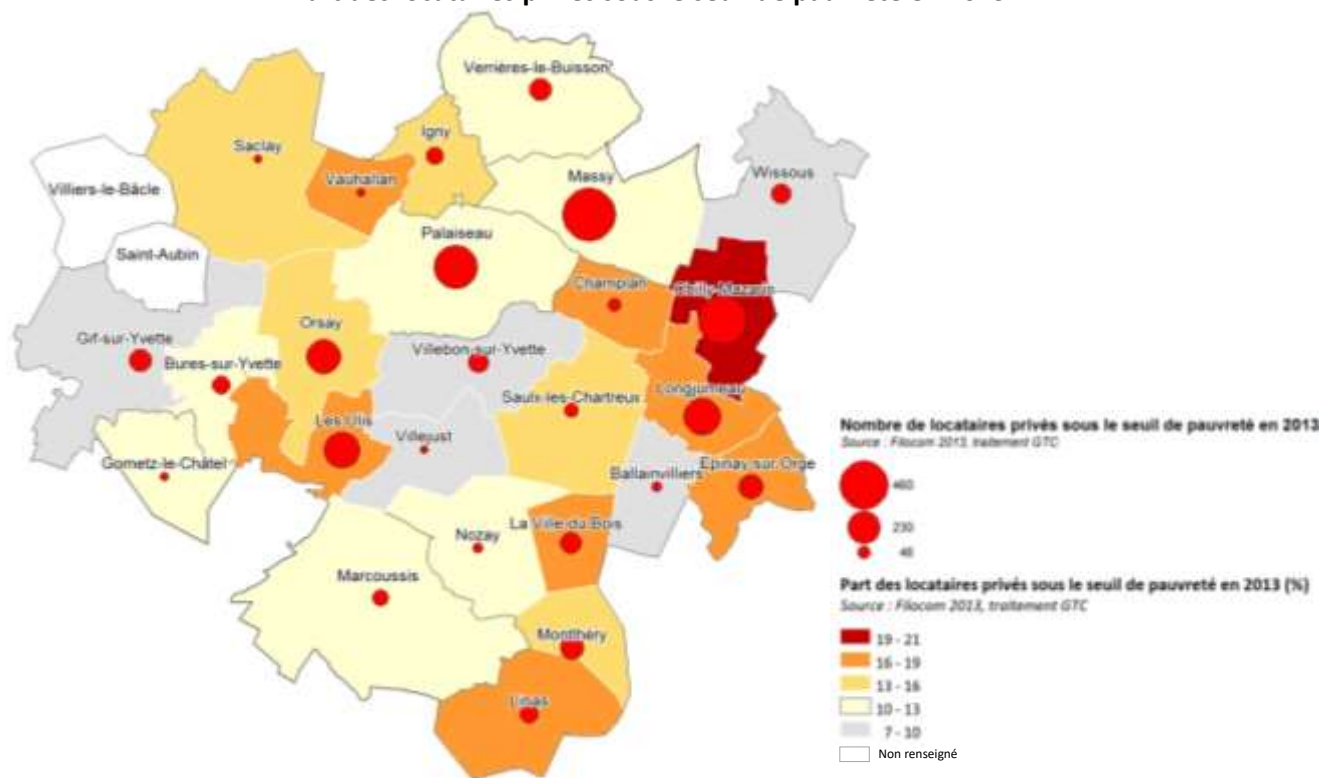
9% de ménages sont sous le seuil de pauvreté (soit environ 10 368 ménages)⁸. Cette part est nettement moins importante qu'à l'échelle départementale et francilienne. Elle concerne principalement les locataires.



Source : Filocom 2013

⁸ Seuil de pauvreté : correspond à la demi-médiane du revenu net par Unité de Consommation (hors aides sociales). La médiane du revenu disponible par UC est de 20 124,5€ en France Métropolitaine en 2013.

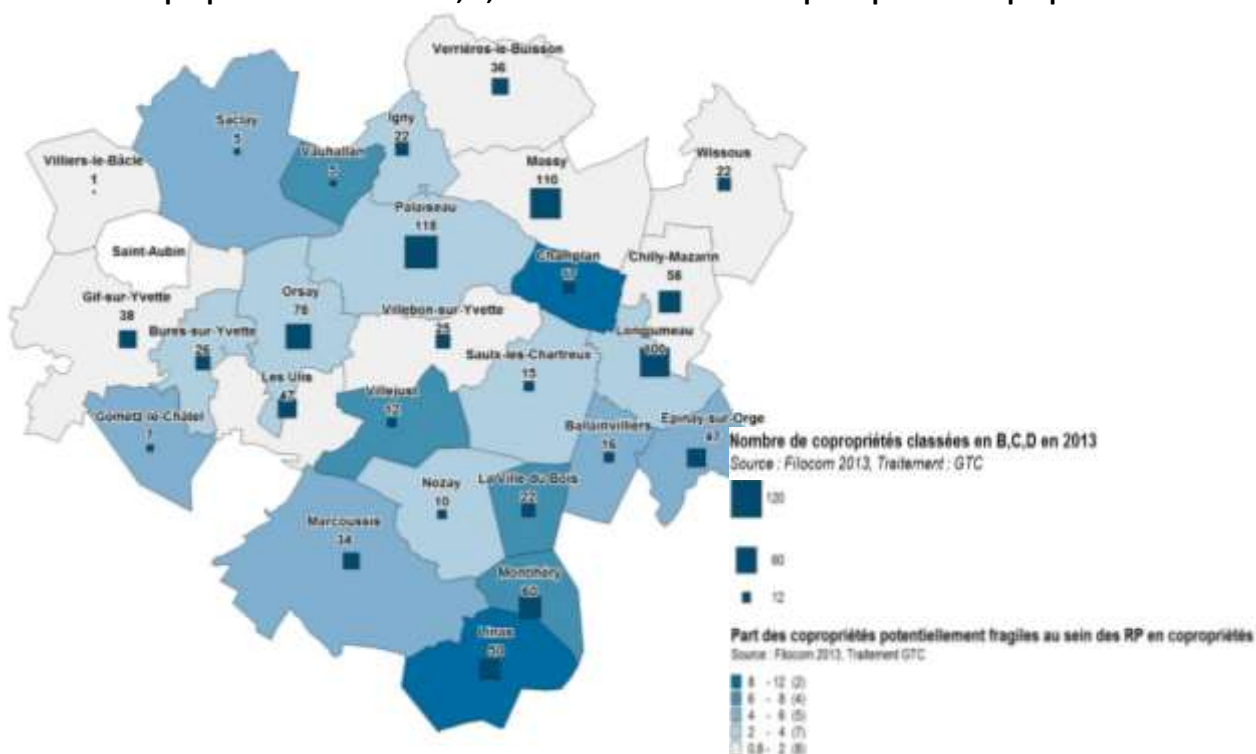
Part des locataires privés sous le seuil de pauvreté en 2013



Parc privé - une majorité de petites copropriétés anciennes

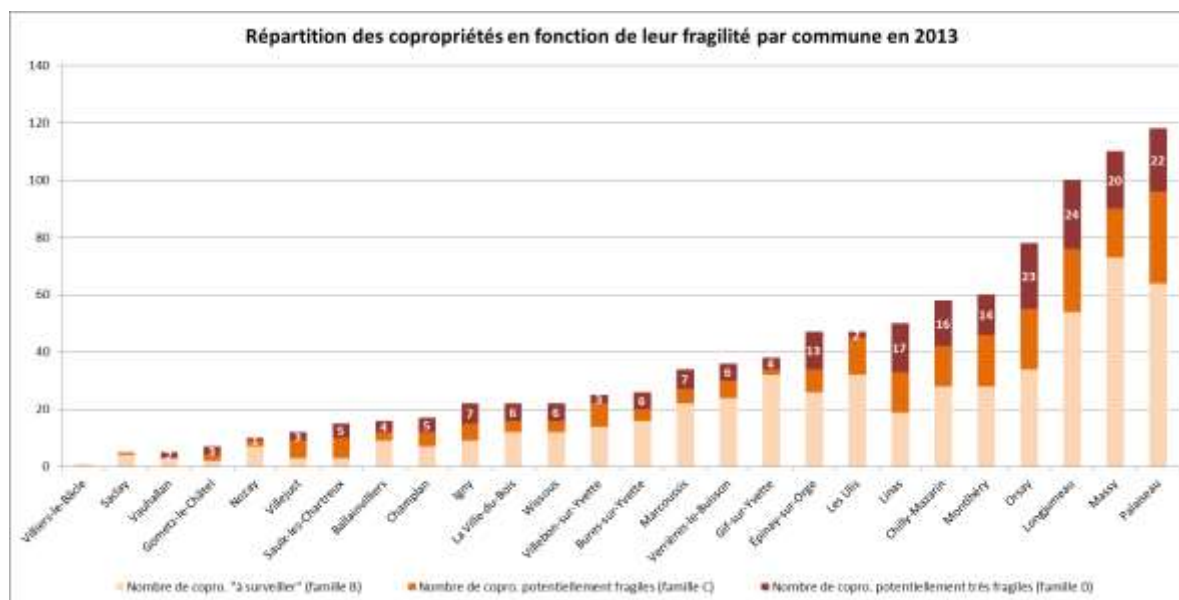
Selon le fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles (classées en B, C, D) en 2013 on compte 981 copropriétés potentiellement fragiles. 41% d'entre elles étant situées dans les communes de Palaiseau, Massy, Longjumeau et Orsay.

Part des copropriétés classées en B, C, D au sein des résidences principales en copropriétés en 2013



Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN
NB : La commune de Saint-Aubin n'apparaît pas dans la base de données.

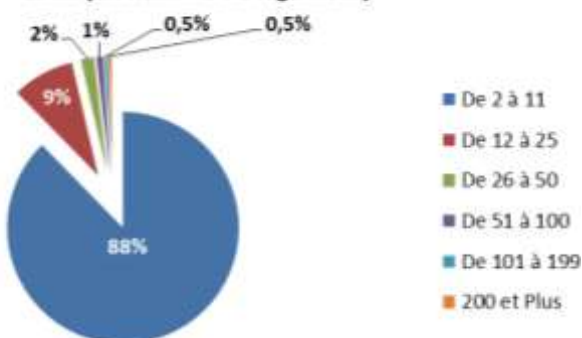
A l'échelle de l'intercommunalité, 55% des copropriétés sont classées, au regard de leur potentiel de fragilité en famille B « à surveiller », 23% sont classées en famille C « potentiellement fragiles » et 22% sont classées en famille D « potentiellement très fragiles ». Bien qu'elle soit relativement peu importante d'un point de vue quantitatif, c'est surtout sur cette dernière catégorie qu'il faut marquer un point de vigilance.



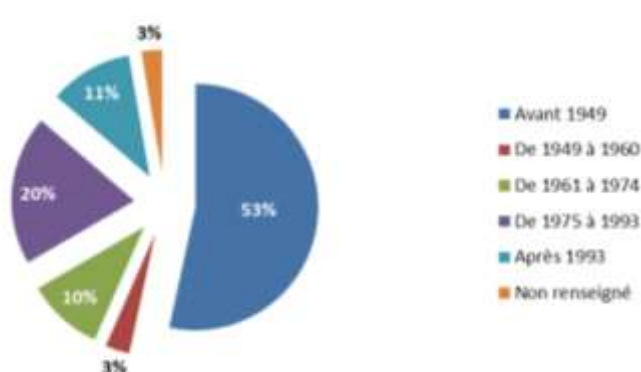
Source : FILOCOM 2013, MEEM d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

On note une part plus importante de copropriété de famille D dans les communes d'Episy-sur-Orge, Linas, Chilly-Mazarin, Montlhéry, Orsay, Longjumeau, Massy et Palaiseau.

Répartition des copropriétés classées en D selon leur taille (en nombre de logement)



Périodes de construction des copropriétés classées en D



Les copropriétés fragilisées (en famille D) sont en très grande majorité de petite taille (2 à 11 logements) et construites pour plus de la moitié d'entre elles avant 1949.

La politique communautaire en faveur de logement organise un soutien aux copropriétés fragiles et en difficulté dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur l'ensemble des 27 communes.

L'OPAH cible des copropriétés identifiées suite à un diagnostic d'habitat. Leur liste figure en annexe de la convention d'OPAH passée entre l'agglomération, l'Anah et l'Etat, mise à jour suite à l'élargissement du périmètre, principalement sur les communes de Massy, Longjumeau et Chilly-Mazarin avant mise à jour.

Dans le cadre de la convention OPAH, 74 copropriétés ont été identifiées comme étant éligibles au dispositif d'aide en fonction de leur taille et de leur époque de construction. Elles sont majoritairement présentes à Palaiseau (22 copropriétés identifiées) et à Massy (16 copropriétés identifiées).

Les objectifs initiaux l'OPAH sur 5 ans au titre de son volet copropriétés fragiles et dégradées visent à traiter 288 logements en copropriété.

Faible nombre de ménages logés dans le parc privé potentiellement indigne

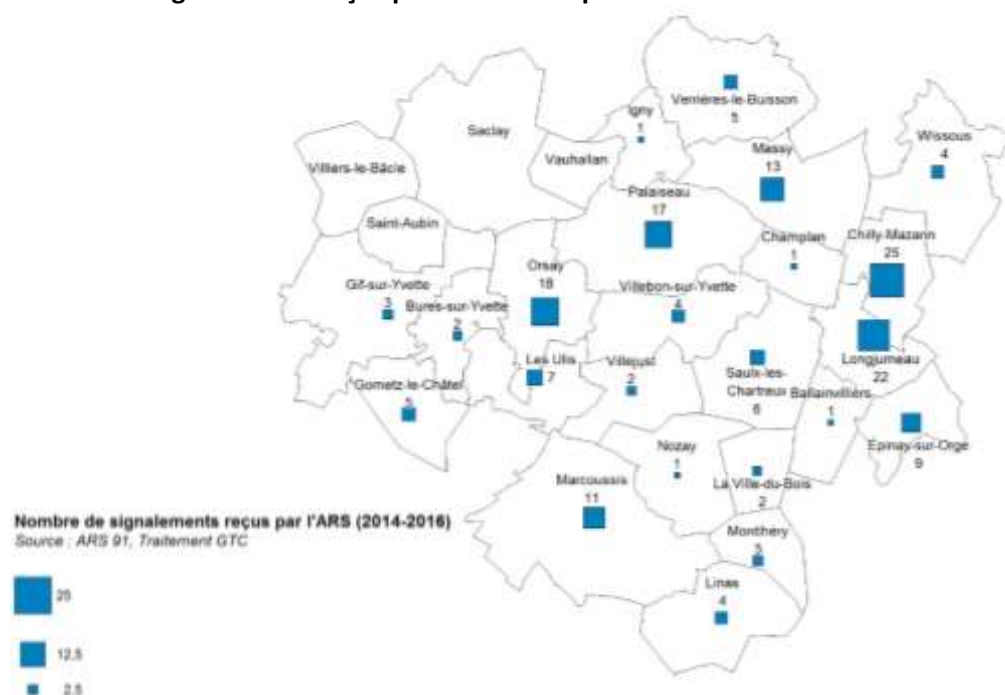
Le nombre de ménages logés dans le parc privé potentiellement indigne est faible. Il représente 0,8% des résidences principales, soit environ 738 ménages et concerne essentiellement les logements anciens (63,4% datant d'avant 1949). A titre de comparaison, cette part est de 1% à l'échelle départementale. Elle est légèrement plus importante à Linas et Montlhéry où elle dépasse les 2% des résidences (soit 119 ménages concernés).

La part des copropriétés potentiellement indignes est de 20,6%, contre 29% à l'échelle départementale. Près d'un tiers des logements privés potentiellement indignes sont occupés par des ménages ayant 60 ans ou plus.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile-de-France est chargée de l'instruction des procédures préfectorales relevant du code de la santé publique dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Le nombre de signalement reçus est très variable d'une année à l'autre. Ces signalements concernent essentiellement des accumulations de déchets, des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ainsi que des problèmes d'humidité et de moisissures (73 plaintes sur 156 sur la période 2014-2016). Quelques signalements aboutissent à la prise d'un arrêté préfectoral. Certaines problématiques relevant de trouble psychologique et nécessitent un suivi social (28 signalements sur 156 sur la période considérée).

La compétence de résorption de l'habitat indigne est portée par les communes. Cependant, la Communauté d'agglomération se doit d'intervenir dans les dossiers liés à l'OPAH et concernant la santé mentale. Elle permet d'organiser le relogement et fait intervenir les acteurs locaux spécialisés chacun dans son domaine (technique, juridique, hébergement, santé, suivi social).

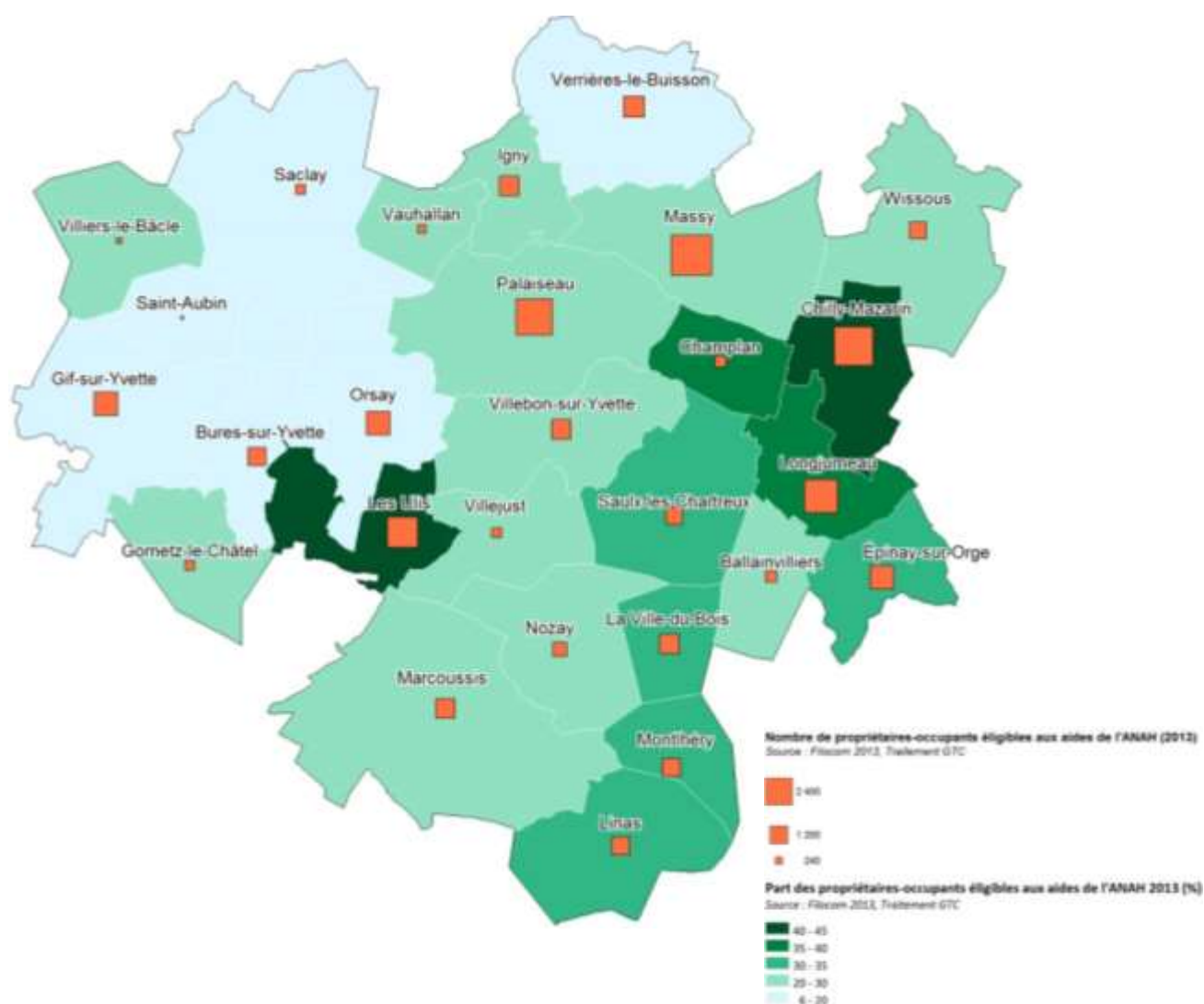
Nombre de signalements reçus par l'ARS sur la période 2014-2016



Une mise en place du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé (OPAH)

27% des propriétaires-occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH en faveur de l'amélioration de l'habitat. On constate que 47% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH occupent un logement collectif et 53% occupent un logement individuel.

Part des propriétaires-occupants (modestes et très modestes) éligibles aux aides de l'ANAH en 2013



Au sein des ménages éligibles à ses aides, l'ANAH distingue deux types de ménages en fonction du critère de ressources qui est mis à jour annuellement :

- Les ménages modestes : (plafond de 42 648 € pour un ménage de 3 personnes au 1^{er} janvier 2017), qui représentent 39% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay ;
- Les ménages très modestes : (plafond de 35 032 € pour un ménage de 3 personnes au 1^{er} janvier 2017), qui représentent 61% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay.

Une convention partenariale a été signée le 12 février 2015 entre l'ANAH, l'Etat et l'ex CA Europ'Essonne pour une durée de 5 ans avec un objectif de 900 logements à réhabiliter. A ce titre, une enveloppe de 3,5 millions d'euros d'aides communautaires a été adoptée pour réaliser cet objectif. Depuis septembre 2016, l'OPAH a été élargie sur l'ensemble des 27 communes de la nouvelle intercommunalité.

Les objectifs qualitatifs sont les suivants :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- Adapter les logements à la perte d'autonomie ;
- Produire des loyers et des charges maîtrisés et lutter contre la vacance ;
- Affiner le repérage des copropriétés en situation de fragilité et traiter les copropriétés dégradées.

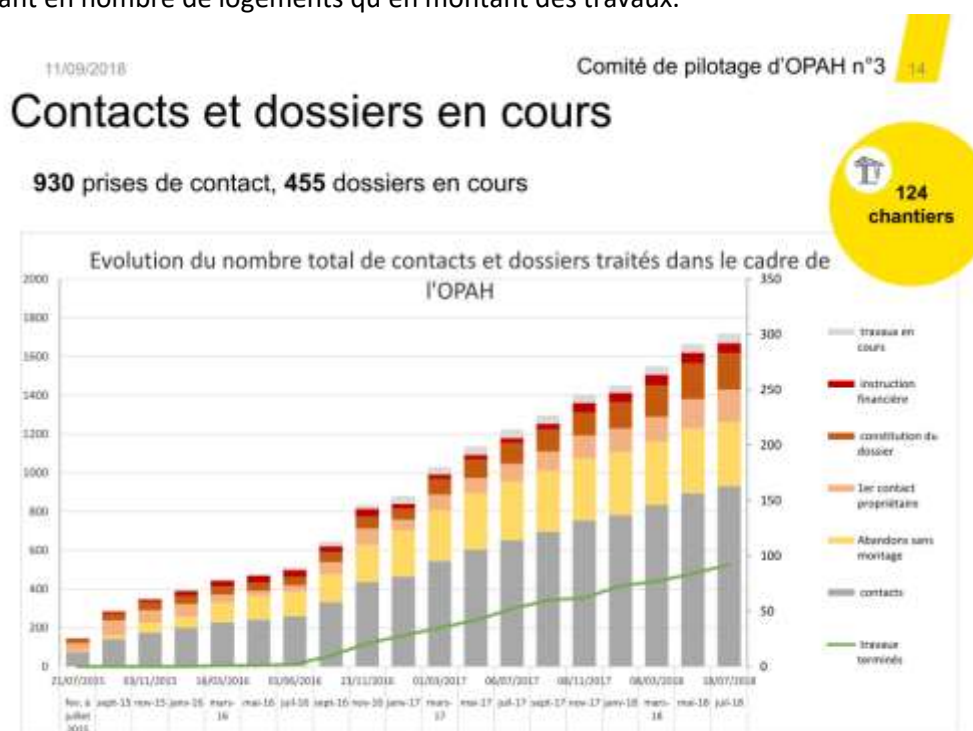
Au cours du 1er semestre 2017, une étude pré-opérationnelle doit être lancée par l'Agglomération afin d'affiner les besoins et de mettre à jour la liste des copropriétés.

L'OPAH accompagne les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat selon des critères d'éligibilité en fonction des plafonds de revenus et des types de travaux subventionnables (rénovation énergétique, mise aux normes, adaptation des logements au vieillissement ou au handicap). Elle traite également les copropriétés, notamment celles qui ont été identifiées dans la convention OPAH bénéficient d'un accompagnement spécifique : études préalables, réalisation de travaux sur les parties communes et privatives, traitement des problématiques spécifiques (impayés de charges, chauffage...). Les aides de l'OPAH ne sont ouvertes qu'aux bailleurs privés.

En septembre 2018, la Communauté Paris-Saclay a établi un bilan de l'OPAH sur les 27 communes. Ce bilan fait état de :

- 85 visites d'immeubles
- 370 visites de logements
- 38 réunions de copropriétaires
- Mais surtout 930 prises de contacts, 455 logements traités (dossiers en cours) et 124 chantiers

On constate l'atteinte de 50% des objectifs et une augmentation de la part des travaux d'économie d'énergie tant en nombre de logements qu'en montant des travaux.



Source : CPS, septembre 2018

Le suivi-animation est assuré par SOLiHA Essonne depuis février 2015. Dans ce cadre, des permanences ont été ouvertes dans les communes avec une moyenne d'une permanence sur 12 aboutissants à l'ouverture d'un dossier. L'année 2018 a permis une augmentation de l'activité générale, un accroissement des demandes et les 1eres décisions de copropriétés.

Libellé	Nb de LLS recensés lors de l'inventaire au 1er janvier 2017	Estimation du taux de logements sociaux SRU en 2017	Estimation du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25%	Objectifs triennaux 2017-2019	Nombre mini de PLAI	Nombre maxi de PLS	RP 2017 (selon DDT 91)
Ballainvilliers	260	15.2%	168	51	16	15	1 710
Bures-sur-Yvette	565	14.7%	394	132	40	39	3 835
Champlan	77	7.8%	exemptée	exemptée			993
Chilly-Mazarin	1 554	18.7%	523	170	51	51	8 306
Épinay-sur-Orge	610	14.3%	455	150	45	45	4 261
Gif-sur-Yvette	1 738	21.2%	313	99	30	29	8 205
Gometz-le-Châtel	152	13.8%	124	57	18	11	1 104
Igny	925	21.9%	129	41	13	12	4 216
Linas	182	7.3%	446	147	45	29	2 510
Longjumeau	2 785	31.7%	0	0			8 789
Marcoussis	454	14.2%	348	113	34	33	3 207
Massy	7 870	38.8%	0	0			20 292
Montlhéry	347	10.9%	451	141	43	42	3 190
Nozay	134	7.6%	309	98	30	19	1 771
Orsay	1 503	20.7%	310	97	30	29	7 253
Palaiseau	5 139	35.1%	0	0			14 630
Saclay	209	14.2%	158	53	16	15	1 467
Saint-Aubin	10	3.5%	exemptée	exemptée			287
Saulx-les-Chartreux	405	17.2%	184	38	12	11	2 354
Vauhallan	24	3.1%	171	58	18	11	781
Verrières-le-Buisson	1 212	19.2%	369	129	39	38	6 324
Villebon-sur-Yvette	751	17.0%	354	120	36	36	4 420
La Ville-du-Bois	334	11.7%	380	149	45	29	2 857
Villejust	22	2.5%	196	57	21	13	871
Villiers-le-Bâcle	11	2.2%	exemptée	exemptée			506
Wissous	321	10.5%	exemptée	exemptée			3 050
Les Ulis	4 653	48.3%		0			9 629
CA Paris-Saclay	32 247	25.4%	5 780	1 900	582	507	126 818
Nord	15 467	31.9%	498	170	52	50	48 512
Plateau	254	8.4%	329	111	34	26	3 041
Est	5 026	22.5%	978	320	96	96	22 349
Sud RN 20	1 123	10.9%	1 444	488	149	115	10 267
Plateau centre	1 015	12.4%	1 036	306	97	76	8 203
Vallée de l'Yvette	9 362	27.2%	1 495	505	154	144	34 446

Source : inventaire SRU au 1^{er} janvier 2017, DDT 91

Les objectifs triennaux représentent 1900 logements à produire en 3 ans, soit 633 logements sociaux par an.

Les caractéristiques du parc social - logements collectifs, de taille moyenne et loyer faible

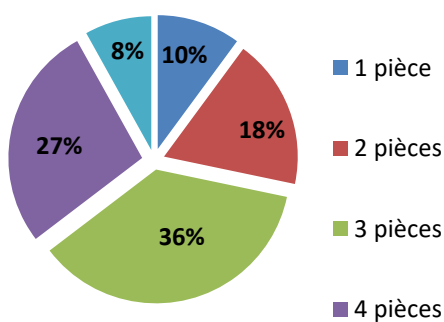
Le parc social est presque exclusivement composé de logements collectifs (96%), 28% du parc est situé en ZUS (Zone Urbaine Sensible)¹⁰.

Il est composé à 4% de logements PLAI, 81% de logements PLUS, 9% de logements PLS et 6% de logement PLI et divers. Près de 60% des logements sociaux ont un loyer inférieur ou égal à 6,17€/m² de surface habitable (RPLS 2015).

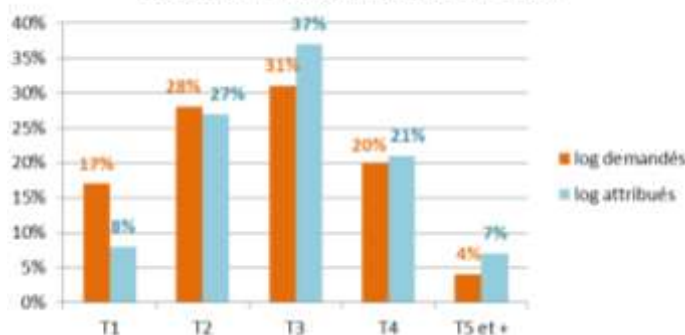
Le parc social est composé de logements de taille moyenne à 63% (T3/T4) avec une surface moyenne des 59 m² (équivalent d'un T3). La taille des logements diffère selon les communes notamment en lien avec l'époque de construction de leurs résidences principales.

Répartition du parc social de la CPS par typologie

source : RPLS 2015



Demandes et attributions de logements sociaux en fonction de la typologie (source : SNE 2015)

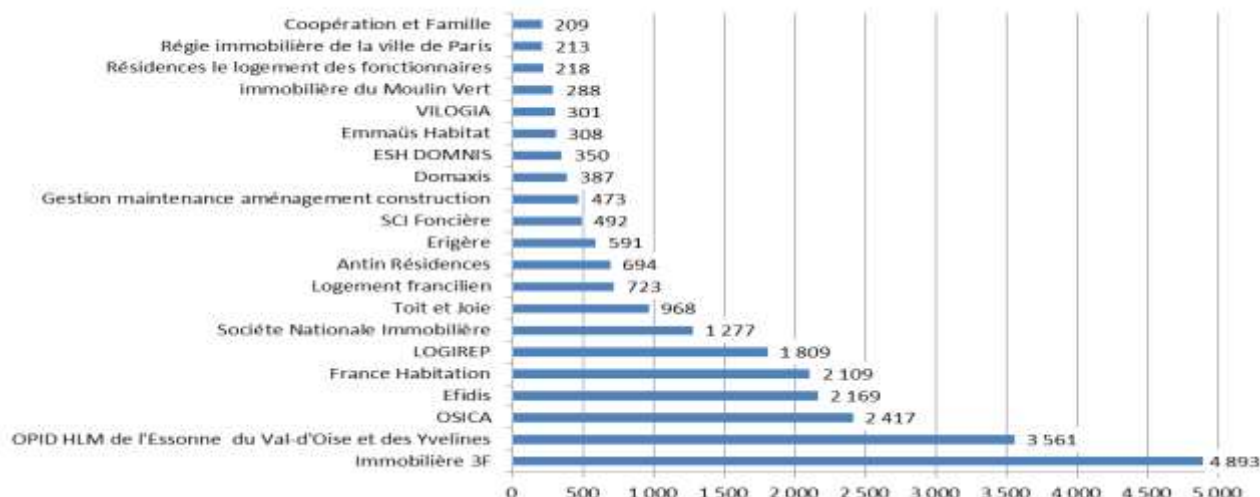


La pression de la demande de logement locatif social porte notamment sur les T1. Cette tension doit être nuancée avec le fort taux de rotation des ménages dans ce type de logement (12,3% de taux de rotation dans les T1 contre 7,4% en moyenne) qui s'explique par un usage temporaire au sein d'un parcours résidentiel (1^{er} logement pour un jeune actif, logements étudiants).

Au total ce sont 43 organismes qui gèrent le parc social de la Communauté Paris-Saclay. La SA HLM Immobilière 3F est la mieux représentée sur le territoire avec près de 19% du parc social (soit près de 4 900 logements sur le territoire dont 36% situés aux Ulis). Elle est suivie par Les Résidences Yvelines Essonne (ex OPIEVOY) qui possède 13,5% du parc (soit environ 3 500 logements dont la moitié à Massy). OSICA arrive en troisième position avec 9,2% du parc (environ 2 400 logements principalement aux Ulis et à Massy).

¹⁰ Concernant les sources OPS/RPLS traitées par OLS, les données sont renseignées sur l'ancienne géographie politique de la ville, à savoir en Zone Urbaine Sensible (ZUS)

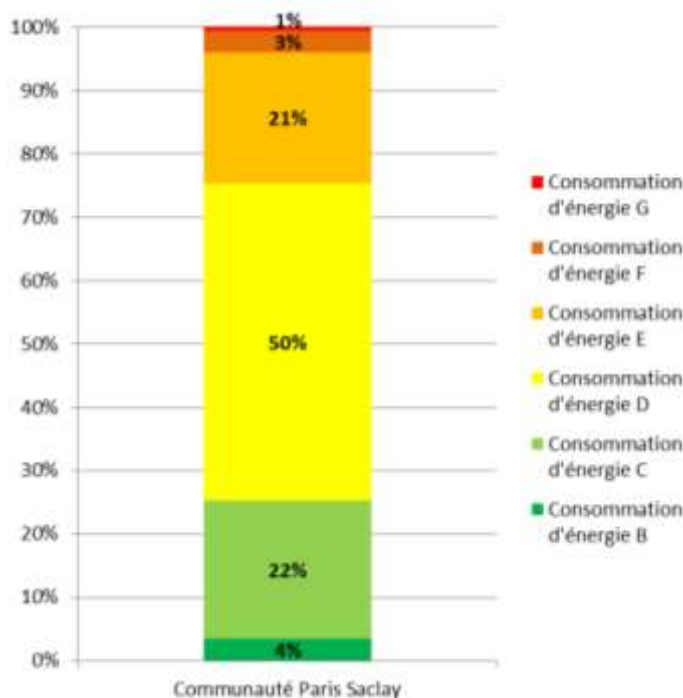
Bailleurs présents sur le territoire de la Communauté Paris Saclay et ayant plus de 200 logements



Un parc social globalement ancien mais de bonne qualité

Près de 60% du parc a été construit avant 1975, cependant sur le plan des consommations d'énergies, sa qualité est plutôt satisfaisante.

Performance énergétique du parc social source : RPLS 2015



Seuls 25% des logements sociaux sont classés en étiquettes énergétiques E, F et G tandis que la moitié du parc est classé en étiquette D.

On note également que plus de 20% du parc social a été construit à partir des années 2000 ce qui présume également d'une bonne qualité liée aux normes de plus en plus prescriptives en matière de conception architecturale et de réglementation thermique.

Questionnaire adressée aux bailleurs sociaux : les réhabilitations

Des travaux de réhabilitation du parc social sont en cours à Massy, Villebon-sur-Yvette, Les Ulis, Longjumeau ou encore Epinay. Les bailleurs sociaux présents sur le territoire prévoient de nouveaux programmes de réhabilitation dans les années à venir (Chilly-Mazarin, Palaiseau, Linas, Gif-sur-Yvette, Saulx-les-Chartreux en plus des communes citées précédemment).

Parmi les programmes de travaux envisagés ce sont en premier lieu les travaux d'économies d'énergies, puis ceux d'amélioration du confort intérieur du logement (équipements internes), l'amélioration des parties communes et enfin l'accessibilité, le désamiantage ou encore l'isolation acoustique.

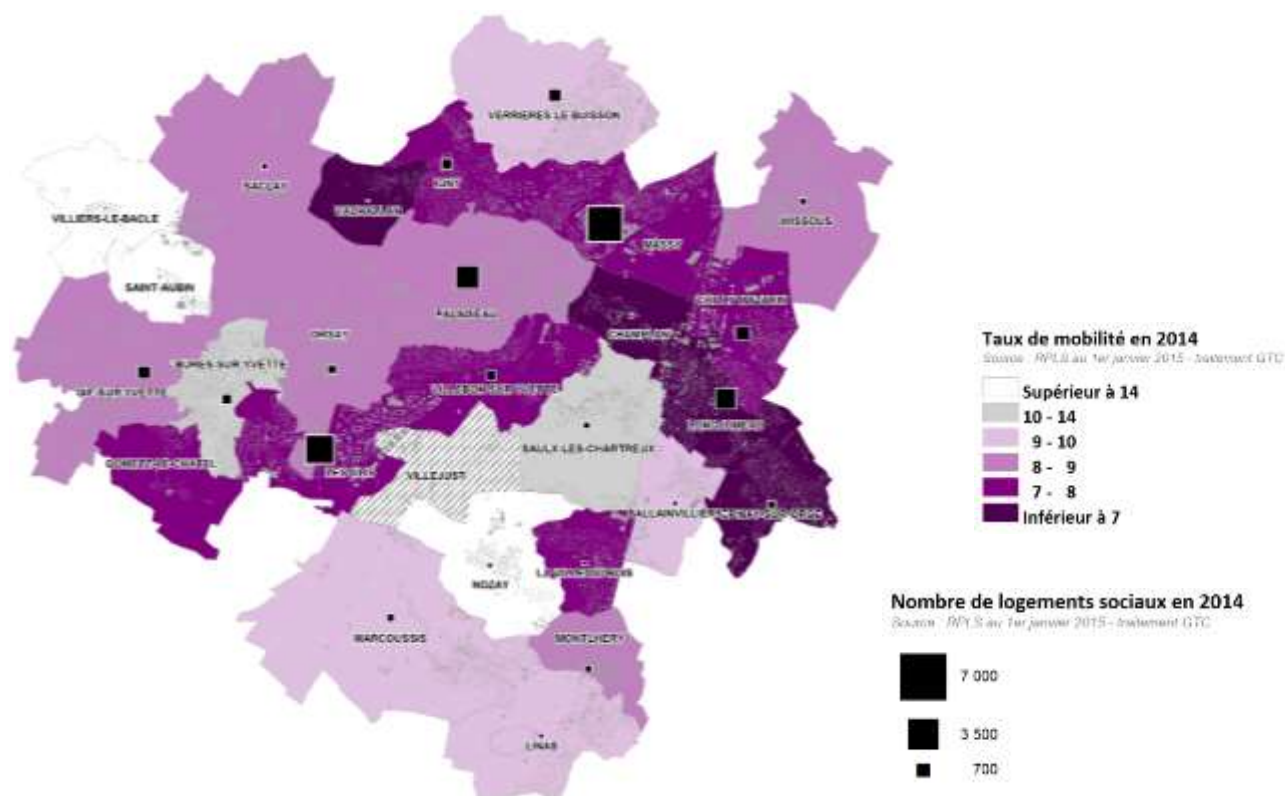
Peu de mobilité et faible vacance

La demande dans le parc social est proche de celle constaté à l'échelle francilienne. La pression s'évalue notamment à partir des indicateurs suivants :

- Un niveau de loyer moyen de 6,4€/m² proche de la moyenne francilienne ;
- Un faible taux de vacance : seulement 1,7% des logements proposés à la location sont vacants (contre 2,1% en Ile-de-France) ;
- Un taux de mobilité moyen : 7,7% à l'échelle de Paris-Saclay.

Cependant, la mobilité au sein du parc social est à mettre en relation avec le contexte communal. Ainsi, les ménages sont davantage captifs aux Ulis et à Longjumeau par exemple, ce qui explique leur faible mobilité ; tandis que dans certaines communes c'est la faible présence de logements sociaux qui explique l'absence de rotation.

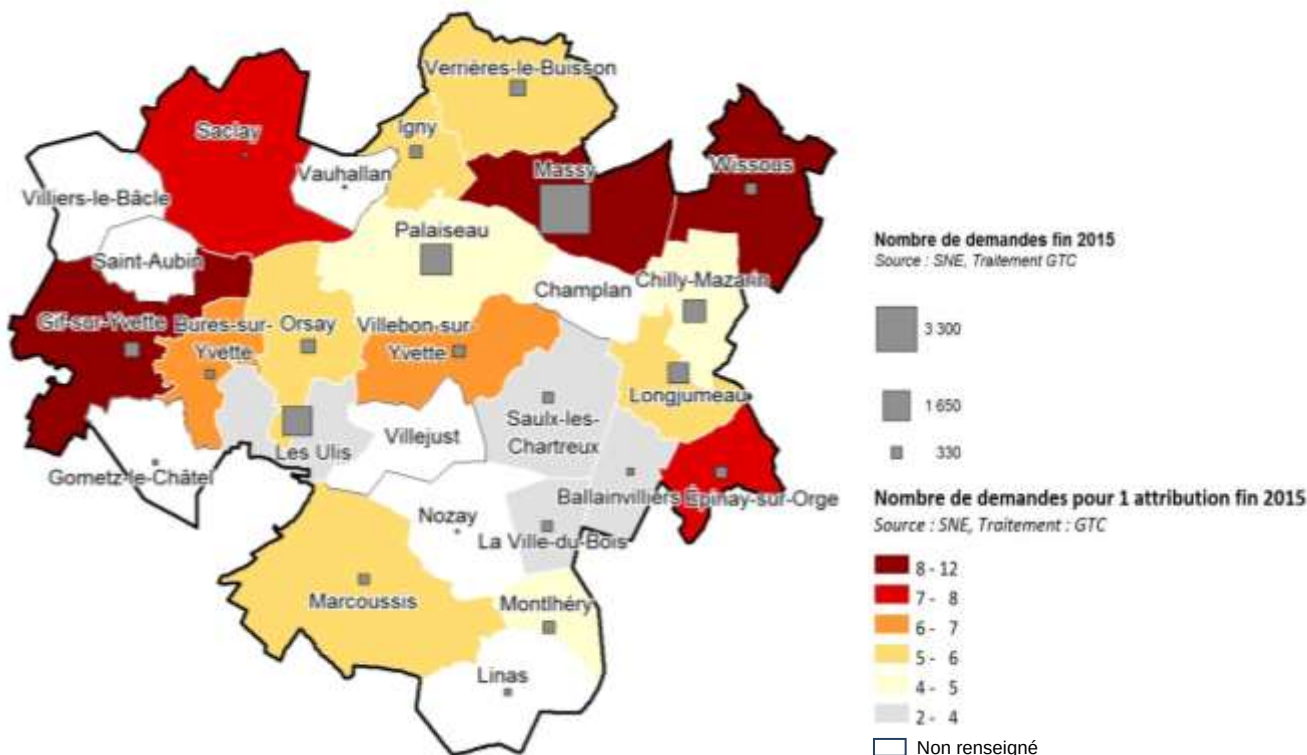
Taux de mobilité au sein du parc social en 2014



La demande et les attributions – 5,6 demandes en moyenne pour une attribution

On recense 5,6 demandes pour 1 attribution ce qui illustre une pression de la demande relativement importante. Elle varie selon les communes.

Pression de la demande de logement social fin 2015



Les demandeurs de logements sociaux attendent en moyenne 22,5 mois pour se voir attribuer un logement. Ce délai est légèrement supérieur à celui de l'Essonne (21 mois) mais inférieur à celui d'Ile-de-France (28 mois).

La gestion de la demande de logement social par les communes

La plupart des communes sont guichets enregistreurs de la demande de logement social. Elles constatent une augmentation de la demande qui est à mettre en lien avec un faible taux de rotation et un faible taux de vacance. Les ménages n'envisagent plus forcément de sortir du parc social pour poursuivre leur parcours résidentiel. Pour certains d'entre eux, leurs demandes de mutation au sein du parc social constituent une ascension de parcours (demande d'un logement plus grand, plus récent, d'une meilleure localisation etc.).

La majorité des communes garantissent les emprunts des bailleurs sociaux et disposent, à ce titre, d'un contingent de réservation au sein du parc social. Ce contingent est bien investi par les communes au moment des attributions de logements sociaux. Cependant, certaines d'entre elles s'interrogent sur la pérennité de ce système de garantie étant donné qu'il fait peser un risque sur le budget communal¹¹.

La Communauté Paris-Saclay garantit aux côtés de communes, les emprunts contractés par les bailleurs sociaux. Le contingent de réservation correspondant est délégué aux communes.

Un effort de production de logement sociaux, notamment dans les communes déficitaires au regard de la loi SRU, est engagé sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay.

¹¹ Le plafonnement des engagements empêche la commune de garantir plus de 50% du montant total des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal (art. L 2252-1 et D. 1511-32 du code général des collectivités territoriales).

Les préoccupations concernent principalement le respect de la mixité sociale et urbaine (éviter la concentration des logements sociaux dans certains secteurs au profit d'une insertion homogène dans la ville) et une bonne adéquation avec le développement des services et équipements nécessaires (notamment les transports en commun).

La Loi ALUR a rendu obligatoire pour les collectivités la mise en place d'une Conférence Intercommunale de Logements pour tous les EPCI ayant le PLH approuvé et un quartier en politique de la ville au minimum. Ainsi, la communauté d'agglomération qui développe ses outils de la politique de logement a pris un engagement en 2016 de mettre en place, en lien avec le PLH, cet outil de gouvernance partenariale des politiques locales d'attribution de logements sociaux. En lien partenarial avec les communes et tous les acteurs de la politique de l'habitat, la conférence élabore les orientations communes, la convention intercommunale d'attributions et accompagne la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur.

Les mutations représentent près d'un tiers de la demande de logement social

Les demandes faites par les personnes qui sont déjà locataires du parc social mais qui souhaitent changer de logement, représente 32% des dossiers à l'échelle de l'agglomération. Cette part des demandes de mutations est plus importante dans les communes d'Igny, Saclay, Saulx-les-Chartreux et Verrières-le-Buisson où elle est proche voire dépasse les 40% des demandes.

Les motivations sont diverses : avoir un logement plus grand suite à l'agrandissement de la famille, se rapprocher de son lieu de travail, avoir un logement plus récent, mieux adapté pour les personnes âgées ou handicapées... L'appréciation du critère prioritaire ou non de la demande est gérée par les bailleurs sociaux et la CAL en fonction de la situation du ménage et des disponibilités de logement au sein du parc.

Les demandes de mutations dans le parc social

Territoires	Nb de demandes	Part des demandes	Nb d'attributions	Part des attributions	Nb de demandes/1 attribution
Ile-de-France	183 191	29%	22 840	28%	8,0
Essonne	14 036	31%	2 527	27%	5,6
CPS	3 486	32%	509	27%	6,8

Source : SNE, 2015

On compte en moyenne 6,8 demandes de mutation pour une attribution de logement social. Cette pression est plus importante que la moyenne départementale mais nettement moindre que la moyenne francilienne. A l'échelle des communes de l'Agglomération, la pression de la demande de mutation est particulièrement marquée à Gif-sur-Yvette (9,6 demandes de mutation pour 1 attribution) et à Massy (11,5 demandes de mutations pour 1 attribution)¹².

L'accès au parc social de l'agglomération est plus difficile pour les ménages à faibles revenus

La majorité des demandeurs ont entre 30 et 44 ans (44% des demandeurs), soit une part légèrement plus élevée que la moyenne départementale et régionale.

¹² Source : Traitement des données SNE, 2015.

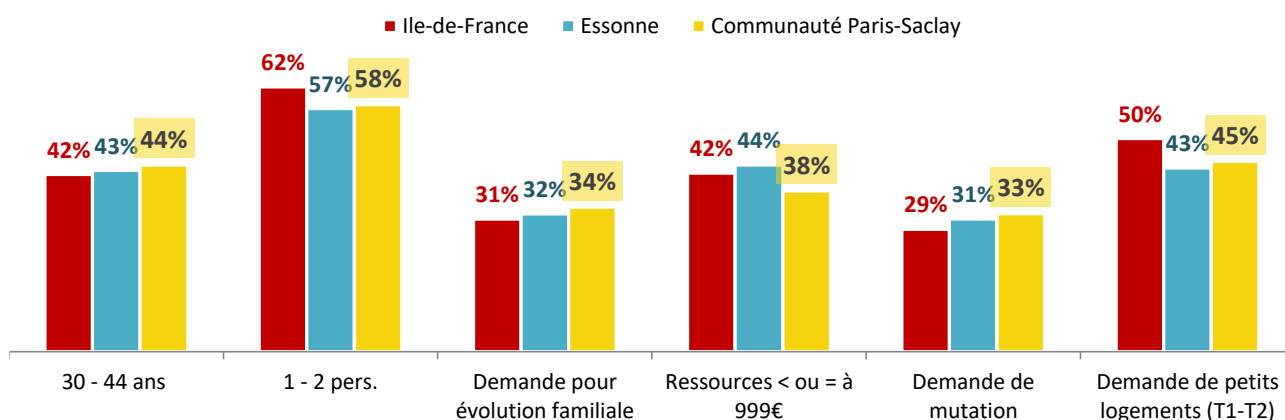
Les ménages demandeurs sont économiquement moins précarisés que ceux de l'Essonne et de l'Ile-de-France, cependant une forte part des ménages demandeurs ont des ressources inférieures ou égales à 999€ mensuels par unité de consommation (38%).

La majorité de la demande émane de petits ménages (1 et 2 personnes) avec 58% des demandes et se tourne vers des petits logements T1 et T2 (45%) et T3 (31%). Ces phénomènes sont en corrélation avec la baisse de la taille moyenne des ménages qui se produit à l'échelle nationale (compte-tenu notamment de l'allongement de la durée de vie, des divorces / séparations, du recul de l'âge du 1^{er} enfant) et une attractivité du territoire auprès de jeunes ménages sans enfant.

Enfin, 33% des demandes relèvent de mutation au sein du parc locatif social, cette part est inférieure à la moyenne nationale (35%).

Synthèse du portrait du demandeur et de la demande en 2015

Source : SNE, 2015

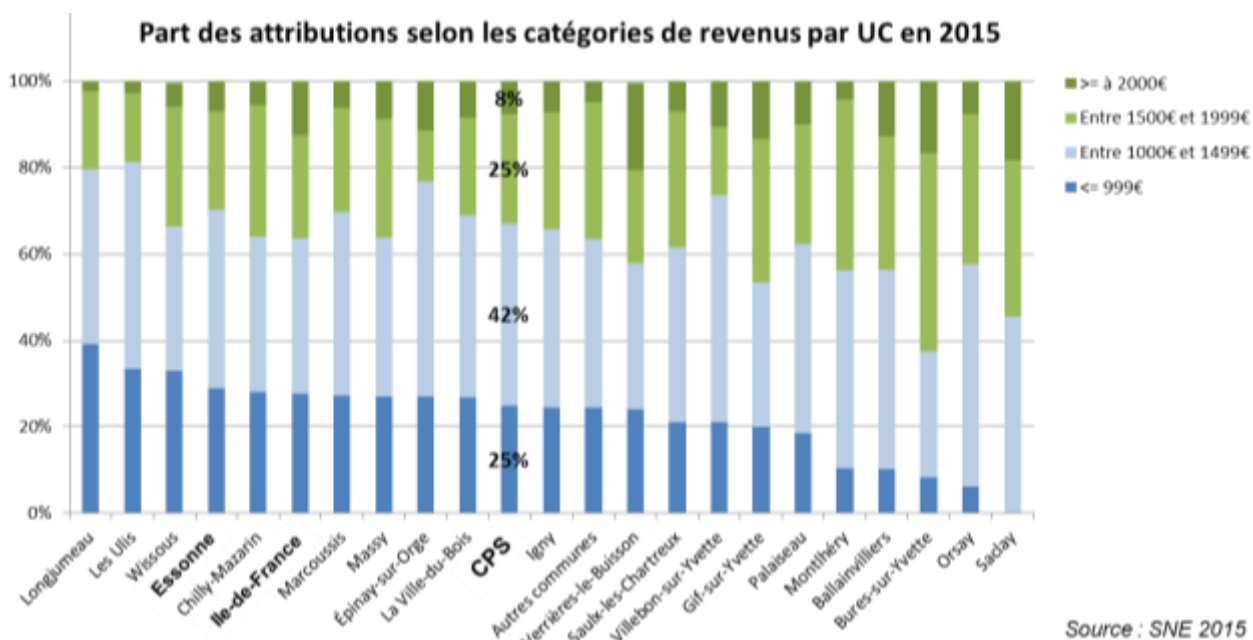


La pression de la demande pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 900€/UC est plus forte (8,7 demandes pour une attribution) que pour les tranches supérieures. De même, les attributions de logements sociaux aux ménages à faibles revenus sont moins nombreuses sur le territoire de Paris-Saclay que dans le reste du département.

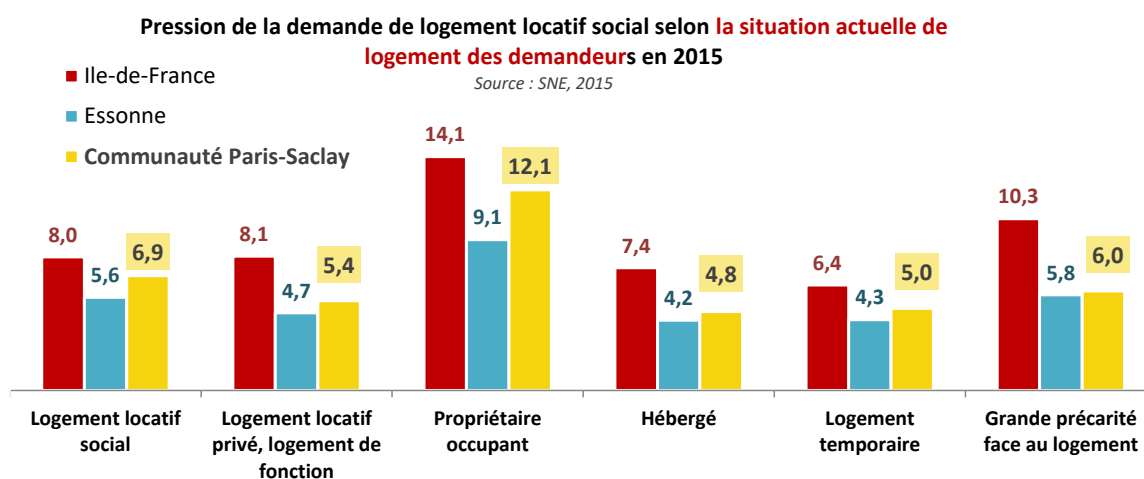
A l'échelle communale, on constate que ce sont les communes déjà dotées d'un parc social relativement important qui accueillent le plus facilement les ménages à faibles revenus. Ainsi, la part des attributions aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 999€/UC est plus importante à Longjumeau, Les Ulis, Chilly-Mazarin ou encore Massy.

Il faut également noter que 13% des ménages locataires du parc social ont des ressources supérieures aux plafonds HLM¹³. Ces ménages sont donc un public potentiellement éligible à l'accession sociale.

¹³ Source : enquête Occupation du Parc Social (OPS) 2014



Demande de relogement par un propriétaire occupant- 3% de la demande



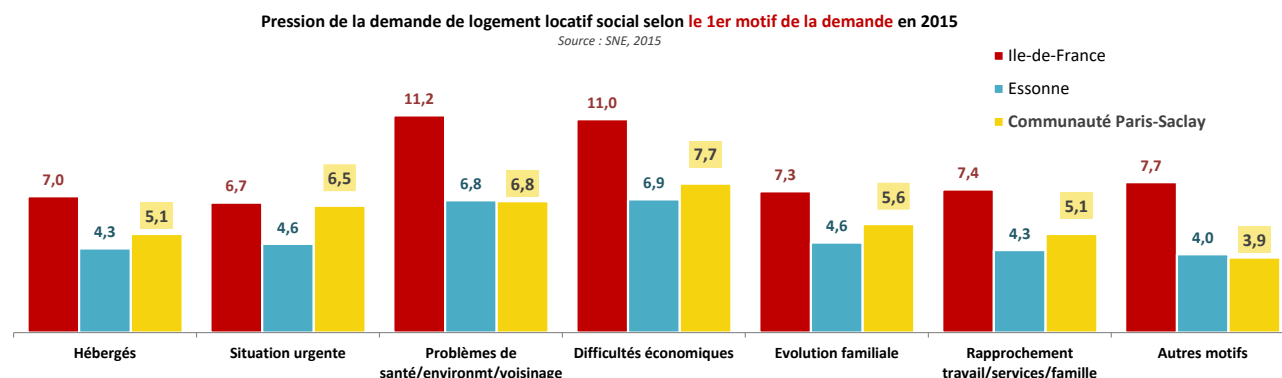
Les propriétaires occupants (12,1 demandes pour une attribution¹⁴) n'accèdent pas facilement au parc social. Il faut cependant relativiser ce chiffre car ce public ne représente que 3,2% de la demande de logement social (ex : suite à une séparation...).

La tension la plus marquée avec une part plus conséquente de la demande porte sur les dossiers de mutation avec près de 7 demandes pour une attribution.

Les situations de grande précarité face au logement (camping / caravanning, hôtel, sans-abri, squat) connaissent une tension légèrement plus élevée que la moyenne du département. Cependant, ces publics représentent 2,5% de la demande. Ces situations sont plus difficiles à satisfaire dans le parc de logement classique compte-tenu d'une solvabilité très faible voire d'une absence de solvabilité et d'un fort besoin en accompagnement social. Une partie de ces publics trouvera d'abord une solution en structure d'hébergement qui pourra les amener grâce à un accompagnement vers le logement pérenne.

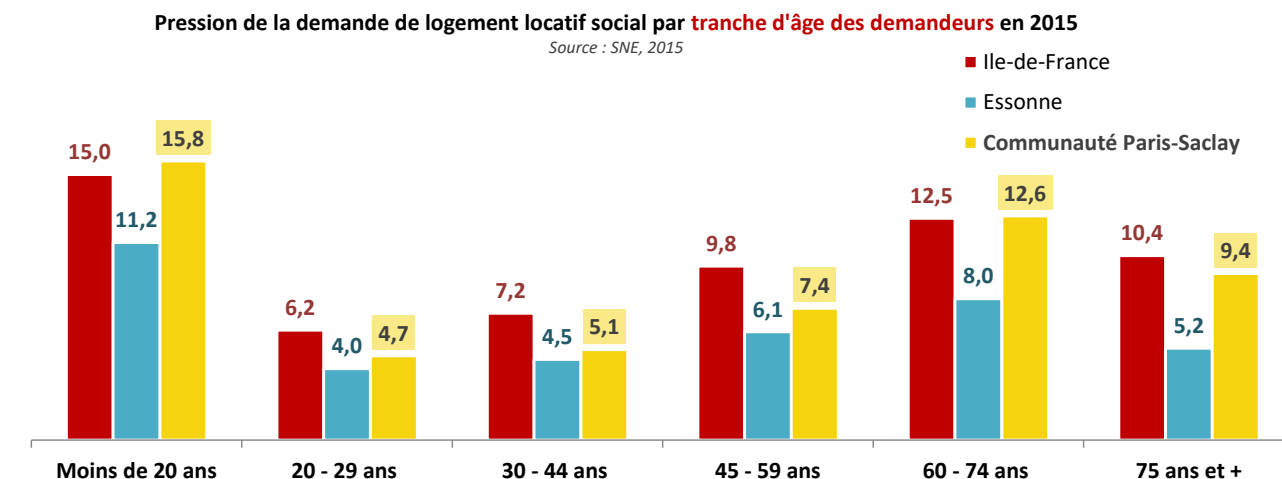
¹⁴ Rappelons que les propriétaires occupants faisant l'objet d'une demande de logement locatif social doivent fournir la preuve d'une mise en vente de leur bien.

Mutation compliquée en cas de difficulté économique



Sur les 1^{ers} motifs de la demande, la Communauté d'Agglomération connaît une tension marquée pour les demandes en raison d'une difficulté économique (logement trop cher, propriétaire occupant en difficulté) avec un ratio de 7,7 demandes pour une attribution. Ce motif représente 15% de la demande.

Pression forte sur les demandeurs de moins de 20 ans et plus de 60 ans



La tension est particulièrement marquée à l'échelle communautaire sur les demandeurs de moins de 20 ans (15,8 demandes pour une attribution), cependant ce public représente moins d'1% des demandeurs et cette tension s'explique par une très faible solvabilité de ce type de ménage qui trouve plus facilement une réponse en structure d'hébergement dédiée qu'en logement classique.

L'autre tranche d'âge connaissant une forte tension d'accès au parc social est celle des 60 ans et plus qui représentent près de 8% des demandeurs.

Nous relevons ci-après les situations de tension les plus marquées par commune¹⁵ selon les tranches d'âge :

- Les 20-29 ans : Saclay (11,5), Massy (8,2), Gif-sur-Yvette (7,3), Wissous (7,2) et Igny (6).
- Les 30 à 44 ans : Wissous (14,5), Epinay-sur-Orge (9,6) et Massy (7,6)
- Les 45 à 59 ans : Bures-sur-Yvette (31), Villebon-sur-Yvette (18), Saclay (19), Massy (13,5), Orsay (12), Gif-sur-Yvette (11).
- Les 60 ans à 74 ans : Gif-sur-Yvette (34), Verrières-le-Buisson (17), Longjumeau (16,3), Massy (15,8).
- Les 75 ans et plus : Massy (29), Palaiseau (23). D'autres communes sont concernées par une difficulté de réponse à cette tranche d'âge puisqu'aucun logement n'a été attribué malgré une demande

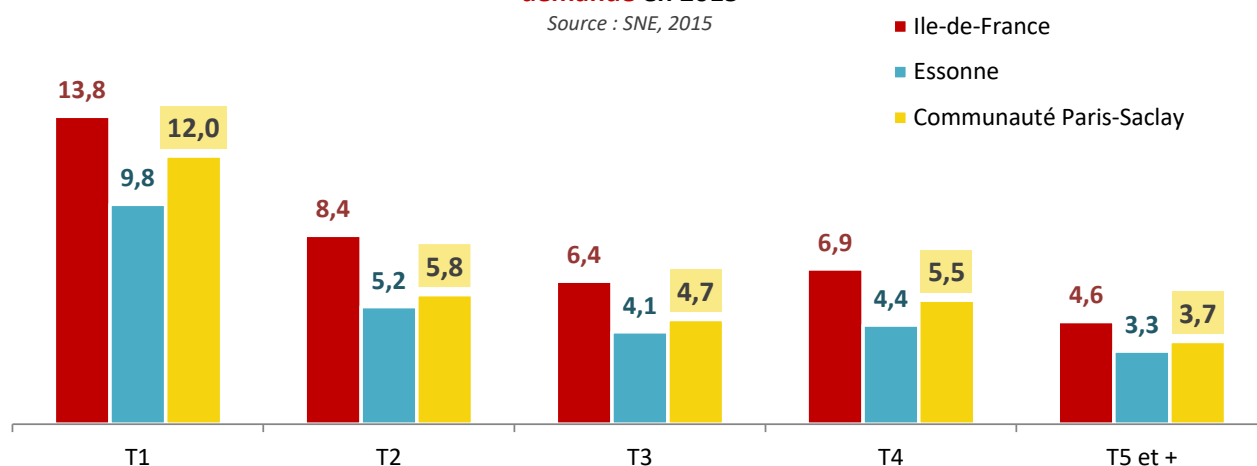
¹⁵ Commune dont le nombre de demandes et d'attributions sont renseignés et pour lesquelles le ratio demande / attributions est supérieur à celui de l'Agglomération pour la même variable

s'exprimant : Gif-sur-Yvette (8 demandes), Montlhéry (6 demandes) Saux-les-Chartreux (4 demandes), Verrières-le-Buisson (5 demandes) et Wissous (3 demandes).

Une pression plus forte sur les plus petits logements

Pression de la demande de logement locatif social selon la typologie du logement demandé en 2015

Source : SNE, 2015

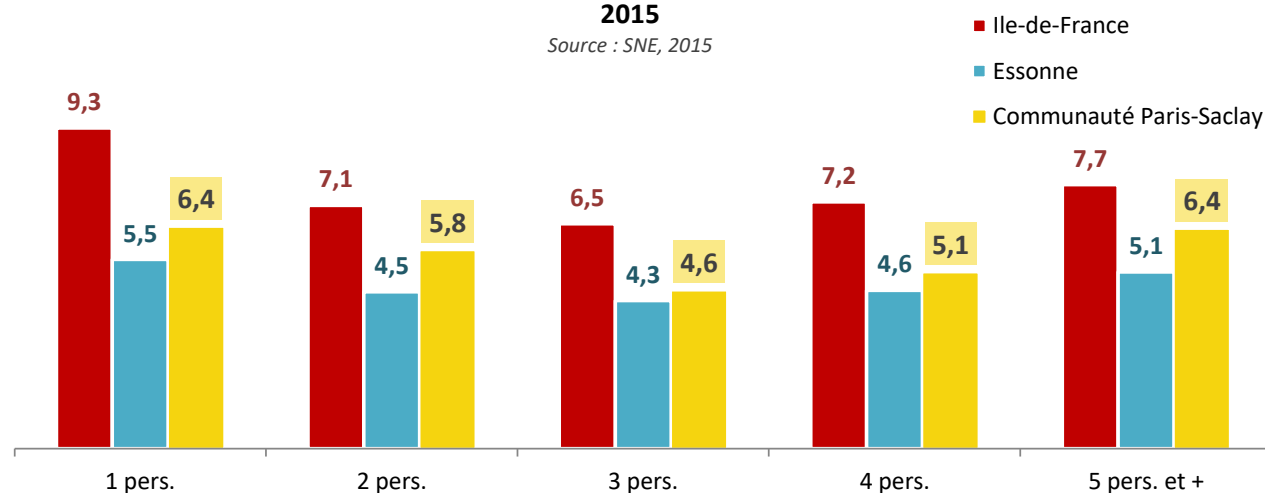


La tension porte sur les T1 avec 12 demandes pour une attribution en 2015. Cette tension s'explique par la structure du parc locatif social existant qui dispose de peu de logements T1 familiaux (10% du parc social existant). Cependant, une partie de ces demandes en T1 doivent trouver une réponse dans les attributions d'un T2 ou pour certains profils de ménages dans des structures d'hébergement. De plus, plusieurs communes constatent que les ménages demandent un T1 mais le refusent lors des attributions préférant attendre un logement plus grand. Il est donc nécessaire de faire preuve de prudence dans le développement de ce type de produit.

Difficultés d'accès : petits et très grands ménages

Pression de la demande de logement locatif social selon la taille du ménage en 2015

Source : SNE, 2015



Les petits ménages (1 personne) et les plus grands ménages (5 personnes et plus) avec 6,4 demandes pour une attribution connaissent des difficultés d'accès au logement social.

Cependant, les situations communales sont bien plus contrastées et la tension est plus marquée sur les communes suivantes selon la taille des ménages :

- Les ménages d'1 et 2 personnes : Bures-sur-Yvette (1 pers.), Gif-sur-Yvette (1 et 2 pers.), Massy (1 pers.), Wissous (2 pers.),

- Les ménages de 3 personnes : Wissous (14,4), Gif-sur-Yvette (10), La Ville-du-Bois (9 et Massy (8),
- Les T3 : Wissous (27), Epinay-sur-Orge (14,3),
- Les grands ménages (4 personnes et plus) : Wissous (4 pers. et 5 pers. et plus), Massy (4 pers. et 5 pers. et plus), Gif-sur-Yvette (4 pers. et 5 pers. et plus), Bures-sur-Yvette (5 pers. et plus), Saclay (4 pers.), Villebon-sur-Yvette (5 pers. et plus), Epinay-sur-Orge (4 pers. et 5 pers. et plus).

INFO Questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : les difficultés de location des grands PLS

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire font remonter des difficultés de location des logements PLS notamment lorsqu'il s'agit de grandes typologies (T4/T5). C'est le cas à Verrières-le-Buisson, Orsay, La Ville du Bois, Bures-sur-Yvette et Massy par exemple.

INFO Questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : les ventes HLM

Quelques bailleurs sociaux vendent des logements à l'accession à la propriété mais les volumes sont globalement faibles. Les rythmes de commercialisation varient entre 1 à 4 logement(s) par an.

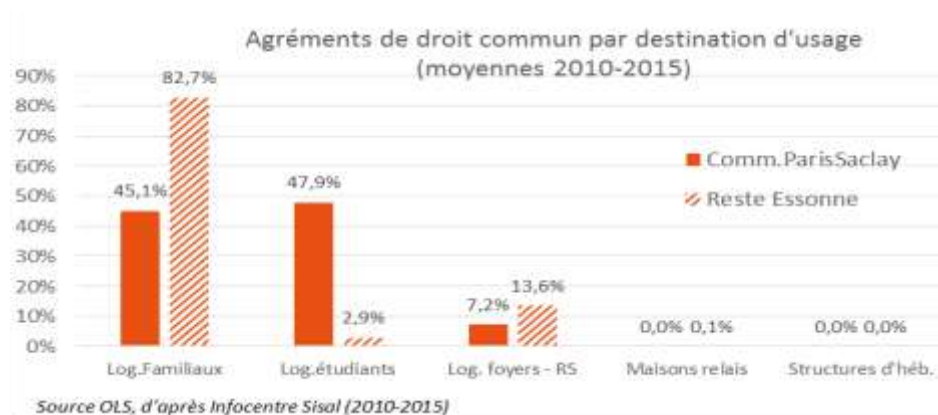
Les occupants du parc social

En 2014, les occupants du parc social sont à 30% des personnes seules, 22% des familles monoparentales et 13% des familles nombreuses. Plus de la moitié d'entre eux ont un emploi stable. Même si plus de la moitié des occupants ont des revenus inférieurs ou égal au plafond PLAI, cette part est moins importante sur le territoire de Paris-Saclay (52%) que dans l'Essonne (57%). La situation des ménages face à l'emploi est plus difficile dans les ZUS où les personnes sans emploi représentent 40% des occupants du parc social.

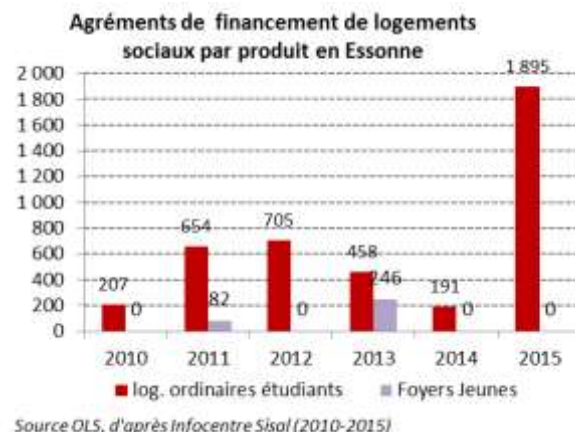
La part des personnes âgées dans le parc social est plus importante dans les Zones urbaines sensibles (ZUS) (21%) que dans l'ensemble du parc (17%). Pour autant, la majorité des ménages du parc social ont entre 30 et 59 ans. Les attributions faites aux seniors (60 ans et plus) sont minoritaires (5% des attributions).

Le financement du logement social

Le territoire se distingue par une production importante de logements étudiants en lien avec le projet « campus urbain » sur le territoire des communes de Palaiseau, Saclay, Gif-sur-Yvette, Orsay et St-Aubin. Sur la période 2010-2015, les agréments de logements sociaux concernent à 45% des logements familiaux et à 48% des logements étudiants contre seulement 2,9% dans le reste du département. Cette programmation se retrouve dans les types de financement : 43% des agréments correspondent aux logements PLS (principalement destinés aux étudiants) contre seulement 23% dans le reste de l'Essonne.



A l'échelle départementale, la Communauté Paris-Saclay cumule la quasi-totalité (91%) des agréments destinés au financement des logements étudiants au cours de la période 2010-2015. En 2015, les agréments de financement de logements étudiants ont fortement augmenté en prévision des livraisons programmées dans le cadre du Campus Paris Saclay.

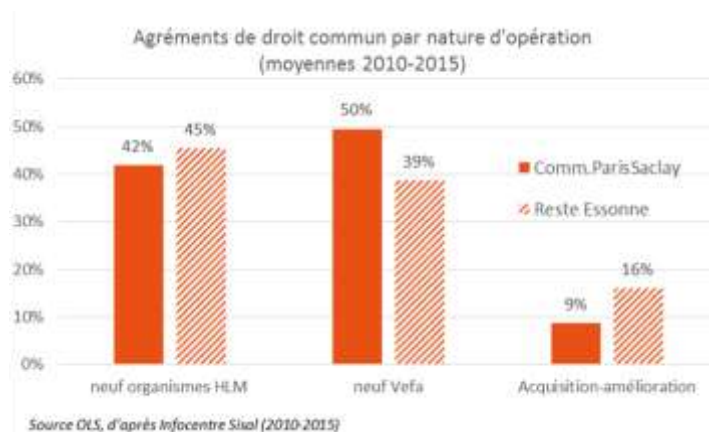


Les logements sociaux neufs produits en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont plus nombreux sur le territoire que dans le reste de l'Essonne. Ces logements sont construits par des promoteurs privés avant d'être revendus aux bailleurs sociaux.

Données issues des analyses des questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : la VEFA

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire de Paris-Saclay affirment leur préférence pour la réalisation des opérations en maîtrise d'ouvrage directe mais ne sont pas opposés au développement de la VEFA dans leur parc selon les opportunités qui se présentent à eux et plusieurs critères propres à chacun (taille minimale de l'opération, aspects qualitatifs, limite quantitative...).

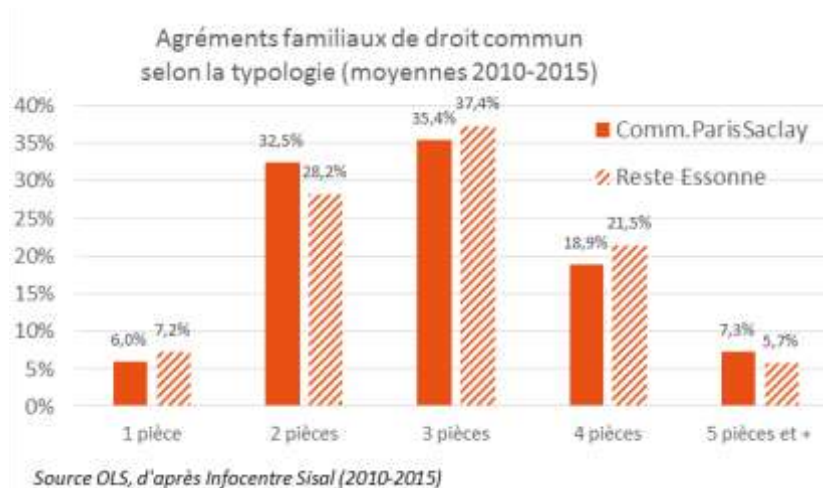
La part des acquisitions-amélioration (transformation d'un logement existant en logement conventionné après travaux) est moindre que dans la moyenne essonnienne.



Les agréments de logements sociaux concernent à 68% des typologies T2 et T3, la part des agréments consacrés aux T1 est légèrement moindre sur le territoire de Paris-Saclay qu'à l'échelle départementale.

Données issues des analyses des questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : les délais de livraison des logements

En moyenne, un délai de 3 ans s'écoule entre l'obtention de l'agrément et la livraison du logement.



Questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : les projets de développement et les difficultés rencontrées

De manière générale, les bailleurs sociaux souhaitent poursuivre le développement de leur offre sur ce territoire qu'ils estiment attractif. Parmi les produits qu'ils souhaitent développer, le logement familial est en première place, suivi par les résidences intergénérationnelles et les résidences seniors, le logement étudiant et l'accession sociale.

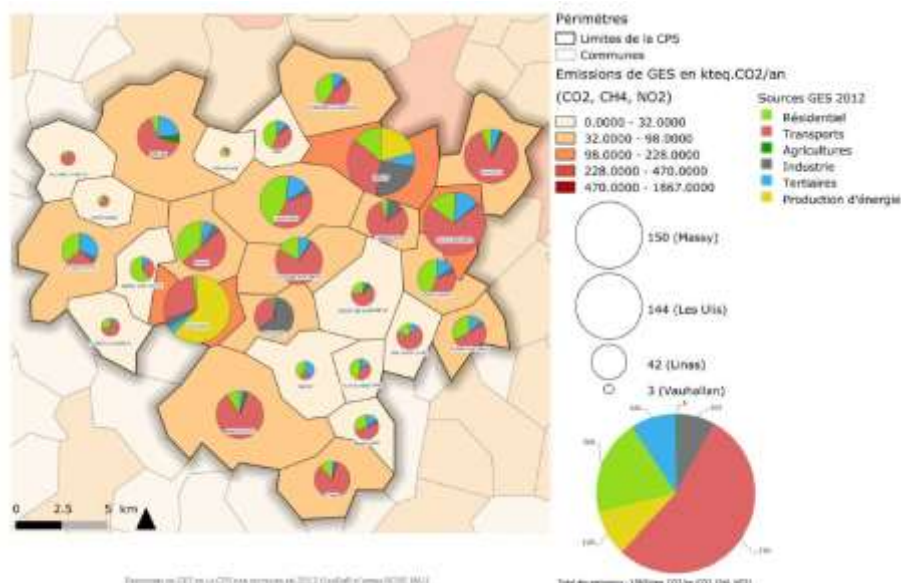
Les difficultés rencontrées par les organismes pour développer l'offre de logements sociaux sont de plusieurs ordres :

- Le foncier, premier frein identifié sur le territoire.
- L'équilibre financier des opérations, notamment dans un contexte de baisse significative des aides publiques (y compris les subventions des collectivités locales) ;
- Les recours sur les permis de construire et, de manière générale, une réticence vis-à-vis du logement social.

Habitat et énergie

Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre : la place prépondérante des déplacements domicile-travail

Emissions de Gaz à Effets de Serre (GES) par secteurs en 2012



Source : Les EnR, Diagnostic énergétique Communauté Paris-Saclay (2016), d'après IAU (Rose 2012)

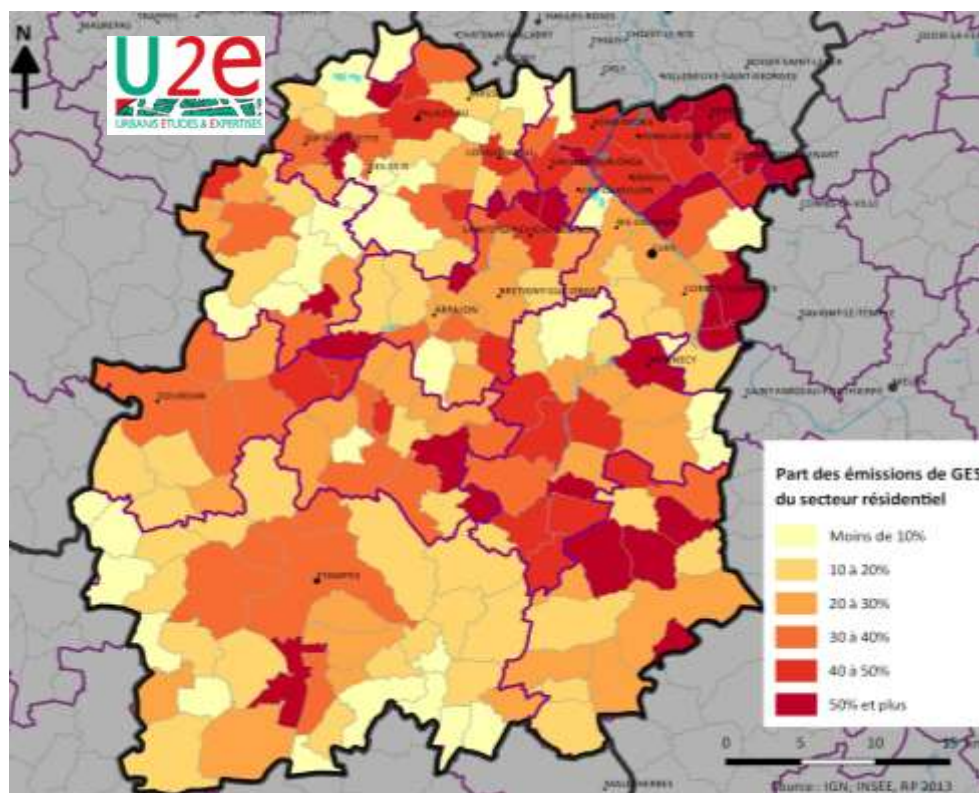
Selon le Réseau d'Observation Statistique de l'Energie et des émissions de gaz à effet de serre d'Ile-De-France (ROSE), la CPS a émis en 2012, 1 363 kilotonnes équivalentes CO₂.

Le secteur des transports est la première source d'émissions de GES du territoire. En effet, plus de 45% des émissions de GES sont la conséquence des transports. Sont intégrées au secteur transport : les émissions du trafic routier issues de la consommation de carburant, les émissions directes des activités au sol, et du trafic ferroviaire¹⁶.

Le secteur résidentiel est la seconde source d'émissions de GES. Près de 71 % des logements de la CPS ont été construits entre 1946 et 1990. Ces bâtiments construits avant les premières réglementations thermiques sont souvent très énergivores. Afin de réduire les consommations et émissions de GES de ces logements, la rénovation énergétique est un donc un axe d'action prioritaire.

Part des émissions de GES du secteur résidentiel – disparités communales

Les disparités importantes entre communes concernant la part du secteur résidentiel dans le bilan global sont liées au mode de chauffage.



Source : U2E pour le Conseil Départemental de l'Essonne, Atelier précarité énergétique du PDHL (2017), d'après INSEE RP2013

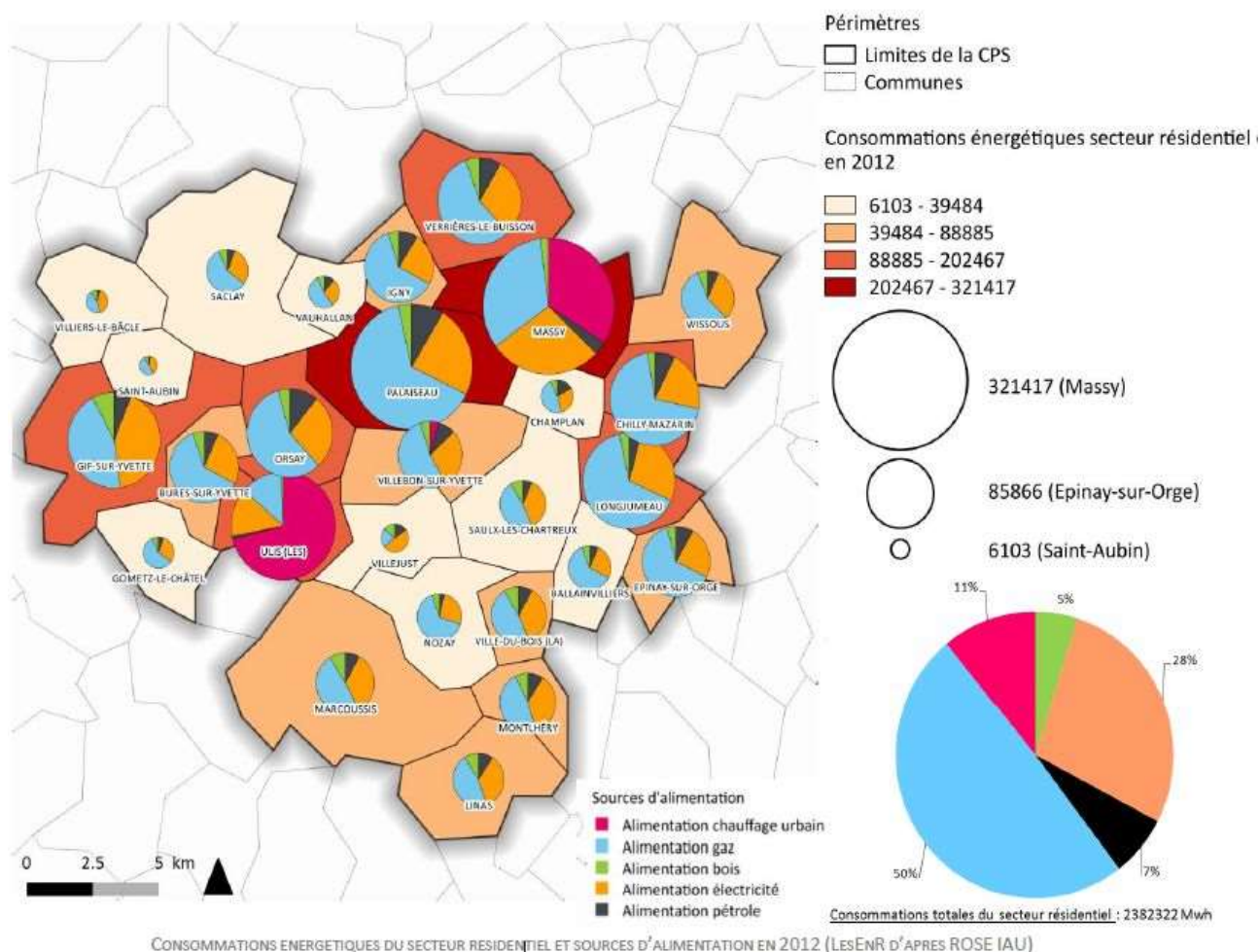
On observe une part relativement modérée du secteur résidentiel dans les GES compte tenu de la densité résidentielle, en comparaison au nord-est du département.

Quelques communes ont une part des émissions de GSE relativement élevée (Palaiseau, Igny, Vauhallan, Bures-sur-Yvette, Longjumeau, La Ville-du-Bois), proportionnelle à la densité de l'offre de logements. Elle est également corrélée au mode de chauffage, puisque dans ces communes l'alimentation en gaz est prédominante.

¹⁶ Les émissions indirectes de CO₂ liées à la consommation d'électricité des transports en communs (métro, tramway, RER et TGV) ne sont pas comptabilisées.

Massy et les Ulis disposant du chauffage urbain, les émissions de GES liées ne sont pas comptabilisées dans le secteur résidentiel. Il n'en reste pas moins que le chauffage urbain, lorsqu'il est alimenté par des énergies renouvelables et de récupération (bois, géothermie, incinération des déchets,...) sont des énergies peu émettrices de GES.

Consommations énergétiques et sources d'énergie du secteur résidentiel



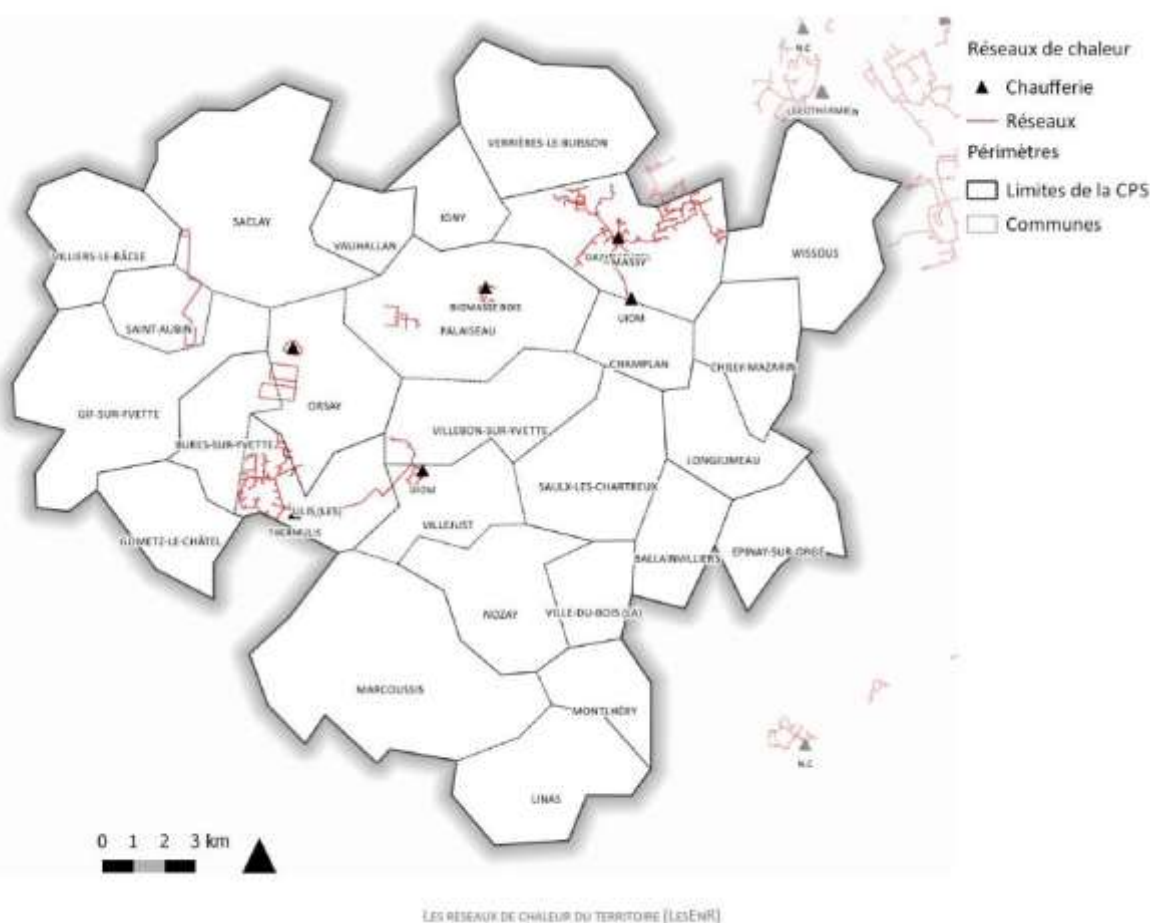
Source : Les EnR, Diagnostic énergétique Communauté Paris-Saclay (2016), d'après IAU (Rose 2012)

Le gaz est la principale énergie consommée (50%) dans le secteur résidentiel du territoire.

Parallèlement, 7% des consommations énergétiques du secteur résidentiel sont des produits pétroliers (fioul essentiellement).

Le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables permettrait de réduire à terme l'empreinte GES des logements.

Réseaux de chaleur existants et en projet :



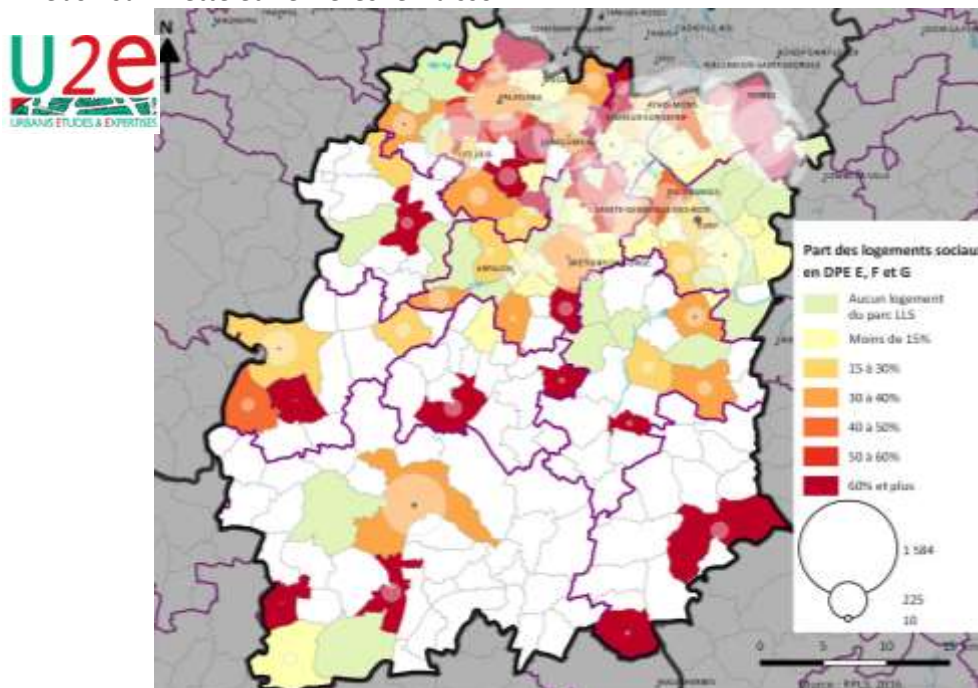
Source : Les EnR, Diagnostic énergétique Communauté Paris-Saclay (2016), d'après IAU (Rose 2012)

Précarité énergétique

D'après les données fournies par ENEDIS (modèle Précariter) on dénombre 9 034 ménages (8 %) sur le territoire en situation probable de précarité énergétique, c'est-à-dire qui consacrent plus de 10% de leur revenu disponible aux factures énergétiques de leur logement.

Qualité énergétique du parc social

Les logements sociaux en étiquette E, F et G sont fortement représentés en volume et en taux sur Montlhéry, Orsay, Villebon sur Yvette et Verrières-le-Buisson.

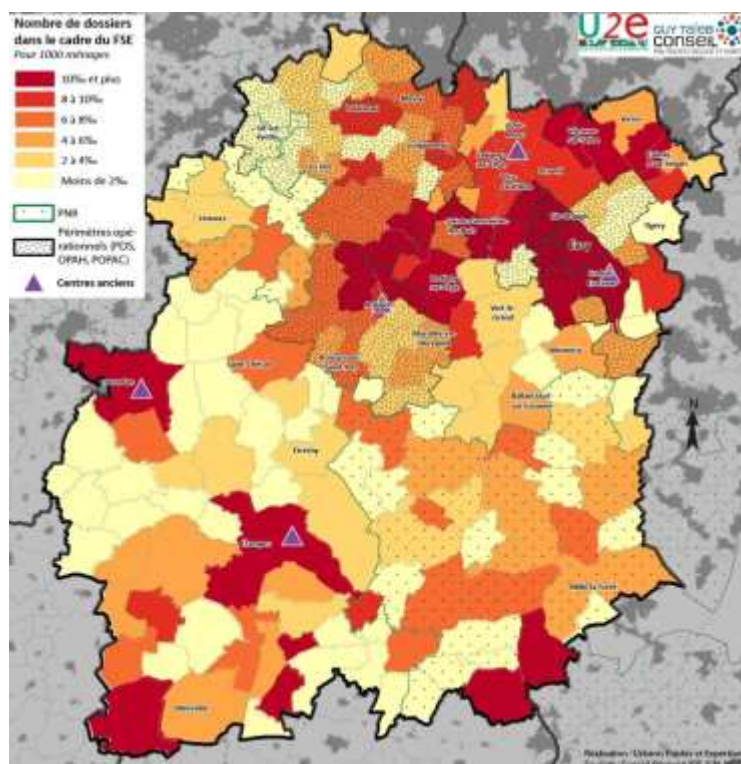


Source : U2E pour le Conseil Départemental de l'Essonne, Atelier précarité énergétique du PDHL (2017), d'après INSEE RP2013

Nombre de dossiers d'aides FSE accordées pour 1000 ménages

Le département présente davantage de dossiers traités où les taux de pauvreté sont plus élevés (nord-est et pôles intermédiaires). La communauté Paris-Saclay semble moins vulnérable. Le FSE est néanmoins plus sollicité sur Palaiseau, Massy et le sud RN20.

Source : U2E pour le Conseil Départemental de l'Essonne, Atelier précarité énergétique du PDHL (2017), d'après INSEE RP2013



III. UNE REPONSE APPORTEE AUX MENAGES AUX BESOINS SPECIFIQUES

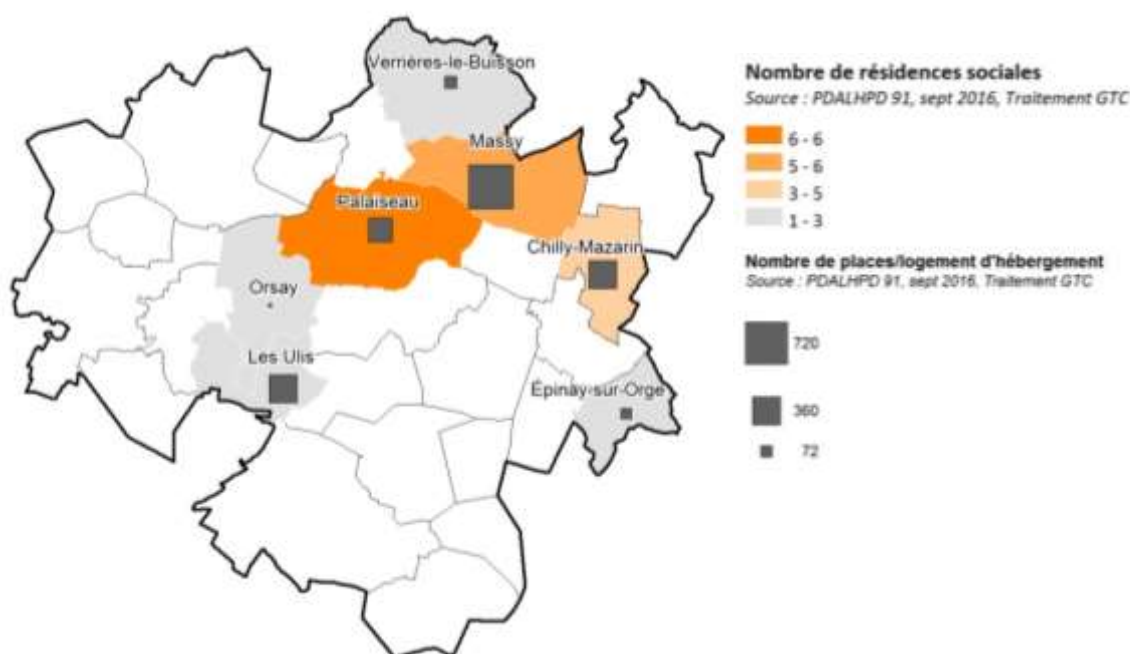
Une offre en résidences sociales et hébergement¹⁷ présente, concentrée et peu diversifiée

Les résidences sociales

Le territoire accueille 18 structures (Foyer de Jeunes Travailleurs, Foyers de Travailleurs Migrants, pensions de familles, résidences sociales, résidence d'accueil) pour un total de 1 732 places.

- Les 1732 places représentent 58 places-logements pour 10 000 habitants contre 50 pour 10 000 habitants dans le département.
- L'offre présente sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay est localisée sur 7 communes ; Le Sud RN20, et les Plateaux (Saclay et Centre) en sont dépourvus.

Les résidences sociales sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay



Ville	Nombre		places-log. / résidence	Part de l'offre communale	
	De résidences	Places - logt.		Communauté Paris-Saclay	Essonne
Chilly-Mazarin	3	326	109	19%	5%
Epinay-sur-Orge	1	50	50	3%	1%
Les Ulis	1	323*	323*	19%	5%
Massy	5	715	143	41%	11%
Orsay	1	10	10	1%	0%
Palaiseau	6	238	40	14%	4%
Verrières-le-Buisson	1	98	67	4%	1%
Total	18	1760	96	100%	27%

Source : PDALHPD, septembre 2016

*FTM dont 95 places ATSA (Accueil Temporaire Service de l'Asile)

¹⁷ Sources : Etat des lieux en Essonne 27 septembre 2016 et Diagnostic 360 du PDALHPD

Ville	Foyers jeunes travailleurs (FJT)	Foyers de travailleurs migrants (FTM)	Pensions de famille (PF)	Résidences sociales (RS)	Résidences sociales (RS) / Foyers jeunes travailleurs (FJT)	Total
Massy		411	34	270		715
Orsay				10		10
Palaiseau	85		74	22	57	238
Les Ulis		326				326
Chilly-Mazarin				326		326
Epinay-sur-Orge				50		50
Verrières-le-Buisson		98				67
Total	85	835	108	678	57	1732

Source : PDALHPD, septembre 2016

Sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay, l'essentiel de l'offre en solution de logement temporaire porte sur les Foyers Travailleurs Migrants et les Résidences Sociales.

L'hébergement et accès au logement – bon taux d'équipement en CHU et CPH

L'offre en hébergement - glossaire

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale. Les CHRS ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Il s'agit notamment de victimes de violence, de personnes confrontées à l'alcoolisme et aux toxicomanies ou de personnes sortants de prison.

CHU : Les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU) assurent un accueil immédiat, inconditionnel, anonyme et gratuit. Il s'agit d'un hébergement temporaire et le séjour peut durer aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas trouvée. Les personnes hébergées bénéficient d'une aide dans leurs démarches d'accès aux droits et recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée

CADA : Les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) offrent aux demandeurs d'asile un lieu d'accueil pour toute la durée de l'étude de leur dossier de demande de statut de réfugié. Cet accueil prévoit leur hébergement, ainsi qu'un suivi administratif (accompagnement de la procédure de demande d'asile), un suivi social (accès aux soins, scolarisation des enfants, etc.) et une aide financière alimentaire.

HUDA : L'hébergement d'urgence dédiée aux demandeurs d'asile (HUDA)

CPH : un Centre provisoire d'hébergement (CPH) est une structure chargée d'accueillir des réfugiés. Il prend le relai des centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) pour les personnes qui ont obtenu leur carte de séjour. Il s'agit d'une forme particulière de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Le dispositif « Accueil, Hébergement, Insertion » (AHI) est destiné aux personnes en grande difficulté sociale nécessitant une aide globale pour leur permettre d'accéder au logement et de retrouver leur autonomie. Il s'inscrit dans un service public de l'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées visant à garantir à toute personne concernée un accès au logement.

Sur la nature de l'offre, le diagnostic à 360° du PDALHPD souligne que:

- Les places de CHU sont essentiellement en diffus, en appartement, à destination de familles. Par ailleurs, les ¾ des places de CHU sont financées en ALT en parallèle de la prise en charge HU.

- Les places de CHRS se répartissent pour moitié entre offre en diffus et en collectif. Elles présentent une grande variété en termes de modalités d'hébergement et de publics visés. Elles sont peu représentées sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay.
- Le besoin de mobilisation complémentaire de places d'hôtel a fortement augmenté en Essonne depuis 2012 au croisement de plusieurs phénomènes : la hausse des demandes d'hébergement d'urgence au 115 (doublement depuis 4 ans), la hausse des expulsions de campements illégaux, la hausse de ménages orientés depuis d'autres départements d'Ile-de-France, l'application stricte du principe d'inconditionnalité de l'accueil et la volonté du Préfet de l'Essonne de ne laisser aucune demande non pourvue en hiver.

Les hôtels jouent ainsi un rôle de CHU faute de places en structure d'urgence. Le SIAO n'oriente jamais de familles directement vers des places de CHU, elles passent d'abord par l'hôtel.

Pour les ménages orientés en hôtel par le 115, une intervention du SIAO urgence a lieu dans les 15 jours suivant l'orientation afin d'évaluer la situation et les besoins de la personne puis l'orienter vers le SIAO urgence ou insertion. Une partie des places d'hôtel a vocation à être transformée en places d'hébergement pérenne dans le cadre du Plan national de réduction des nuitées hôtelières.

- La répartition des publics demandeurs d'asile sur le territoire relève de logiques nationales et régionales mais l'impact de ces publics sur le dispositif d'hébergement/logement est départemental et local puisqu'en sortie de CADA les réfugiés statutaires seront en demande de logement et les déboutés en demande potentielle d'hébergement d'urgence ou de nuitées hôtelières pour les familles (un tiers des places d'hôtel sont occupées par des familles en droit administratif incomplet).

	Communauté Paris-Saclay		Département
	Nombre	Pour 10 000 hab.	Pour 10 000 hab.
Hôtel ¹⁸	1139	37,7	35,1
CHRS	46	1,5	6,2
CHU	332	11	7,2
CPH	60	2	0,5
CADA ¹⁹	86	2,8	3,9
HUDA ²⁰	0	0	1,2
TOTAL	1663	52,4	51,7

Source : PDALHPD, septembre 2016

Au total le territoire compte 1 663 places-logements, soit 52 places-logements pour 10 000 habitants comme dans le département :

- en dehors des nuitées d'hôtel, le territoire présente une offre d'hébergement majoritairement en CHU (cf. tableau).
- L'offre en CPH est relativement conséquente (ratio pour 10 000 habitants supérieur à la moyenne départementale).
- En revanche les autres offres (CHRS et CADA) sont relativement moins représentées.

¹⁸ Sont comptabilisés les places réservées par le 115, le SAMU social (Pôle d'hébergement et de réservation hôtelière - PHRH) et le Conseil Départemental

¹⁹ Centre d'accueil des demandeurs d'asile

²⁰ Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile

Communes	Structures d'hébergement	Nombre total de places	Nombre total de places en urgence	Nombre total de places en stabilisation	Nombre total de places en insertion
BURES SUR YVETTE	CHRS LES BUISSONNETS	40			40
	CHU OPPELIA	28	28		
EPINAY SUR ORGE	CHU PERRAY VAUCLUSE PAVILLONS	148		148	
	CHU NIVOSE	55		55	
	CHU PLUVIOSE	55		55	
MASSY	FOYER INTERNATIONAL CIMADE	60	60		
	CHU SECOURS ISLAMIQUE	24	24		
	CHU LA CIMADE	15	15		
TOTAL		425	127	258	40

Source : FINESS, export au 19-09-2016

NB : Les données à la commune sont extraites de la source FINESS. Elles ont été exportées en septembre 2016, ce qui peut expliquer une différence avec les données issues du PDALHPD.

Aux Ulis, deux associations gèrent des logements :

- L'association OPPELIA Essonne a pris 7 appartements en bail associatif sur la résidence de Courdimanche (OGIF). Ces logements sont partagés par 18/19 familles ce qui représente 46 places en hébergement et réinsertion sociale.
- L'Association AURORE a pris 5 appartements en bail associatif sur la résidence Barceveau, occupés par 5 familles.

A noter également, que la moitié des 127 logements de la résidence Appart City sont occupés par des familles orientées par le 115 et que le CCAS gère 3 logements relais à destination des ménages victimes de violences conjugales ou familiales.

Selon le diagnostic à 360° du PDALPD, d'après les questionnaires de structure d'hébergement, « la difficulté majoritaire et principale à laquelle sont confrontés les ménages hébergés reste l'insuffisance de ressources : même des familles en CDI, inscrites dans SYPLO et dans l'accord collectif, ne se voient pas attribuer de logement faute de revenus suffisants (poids des contrats de travail en temps partiel, des revenus de 400 à 600€ par mois). Du fait des effets de seuil, il peut être plus difficile de solvabiliser des ménages travailleurs précaires que des ménages bénéficiaires des minima sociaux. La présence d'endettement, et plus encore d'endettement locatif, est un facteur aggravant qui rend plus difficile l'entrée en parc social ».

La taille de la famille constitue également une difficulté supplémentaire : grandes familles en besoin de grands logements et dont les ressources proviennent fortement d'allocations sociales qui ne sont pas toujours prises en compte par les bailleurs.

La difficulté de mobiliser des logements dans le parc public relève d'une insuffisance d'offre mais aussi, pour les questionnaires de structure d'hébergement, de conditions d'accès strictes de la part des bailleurs publics qui seraient parfois plus « durs » que les bailleurs privés. Cette problématique reste néanmoins à relativiser au regard de la grande diversité des pratiques entre les bailleurs du département (et de la faiblesse du nombre de bailleurs privés ayant une sensibilité sociale).

Compte tenu des difficultés de sortie, il y a en conséquence un durcissement des conditions d'entrée en structure d'hébergement.

Sur la situation du territoire, le diagnostic à 360° souligne que:

- « Les familles sont souvent attachées à leur territoire d'origine mais du fait de la faiblesse de l'offre elles vont vers les places disponibles, surtout en urgence ».
- « Le niveau de précarité étant moindre sur ces territoires, la tension est moins forte sur le secteur Accueil, Hébergement, Insertion (AHI) »
- « Parmi les « publics invisibles » les travailleurs sociaux de ce territoire font remonter la situation de personnes logées à l'hôtel au mois à Massy « des hommes seuls qui vivent ont un salaire ou des prestations CAF, pas de relation sociale et ne sont pas forcément en demande de logement. »

PLAI adaptés et accompagnement social

Sur le territoire, 14 logements MOUS PLAI ont été financés en 2015, 9 à Igny, 6 à Bures-sur-Yvette et 1 à Villebon-sur-Yvette.

A Marcoussis, 9 logements passerelle sont gérés par l'association SNL.

L'accompagnement social (ASLL) a été mobilisé sur 1 550 mois cumulés, soit le second volume au niveau intercommunal, derrière la CA Grand Paris Sud. Cette mobilisation est en lien avec la concentration de population et de logements dans le nord du département, mais peut être corrélée à l'implantation des logements temporaires des Accompagnements Insertion Logement (AIL) et des bailleurs associatifs exerçant ces mesures.

Accompagnement social 2015	Communauté Paris-Saclay Nombre	Communauté Paris-Saclay %	Essonne %
Projet	950	61%	56%
Accès	200	13%	12%
Maintien	400	26%	32%
Total	1550 mois cumulés	100%	100%

Source : FSL91, rapport d'activité 2015

La nature de l'ASLL diffère du département, puisque « l'ASLL projet » est plus mobilisé qu'en moyenne sur la Communauté Paris-Saclay et à l'inverse « l'ASLL maintien » moins mobilisé. Le fait que l'ASLL projet soit plus mobilisé s'explique probablement par la plus forte tension du marché sur la Communauté Paris-Saclay. Néanmoins le niveau de revenus supérieur à la Communauté Paris-Saclay peut également expliquer la moindre part des aides au maintien.

Prise en charge de la demande

Publics prioritaires et l'Accord Collectif Départemental (ACD)

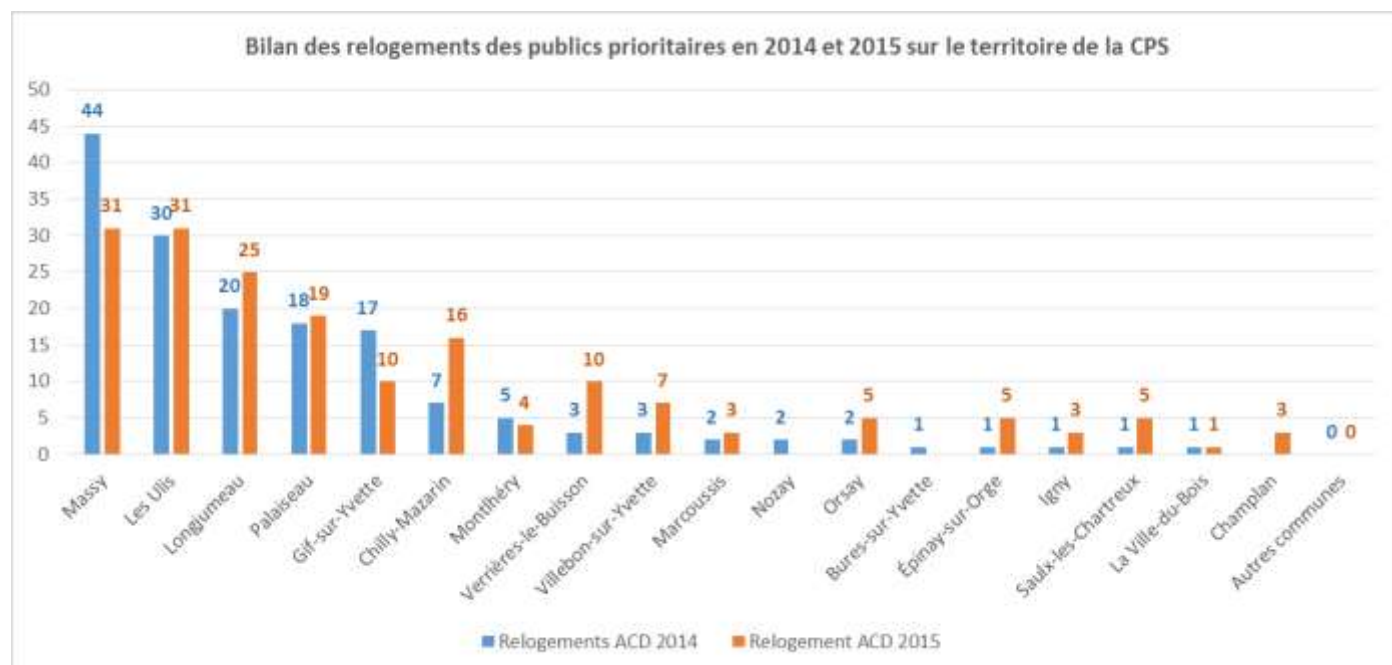
Un nouvel Accord Collectif Départemental a été élaboré par les services de la préfecture et du conseil départemental de l'Essonne sur la période 2017-2019. L'objectif fixé est de 2 310 relogements par an à l'échelle départementale²¹. Cet objectif est sensiblement supérieur à celui de l'ACD précédent qui prévoyait 900 relogements par an sur la période 2012-2014. Le bilan faisait état d'un objectif atteint à 85% sur cette période.

Afin de réaliser cet objectif ambitieux, tous les réservataires de logements sociaux sont mobilisés. Une pondération de la répartition par bailleur a été appliquée afin de prendre en compte la localisation et l'occupation du parc de chaque bailleur social. Notamment, l'ACD indique que les relogements des ménages prioritaires sont à privilégier dans les territoires hors quartiers politique de la ville dans la mesure du possible.

Chaque année, un bilan de l'ACD est réalisé par le comité responsable du PDALHPD en partenariat avec Action Logement et l'AORIF. Il doit notamment permettre d'apprécier la réalisation des objectifs par bailleur et par territoire.

²¹ Cet objectif est calculé à partir des données du SNE sur les attributions de logements sociaux en 2015. Il correspond à un quart des attributions de l'année 2015, soit $9\,240/4 = 2\,310$ relogements par an. Source : ACD 2017-2019.

En 2015, l'objectif fixé était de 178 relogements (soit 20% de l'objectif départemental), en légère augmentation par rapport à l'année 2014 où 158 relogements ont été effectués. La répartition des relogements est inégale sur le territoire avec une part plus importante dans les communes de Massy, Les Ulis, Longjumeau et Palaiseau. Ces communes ont un parc social important mais comportent également des quartiers prioritaires dans lesquels l'accueil des ménages prioritaires, dans la mesure où leurs revenus sont plus faibles, pose question d'une mixité sociale.



Source : bilans 2014 et 2015 de l'ACD de l'Essonne

Les aides à l'accès et au maintien dans le logement – Fond de Solidarité Logement FSL

A l'heure actuelle, la Communauté Paris-Saclay n'est pas adhérente au Fonds Solidarité Logement FSL mais une réflexion est en cours. Certaines communes y contribuent de manière individuelle.

A l'échelle départementale, les aides à l'accès au logement concernent principalement la prise en charge du dépôt de garantie (70%), celle du premier loyer (16%), des frais d'agence ou de déménagement. Elles sont plafonnées à 2 000€ par ménage sur une période de 3 ans. Depuis 2009, le FSL peut également se porter caution des ménages.

En 2015, le montant moyen de l'aide par ménage s'élève à 560€. Le rapport d'activité 2015 du FSL indique que, comparativement à 2014, les anciennes agglomérations d'Europ'Essonne et du Plateau de Saclay ont demandé moins d'aides.

Aides à l'accès au logement 2015

EPCI 2015	Nb d'aides	Part des aides	Montant des aides
CA Europ'Essonne	145	8%	9%
CA Plateau de Saclay	121	6%	6%
Essonne	1 900	100%	100%

Source : rapport d'activités 2015 du FSL, Conseil Départemental 91

Le profil des ménages aidés correspond en grande majorité aux familles monoparentales (81%). La part des retraités dans les demandeurs est en augmentation passant de 4 à 5% entre 2014 et 2015. 85% des ménages qui font la demande d'aides ont de revenus sous le seuil de bas revenus²².

Les motifs de la demande sont variés, ils concernent à 37% des demandeurs sans logement (suite à une sortie d'hébergement d'urgence par exemple), à 34% des décohabitations, à 16% un logement inadapté et à 9% d'un loyer trop élevé. Enfin, 72% des bénéficiaires des aides sont logés dans le parc social.

Les aides au maintien dans le logement ont pour objectif d'éviter les expulsions locatives et les impayés de charges de copropriété. Le FSL prend en charge la dette locative des ménages avec un plafond de 6 100€.

En 2015, le montant moyen de l'aide par ménage s'élève à 2 064€. De nouveau, ce sont les familles monoparentales qui sont les plus représentées parmi les demandeurs (43%). Les causes principales de la dette locative sont le chômage et la gestion budgétaire. Une très large majorité des bénéficiaires sont logés dans le parc social (87%).

Le FSL apporte également des aides aux ménages en difficultés pour payer leurs factures d'énergies. L'aide est accordée en fonction de la tranche du quotient social du ménage concerné, elle peut atteindre jusqu'à 90% de prise en charge de l'impayé. Ces dépenses sont globalement en baisse à l'échelle départementale. A l'échelle départementale, les demandes concernent majoritairement les factures d'électricité (63%) puis le gaz (26%) pour un montant moyen de l'aide de 210€. Ce constat est le même à l'échelle des anciens EPCI de la Communauté Paris-Saclay.

Aides aux fournitures d'énergies 2015

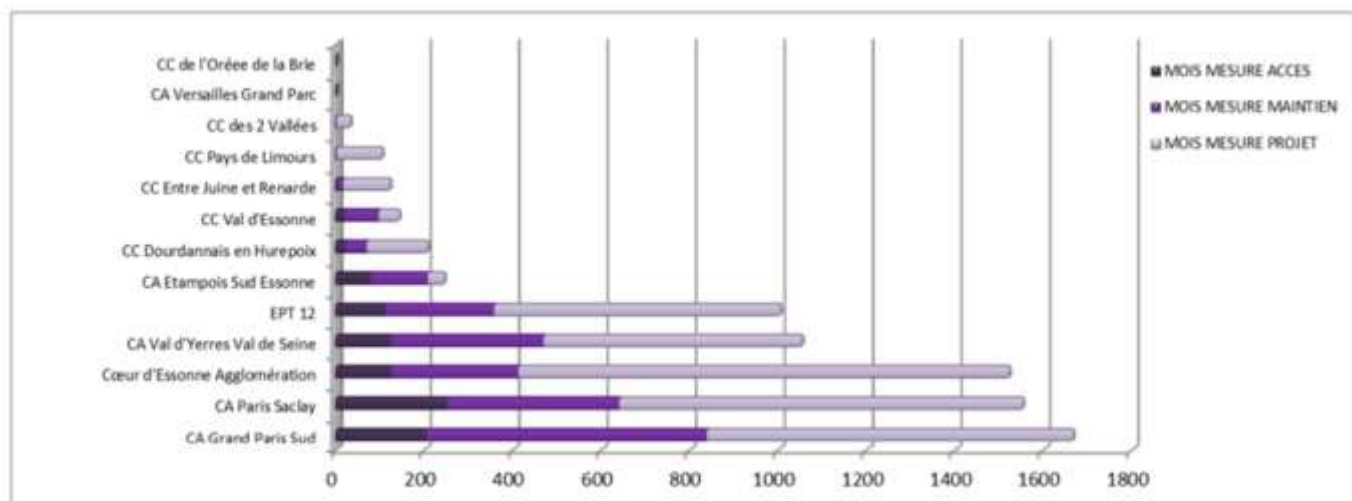
EPCI 2015	Nb d'aides accordées (total)	Part des aides	Nb d'aides électricité	Part des aides électricité	Nb aides gaz ou autre	Part des aides gaz ou autres
CA Europ'Essonne	489	11%	270	10%	219	13%
CA Plateau de Saclay	190	4%	98	3%	92	6%
Essonne	4464	100%	2815	100%	1649	100%

Source : rapport d'activités 2015 du FSL, Conseil Départemental 91

Enfin, 13 associations présentes en Essonne sont agréées pour leurs compétences dans le champ de l'insertion par le logement. Elles sont habilitées et financées pour exercer l'Accompagnement Social Lié au Logement : aide à la définition d'un projet logement, aides à l'accès et au maintien dans le logement. Massy fait partie des cinq communes essoniennes où se sont exercées le plus de mesures liées à l'accompagnement social au logement.

²² Seuil de bas revenus correspond à 60% de la médiane des revenus par unité de consommation. Il est de 1001€ en 2012 (source MIPES).

Répartition des mois mesurés par EPCI en 2015

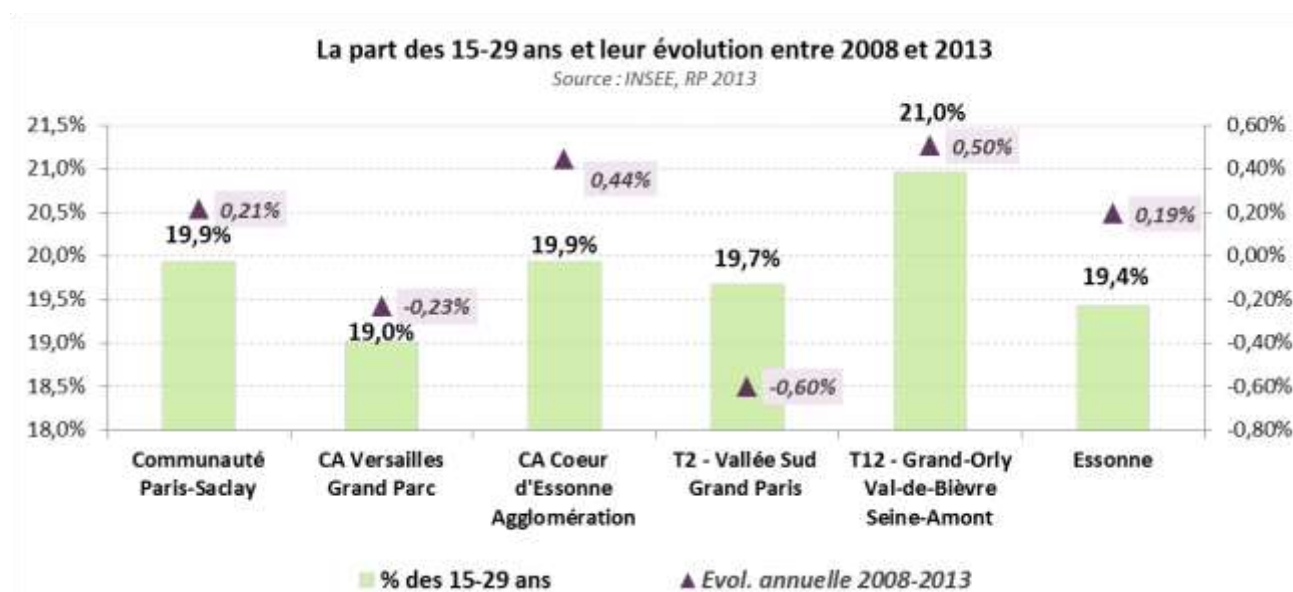


Une offre à développer pour répondre à l'ensemble des besoins des jeunes

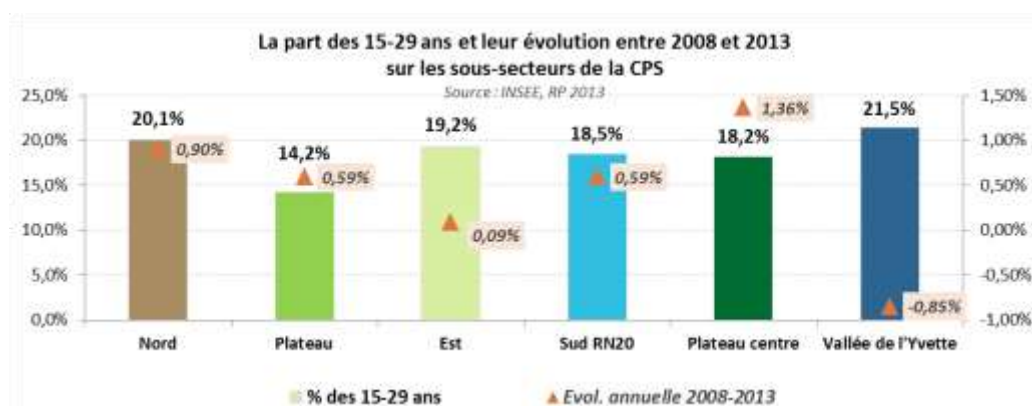
Plus de 60 000 jeunes de 15 à 29 ans, actifs et étudiants

20% de la population, ce sont des jeunes de 15 à 29 ans. Cette part est similaire aux EPCI voisins tels que la CA Versailles Grand Parc, Cœur d'Essonne Agglomération ou l'EPT 2-Vallée Sud Grand Paris. Ce qui diffère entre ces territoires c'est le taux d'évolution annuel de ces jeunes et la part des étudiants :

- Une hausse de population alimentée en partie par le pôle universitaire et une partie par le report de marché de territoire plus tendu (exemple de l'EPT 2),



La répartition des jeunes est fortement influencée par la présence du pôle universitaire et des logements étudiants sur les communes de la Vallée de l'Yvette (21,5%) et du Nord (14,2%) principalement. Cependant, l'évolution récente de la part de 15-29 ans selon les sous-secteurs peut laisser voir un début de rééquilibrage :

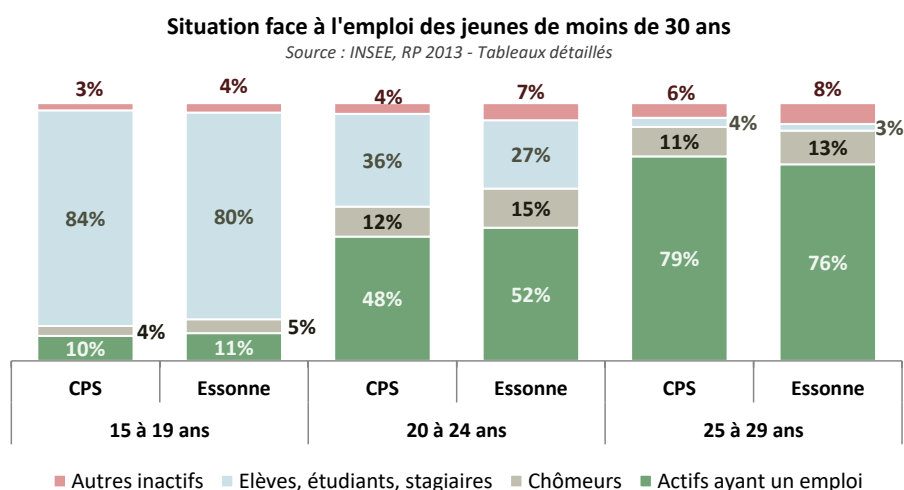


Au sein de cette tranche d'âge des 15-29 ans, on peut distinguer trois groupes, pour lesquels la problématique du logement est différente :

- les 15-19 ans : une majorité d'élèves et d'étudiants (84% des 15-19 ans sur le territoire), dont seule une faible part est en étude post-bac, et vivant encore très majoritairement chez leurs parents ;
- les 20-24 ans, dans lequel 2 sous-groupes se distinguent :
 - les étudiants, qui vivent chez leurs parents si ceux-ci habitent à proximité des lieux d'étude ou qui habitent un logement autonome : ils représentent 80% des personnes de cette classe d'âge sur le territoire ;
 - les jeunes entrant dans la vie active, en CDI ou ayant une situation d'emploi moins stable (stage, apprentissage, Contrat à Durée Déterminée...) mais qui souhaitent accéder à un logement autonome : ils représentent 48% des personnes de cette classe d'âge dans l'Agglomération. Une part moins élevée que pour l'Essonne (52%) qui s'explique par la présence du pôle universitaire qui capte 36% des 20-24 ans sur Paris-Saclay.

La part des jeunes de 20 à 24 ans au chômage est plus inférieure (12%) à celle du département (15%).

- les 25-29 ans, très majoritairement jeunes actifs (79%). La part des jeunes disposants d'un emploi est supérieure au référent départemental (79%, contre 76% en Essonne).



Où vivent les jeunes ?

Compte tenu du contexte francilien, la décohabitation constitue un défi pour les jeunes. 41% des 20-24 ans, disposent de leur propre logement contre 45 % à l'échelle régionale. Les EPCI voisins de la 1^{ère} couronne ont part légèrement plus élevée sur cette tranche d'âge (46%) certainement liée à une offre locative plus abondante.

Chez les 25-29 ans, 80% vivent en logement autonome, part similaire à l'Ile-de-France et au reste des référents.

La cohabitation prolongée se fait dans des conditions «acceptables » compte-tenu de la part majoritaire de grands logements (T4 et plus) au sein des résidences principales

La situation par sous-secteur est plus contrastée :

Pour les 20-24 ans :

- Le Nord et le Sud RN20 présentent une bonne offre pour les jeunes
- Le Plateau, l'Est et la Vallée de l'Yvette sont proches de la moyenne de la CPS.
- La situation est plus tendue sur le Plateau centre avec seulement 25% des 20-24 ans qui disposent de leur propre logement. Cela est à mettre en relation avec l'offre de logements disponible sur ce secteur (grandes maisons individuelles) et des prix de marché relativement élevés.

	% 20-24 ans disposant de leur propre logement en 2013	% 25-29 ans disposant de leur propre logement en 2013
Nord	45%	83%
Plateau	39%	67%
Est	39%	83%
Sud RN20	47%	76%
Plateau centre	25%	80%
Vallée de l'Yvette	39%	77%
Communauté Paris-Saclay	41%	80%
Essonne	37%	79%

Source : INSEE, RP 2013

Pour les 25-29 ans :

- Les secteurs de tension sont différents : la Vallée de l'Yvette, le Sud RN20, et le Plateau. Une partie de cette classe d'âge s'oriente vers l'accession à la propriété, mais les prix d'achat des logements, sont parmi les plus élevés.
- L'Est et le Nord, avec une offre de logements plus abondante, comptent 83% des 25-29 ans en logement autonome.

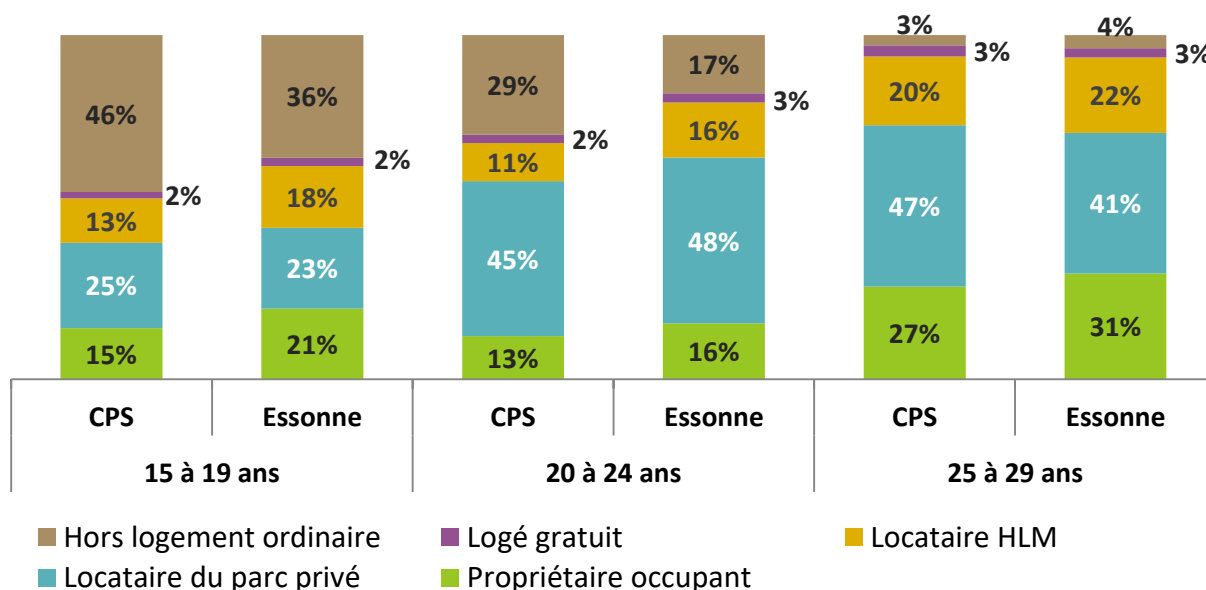
L'étude des lieux où vivent les jeunes qui ont quitté le domicile de leurs parents²³ indique que:

- Les 15-19 ans se trouvent majoritairement hors logement ordinaire, c'est-à-dire dans des structures d'hébergement.
- Les 20-24 ans sont principalement locataires du parc privé, dans une part moindre (45%) que le département (48%). Mais ils sont également près de 30% à vivre hors logement ordinaire, en lien avec le pôle universitaire.
- Les 25-29 ans sont également majoritairement logés dans le parc locatif privé (47%), ils sont également moins nombreux à être propriétaires occupants (27%) que la moyenne de l'Essonne (31%), peut-être en raison d'un plus grand nombre d'étudiants entrant tout juste dans la vie active mais également en raison des prix de marché élevés pour leur capacité financière.

²³ Ils peuvent être en logement autonome, hébergés chez un tiers (famille mais hors parents ou autre que familial), en colocation ou en structure d'hébergement/logement temporaire.

Statut d'occupation des moins de 30 ans ne vivant plus chez leurs parents*

Source : INSEE, RP 2013 - Tableaux détaillés



* en logement autonome, hébergés chez un tiers, en colocation, en structure d'hébergement...

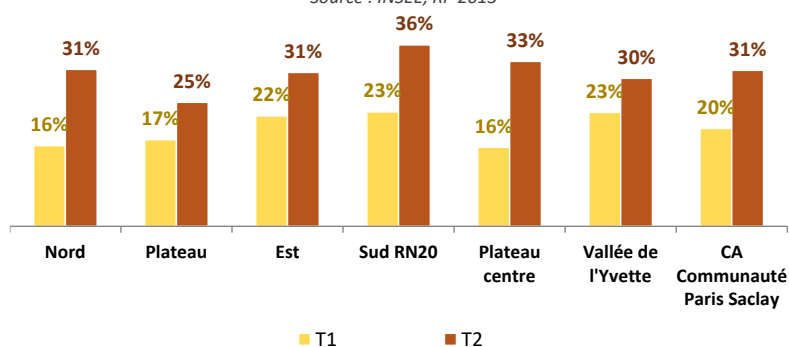
Quelle offre habitat pour les jeunes actifs?

Le parc locatif privé compte 20% de T1 et 31% de T2 répartis de manière hétérogène. Proportionnellement, les sous-secteurs de l'Est (53%), du Sud RN20 (59%) et de la Vallée de l'Yvette (53%) ont une majorité de leur parc locatif privé dédiée aux T1-T2.

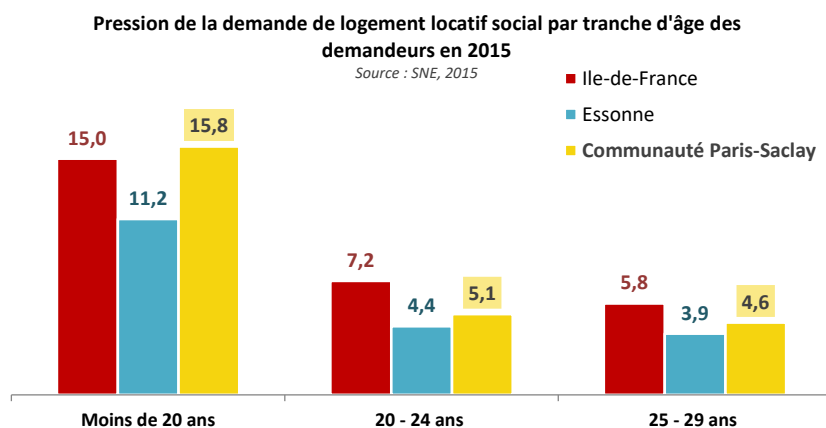
Ce segment de parc offre des logements autonomes pour les jeunes du territoire. Cependant, l'offre locative privée est sujette à des loyers élevés. En 2017, selon CLAMEUR le prix moyen au m² pour la location d'un logement dans le parc privé est de 15,5€, soit un loyer hors charge de près de 550€ pour un T1 de 35 m² et 700€ pour un T2 de 45 m².

Part des T1 et T2 au sein du parc locatif privé par sous-secteur

Source : INSEE, RP 2013



Selon les données RPLS 2015, au sein du parc locatif social, 10% des logements sont des T1 (soit 2 672 unités) et 18% sont des T2 (soit 4 713 unités). Douze communes ont une part de T1-T2 inférieure à 25%, la moyenne communautaire étant à 28%.



Le territoire de la Communauté Paris-Saclay compte :

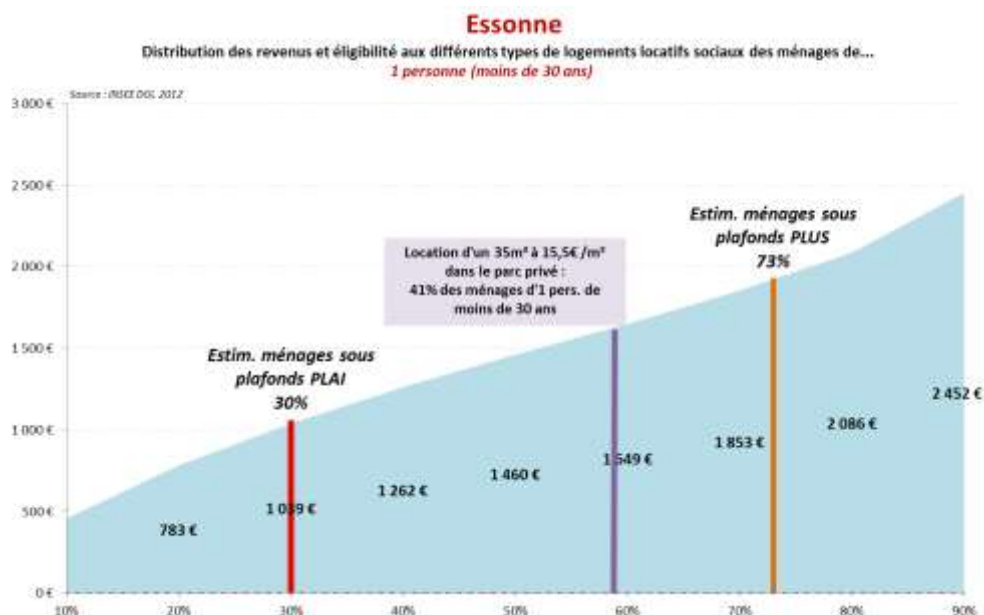
- un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) à Palaiseau de 84 places
- une résidence pour jeunes actifs à Palaiseau (ouverte début 2017) de 55 logements
- deux résidences sociales à Palaiseau où 22 et 56 places (soit 78 places) sont réservées aux jeunes travailleurs
- une résidence sociale qui est un ancien FJT à Chilly-Mazarin de 56 places (ces places sont à destination des jeunes travailleurs)
- une résidence sociale, ancien FJT, de 50 places à Epinay-sur-Orge (ces places sont à destination des jeunes travailleurs).

Soit un total de 323 places dédiées aux jeunes travailleurs.

Il est à noter que tous les FJT ont vocation à être transformés en résidences sociales, la mixité des statuts au sein des FJT / nouvelles résidences sociales est définie par une convention avec la CAF qui peut prévoir au maximum l'accueil de 25% d'étudiants au sein de la structure.

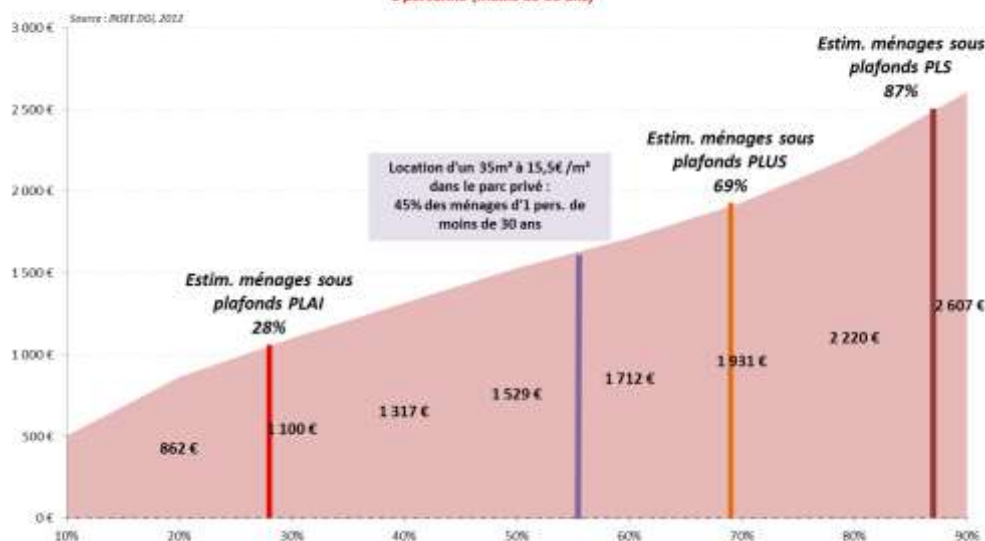
Quelles capacités d'accès au logement pour les moins de 30 ans ?

Les graphiques ci-dessous représentent la courbe des revenus des ménages d'une personne de moins de 30 ans par décile (tranche de 10%) et leur capacité d'accès au parc locatif en fonction de leur situation par rapport aux plafonds HLM et de leurs capacités financières d'assumer un loyer du marché privé.



CA du Plateau de Saclay

Distribution des revenus et éligibilité aux différents types de logements locatifs sociaux des ménages de...
1 personne (moins de 30 ans)



CA Europ'Essonne

Distribution des revenus et éligibilité aux différents types de logements locatifs sociaux des ménages de...
1 personne (moins de 30 ans)



Les jeunes actifs de moins de 30 ans ont des revenus supérieurs à la moyenne départementale.

Cependant, le marché immobilier exclut une partie des jeunes ménages. En effet, seule la moitié des moins de 30 ans peut assumer le paiement d'un loyer pour un T1 (35 m² à près de 550€ / mois hors charge) dans de bonnes conditions (taux d'effort de 30%).

Un pôle universitaire générant des besoins en logements étudiants et chercheurs

Selon l'Atlas des étudiants, sur l'année scolaire 2015-2016, l'Agglomération comptait 21 639 étudiants, soit 56% des étudiants de l'enseignement supérieur de l'Essonne ; alors que la Communauté Paris-Saclay représente ¼ de la population départementale.

En 2017 les établissements d'enseignement supérieur offrent 25 000 places de formation.

Les offres de formation sont principalement concentrées sur deux pôles : le pôle Orsay-Bures-sur-Yvette et Gif-sur-Yvette représente 64% de cet effectif et Palaiseau, 19%. En fonction de cette disposition

géographique, l'offre de logements se concentre en hyper proximité des pôles d'enseignement et du pôle multimodal de transport en commun.

Les effectifs étudiants sur la Communauté Paris-Saclay

Communes	CPGE	STS et assimilés	Universités	Grands établissements MENESR	ESPE	Autres formations d'ingénieurs	Ecoles para-médicales et sociales	Autres écoles de spécialités diverses	Total enseignement supérieur	Dont formations d'ingénieurs
Bures-sur-Yvette		175					127		302	
Épinay-sur-Orge							268		268	
Gif-sur-Yvette		54		1 346		52		99	1 551	1 257
Les Ulis	53	70							123	
Longjumeau		93					247		340	
Massy	184	738				145		115	1 182	145
Orsay	259	6	13 007		527				13 799	611
Palaiseau		63				2 571		1 440	4 074	2 571
Communauté Paris-Saclay	496	1 199	13 007	1 346	527	2 768	642	1 654	21 639	4 584
91-Essonne	1 040	3 969	22 807	1 346	901	4 062	1 876	1 738	38 882	5 878
Île-de-France	27 299	44 728	365 146	32 765	12 554	31 892	27 746	28 999	663 066	35 951
% de la CPS au sein du 91	48%	30%	57%	100%	58%	68%	34%	95%	56%	78%

Source : Atlas des étudiants, 2017

A la rentrée 2017 le territoire offrait 10 151 logements étudiants (pour 25 000 étudiants). Cette offre est composée en typologies et modes de gestion suivantes :

- 6 Résidences Grandes écoles : 5 038 logements soit 50% de l'offre présente
- 6 Résidences CROUS : 2 322 logements, soit 23%
- 11 Résidences Conventionnées : 1 926 logements, soit 19%
- 6 Résidences Privées : 709 logements, soit 7%
- 2 Appart/Hôtel privés : 156 logements, soit 1,5%

Des fortes disparités de prix sont à noter. Ainsi pour un T1 varie entre 250 et 690€ par mois en fonction de type de résidence et notamment :

- CROUS : 250 - 350€/mois
- conventionnées : loyer 336 - 539€
- réservées aux Grandes écoles: loyer 290 - 422€ par mois.
- privées : loyer 570 - 690€ par mois
- appart 'hôtel : loyer 39 - 70€ / nuit

La majeure partie de résidences étudiantes pratiquent les loyers autour de 450€.

L'Agglomération compte 20 résidences conventionnées à l'APL (équivalent à des logements locatifs sociaux) dédiées aux étudiants pour un total de 4 533 logements dont au moins 61% sont financés en PLS et 18% en PLUS.

Cette offre est complétée par deux résidences du CROUS non conventionnées à l'APL comptant 304 équivalents logements à Bures-sur-Yvette et Orsay. De plus, une partie des jeunes étudiant sur la Communauté Paris-Saclay trouvent un logement dans des résidences sur des territoires voisins : Jouy-en-Josas, Antony, Evry...

Les structures conventionnées à l'APL dédiées aux étudiants sur la Communauté Paris-Saclay

Communes	Nom du propriétaire	Nom du gestionnaire	Nom du programme	Nombre de logements ou lits		Total par type de financement				Total en équivalent logements	Tarif Toutes charges comprises (eau, EDF, chauffage)
				Nombre	Logements ou lits	PLUS	PLA	PLS	Autres		
Bures-sur-Yvette	SNI	CROUS Versailles	Résidence de l'île	303	Logements				303	303	360 à 467€
Gif-sur-Yvette	EFIDIS	ASSOCIATION CESAL	Plateau Moulon	321	Lits				107	107	
		GIF SUR YVETTE - SUPELEC 3	Foyer étudiant	115	Logements				115	115	
		ASSOCIATION CESAL	Plateau Moulon	120	Logements				120	120	
		ASSOCIATION CESAL	Plateau Moulon	90	Logements			90		90	
	Logistart	CROUS de Versailles	Résidence Emilie du Châtelet	200	Logements	200				200	349
Massy	OPIEVOY	FAC HABITAT	Résidence étudiante	179	Logements			179		179	
	ANTIN RESIDENCES	ARPEJ	Résidence étudiante	169	Logements			169		169	à partir 488€
	S.A D'HLM ESSONNE HABITAT	S.A D'HLM ESSONNE HABITAT	Résidence étudiante	83	Logements			83		83	
	EFIDIS	MASSY - ERIC TABARLY	Foyer étudiant	154	Logements	154				154	
Orsay	ANTIN RESIDENCES	CROUS Versailles	Résidence Fleming (tranche 1)	241	Logements	229	12			241	
	Logistart	CROUS Versailles	Résidence Fleming (tranche 2)	251	Logements	251				251	253 à 537€
		CROUS Versailles	Les Jardins de Fleming	240	Logements			240		240	
	EFIDIS	ORSAY - PIERRE GILLES DE GENNE	Foyer étudiant	140	Logements			140		140	
	OPIEVOY	FAC HABITAT	Résidence étudiante	118	Logements			118		118	540 à 780€
Palaiseau	Vilogia	SA HLM Vilogia	Résidence étudiante	208	Logements			208		208	
		ARPEJ (ouverture 2017)	Résidence étudiante	205	Logements					205	à partir 435€
Les Ulis	ANTIN RESIDENCES	ARPEJ	Résidence étudiante	195	Logements			195		195	
	SNI	SNI	Ecole Polytechnique CASERTS	862	Logements			862		862	
		SNI	Ecole Polytechnique	500	Logements			500		500	
	Immobilière 3F	CROUS	Résidence Universitaire	159	Lits				53	53	164 €
TOTAL				4 853		834	12	2 784	698	4 533	

Source : Inventaire SRU, DDT, 2017.

Les résidences CROUS non conventionnées à l'APL dédiées aux étudiants sur la Communauté Paris-Saclay

Communes	Nom du gestionnaire	Nom du programme	Nombre de logements ou lits		Total en équivalent logements	Tarif Toutes charges comprises (eau, EDF, chauffage)
			Nombre	Logements ou lits		
Bures-sur-Yvette	CROUS Versailles	Les Rives de l'Yvette	602	Lits	201	155 €
Orsay	CROUS Versailles	La Pacaterie	309	Lits	103	155 €
TOTAL			911		304	

Source : Site Internet du CROUS, 2017.

Cette offre de logements locatifs sociaux étudiants sera complétée dans les prochaines années par la livraison de plusieurs résidences étudiantes, programmés dans le Contrat de développement Territorial **CDT**, soit près de 3 300 logements étudiants pour les six années à venir. Ces logements seront pour les deux tiers des logements locatifs sociaux.

L'offre est complétée par des logements privés étudiants/chercheurs. Difficile à quantifier car non répertoriée par les services de l'Etat, elle se compose de plus d'une dizaine de résidences (Les Estudines, Campuséa, Studéa) comprenant entre 30 et jusqu'à plus de 100 logements, elles sont majoritairement situées sur Massy et Palaiseau. Elles offrent principalement des studios et T2 pouvant aller de 15 à 40 m². Cependant, les loyers pratiqués auxquels s'ajoutent des honoraires et un dépôt de garantie sont relativement élevés : en moyenne de 500 à plus de 700€. Cette offre n'est donc pas accessible à tous les étudiants.

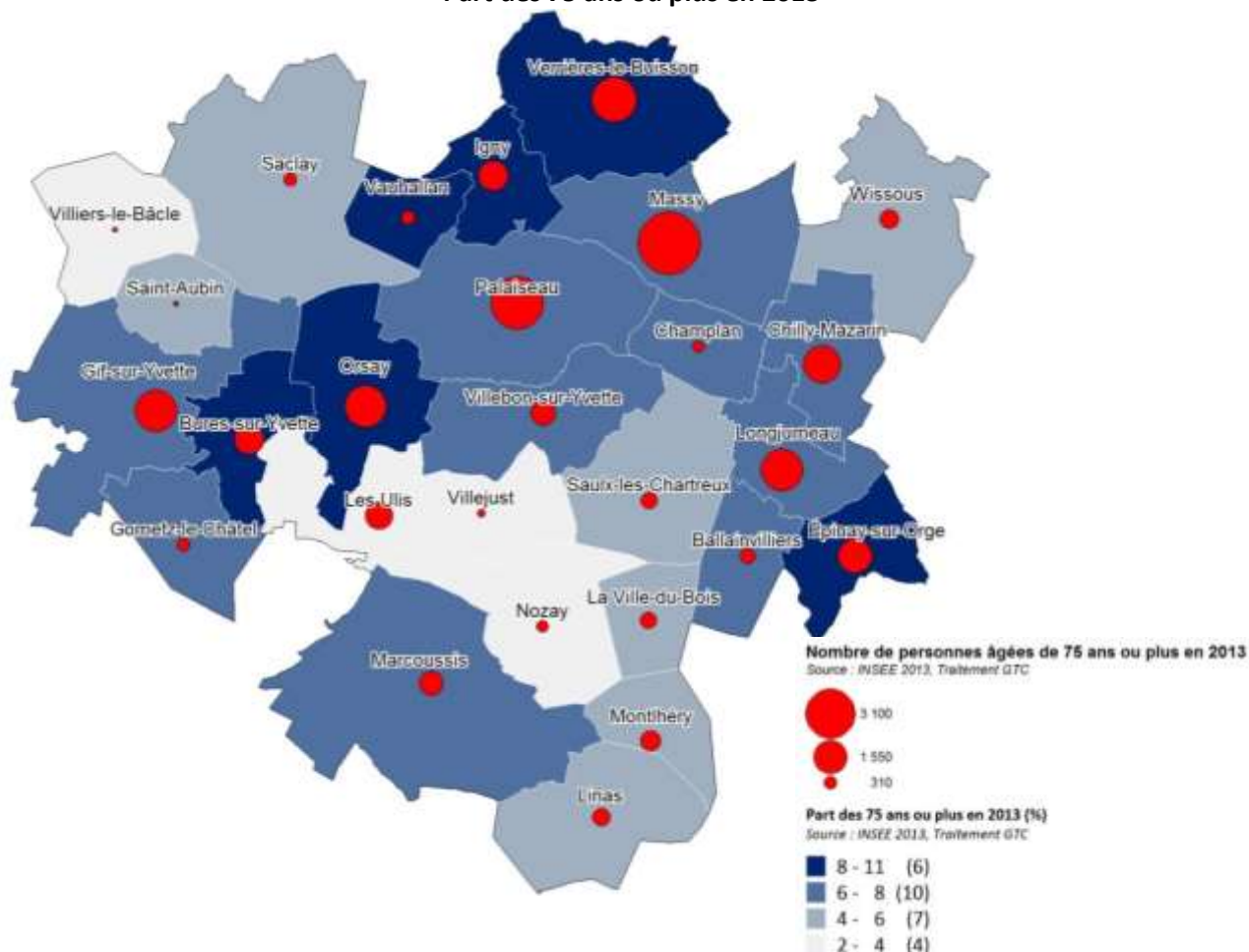
Des besoins liés au vieillissement des ménages et au handicap

Les personnes âgées

Le constat d'un vieillissement de la population est homogène sur l'ensemble du territoire. On remarque cependant que cette évolution est plus forte sur certains territoires tels que ceux du Plateau, Plateau centre et Vallée de l'Yvette. Par ailleurs, la part des 75 ans ou plus varie selon les communes.

En 2013, la Communauté Paris-Saclay compte 59 027 personnes âgées de plus de 60 ans dont 34,6% de personnes âgées de 75 ans ou plus. Entre 2008 et 2013, la part des 75 ans ou plus a augmenté de 2%, ce taux est identique à celui constaté à l'échelle départementale.

Part des 75 ans ou plus en 2013



Le vieillissement de la population doit être anticipé dans les solutions adaptées selon les profils des ménages, leur degré d'autonomie, leurs capacités financières, leurs besoins médicaux etc. :

- Le maintien à domicile correspond à une forte demande des ménages et nécessite des travaux d'adaptation du logement lorsqu'ils sont envisageables (parc privé et parc social) ;
- Les structures d'hébergement médicalisées ou non (maisons de retraite, EHPAD, logements-foyers, résidences-services, maisons d'accueil rurales pour les personnes âgées) ;
- Les solutions d'hébergement temporaires et l'accueil à temps partiel (de jour, de nuit) ;
- Les solutions intermédiaires, à mi-chemin entre le maintien à domicile et l'hébergement, sont multiples : résidences intergénérationnelles, résidences seniors, béguinages, etc.

L'OPAH en cours comporte un volet en faveur de l'adaptation du logement au vieillissement. Le bilan indique qu'un dossier sur cinq concerne des travaux d'autonomie.

Le taux d'équipement de la Communauté Paris Saclay en structures dédiées aux personnes âgées est supérieur à celui de l'Ile-de-France, en revanche il est moins élevé qu'à l'échelle départementale.

Equipement	ILE-DE-FRANCE *	Essonne *	CPS **	FRANCE métropolitaine *
Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (places en maison de retraite, logements de logements-foyers, places USLD)	38,7	42,7	39,3	25,5
Taux d'équipement en places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	79,0	96,9	82,8	101,4

*Taux d'équipement au 31.12.2015 en nombre de places pour 1000 habitants de 75 ans et plus. Sources : DREES, FINESS ; INSEE, estimations de population.

** Taux d'équipement en nombre de place pour 1000 habitants de 75 ans et plus. Sources : Finess export du 09-19-2016, INSEE 2013.

Il est à noter que plusieurs projets de création de structures adaptées sont envisagés par les communes dans les années à venir, notamment sous forme d'EHPAD (les Ulis, Villebon-sur-Yvette).

A l'échelle départementale, il est constaté que les résidents sont principalement originaires de l'Essonne. Une diminution du taux d'occupation sur la période 2008-2013 est remarquable, surtout dans les résidences pour personnes âgées privées (phénomènes de concurrence, travaux de réhabilitation en cours, remise en cause du rapport qualité/prix etc.). Par ailleurs, les prix sont plus élevés dans le privé en raison d'un plus grand nombre de services proposés aux résidents. Le niveau mensuel des ressources des résidents varie entre 1200 et 1400€ (hors aides et allocations), on constate un appauvrissement des personnes âgées qui interroge sur les réponses souhaitées en matière de logement.

Communes	Structures d'hébergement pour les personnes âgées	
	dont EHPAD en nb de places	dont autres structures (EHPA, centres de jour, résidences autonomie...) en nb de places
BALLAINVILLIERS	70	0
BURES SUR YVETTE	88	11
CHILLY MAZARIN	62	0
EPINAY SUR ORGE	305	49
GIF SUR YVETTE	67	0
IGNY		0
LA VILLE DU BOIS	89	0
LES ULIS		74
LONGJUMEAU	154	153
MARCOUSSIS	159	15
MASSY	192	178
MONTLHERY CEDEX	94	0
ORSAY		135
PALAISEAU	87	0
SACLAY	40	0
SAULX LES CHARTREUX		0
VAUHALLAN		31
VERRIERES LE BUISSON	249	169
VILLEBON SUR YVETTE		80
Total	1656	895

Source : FINESS, export du 09-19-2016 et données corrigées pour la commune de Verrières-le-Buisson

De manière générale, les communes assurent une part de services aux personnes âgées sous la forme de portage de repas ou de mise en place de services de transports dédiés (navettes). Certaines d'entre elles assurent également un accompagnement au maintien à domicile.

La plupart des communes font remonter des besoins liés au maintien à domicile et à l'adaptation du logement qu'il soit privé ou social (absence d'ascenseurs dans le parc social des Ulys par exemple). Les demandes des personnes âgées se portent également sur des appartements neufs (type T2/T3) adaptés à la perte d'autonomie, situés en centre-ville pour bénéficier de la proximité des services et des commerces et n'ayant pas de jardin afin de limiter l'entretien. Les communes tiennent compte de ces demandes dans la programmation de logements neufs. Enfin, elles s'intéressent à la création de résidences intergénérationnelles, certains projets sont en cours : Linas et Saulx-les-Chartreux.

Les personnes handicapées :

La part des bénéficiaires des allocations liées au handicap (AAH, PCH et CPR) est en augmentation entre 2010 et 2016. 82% des bénéficiaires de ces aides ont entre 20 et 60 ans, 8% ont moins de 20 ans et 10% ont plus de 60 ans.

Allocataires bénéficiaires de la Prestation compensation handicap (PCH)

PCH	Total	< à 20 ans	de 20 à 60 ans	> à 60 ans
2010	617	98	452	67
2011	718	125	519	74
2012	766	138	549	79
2013	854	163	602	89
2014	875	166	615	94
2015	950	193	639	118
2016	1 020	217	666	137
2010-2016	5 800	1 100	4 042	658

Source : CD 91, 2017

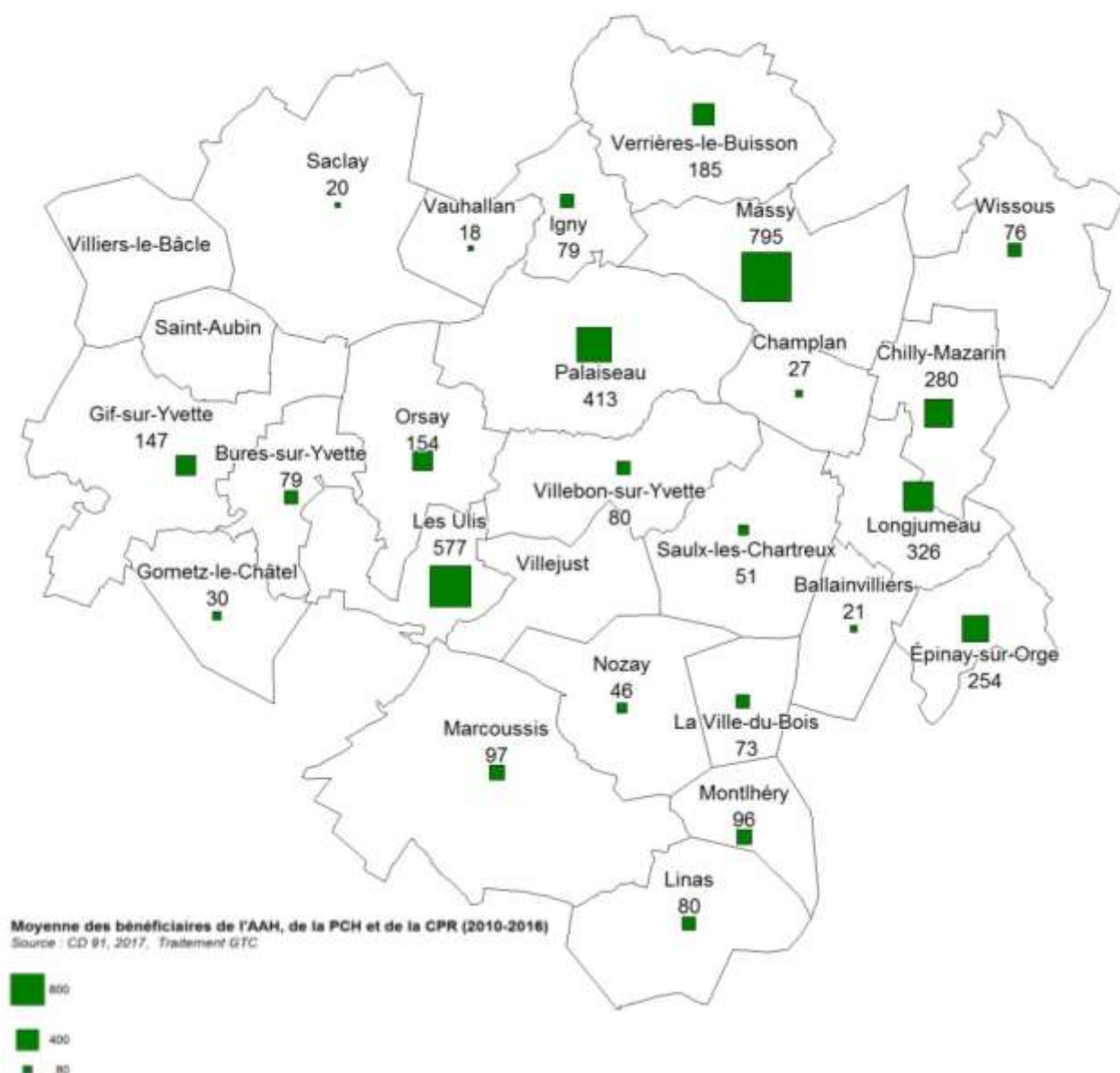
Bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) et du Complément de ressource (CPR)

AAH et CPR	Total	< à 20 ans		de 20 à 60 ans		> à 60 ans	
		AAH	CPR	AAH	CPR	AAH	CPR
2010	2 583	67	2	2 269	267	247	24
2011	2 880	106	6	2 500	309	274	34
2012	3 174	140	7	2 739	356	295	39
2013	3 385	174	12	2 886	392	325	43
2014	3 346	174	10	2 849	401	323	42
2015	3 464	184	10	2 908	419	372	54
2016	3 536	197	9	2 946	434	393	60
2010-2016	22 368	1 042	56	19 097	2 578	2 229	296

Source : CD 91, 2017

Bien que les adultes soient majoritaires parmi les bénéficiaires, leur part est en baisse sur la période récente au profit de celle des jeunes (9,1% en 2016) et des seniors (11,6% en 2016). Les besoins en matière d'hébergement et de logement adaptés doivent tenir compte de cette évolution afin de mieux cibler les réponses à apporter à ces publics.

Bénéficiaires de l'AAH, PCH et CPR (moyenne annuelle sur la période 2010-2016)



Nombre de places

Communes	Foyer d'Accueil Polyvalent pour Adultes Handicapés	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	Maisons Relais - Pensions de Famille	Total général
CHILLY MAZARIN	24					24
EPINAY SUR ORGE			42	122		164
GIF SUR YVETTE		15				15
GOMETZ LE CHATEL	20					20
LES ULIS		20				20
MASSY		40			34	74
ORSAY	30					30
PALaiseau			16			16
SAULX LES CHARTREUX	9	20				29
VERRIERES LE BUISSON		97	18			59
Total général	83	192	76	122	34	451

Source : FINESS, export du 09-19-2016 et données corrigées pour la commune de Verrières-le-Buisson

A Marcoussis, un projet de résidence accueil de 25 places pour les personnes handicapées est envisagé par la commune. Il fonctionnera en lien avec l'ESAT existant. A noter que la commune compte également 9 appartements thérapeutiques ainsi que 16 logements et deux salles communes gérés par la fondation des Amis de l'atelier.

Une importante sédentarisation des Gens du voyage sur la partie Est du territoire

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2013-2019 :

Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage a été révisé le 15 octobre 2013. Sur le territoire de la Communauté Paris-Saclay il fixe un objectif de réalisation de 217 places à réaliser en aires d'accueil permanente et d'une aire d'accueil de grands passages.

En effet, le Schéma Départemental distingue traditionnellement deux types d'aires :

- Les aires d'accueil permanentes : destinées à assurer l'accueil des Gens du Voyage toute l'année ;
- Les aires de grands passages : aires de 150 à 200 places destinées à recevoir les grands rassemblements estivaux des communautés sur une période temporaire (limitée à 9 semaines par an).

Le schéma est actuellement en révision et doit être adopté courant 2019.

L'Association Départementale des Gens du Voyage de l'Essonne (ADGVE) :

Dans le département, l'Association des Gens du Voyage de l'Essonne a été créée en 1972. Elle est conventionnée par le Conseil Départemental pour sa mission d'accompagnement à l'insertion sociale et professionnelle des Gens du Voyage. Elle intervient aussi comme outil de médiation.

La compétence liée aux Gens du Voyage est gérée à l'échelle intercommunale, la mutualisation des moyens est en cours à l'échelle de la Communauté Paris-Saclay.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage distingue trois types d'aires :

- Les aires proches des terrains familiaux (Massy, Verrières-le-Buisson, Marcoussis, La Ville du Bois) : qui sont implantées, pour certaines, depuis longtemps sur le territoire. Elles ont vocation à assurer un accueil de longue durée (à l'exception de la Ville du Bois) et on constate effectivement une quasi-sédentarisation des Gens du Voyage sur ces aires.
- Les aires de passage (Les Ulis) : L'aire des Ulis accueille en majorité des ménages ayant des habitudes de déplacements à l'échelle nationale.
- Les aires mixtes (Chilly-Mazarin) : les familles accueillies sont sélectionnées de façon à assurer une mixité sociale et d'occupation.

Réalisation des aires d'accueil des Gens du Voyage

Communes	Nb de places déjà créées	Nb de places à créer (objectif 2013-2019)
Bures sur Yvette		11
Chilly-Mazarin	14	0
Epinay-sur-Orge		11
Gif-sur-Yvette		31
Igny		11
La Ville-du-Bois	20	0
Les Ulis	40	0
Linas		11
Longjumeau		11
Marcoussis	12	0
Massy	86*	0
Monthléry		11
Orsay		30
Palaiseau		40
Saulx-les-Chartreux	12	0
Verrières-le-Buisson	14	0
Villebon-sur-Yvette	14	0
Wissous		50
TOTAL CPS	212	217

Source : Porter à connaissance de l'Etat, données au 23/06/2016

* dont 50 places sur une aire de passage intercommunale

Les communes ont connaissance des objectifs qui leur sont fixés pour la réalisation des aires d'accueil et plusieurs projets sont en cours notamment dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme (Bures-sur-Yvette, Epinay-sur-Orge, Igny, Longjumeau, Saclay, Villejust).

Cependant, les communes se heurtent à certaines difficultés :

- Secteurs situés dans des zones inadaptées : zones inondables ou protégées par exemple ;
- Réticence de la part des riverains et recours sur les documents d'urbanisme
- Difficulté de montage du projet et d'obtention des financements

Dans les communes déjà équipées d'aires d'accueil, les ménages ont tendance à se sédentariser depuis de nombreuses années (Champlan, Marcoussis, Verrières-le-Buisson). Dans d'autres cas, la présence d'une aire n'empêche pas l'occupation d'autres secteurs de la commune (zone de Courtabœuf par exemple).

L'une des aires de Massy a la particularité d'être à mi-chemin entre l'aire d'accueil et l'aire de grand passage, il s'agit d'une aire de passage temporaire intercommunale d'une capacité de 50 places. Elle est relativement peu utilisée en raison d'un faible taux d'équipement sanitaire et électrique, d'une taille trop réduite pour accueillir de grands rassemblements (1 hectare) et de sa proximité avec l'aire d'accueil « classique » déjà occupée.

La Communauté Paris-Saclay doit également créer une aire de grand passage. Un projet de ce type est envisagé sur la commune de Wissous sur un espace dédié de 4 hectares. Jusqu'à présent, la commune met à disposition un terrain avec des sanitaires qui est utilisé par des familles sédentarisées depuis une dizaine d'année mais vivant exclusivement en caravanes.

Au-delà de la question des aires d'accueil, l'enjeu porte également sur la sédentarisation des gens du voyage. Un premier diagnostic a été réalisé courant 2010 pour faire remonter les besoins des groupes sédentarisés sur le territoire. Il a été mis à jour dans le cadre d'un recensement sur la période 2012-2015 qui comptabilise plus de 300 terrains occupés (hors ex CA-Plateau de Saclay dont les communes n'ont pas été enquêtées).

Recensement 2012-2015 des gens du voyage sédentarisés en

Essonne

Communes	Nb de terrains observés
Ballainvilliers	8
Champlan	16
Chilly-Mazarin	9
Epinay-sur-Orge	14
La Ville-du-Bois	2
Linas	127
Longjumeau	2
Marcoussis	30
Massy	7
Monthléry	31
Nozay	4
Saulx-les-Chartreux	17
Villebon-sur-Yvette	6
Villejust	8
Wissous	22
TOTAL	303

Source : Porter à connaissance de l'Etat, données au 23/06/2016

NB : les communes de l'Ex-CA du Plateau de Saclay n'ont pas été enquêtées

De nombreuses communes constatent, en plus de l'occupation des terrains situés en zones agricoles ou naturelles, des constructions non autorisées sur lesquelles elles ont peu de moyen d'intervention (Villebon-

sur-Yvette, Saulx-les-Chartreux, Nozay, Marcoussis, Igny, Champlan, Ballainvilliers). Via le partenariat avec la SAFER, certaines communes tentent de réguler cette problématique.

Ce constat renforce les besoins en matière de développement d'une offre d'habitat adapté et/ou de terrains familiaux ainsi que les mesures à prendre pour accompagner les ménages dans leur sédentarisation (scolarisation des enfants, accès aux services et équipements...).

Parmi les 55 interventions assurées par l'Association Départementale des Gens du Voyage en Essonne en 2016, dans le domaine du logement, la majorité des demandes issues des Gens du Voyage concerne le raccordement aux réseaux (eau et électricité) et l'accès au logement (demandes de logement social, recherches de terrains)²⁴.

²⁴ Source : rapport d'activités 2016 de l'ADGVE

LES DYNAMIQUES TERRITORIALES ET REGIONALES - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le PLH qui s'inscrit dans une stratégie régionale en articulation avec le projet du territoire

- Le bilan du PLH précédent : les politiques locales ont été mises en œuvre dans une conjoncture immobilière difficile (crise bancaire puis crise économique), ne remettant pas en cause l'attractivité du territoire pour les opérateurs, mais nécessitant une forte réactivité de la part des acteurs (réseau des collectivités).
- De fortes attentes en matière de production exprimées au niveau régional SRHH et dans le cadre des opérations de l'OIN : une réponse en matière d'accompagnement et de la typologie de logements doit être apportée face au développement économique actuel et à venir, par un accueil dans des bonnes conditions des logements familiaux, étudiants et dédiés aux publics spécifiques.
- Un territoire émetteur et récepteur d'importants déplacements automobiles quotidiens et de gaz à effet de serre : le développer ment d'une réflexion intégrée PLH-PCAET en matière d'habitat, de transports en commun, d'équipements et de préservation du cadre de vie naturel.

I. UN TERRITOIRE BATISSEUR DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ SELECTIF

Un territoire de report résidentiel des catégories socio professionnelles actives provenant de Paris et la première couronne

- Une majorité de cadres (CSP) sont présents sur le territoire.
- En moyenne, les habitants de la Communauté Paris Saclay ont des niveaux de ressources relativement élevés. Les Quartiers en Politique de la Ville concentrent des ménages à bas revenus, mais les difficultés économiques peuvent être présentes de manière plus ponctuelle dans d'autres quartiers.
- La structure du parc de logement est diversifiée, elle comprend 40% d'individuel, 60% de collectif, beaucoup de grands logements (T4 et T5) et un segment locatif développé.

Un rythme de construction important permettant de contenir la tension du marché

- Le territoire de la Communauté Paris Saclay fait preuve d'une dynamique de construction active.
- En parallèle, on constate une pression permanente sur les besoins en logements liée :
 - Au développement économique,
 - Au développement démographique (solde naturel).
- Le desserrement des ménages, lié aux évolutions sociologiques et démographiques (allongement durée de la vie, arrivée à l'âge adulte des enfants de parents des dernières générations *baby-boom*, divorces...) se fait relativement bien, sauf dans les territoires contraints en matière de construction (vallée de l'Yvette, Plateaux...).

Un marché immobilier qui demeure sélectif

- Face au prix élevé des appartements neufs, le marché a dû s'adapter :
 - La gamme de prix d'entrée se situe entre 3 000 et 3 750€/m² alors qu'elle avoisinait 4 000€/m² auparavant,
 - Les surfaces de logements commercialisés baissent pour réduire les prix unitaires, en raison de coûts d'achat du foncier et de construction élevés,
 - Les invendus augmentent, notamment sur les grands logements. L'enjeu porte donc sur la maîtrise des prix des grands logements, répondant au besoin des familles.
- Le marché individuel est inexistant dans le neuf et très valorisé dans l'ancien.
- Les ménages quittant le territoire pour s'installer dans des secteurs plus excentrés du département sont des familles ayant un projet d'accession à la propriété en individuel (professions intermédiaires en majorité).
- Les taux d'effort sont élevés dans le parc locatif privé et il existe une place pour les segments PLS, AFL et SNI (logement intermédiaire).

II. UN PARC DE LOGEMENTS FORTEMENT SOLLICITE

Un parc privé valorisé, avec des difficultés réduites et localisées

- Les difficultés rencontrées dans le parc privé portent notamment sur :
 - Des petites copropriétés fragiles (Massy... à Linas).
 - Une proportion de parc privé potentiellement indigne réduite et concentrée sur ces mêmes secteurs.
 - Ce sont également les secteurs où l'on trouve le plus de propriétaires modestes éligibles aux aides de l'ANAH.
- L'OPAH mise en place sur l'ex Europ'Essonne a été élargie à l'ensemble du territoire intercommunal, à objectifs constants.
- Les aides accordées portent essentiellement sur les travaux d'économie d'énergie.
- Le parc émettant le plus de gaz à effet de serre est chauffé au gaz.

Un taux de 25,4% de logements locatifs sociaux avec un parc de 32 000 logements,

- Le parc social est relativement ancien et de bonne qualité.
- La pression de la demande est forte, particulièrement sur les petites et grandes typologies.
- Les ménages ont des difficultés à sortir du parc social dans un contexte de marché privé valorisé.
- Les ménages aux revenus les plus faibles sont pris en charge dans le parc locatif à bas loyer, concentré dans les QPV... comportant déjà beaucoup de ménages captifs.
- Près de 50% de la production de logements sociaux est à destination des étudiants (en PLUS et PLS).
- Les objectifs triennaux représentent un effort de construction très important sur un temps court pour certaines communes, ce qui pousse à développer une offre intégrée au contexte local.

III. UNE REPONSE APPORTEE AUX MENAGES AUX BESOINS SPECIFIQUES

Une offre d'hébergement / logement temporaire dédiée présente mais concentrée géographiquement et peu diversifiée

- L'offre en hébergement de type FTM / en hébergement de type CHU est bien développée sur le territoire.
- L'offre en hébergement de type FJT, résidences sociales, pensions de famille, et en hébergement de type CHRS est insuffisante.
- Le territoire est globalement bien équipé en offre pour les personnes âgées et ce besoin est bien pris en compte dans les projets portés par les communes.
- Le territoire est bien doté en structure d'hébergement pour les personnes handicapées.
- L'offre de logements à destination des étudiants doit être soutenue, notamment en logements sociaux conventionnés.
- Pour les Gens du voyage, une dizaine d'aires d'accueil permanentes sont à créer, ainsi qu'une aire de grand passage et une réponse à apporter en matière de logements adaptés et d'accompagnement social.

Un potentiel de construction et l'engagement des communes à répondre aux enjeux de développement

- Une part importante de la production de logements est maîtrisée par des ZAC ou par des outils de maîtrise foncière (EPFIF) ou programmatique (OAP).
- Un foncier qui doit être mobilisé dans des secteurs stratégiques (transports en commun, ...) et dans l'enveloppe urbaine hors OIN.
- Les projets sont relativement denses, compte tenu des équilibres d'opération.

GLOSSAIRE - ANNEXE

A.A.H. : Allocation Adulte Handicapé
A.C.D. : Accord Collectif Départemental
A.C.I. : Accord Collectif Intercommunal
A.H.I. : Accueil, Hébergement, Insertion
A.I.L. : Accompagnements Insertion Logement
A.L.T. : Allocation Logement Temporaire
A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
A.N.R.U. : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
A.O.R.I.F. : Association des Organismes HLM de la Région Ile-de-France
A.S.L.L. : Accompagnement Social Lié au Logement
B.H.N.S. : Bus à Haut Niveau de Service
C.A. : Communauté d'Agglomération
C.A.D.A. : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile
C.A.H.B. : Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre devenue EPT Vallée Sud Grand Paris
C.D. : Conseil Départemental
C.D.T. : Contrat de Développement Territorial
C.H.R.S. : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
C.H.U. : Centre d'Hébergement d'Urgence
C.I.E.T. : Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial
C.I.L. : Conférence Intercommunale du Logement
C.L.S.M. : Conseil Local de Santé Mentale
C.P.H. : Centre Provisoire d'Hébergement
C.P.S. : Communauté Paris-Saclay
C.R.H.H. : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
C.S.P. : Catégorie Socio-Professionnelle
D.A.L.O. : Droit Au Logement Opposable
D.D.T. : Direction Départementale des Territoires
D.P.E. : Diagnostic de Performance Energétique
D.R.I.H.L. : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
E.C.L.N. : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
E.P.A. : Etablissement Public d'Aménagement
E.P.A.P.S. : Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay
E.S.H. : Entreprise Sociale pour l'Habitat
F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
F.J.T. : Foyer Jeunes Travailleurs
F.S.E. : Fonds de Solidarité Energie
F.S.L. : Fonds de Solidarité Logement
F.T.M. : Foyer de Travailleurs Migrants
FI.LO.SO.FI. : Fichier LOcalisé SOcial et FIscal
G.E.S. : Gaz à Effet de Serre
G.P.E. : Grand Paris Express
H.L.M. : Habitation à Loyer Modéré
H.U.D.A. : Hébergement d'Urgence dédiée aux Demandeurs d'Asile
I.A.U. : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
I.R.I.S. : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
L.L.I. : Logement locatif Intermédiaire

M.D.S. : Maison Départementale des Solidarités
 M.O.U.S. : Maîtrise d’Oeuvre Urbaine et Sociale
 N.P.N.R.U. : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
 O.I.N. : Opération d’Intérêt National
 O.L.S. : Observatoire du Logement Social
 O.P.A.H. : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat
 O.P.S. : Occupation du Parc Social (Enquête)
 P.A.C. : Porter à Connaissance
 P.C.E.T. : Plan Climat Energie Territorial
 P.C.H. : Prestation de Compensation du Handicap
 P.D.A.L.H.P.D. : Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées
 P.D.H.L. : Plan Départemental de l’Habitat et du Logement
 P.D.H.L. : Plan Départemental de l’Habitat et du Logement
 P.F. : Pension de Famille
 P.H.R.H. : Pôle d’Hébergement et de Réservation Hôtelière
 P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d’Intégration
 P.L.H. : Programme Local de l’Habitat
 P.L.I. : Prêt Locatif Intermédiaire
 P.L.S. : Prêt Locatif Social
 P.L.U. : Plan Local d’Urbanisme
 P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
 P.P.G.D.L.S.I.D. : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d’Information des Demandeurs
 Q.P.V. : Quartier en Politique de la Ville
 R.A. : Résidence d’Accueil
 R.O.S.E. : Réseau d’Observation Statistique de l’Energie et des émissions de gaz à effet de serre
 R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
 R.S. : Résidence sociale
 S.CO.T. : Schéma de Cohérence Territorial
 S.D.A.H.G.V. : Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des Gens du Voyage
 S.D.R.I.F. : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
 S.I.A.O. : Service Intégré d’Accueil et d’Orientation
 S.N.E. : Système National d’Enregistrement de la demande de logements
 S.R.H.H. : Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement
 S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
 S.Y.P.L.O. : Système Priorité Logement
 T.C.S.P. : Transport en Commun en Site Propre
 T.O.L. : Territorialisation de l’Offre de Logement
 T.T.M.E et T.T.V.E. : Tram-Train Massy-Evry / Tram-Train Versailles-Evry, soit T12
 U.C. : Unité de Consommation
 V.E.F.A. : Vente en l’Etat Futur d’Achèvement
 Z.P.N.A.F. : Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
 Z.U.S. : Zone Urbaine Sensible

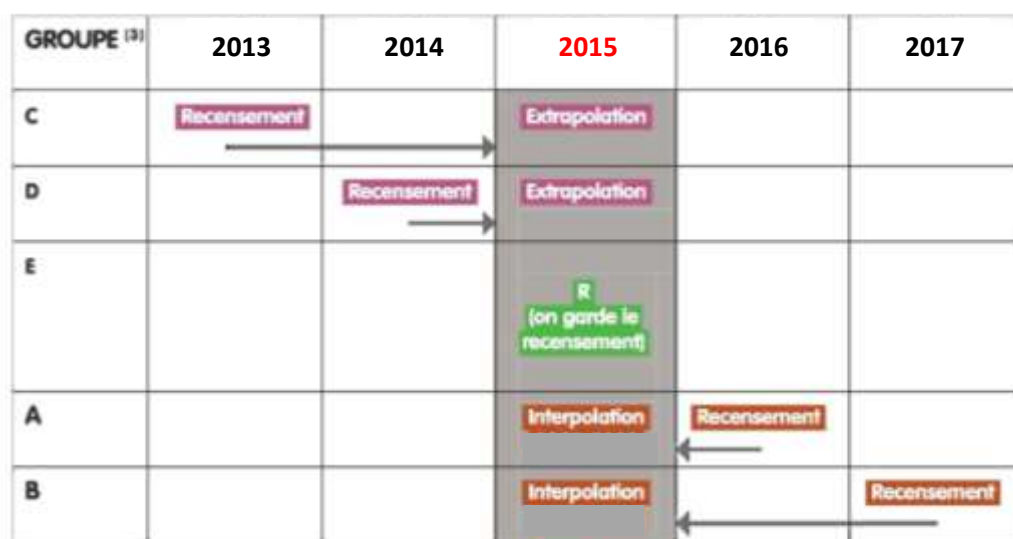
METHODES ET DONNEES - ANNEXE

1. Quelle est la méthode de recensement de l'INSEE ?

La méthode de recensement de l'INSEE diffère en fonction de la taille des communes. On distingue les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants.

Dans les **communes de 10 000 habitants ou plus** :

- Un échantillon de logements regroupant environ **8 % de la population est recensé chaque année**, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. **Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune auront été recensés**, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers.
 - Les données reposent sur **une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives** (cf. schéma ci-dessous)
- ➔ Ainsi le recensement millésime « 2015 » inclut des données des années 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017.



(3) Les communes de moins de 10 000 habitants ont été réparties en cinq groupes homogènes A, B, C, D, E (cf. décret n° 2003-581 du 23 juin 2003 portant répartition des communes pour les besoins du recensement de la population).

Communes de plus de 10 000 habitants	Recensement partiel chaque année
CHILLY-MAZARIN	Recensement partiel annuel
EPINAY-SUR-ORGE	Recensement partiel annuel
GIF-SUR-YVETTE	Recensement partiel annuel
IGNY	Recensement partiel annuel
LONGJUMEAU	Recensement partiel annuel
MASSY	Recensement partiel annuel
ORSAY	Recensement partiel annuel
PALaiseau	Recensement partiel annuel
VERRIERES-LE-BUISSON	Recensement partiel annuel
ULIS	Recensement partiel annuel

Dans les communes de moins de 10 000 habitants

Ces communes sont recensées **en totalité tous les 5 ans**. Afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales.

Le tableau ci-dessous fait l'état des lieux des recensements mobilisés **pour le millésime 2015** sur le territoire de Paris Saclay.

Communes de moins de 10 000 habts	Année de recensement pris en compte pour le millésime 2015
BALLAINVILLIERS	2016
BURES-SUR-YVETTE	2015
CHAMPLAN	2017
GOMETZ-LE-CHATEL	2015
LA VILLE DU BOIS	2016
LINAS	2014
MARCOUSSIS	2016
MONTLHERY	2013
NOZAY	2014
SACLAY	2017
SAINT-AUBIN	2017
SAULX-LES-CHARTREUX	2015
VAUHALLAN	2013
VILLEBON	2017
VILLEJUST	2015
VILLIERS-LE-BACLE	2016
WISSOUS	2014

Pourquoi les communes disposent de chiffres plus récents que 2015 ?

Les communes reçoivent chaque année le chiffre de leur population et disposent ainsi de données récentes (2017, 2018...)

Attention : Seul ce chiffre de la population est transmis chaque année aux communes.

IMPORTANT : Il ne faut pas confondre la date de publication des données (ex : janvier 2019) avec les dates qui ont servi à constituer les chiffres du recensement (2014, 2015, 2016, 2017 et 2018).

RP 2014	Données publiées par l'INSEE en janvier 2017 (population) et juillet 2017 (recensement complet)
RP 2015	Données publiées par l'INSEE en janvier 2018 (population) et juillet 2018 (recensement complet)
RP 2016	Données publiées par l'INSEE en janvier 2019 (population) et juillet 2019 (recensement complet)

Exemple : la commune de Ballainvilliers a été recensée en 2016. Elle va recevoir une actualisation de sa population en janvier 2019 par extrapolation réalisée par l'INSEE (comprenant les années 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018). Seul le chiffre de la population est communiqué en janvier de chaque année. Toutes les autres données de son recensement ne seront pas actualisées en 2019, mais elles sont intégrées dans le millésime « 2016 » publié au cours de l'été 2019. La commune sera de nouveau recensée en 2021.

Les données issues de l'INSEE les plus récentes exploitables pour le PLH sont donc celles du recensement 2015 incluant, pour partie, des données plus récentes (2016, 2017).

INFO : Les quartiers en politique de la ville

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 cadre la réforme de la politique de la ville. Elle intègre une nouvelle géographie prioritaire à partir d'un critère unique : le revenu des habitants mesuré à partir des références locales et nationales.

La loi intègre également les notions de :

- « quartier vécu » : plus large que le périmètre du quartier prioritaire, il s'agit de tenir compte des usages des habitants et des lieux qu'ils fréquentent régulièrement (écoles, équipements, commerces etc.). Sa délimitation n'est pas forcément précise.
- « quartier de veille active » : il s'agit d'un quartier qui n'a pas été retenu comme quartier prioritaire mais sur lequel il est nécessaire de maintenir une attention particulière. De même, la délimitation n'est pas forcément précise.

Désormais, l'échelle intercommunale est le niveau de pilotage stratégique des contrats de ville et la politique de la ville devient une compétence obligatoire. Les communes conservent sur leur territoire la clause générale de compétence et la mise en œuvre opérationnelle des actions relevant de leurs champs d'interventions.

Info : Méthode pour évaluer le mouvement lié aux déménagements des habitants

Les migrations résidentielles de l'INSEE (RP 2013, données complémentaires):

- portent sur le lieu de résidence 1 an auparavant.
- concernent la population totale âgée de 1 an ou plus au 1er janvier 2013.

On appelle :

- Stables : la population habitant une commune de la Communauté Paris-Saclay n'ayant pas changé de commune, soit **274 584 stables**.
- Migrations internes : la population ayant changé de commune à l'intérieur de la Communauté Paris-Saclay (ex. : déménagement de Longjumeau vers Villebon-sur-Yvette), soit **6 100 migrations internes**.
- Entrées : la population venant d'une commune autre qu'une commune de la Communauté Paris-Saclay (ex. : déménagement d'Issy-les-Moulineaux vers Wissous), soit **17 192 entrées**.
- Sorties : la population ayant quitté une commune de la Communauté Paris-Saclay pour une commune hors de l'EPCI (ex. : déménagement de Palaiseau vers Rambouillet), soit **14 454 sorties**.

Le parc privé

INFO : Les données statistiques sur le parc privé : la source FILOCOM

Les données statistiques disponibles sur le parc privé sont issues de la base de données FILOCOM 2013. Ce fichier Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

Ces données sont à interpréter avec prudence car elles comprennent un grand nombre d'informations secrétisées. Les données de 1 à 11 ne sont jamais renseignées dans la base tandis que certaines données sont renseignées uniquement par fourchette afin de donner un ordre de grandeur.

INFO : Les données sur les copropriétés fragiles

Les copropriétés sont évaluées puis classées en 4 catégories : A, B, C, D du plus faible au plus fort potentiel de fragilité. Cette classification est effectuée à partir de critères de difficultés :

- Situation socio-économique des occupants : revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et de familles nombreuses ;
- Etat du bâti : part des logements de qualité médiocre ;
- Positionnement sur le marché : vacance longue durée (plus de 3 ans) ;
- Les revenus des propriétaires-occupants ;
- La présence de personnes morales de droit privé dans la copropriété : présomption de la présence de marchands de sommeil.

Les données sont issues d'une étude réalisée par le CEREMA sur la fragilité des copropriétés

INFO : Les données sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Les données sont issues du fichier FILOCOM 2013.

Les résidences principales privées de catégories cadastrales 6, 7 et 8 sont considérées comme potentiellement indignes en raison de leur qualité médiocre voire délabrée et de leur occupation par des ménages à bas revenus.

Le « noyau dur » du PPPI correspond aux résidences principales privées de catégories 7 et 8 occupées par des ménages dont les revenus sont très faibles (70% du seuil de pauvreté).

Le parc social

La demande et les attributions de logements sociaux (Système National d'Enregistrement) :

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées sur le Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

INFO : Les différentes bases de données pour l'étude du parc social

L'inventaire de l'article 55 de la loi SRU :

C'est la base qui sert à définir officiellement le nombre de logements locatifs sociaux par commune et la part de ce parc au sein des résidences principales (les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation).

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont (ne figurent ci-dessous que les cas concernant l'Agglomération Paris-Saclay) :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré,
- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.
- Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
- Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

L'article 97 de la Loi Egalité & Citoyenneté inclue désormais dans les logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU :

- Les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des Gens du Voyage en demande d'ancrage territorial ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative.

La loi ELAN inclut désormais au titre de l'article 55 de la loi SRU :

- Les logements PSLA sont comptabilisés pendant 5 ans après la levée de l'option d'achat.
- Les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire à partir du 1er janvier 2019.

Le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) :

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits familiaux (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Cette base ne comprend donc pas tout ce qui relève des structures d'hébergement.

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) :

Cette base de données est alimentée par les bailleurs sociaux tous les 2 ans, elle permet de qualifier l'occupation du parc social dans son ensemble et dans son peuplement le plus récent (les ménages ayant intégré le parc social durant les 3 dernières années). Ces données sont déclaratives puisque les bailleurs sociaux interrogent via un questionnaire les locataires de leur parc sur diverses variables socio-économiques (taille du ménage, ressources, situation d'emploi...).

INFO : La pression de la demande de logements sociaux

La pression de la demande de logement social sur un territoire est calculée selon le ratio suivant : nombre de demande / nombre d'attribution. Selon les données disponibles via SNE, il n'est pas toujours possible de calculer ce ratio à l'échelle communale car il arrive que le nombre d'attribution (lorsqu'il est inférieur à 11 notamment) ne soit pas communiqué pour des raisons de secret statistique. C'est le cas pour 8 communes de la Communauté Paris-Saclay.

La précarité énergétique :

Article 11 de la loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) :

« Est en précarité énergétique toute personne ou famille qui éprouve des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Les 5 principaux facteurs de la précarité énergétique sont :

- le prix de l'énergie,
- la distance au lieu de travail et le mode de transport utilisé,
- la qualité de l'habitat et des équipements de chauffage,
- les ressources des ménages,
- l'usage et la satisfaction des besoins élémentaires.

La transition énergétique désigne le passage de notre mode actuel de production et de consommation à un nouveau modèle énergétique plus durable et plus économique face aux enjeux d'évolution des prix, d'approvisionnement en énergie, d'épuisement des ressources naturelles et de respect de l'environnement.

Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015 :

- Un des objectifs phares de la loi est la lutte contre la précarité énergétique
- Un objectif de rénovation de 500 000 logements par an, dont la moitié est occupée par des ménages en situation de précarité énergétique en vue de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020.

INFO : Hébergement

Les résidences sociales sont une solution de logement temporaire et sont définies comme outil du PDALHPD, de l'insertion par le logement des ménages fragiles. Elles sont à la frontière entre l'hébergement et le logement pérenne. Chambres ou petits logements, les structures disposent d'espaces collectifs ainsi que de services.

Sont compris sous l'appellation résidences sociales :

- les résidences sociales classiques, pour les ménages en difficulté économique et/ou sociale, en attente d'un logement pérenne ou ayant besoin de logement provisoire lié à la mobilité
- les foyers de travailleurs migrants (FTM), pour les personnes isolées, au commencement hébergement des travailleurs immigrés, aujourd'hui tout public, avec pas ou peu d'accompagnement social
- les pensions de famille (PF), pour les personnes isolées très précarisées, souvent avec des parcours de vie complexes (rue, addiction, exclusion lourde...), avec accompagnement social dans le lieu par l'hôte. Lieu de stabilisation.
- les résidences d'accueil (RA), pour les personnes isolées en situation d'handicap psychique stabilisé (accompagnement social + soins). les foyers de jeunes travailleurs (FJT) : pour les jeunes (16 à 25 ans) en cours d'insertion professionnelle et sociale. Elargissement possible aux 25-30 ans mais de manière limitée. Accompagnement possible en lien avec les missions locales.

L'offre en hébergement : page 81

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale. Les CHRS ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Il s'agit notamment de victimes de violence, de personnes confrontées à l'alcoolisme et aux toxicomanies ou de personnes sortants de prison.

CHU : Les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU) assurent un accueil immédiat, inconditionnel, anonyme et gratuit. Il s'agit d'un hébergement temporaire et le séjour peut durer aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas trouvée. Les personnes hébergées bénéficient d'une aide dans leurs démarches d'accès aux droits et recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée

CADA : Les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) offrent aux demandeurs d'asile un lieu d'accueil pour toute la durée de l'étude de leur dossier de demande de statut de réfugié. Cet accueil prévoit leur hébergement, ainsi qu'un suivi administratif (accompagnement de la procédure de demande d'asile), un suivi social (accès aux soins, scolarisation des enfants, etc.) et une aide financière alimentaire.

HUDA : L'hébergement d'urgence dédiée aux demandeurs d'asile (HUDA)

CPH : un Centre provisoire d'hébergement (CPH) est une structure chargée d'accueillir des réfugiés. Il prend le relai des centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) pour les personnes qui ont obtenu leur carte de séjour. Il s'agit d'une forme particulière de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Le dispositif « Accueil, Hébergement, Insertion » (AHI) est destiné aux personnes en grande difficulté sociale nécessitant une aide globale pour leur permettre d'accéder au logement et de retrouver leur autonomie. Il s'inscrit dans un service public de l'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées visant à garantir à toute personne concernée un accès au logement.

INFO hébergement : L'offre en PLAI adaptés

Ces logements ont une vocation temporaire de « logements passerelles », pour une durée moyenne de 18 mois, ils visent des publics « en situation d'exclusion lourde ». L'accompagnement social (ASLL et bénévoles) doit permettre d'amener les ménages vers des solutions pérennes. L'attribution de ces logements se fait par les associations gestionnaires en lien avec les CCAS et MDS.

L'accompagnement social lié au logement : La loi du 31 mai 1990 définit l'accompagnement social lié au logement (ASLL) autonome comme « l'ensemble des actions socio-éducatives liées à l'habitat et devant permettre l'accès à un logement durable et de droit commun ainsi que le maintien dans le logement ». Selon les termes réglementaires, l'ASLL intègre :

- L'aide à la définition d'un projet logement (analyse de la situation des ménages, en particulier de leurs besoins en logements, recherche de la ou des solution(s) de logement),
- L'aide à l'accès ou à l'installation dans le logement (ouverture des droits, entretien, intégration dans l'immeuble, le quartier, la ville...),
- L'aide au maintien dans le logement (résorption des dettes locatives, suivi du respect du plan d'apurement...).

INFO Accord collectif départemental (ACD)

Institué par la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, l'Accord Collectif Départemental (ACD) est un dispositif contractuel qui fixe aux bailleurs sociaux des objectifs de relogements de publics prioritaires rencontrant des difficultés sociales auxquelles peuvent s'ajouter une fragilité économique.

Elaboré dans le cadre de Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2020 de l'Essonne, l'Accord Collectif Départemental porte sur la période 2017-2019.

Les publics prioritaires définis par l'ACD

L'accord cadre régional (DRHIL/AORIF) d'octobre 2014 identifie deux catégories de ménages prioritaires au titre de l'ACD sur le territoire francilien :

- Les ménages dont le relogement est reconnu prioritaire au titre du DALO ;
- Les ménages en sortie de places d'hébergement et prêts au relogement ;

Auxquels s'ajoutent les publics relevant de critères départementaux dits « publics PDALHPD » qui cumulent des difficultés économiques et sociales. Ce sont les ménages dont les ressources sont inférieures à 50% du plafond PLUS et dans l'une des situations suivantes :

- Sans logement, hébergé temporairement, décohabitant ou en rupture familiale etc. ;
- Mal-logés, personnes logées dans des locaux insalubres ou indécents dans le parc privé, personne handicapée logée dans un logement non adapté dans le parc privé ou social ;
- Autres situations (délai d'attente supérieur à 3 ans, familles monoparentales, femmes victimes de violence, mutations, relogement ANRU, menacés d'expulsion etc.)

A noter que les EPCI dotés d'un PLH sont compétents pour élaborer des Accords Collectifs Intercommunaux (article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté). Lorsqu'ils élaborent une Convention Intercommunale d'Attribution, cette dernière remplace l'Accord Collectif Intercommunal et l'Accord Collectif Départemental sur le territoire intercommunal.

INFO Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le FSL a été institué par délibération du Département de l'Essonne en date du 6 octobre 2004. Il a pour objet de délivrer des aides financières permettant l'accès et le maintien dans le logement ainsi que la fourniture d'eau, d'énergie et de service téléphonique. Il verse également des financements relatifs à l'accompagnement social lié au logement (ASLL) et une aide à la gestion locative (AGLI).

Le Département est le seul contributeur obligatoire du Fonds selon une convention triennale adoptée par le Conseil Départemental. Par ailleurs, le FSL reçoit des financements des partenaires qui contribuent de manière facultative : les communes et EPCI adhérents (à hauteur de 0.15€ par habitant), les bailleurs sociaux selon le montant d'impayé de louer et le volume de leur parc sur le territoire essonnien. La participation des autres contributeurs (CAF, EDF, GDF SUEZ, VEOLIA) est déterminée annuellement par délibération de leur conseil d'administration respectif.

INFO Les bénéficiaires des allocations liées au(x) handicap(s) :

L'Allocation Adulte Handicapé (AAH) : Elle s'adresse aux personnes handicapées justifiant d'un taux d'incapacité d'au moins 80%, ou d'au moins 50% si la CDAPH (commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) reconnaît qu'il lui est impossible de travailler en raison de son handicap. Le Complément de ressource (CDR) est rattaché à l'AAH.

La Prestation de Compensation du Handicap (PCH) : La prestation de compensation (PCH) est versée par le Conseil Départemental aux personnes handicapées, qu'elles vivent à leur domicile ou en établissement. C'est une aide personnalisée, visant à financer les besoins de compensation des personnes au regard de leur projet de vie. Cette aide peut concerner l'aménagement du logement.

Depuis 2006, la PCH remplace l'ancienne allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP). Les bénéficiaires de l'ACTP avant 2006 continuent de percevoir cette aide tant qu'elles remplissent les conditions d'attribution.