PARIS SACLAY
Communauté d'agglomération

2

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

TOME 2 – ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Edition – Décembre 2019

SOMMAIRE

En préambule 3

1. Les orientations stratégiques 7

1 : L'objectif d'accroissement de la production de logements 8

2 : L'objectif de diversification de l'offre de logement 13

3 : L'objectif d'intervention sur le parc privé existant 17

4 : L'objectif d'intervention sur le parc social existant 19

5 : L'objectif de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires 21

2. La traduction des orientations en un scénario quantitatif 23

Les points de référence pour la construction des scénarii 23

Les scénarios étudiés de production de logements 25

Scénario 1 : Rythme de construction tendanciel et maintien tension du marché 27

Scénario 2 : projections communales de construction et prise en compte des besoins endogènes 28

Scénario 3 : Un rythme de livraisons de logements soutenu issu des objectifs du PAC et du SRHH 29

Le scénario privilégié 30

3. Les orientations territoriales 33

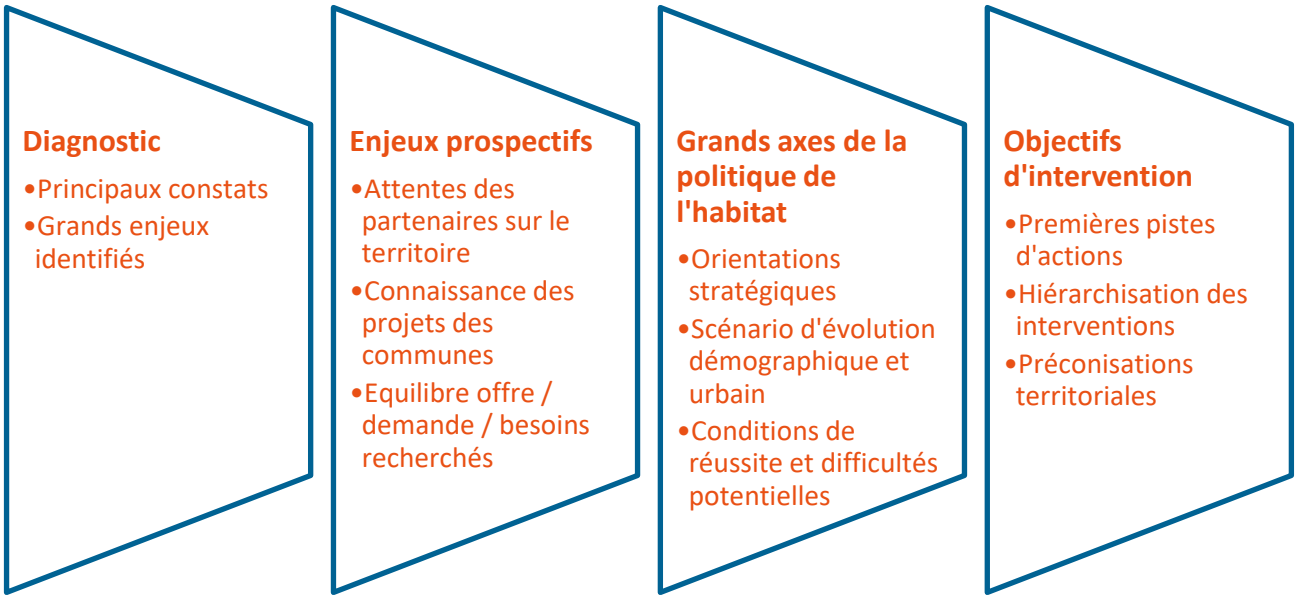
La répartition de la dynamique de construction 33

La segmentation de l'offre par territoire 35

EN PREAMBULE

La phase de diagnostic du PLH a permis de faire émerger les enjeux habitat, via une analyse des opportunités et difficultés rencontrées par les ménages pour se loger sur le territoire.

La phase d'orientation définit *in fine* des objectifs d'intervention, par un examen préalable des enjeux prospectifs, sur lesquels sont ensuite fondés les grands axes de la politique de l'habitat.



SCHEMA : Etapes de réflexion concourant à la mise en place de la stratégie habitat de la Communauté Paris Saclay

La démarche partenariale d'élaboration du PLH en cohérence avec le projet du territoire 2016-2026

La stratégie d'élaboration du PLH de la communauté Paris-Saclay s'appuie sur une démarche partenariale et s'inscrit fortement dans la stratégie territoriale globale définie dans le Projet de territoire 2016-2026 et dans l'ensemble des documents stratégiques, notamment dans le Schéma de Transports et dans le Plan Climat Air Energie (PCAET) 2019-2024.

Les réflexions et les travaux thématiques propres au PLH ont été menés avec les communes lors des tables rondes, les conférences et les ateliers. Ainsi en juin 2017, ont été organisés des ateliers territoriaux qui ont permis d'amorcer la définition des orientations du PLH en mettant l'accent sur les enjeux spécifiques des communes, les enjeux géographiques communs, ainsi que les enjeux prospectifs.

Les comités techniques, le Bureau Communautaire et le Comité de Pilotage (septembre – octobre 2017) ont permis de valider les grands axes et les objectifs de la politique de l'habitat. Les pistes opérationnelles ont été proposées en répondant aux besoins des populations, des partenaires et en élargissement des politiques en cours.

Le projet de PLH a été présenté en Comté de pilotage du 8 janvier 2018 et en Bureau communautaire du 14 février 2018. Les orientations stratégiques ainsi que les axes de travail ont été validés par les personnes publiques associées et par les élus communautaires.

Renforcement de l'offre de transport et construction des équipements public

Pour assurer un développement harmonieux et améliorer la qualité de vie des habitants les élus du Bureau Communautaire ont défini les conditions indispensables à la réalisation des objectifs de construction. Il s'agit notamment de la capacité à réaliser les équipements publics et le déploiement des transports en commun indispensable à l'accueil des nouvelles populations.

L'annonce faite en février 2018 concernant le report de la ligne 18 du métro Grand Paris Express à 2026-2027, initialement prévue à 2023-2024, était de nature à impacter fortement le développement et notamment celui du Campus urbain et de son fonctionnement. Aussi, il a été décidé de surseoir à l'arrêt du projet de PLH pour laisser le temps nécessaire aux discussions et aux décisions, afin de limiter les effets négatifs sur l'ensemble du territoire et trouver des solutions d'amélioration à court terme.

Aussi, le premier semestre 2018 a été marqué par une démarche visant à faire entendre le besoin d'une meilleure desserte en commun du Cluster et la réalisation des infrastructures dans les temps impartis, compatibles avec la livraison des opérations du Plateau de Saclay. A partir de juin 2018 des discussions partenariales ont été initiées pour aboutir fin décembre avec la signature d'un protocole d'accord. Le protocole échelonne la réalisation des logements familiaux dans la ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique (QEP) et offre des garanties permettant de valider le projet de PLH.

Cohérence avec la politique énergie-climat

En parallèle du Schéma de Transports, la communauté Paris-Saclay s'est doté d'un document cadre définissant sa politique énergie climat. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) vise en tout premier lieu l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, le développement des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique. Il a été adopté en juin 2019, en cohérence avec l'ensemble des documents stratégiques régionaux et locaux.

En effet, le secteur résidentiel est le deuxième secteur émetteur de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire, avec 28 % des émissions, et le premier secteur consommateur d'énergie (36 % de la consommation). Par conséquent, la réhabilitation de l'existant et la sobriété énergétique du parc résidentiel sont des enjeux majeurs des prochaines décennies. Les rythmes de réhabilitation affectés au territoire par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en témoignent : pour réduire la consommation d'énergie de 50% il faudrait rénover entre 2 600 et 3 200 logements par an.

Au regard de ces éléments, les acteurs locaux s'engagent dans un plan d'actions PCAET, articulé avec les actions du Programme Local de l'Habitat, ambitieux du point de vue de l'exemplarité énergétique. 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.

Méthodologie d'approbation

Pour assurer la cohérence des politiques publiques et compléter le dispositif stratégique de développement il a été décidé de valider le projet de Programme Local de l'Habitat qui représente des objectifs ambitieux de réalisation de 3300 logements par an.

Le projet de PLH a été présenté aux instances communautaires pour un premier arrêt le 20 février 2019, puis après consultation en mars 2019 des communes, des EPCI et des EPT voisins, pour un second arrêt le 26 juin 2019.

La commission PLH du CRHH s'est réunie le 30 septembre 2019 afin d'émettre un avis sur le projet arrêté en Conseil Communautaire du 26 juin 2019. L'avis de la commission contenait des demandes de précisions et de compléments qui ont été apportés dans la présente édition du PLH. L'avis a été présenté lors de la réunion plénière du CRHH du 12 décembre 2019.

Le document dans sa version définitive est présenté pour approbation en Conseil Communautaire du 18 décembre 2019.

Les axes d'intervention qui ont émergé à la suite des travaux PLH sont les suivants :

1. L'objectif d'accroissement de la production de logements tout en préservant la qualité de vie, le patrimoine et les paysages
2. Les objectifs de diversification de l'offre
3. Les objectifs d'intervention sur le parc privé existant
4. Les objectifs d'intervention sur le parc social existant
5. Suivi et mise en œuvre du PLH

Il découle de ces cinq axes une réflexion à traduire dans des actions concrètes et opérationnelles :

- une réflexion sur les objectifs de développement démographiques et urbains, les conditions et les moyens de ce développement,
- une stratégie d'intervention, en vue d'une mise en œuvre opérationnelle des projets de construction de logements et des interventions sur le parc existant,
- des préconisations territoriales, visant à préciser les gammes de logements à développer selon les secteurs et les tissus urbains sur lesquels une intervention spécifique doit être faite.

Le contenu du document d'orientation

Les différentes rencontres, dont des rendez-vous avec les communes, des ateliers partenariaux, des bureaux communautaires, et des échanges avec la DDT 91 et la DDSC 91, ont conduit à formuler les orientations du Programme Local de l'Habitat.

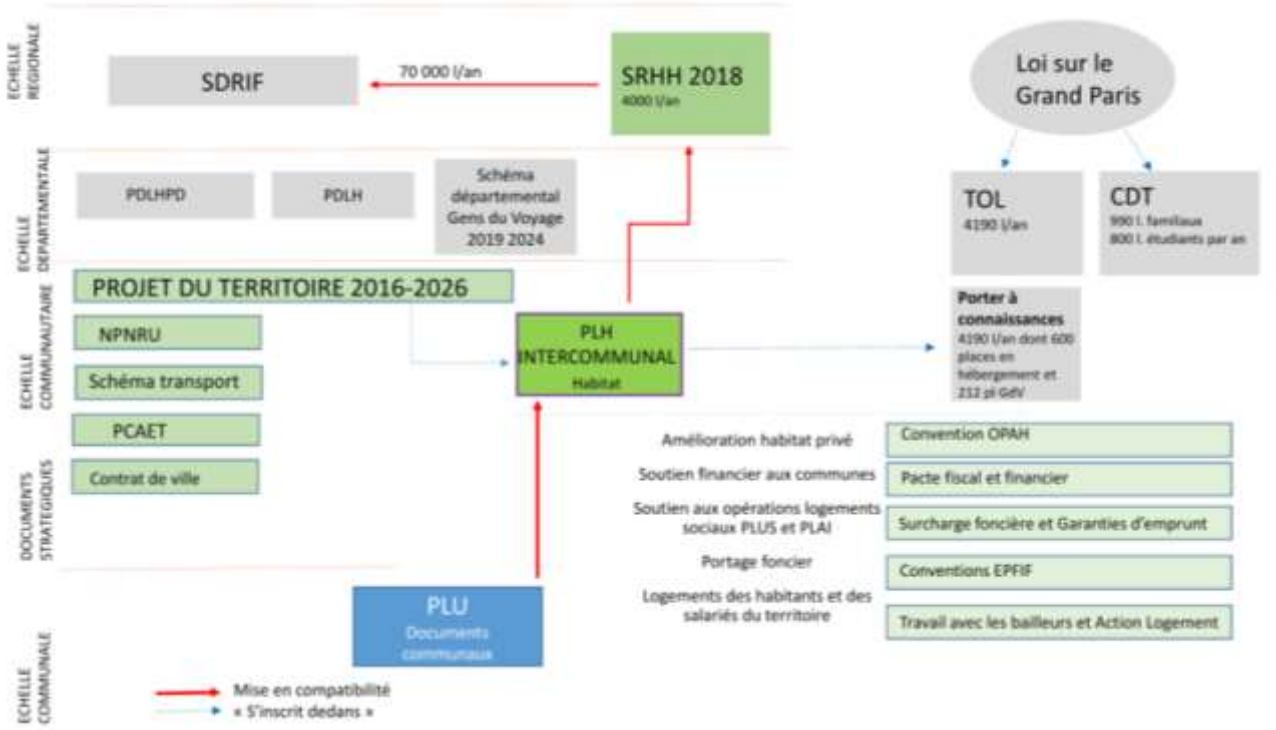
Cela répond parfaitement à l'article R302-1-2 du Code de la construction et de l'habitat qui dispose :

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

> *a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
> *b)* Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
> c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1 er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées;
g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

Un document d'orientation qui prend en compte le porter à connaissance de l'Etat, le SRHH et la législation en vigueur



PLAN : Schéma d'organisation des documents stratégiques aux différentes échelles : communale, communautaire, départementale, régionale

1. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

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

- **Poursuivre l'effort d'augmentation de la production de logements pour limiter la tension du marché, en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie**

Axe II : Objectif de diversification de l'offre

- **Une mise en œuvre des projets déployée autour d'une réflexion supracommunale, pour favoriser les parcours résidentiels de proximité**
- **Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir**

Axe III : Objectif d'intervention sur le parc privé existant

- **Evaluer les besoins et cibler les interventions en faveur de l'amélioration du parc privé dans le cadre d'un dispositif opérationnel de suivi-animation**

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

- **Adapter et réhabiliter le parc social afin d'augmenter la qualité de vie des ménages**
- **Agir sur les pratiques d'accompagnement des demandeurs et d'attribution afin de favoriser l'accès au parc social et la mixité sociale notamment dans les quartiers politique de la ville et de veille**

Axe V : Suivi – Mise en œuvre du PLH

- **Assurer la mise en œuvre du PLH par un suivi intercommunal en lien avec les communes et les acteurs de l'habitat**

NOTA : Chacun des enjeux de la politique de l'habitat intercommunale est traduit dans un de cinq axes d'orientation retenues qui sont déclinées pour leur part en programme d'actions.

Pour faciliter la mise en œuvre, les pistes d'actions proposent des outils réglementaires, des modalités de négociation, des méthodes opérationnelles de partenariat étroit avec les acteurs concernés, privés et publics (montages, financements…).

AXE 1 : L'objectif d'accroissement de la production de logements

Entre 2008 et 2014 près de 1 850 logements sont construits en moyenne annuelle. Depuis 2015 cette dynamique s'est renforcée avec la mise en œuvre des opérations en OIN et communales. En 2016, ont été autorisés 4268 logements dont 1600 logements locatifs sociaux ; en 2017, ce sont 3 904 logements qui ont été autorisés (données Sit@del).

Par comparaison aux territoires limitrophes, l'Agglomération a fourni l'effort de construction le plus élevé : un indice de construction de 7 logements par an pour 1 000 habitants, soit près de 2 logements de plus que l'Essonne et 3 de plus que l'Ile-de-France.

Dans ce contexte d'évolution et pour assurer l'harmonie de développement, les enjeux identifiés concernant la production nouvelle sont les suivants :

- Accompagner le développement économique attendu par un meilleur accès au logement
- Détendre le marché, répondre aux besoins en logements et faciliter les parcours résidentiels
- Prendre en compte la desserte des projets par les transports en commun
- Mettre en œuvre une stratégie foncière facilitant la sortie des projets
- Prendre en compte les équilibres de développement des communes

Ainsi il a été proposé de retenir l'orientation suivante : **« Poursuivre l'effort d'augmentation de la production de logements pour limiter la tension du marché, en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie. »**

Eléments de diagnostic	Enjeux	Orientation
• Une progression des emplois forte, supérieure à celle des logements • Des projets de développement économique très importants à venir	• Maintien de l'équilibre habitat emploi (1,1 emploi local pour 1 actif avec emploi résidant)	Poursuivre l'effort d'augmentation de la production de logements pour limiter la tension du marché, en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie
• Territoire émetteur et récepteur d'importants déplacements automobiles quotidiens	• La coordination des projets de logements, de transports en commun et la prise en compte des besoins en équipements et services à la population	
• Une montée en puissance de la construction de logements depuis 2008 • Une dynamique de construction inégale selon les communes, compte tenu des opportunités et des contraintes	• Définir une stratégie foncière (observatoire et veille foncière, outils d'anticipation et de portage etc.)	
• Un territoire attractif vis-à-vis des opérateurs de logements, un marché qui demeure sélectif et une tension à l'accès au parc social contenue mais réelle	• Développer et assurer le parcours résidentiel en favorisant la détente du marché	

L'effort de construction consenti au travers du PLH induit une meilleure capacité de régulation de l'offre et de la demande sur le territoire, compte tenu de son dynamisme économique et de son attractivité immobilière.

Les projets nécessitent un fort investissement des communes, puisque 70% des logements projetés seront produits hors Opération d'Intérêt National du Cluster Paris-Saclay. Cela implique donc d'accompagner ce développement de l'offre par une réflexion en matière d'aménagement.

Le souhait de maintenir, voire d'accroître la qualité de vie, par un équilibre entre activités économiques, équipements et logements, en lien avec les transports en commun, pose la question de la production de foncier abordable, sans réduire les surfaces naturelles et agricoles contribuant à la qualité du cadre de vie sur le territoire.

Les objectifs de production de logements, d'emplois productifs et tertiaires, d'enseignement et les retombées sur le plan de l'économie présentielle, contribueront à augmenter la valeur du foncier et immobilière dans les secteurs ayant le moins de marges de manœuvre opérationnelles.

Il convient donc de mettre en place une stratégie d'anticipation foncière afin de mieux réguler le marché foncier.

	Points d'appui	**Points de vigilance**
Répartition de l'effort de construction	Des communes sont déjà engagées dans une dynamique opérationnelle de construction Des communes disposent d'un potentiel de construction dont l'échéance est inconnue ou au-delà du PLH	Certaines communes sont en retrait en matière d'effort de construction sur la période du PLH et disposent de peu d'opportunités (stratégie d'anticipation foncière à prévoir) cf. partie 3 du document d'orientation « Les orientations territoriales ». Le phénomène de division doit être regardé au niveau du bâti et de la parcelle. Une réflexion sur les outils disponibles est à envisager : divisions encadrées, autorisation de diviser et permis de louer

Les objectifs de production s'appliquent sur des communes dotées d'une démographie dynamique (forte natalité). Les équipements existants sont déjà fortement sollicités.

Il y a donc un enjeu majeur d'accompagnement du territoire sur l'offre en équipements enfance, scolaires et périscolaires, et de gestion de la programmation dans le temps afin de lisser les besoins en équipements.

Il est nécessaire de prendre en compte la capacité des équipements publics existants, et à défaut, d'évaluer les nouveaux besoins. Leur financement doit être anticipé dans le montage des opérations de logements. Différents « outils de financements » sont à mobiliser par les collectivités afin d'intégrer ces frais dans la réalisation des projets de logement (Taxe d'Aménagement Majorée - TAM, Projet Urbain Partenarial – PUP…).

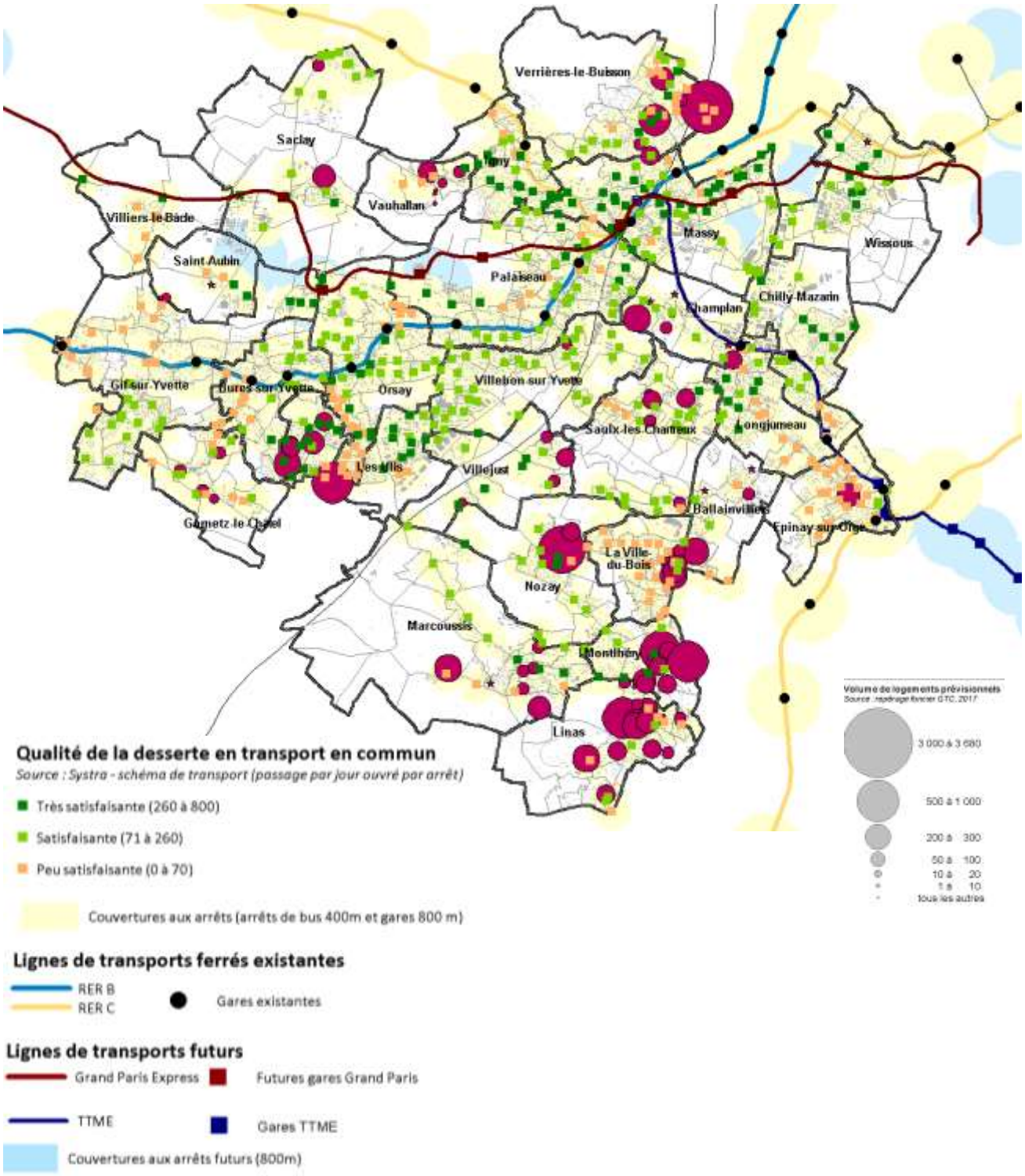
	Points d'appui	Points de vigilance
Impacts sur les équipements	50% des logements en ZAC[1] (investissements en équipement)	Certaines communes ont des potentiels de développement supérieurs à la moyenne communautaire. Les opérations ne sont pas toujours accompagnées d'outils de programmation et de financement des équipements (ZAC, Taxe d'aménagement majorée…)
	30% des logements = offre dédiée a priori hors besoins scolaires	
	La taxe d'aménagement peut être majorée dans certains cas (sur tout ou partie de la commune) en fonction de besoin de financement des équipements généraux et spécifiques.	

Cet effort doit être fait en **coordination avec les besoins en déplacements, dans un territoire où le réseau viaire est saturé aux heures de pointe et les transports en commun fortement sollicités et inégalement répartis.**

	Points d'appui	**Points de vigilance**
Transports	Les projets s'inscrivent à proximité de la desserte actuelle de TC (RER, Bus) et à venir (GPE, …) Le Schéma de transports voté en juin 2018	Les communes de la RN20 disposent d'un potentiel de construction important mais d'une desserte en TC très insuffisante (fréquence et durée de trajet liés à la congestion aux heures de pointe). La question se pose également sur les communes du Plateau (hors OIN) et sur le Plateau Centre, et de manière ponctuelle ailleurs. Les moyens de transport à créer ou à améliorer devraient bénéficier d'investissements spécifiques : - Le réseau ferré avec la création de la ligne 18 ainsi que le renforcement de la ligne B du RER. La mise en service du Grand Paris Express est prévue en 2027 alors que le PLH arrivera à son terme en 2024. - Les réseaux de bus avec notamment des interconnexions plateaux – vallée sur des amplitudes horaires les plus larges possible - La mise en œuvre des dispositifs de location pour des véhicules moins polluants (vélo à assistance électrique, voiture électrique) - Le développement et l'aide au covoiturage - La réalisation et l'accessibilité au plus grand nombre de parkings à proximité des gares du territoire Autour des gares, la loi n'oblige la création que de 0.5 place par logement social. La présence de transports en commun ne signifie pas l'absence de voiture, d'autant plus en grande couronne parisienne.

[1] Projets de logements envisagés par les communes selon le repérage foncier arrêté à la date du 24-10-2018, mis à jour en janvier et juin 2019.

Localisation des projets de construction de logements mal desservis*

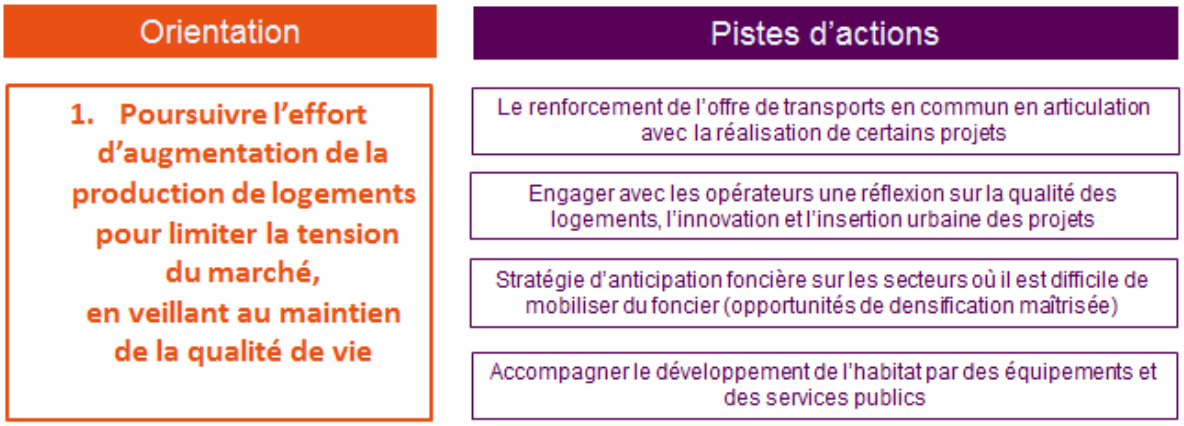


CARTE : Schéma d'implantation des opérations de construction analysées sous l'angle de desserte en TC

** « Opération mal desservie » : opération éloignée d'une desserte de transports en commun ou desservie par un arrêt de transport en commun dont la fréquence est faible (cf. offre « peu satisfaisante » selon l'étude menée par SYSTRA sur le territoire de la CPS) ou encore dont le temps de rabattement vers les axes majeurs est long.*

A la prise en compte de ces besoins, doit s'ajouter une exigence de qualité de l'offre de logements à développer, par la définition de normes minimales à atteindre afin de s'assurer de produire des logements de qualité (insertion urbaine, proximité des gares, performance énergétique, orientation, isolation phonique, protection contre les pollutions, architecture...).

Afin de contribuer à la mise en œuvre de l'orientation 1.1 qui préconise de « **Poursuivre l'effort d'augmentation de la production de logements pour limiter la tension du marché, en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie »,** il est proposé quatre pistes d'action.



Axe 1, Orientation 1.1.

Engagements de la communauté d'agglomération et les impacts de la dynamique de construction

La Communauté d'agglomération s'engage à poursuivre la dynamique croissante de production de logements, mais qui pose les sujets de réflexion à venir :

- ✓ impact sur la desserte en transports en commun et la desserte viaire
- ✓ impact sur la qualité des opérations de logements et le cadre de vie
- ✓ impact sur l'investissement et le fonctionnement des équipements publics
- ✓ impact sur le marché foncier d'une politique de densification

AXE 2 : L'objectif de diversification de l'offre de logement

Le marché du logement est fortement tendu dans la Communauté Paris-Saclay, compte-tenu de sa sélectivité, mais aussi des coûts de production des logements.

L'axe 2 développe la proposition d'une programmation diversifiée, prenant en compte les niveaux de ressources des ménages, les besoins en logements et permettant fluidifier l'accès au logement.

En déclinaison de cet axe, il a été proposé de retenir deux orientions : l'orientation n° 2.1 liée à la réflexion à une plus large échelle et l'orientation n° 2.2 qui concentre les efforts sur l'élargissement des typologies de l'habitat afin de couvrir des besoins endogènes.

L'orientation n° 2.1 : « **Une conception des projets déployée autour d'une réflexion supra communale sur les parcours résidentiels ».**

Constats	Enjeux	Orientation
• Un marché immobilier attractif pour les ménages de la première couronne et sélectif en raison de sa forte valorisation	• Maîtrise des prix de sortie des opérations de logements en accession à la propriété	2.1 Une conception des projets déployée autour d'une réflexion supracommunale sur les parcours résidentiels de proximité
• Départ de familles avec jeunes enfants pour accéder à la propriété plus au sud		
• Les taux d'effort sont élevés dans le parc locatif privé	• Constitution d'une offre locative intermédiaire	
• Un effort de rattrapage SRU important sur un temps court pour certaines communes	• Anticipation de l'effort de rattrapage	
• Une part importante de la production de logements est maîtrisée par des ZAC ou par des outils de maîtrise foncière (EPFIF) ou programmatique (OAP)	• La prise en compte des orientations du PLH dans les outils de programmation	

La production à venir devra proposer des niveaux de loyers et de prix de vente acceptables pour le marché local. Elle devra favoriser tous les segments, de l'offre locative sociale à bas loyer aux produits libres développés par les opérateurs, en proposant une offre intermédiaire locative et en accession abordable.

Elle devra également orienter l'offre vers différentes typologies afin de couvrir tous les besoins pressentis, ce qui facilitera l'absorption de l'offre par le marché. Son positionnement géographique visera à faire évoluer le positionnement du parc social. La déclinaison de l'orientation 2.1 articule plusieurs pistes d'actions.

Orientations	Pistes d'actions
2.1 Une conception des projets déployée autour d'une réflexion supra communale pour favoriser les parcours résidentiels de proximité	Développer des produits d'accession à prix maîtrisés contribuant à la diversification de l'offre locale
	Intégrer une part de logement social dans la programmation des opérations
	Développer l'offre locative intermédiaire de manière ciblée sur le territoire
	Développer la production de logements adaptés avec accompagnement social pour les publics les plus fragiles vis-à-vis du logement

La diversification attendue de la production rend nécessaire son encadrement notamment par l'utilisation des outils réglementaires du PLU. Ces outils sont déjà largement mobilisés par les communes. Ils ont la particularité de rendre possible la réalisation des opérations envisagées (optimisation des constructibilités offertes), améliorent la mixité des quartiers et encadrent les projets d'initiative privée (OAP) afin de répondre aux objectifs du PLH et permettent d'identifier les secteurs à enjeux (action foncière ou d'aménagement).

Un principe de charte à soumettre aux opérateurs permettrait l'instauration d'une discussion sur les programmes privés, afin de faire en sorte que toutes les gammes de produits trouvent une place. Les prix unitaires pratiqués par les promoteurs doivent permettre de viser l'ensemble des ménages dits intermédiaires. La programmation pourra favoriser la diversification de l'offre par l'enrichissement des formes urbaines (maisons groupées…), proposer des valeurs d'usage (logements modulaires, évolutifs, espaces mutualisés), des gammes de prix très larges, des modalités de montage différentes (bail réel solidaire via un Organisme Foncier Solidaire, baux emphytéotiques…).

Ouvrir le marché de l'accession à une proportion plus large de la population nécessite la mise en place d'actions d'accompagnement des ménages dans leur projet résidentiel et de sécurisation de l'accession, avec les promoteurs et les acteurs clés (ADIL, notaires…).

Sont, en outre, ciblés les programmes de logement ou d'hébergement permettant de répondre à des publics aux besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, étudiants, ménages en insertion, gens du voyage, etc.), les logements évolutifs ou encore l'habitat très performant énergétiquement (logement passif).

En complément de l'orientation n° 2.1, l'orientation n° 2.2porte des préconisations programmatiques **:**
« Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir ».

Eléments de diagnostic		Enjeux	Orientation
Etudiants	• Une production récente importante de logements sociaux destinés aux étudiants, mais l'offre privée reste chère.	Accompagner le développement par une offre locative sociale à loyers maîtrisés	2.2 Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir
Personnes âgées / handicap	• Un territoire bien équipé en offre pour les personnes âgées et une bonne prise en compte de l'offre dédiée dans les projets • Un territoire bien doté en structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap	Poursuite d'une bonne prise en compte du vieillissement dans les projets	
Logements avec accompagnement social	• PLAI adapté : des projets bien intégrés dans la ville mais coûteux en investissement et en fonctionnement	Diversifier les modes de de gestion	
Hébergement social	• Une offre bien développée en hébergement d'urgence (Centre hospitalier universitaire , Centre provisoire d'hébergement et Accueil Hébergement Insertion). Un nombre de places importants réservées en hôtels	Compléter l'offre manquante (CHRS et FJT)	
	• Une offre insuffisante en Centre d'hébergement et de réinsertion sociale , conduisant à engorger les structures d'urgence		
Résidences sociales	• Manque d'une offre à destination jeunes actifs (Foyer Jeunes Travailleurs), nombreux sur le territoire, et pensions de famille		
	• Des ratios en résidence sociale supérieurs au département mais insuffisant pour un territoire attractif		
GDV	• Une dizaine d'aires d'accueil à créer et une aire de grand passage selon le schéma départemental • Des solutions à trouver pour les ménages sédentarisés ou en voie de l'être	Développer les aires et apporter une réponse en logements avec accompagnement social	

Le développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes ménages est une priorité (résidences étudiantes, structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes en mobilité et en difficulté), compte-tenu de la présence de l'offre de formation et d'emploi actuelle et à venir. Le développement d'une offre en résidence sociale, notamment en Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT), peut être une solution adaptée au territoire (bassin d'emploi, transports en commun, services de proximité) et aux jeunes, notamment sortant de Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Les programmes de logements sociaux dont l'insertion dans l'environnement urbain permet l'accueil des personnes âgées seront privilégiés. Des projets de type intergénérationnel (résidences intergénérationnelles en lien avec des services de proximité) pourront être favorisés (aides techniques aux équipements, adaptation des logements dans le parc privé existant…). L'enjeu réside également dans une meilleure mise en relation entre l'offre et la demande.

L'offre en PLAI avec accompagnement social (séjours temporaires ou permanents) est également à promouvoir dans des petites unités de logements, réparties dans la ville, au sein de programmes neufs (VEFA) ou en acquisition amélioration, par le biais de montages et de mise à disposition de foncier permettant de maîtriser les loyers.

Le PLH devra également permettre de favoriser l'accueil des Gens du voyage dans de bonnes conditions et de répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil par la réalisation des aires manquantes (212 places en aire d'accueil des Gens du voyage, soit 35 par an), la participation de l'agglomération à l'aire de grand passage et l'apport de solutions aux ménages souhaitant être sédentarisés. Un nouveau schéma d'accueil des gens du voyage a été validé. Il devra être pris en compte par l'agglomération dans ses politiques d'habitat.

Afin de contribuer à la mise en œuvre de cette orientation **« Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir »**, il est proposé plusieurs pistes d'actions :

Orientation	Pistes d'actions
2.2 Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	Veiller à l'intégration des projets d'habitat adapté en faveur d'une plus grande mixité sociale et
	Développer l'offre en direction des jeunes en formation ou jeunes actifs à faibles revenus (Foyer
	Développer une offre d'habitat adaptée pour les Gens du Voyage et accentuer les mesures d'accompagnement pour les ménages en voie de sédentarisation (Schéma dép. d'accueil des gens du
	Développer les solutions d'hébergement manquantes avec les partenaires

Axe 2, Orientations 2.1. et 2.2

Engagements de la communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération s'est engagée, aux côtés des communes sur l'amélioration du parcours résidentiel et la diversification de l'offre de logements.

Les politiques publiques locales favorisent la construction de logements sociaux, l'amélioration du parc privé, la réponse diversifiée aux besoins spécifiques de notre territoire lié au pôle d'enseignement et de recherche.

Toutes les actions sont prévues dans le projet du territoire 2016 – 2023 et traduites dans le pacte financier et fiscal de la communauté Paris Saclay. Parmi des postes clé de cette politique il convient de citer le dispositif de la surcharge foncière, des garanties d'emprunt, le dispositif de l'OPAH, le soutien à des associations dans les domaines de logement, d'hébergement (ADIL, Science Accueil…) et d'accueil des gens du voyage.

Ces actions concrètes améliorent d'une manière durable la situation du territoire. Aussi, en 2017 a été atteint un taux de 25,4% de logement locatif social (échelle communautaire), le montant de travaux d'OPAH pour l'amélioration de logements prévu pour 2019 avoisine 1M€, l'association Science Accueil héberge tous les ans de l'ordre de 4000 chercheurs et étudiants de passage. En termes d'habitat spécifiques, un travail de fond a été mené avec les élus pour définir les pistes d'amélioration du schéma d'accueil des gens du voyage.

AXE 3 : L'objectif d'intervention sur le parc privé existant

Le Programme Local de l'Habitat vise la régénération de l'offre existante en adaptant le parc ancien aux enjeux actuels et à venir (vieillissement, handicap, augmentation du coût de l'énergie), en évitant le basculement vers la dégradation d'ensembles immobiliers fragiles et plus globalement le déclassement du parc ancien dans un contexte de développement d'une offre neuve.

Une forte réactivité aux dysfonctionnements identifiés est à promouvoir, laquelle peut amener à arbitrer en faveur d'un renouvellement de l'offre, notamment pour endiguer et réduire l'habitat indigne.

Ainsi, il a été proposé de retenir l'orientation n°3 suivante : **« Evaluer les besoins et cibler les interventions en faveur de l'amélioration du parc privé dans le cadre d'un dispositif opérationnel de suivi animation »**.

Eléments de diagnostic	Enjeux	Orientation
• 56% du parc privé a été construit avant 1974 et les premières règlementations thermiques	• Identifier les secteurs du parc privé les plus exposés à la précarité énergétique • Concilier travaux de réhabilitation énergétique et conservation du patrimoines	3. Evaluer les besoins et cibler les interventions en faveur de l'amélioration du parc privé dans le cadre d'un dispositif opérationnel de suivi-animation
• Un parc privé ancien mais de bonne qualité dans un contexte de marché valorisé (taux d'efforts élevés) • Le parc locatif privé, composé majoritairement d'appartements, est occupé par des locataires dont 30% ont des ressources inférieures au plafond PLAI	• Extension de l'OPAH à l'ensemble du territoire afin d'évaluer les besoins liés à l'amélioration du parc privé • Réduction du taux d'effort des locataires (conventionnement, diminution des charges)	
• Présence de petites copropriétés fragiles (axe RN20) • L'OPAH a permis d'identifier des copropriétés fragiles plus importantes en taille	• Une intervention en réhabilitation et adaptation du parc existant ciblée et un accompagnement des copropriétaires en difficultés dans les secteurs les plus fragilisés	
• Parc Privé Potentiellement Indigne concentré sur quelques secteurs ponctuels	• Coordination du réseau des acteurs pour le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne • Répondre au objectifs du projet de SRHH en terme de réhabilitation	

La dynamique de production attendue devra s'accompagner parallèlement de la poursuite des actions incitatives d'amélioration et de conventionnement mais aussi de dispositifs plus coercitifs visant au renouvellement du parc très dégradé et au relogement de ses occupants dans le parc social ou privé conventionné.

Les actions d'amélioration du parc privé doivent également intégrer un volet « adaptation » à la perte de mobilité liée à l'âge ou au handicap, pour favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions.

Les actions d'amélioration du parc doivent également viser la réduction de la facture énergétique pour les ménages les plus vulnérables.

L'élargissement de l'OPAH mise en place sur l'ex CA Europ'Essonne dans le nouveau cadre intercommunal, s'est fait dans un premier temps à objectifs constants, au regard des résultats constatés sur le premier périmètre de l'OPAH, les revenus des ménages dépassant souvent les plafonds d'éligibilité aux aides de l'ANAH. On observe néanmoins une montée en charge des contacts et dossiers, conduisant à poser la

question de l'objectif sans le cadre de l'étude pré opérationnelle en cours. L'étude permettra également de renforcer le volet copropriété.

Le bilan du dispositif actuel de l'OPAH établi qu'en moyenne, sur 1 euro investi par la CPS, 7 euros de travaux sont réalisés dont 4 euros auprès d'entreprises locales.

Afin de contribuer à la mise en œuvre de cette orientation° 3 : « Evaluer les besoins et cibler les interventions en faveur de l'amélioration du parc privé », il est proposé plusieurs pistes d'actions.

Orientation	Pistes d'actions
3. Evaluer les besoins et cibler les interventions en faveur de l'amélioration du parc privé dans le cadre d'un dispositif opérationnel de suivi-animation	Mobiliser les propriétaires privés à l'amélioration de leur habitat, en prenant en compte les enjeux de rénovation énergétique
	Lutter contre les situations identifiées d'habitat indigne et très dégradé et contribuer au développement d'une offre conventionnée
	Adapter les logements à la perte d'autonomie
	Cibler les copropriétés nécessitant un programme de travaux à court terme, intégrant un volet de rénovation énergétique
	Evaluer l'opportunité de mobiliser les outils sur les déclarations de mise en location

Axe 3, Orientation 3

Engagements de la communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération s'est engagée en 2016 dans une politique publique visant l'amélioration de l'habitat privé. Le budget consacré à cette politique est de 3,4M€ sur 5 ans, pour l'action OPAH. Plusieurs indicateurs permettent de suivre l'efficacité de cette action. En termes de développement local, 1 euro investi par la collectivité permet de réaliser sept euros de travaux, dont quarte par des entreprises locales. En termes des économies d'énergie, cet investissement permet de réaliser un gain du pouvoir d'achats des ménages de l'ordre de 5 euros pour un euro investi.

Dans le cadre de l'OPAH 2015-2020, ce sont au total 900 logements qui devraient bénéficier des travaux subventionnés.

AXE 4 : L'objectif d'intervention sur le parc social existant

Le parc social intercommunal est fortement sollicité (peu de rotation et peu de vacance). Il propose des niveaux de loyers très variables selon la période de mise en service du logement. Ainsi, les logements anciens (construits avant 1975) proposent les loyers les plus faibles et peuvent avoir des charges élevées. Par contre, les logements mis en service depuis le début des années 2000 proposent des niveaux de loyers élevés et de charges plus faibles. Ces niveaux de loyers différenciés peuvent se traduire par des différences de qualité de prestation et ont pour conséquence la concentration de ménages de même profil, contraire au principe de mixité sociale.

L'axe n°4 traite des interventions dans le parc social. En déclinaison, il est proposé de retenir les deux orientations suivantes : orientation n°4 .1 **: « Adapter et réhabiliter le parc social afin d'augmenter la qualité de vie des ménages »** et orientation n.°4.2 **: « Agir sur les politiques d'attribution et de mutation afin de favoriser la mixité sociale notamment dans les quartiers en politique de la ville et de veille ».**

Eléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
• Une forte tension à l'accès au parc social, notamment pour les ménages à bas revenus	• Favoriser les mutations au sein du parc social et les sorties vers l'accession à la propriété	4.1 Adapter et réhabiliter le parc social afin d'augmenter la qualité de vie des ménages
• Une forte demande d'adaptation des logements aux normes d'accessibilité notamment pour les personnes âgées	• Adapter le parc social existant pour accueillir les ménages ayant des besoins spécifiques (personnes âgées / handicapées)	
• Près de 60% du parc social a été construit avant 1975 dont environ 5000 (25%) de logements classés en étiquette énergétique E à G (quelques communes particulièrement concernées)	• Poursuivre les travaux d'amélioration du parc social en faveur des économies d'énergies	
• Des difficultés constatées dans l'occupation du parc de certains quartiers et des conditions favorisant les attributions à bas revenus dans les QPV et quartiers de veille	• Définir une politique d'attribution cohérente avec les enjeux en termes de rééquilibrage et de mixité sociale via la CIL (QPV, quartiers de veille…)	4.2 Agir sur les politiques d'attribution et de mutation afin de favoriser la mixité sociale notamment dans les quartiers politique de la ville et de veille
• 4 communes concernées par le NPNRU : de faibles enjeux de démolition, des programmes de réhabilitation déjà engagés par les bailleurs sociaux	• Intégrer les actions menées sur l'habitat des quartiers prioritaires et de veille dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (peuplement, transports, équipements, espaces publics…)	

Une stratégie est à construire pour adapter le parc social existant aux évolutions démographiques, aux enjeux énergétiques mais aussi aux enjeux d'équilibre de peuplement.

- La participation et la cosignature des Conventions d'Utilité Sociale permettront de croiser la stratégie des organismes HLM avec celle de l'agglomération.
- La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement permettra d'installer un partenariat étroit avec les communes, les réservataires et les organismes HLM sur les attributions. La recherche de solutions collectives, la prise en compte du contexte local dans le rapprochement offre / demande, ainsi que la mise en place de actions améliorant l'attractivité de certaines résidences pourront être au cœur des travaux de la CIL.

Ain de contribuer à la mise en œuvre de ces deux orientations, il est proposé plusieurs pistes d'actions.

Orientations	Pistes d'actions
4.1 Adapter et réhabiliter le parc social afin d'augmenter la qualité de vie des ménages	Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap
	Contribuer à la réflexion des bailleurs sur les priorités en matière de réhabilitation et de rénovation énergétique
	Contribuer à la réflexion des bailleurs sur une politique des loyers
4.2 Agir sur les pratiques d'accompagnement des demandeurs et d'attribution afin de favoriser l'accès au parc social et la mixité sociale notamment dans les quartiers politique de la ville et de veille	Construire avec les partenaires (bailleurs, réservataires…) une reflexion sur les attributions
	Suivre le fonctionnement et l'occupation du parc social à une échelle fine
	Disposer de modalités d'accueil et d'accompagnement des demandeurs répondant aux enjeux de mixité sociale

Axe 4, Orientations 4.1 et 4.2

Engagements de la communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération et ses communes membres sont fortement engagées dans la réalisation des objectifs de la loi SRU. Sur la période 2016 -2017 ont été autorisés 1600 logements sociaux par an ce qui a permis d'atteindre le taux de 25,4%. Le budget communautaire consacre 500K€/an à la surcharge foncière. Le montant total de dette garantie au 1er janvier 2019 s'élève à 130 millions d'euros. La Conférence Intercommunale de Logement a été initié par délibération en 2016. Le calendrier de sa mise en place progressive est décliné dans le programme d'actions.

Axe 5. L'objectif de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires

Une fois adopté, le PLH devra être mis en œuvre et ses actions suivies, et évaluées lors des bilans annuels et un bilan à mi-parcours. L'orientation n° 5 : **« Assurer la mise en œuvre du PLH par un suivi intercommunal en lien avec les communes et les acteurs de l'habitat »** décline les actions à entreprendre pour assurer au PLH une meilleure efficacité.

Eléments de diagnostic	Enjeux	Orientation
• Une volonté des services communaux d'échanger sur les problématiques en matière d'habitat • Un réseau d'acteur très ramifié	• Information des acteurs sur le contexte local et échange sur les bonnes pratiques et sur les projets	Assurer la mise en œuvre du PLH par un suivi intercommunal en lien avec les communes et les acteurs de l'habitat
• Un contexte législatif qui pousse à la mise en place d'un suivi via l'EPCI	• Portage intercommunal du suivi du PLH	
• Un volume de projet logements important, permettant d'envisager une amélioration des parcours résidentiels	• Suivi de la production et des incidences en matière de parcours résidentiel	
• Des modalités opérationnelles diverses et des projets visant à élargir la gamme de l'offre disponible et une exigence de qualité des projets	• Communication des orientations PLH de programmation aux opérateurs	
• Le parc ancien constitue l'offre de logements la plus importante. Certaines situations nécessitent un traitement rapide permettant une adaptation de l'offre ancienne aux besoins actuels	• Repérage des situations et mise en place rapide des solutions avec les communes	

L'élaboration du PLH a permis de renforcer les liens entre la CPS et les communs membres, par la prise en compte des difficultés à résoudre mais aussi par la faculté de faire appel au réseau des acteurs et partenaires.

Afin de mettre en œuvre l'orientation n°5, il est proposé plusieurs pistes d'actions.

Orientations	Pistes d'actions
5 Assurer la mise en œuvre du PLH par un suivi intercommunal en lien avec les communes et les acteurs de l'habitat	Animer et coordonner le réseau des professionnels intervenant sur le champ de la réhabilitation du parc privé
	Animer et coordonner une réflexion sur la programmation de logements à une échelle intercommunale
	Mettre en place un observatoire du foncier
	Mettre en place un suivi sur les interventions en matière de précarité énergétique
	Mettre en place un observatoire de l'habitat

Axe 5, Orientation 5

Engagements de la communauté d'agglomération

Un réseau de collectivités locales est déjà en place pour travailler sur les problématiques communes à l'échelle d'agglomération. Ce réseau sera renforcé et animé par des réunions périodiques afin de contribuer à sa dynamisation. Un observatoire du PLH en lien avec les autres documents de planification (PCAET, Schéma de transports) a été réalisé sur la base des données disponibles en lien avec les acteurs de l'habitat et les partenaires territoriaux. Il sera mis à jour avec une périodicité adaptée à l'évolution du territoire.

2. LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS EN UN SCENARIO QUANTITATIF

Article L302-1 du CCH : *« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement… Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent ».*

Les points de référence pour la construction des scénarios

Le scénario du PLH retient la notion de « logements livrés » comme unité de compte. Cela permet d'assurer le suivi d'une évolution basée sur la croissance réelle de la population et d'élaborer des stratégies cohérentes entre l'Habitat, le développement des équipements, telles que formalisées dans le Projet de Territoire 2016-2026 et sa déclinaison dans le Plan Climat Air Energie Territoire approuvé en juin 2019 par le Conseil Communautaire.

Les chiffres concernant les permis de construire « autorisés » en 2016 semblent confirmer au niveau régional et local les ambitions fixées par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris à savoir environ 70 000 logements par an à l'échelle francilienne. En 2016 ont été autorisés sur le territoire 4 268 logements, en 2017, 3 904 logements (données Sit@del), dont la moitié en résidences[2] et en 2018, 4 117 logements (données Sit@del DDT91).

Néanmoins trois observations importantes sont à faire, dans le cadre de la construction des scénarios :

- De 2010 à 2015, l'écart entre logements autorisés et logements commencés (avec déclaration d'ouverture de chantier) est de près de 20%. Cela peut s'expliquer en partie par des projets abandonnés et en partie par un décalage dans le temps (entre 2 et 3 ans) entre autorisation et démarrage des chantiers.
- De 2010 à 2015 l'écart entre logements autorisés et livrés est de près de 50%

2010-2015	moy. autorisés	moy. commencés	Différence	Moy. livrés	Différence
Total log.	**2794**	2281	18%	1479	47%
Log ordinaires	**1927**	1541	20%	1189	38%
Résidences	**867**	740	15%	291	66%

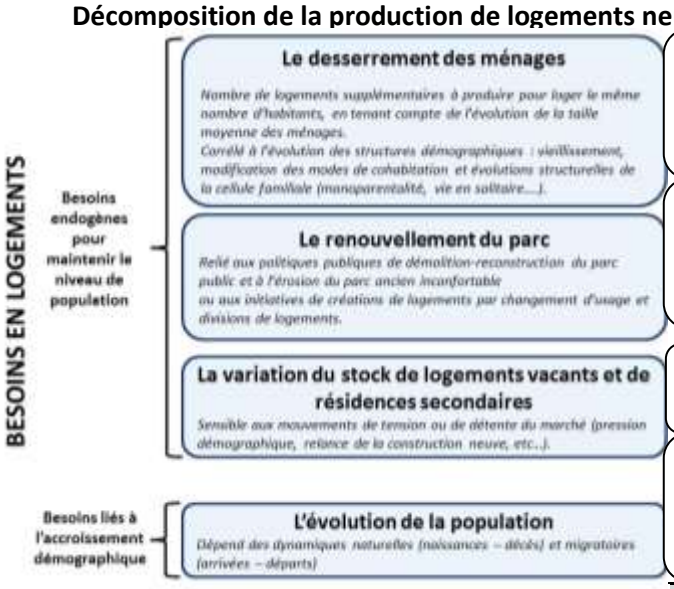
Source : Soes, Sit@del 2016

- **Le présent exercice prospectif de scénarios de production de logements à l'échéance du PLH prend en compte les logements livrés, pour évaluer l'impact démographique de la construction comme souhaité dans le Code de l'habitat et de l'Hébergement**. Il repose sur des logements dont les dates d'autorisations de chantier ont été données ou envisagées par les communes, mais aussi sur des estimations de livraison.

Pour construire les scénarios, il convient de partir du bilan de l'utilisation de la construction neuve entre les deux derniers millésimes de recensement de l'INSEE (millésimes 2009 et 2014). Cela nécessite une évaluation quantitative de deux composantes : les besoins en logements hors croissance démographique (point mort) et les besoins liés à l'accroissement démographique (effet démographique).

[2] Le porter à connaissance de l'Etat fixe un objectif de 4190 logements par an, dont environ 25% en résidence.

Décomposition de la production de logements neufs selon les besoins évalués



Entre 2009 et 2014, le desserrement des ménages s'est opéré sur le territoire à une vitesse plus rapide qu'en Ile-de-France. Cela signifie qu'une part non négligeable de la production (1/3) a permis de répondre aux besoins lié à l'accroissement des petits ménages. Cela peut s'expliquer par la montée en puissance de la production de logements en résidences.

Le solde entre disparitions de logements et créations hors construction neuve est négatif sur la CPS : le second l'emporte sur le premier. En csq. la variation du stock de logements est supérieure aux logements livrés. Les phénomènes de division de logement et transformations d'usages expliquent pour partie l'accroissement de la population, sauf si Sitadel sous-estime la production

La variation des logements vacants a été positive ce qui s'explique d'avantage par une vacance liée à la rotation dans le parc existant et à la livraison des logements neufs non occupés au moment de leur livraison.

Entre 2009 et 2014 l'effet démographique de la construction, compte tenu de la nullité du point mort, liée essentiellement au renouvellement négatif, a été net. Cela s'explique par l'attractivité immobilière du territoire : dynamique de production en hausse, marché immobilier ancien actif (remplacement de retraités par des familles)

Communauté Paris Saclay 2009-2014	(1) Desserrement des ménages	(2) Renouvellement du parc	(3) Variation des vacants et résidences secondaires	Point mort 2009-2014	Construction neuve 2009-2013 inclus	Effet démographique/ habitants
par an	329	-738	392	**-16**	**1591**	**1608**
par an / 1000 hab.	1,14	-2,55	1,36	**-0,06**	**5,50**	**5,56**

Entre 2009 et 2014, près de 1 600 logements par an ont été livrés. Durant cette période les différents besoins endogènes au parc existant s'annulent. Cela s'est traduit par une augmentation nette de la population pour chacune des constructions neuves. **Les scénarios viseront à interroger cette situation au regard des enjeux de régulation du marché et de fluidification des parcours résidentiels**.

Les scénarios prendront en compte les volumes de production de logements, engagés par les communes :

Pour les années 2014 et 2017, environ 12 000 logements ont été livrés (logements commencés entre 2012 et 2015 et livrés entre 2014 et 2017), soit environ 3 000 logements par an.

Les données estimées pour les années 2019-2024 sont les suivantes : mise en chantier de plus de 20 300 logements, sur le potentiel de 25 700 logements comptabilisés à ce jour (au 18/06/2019).

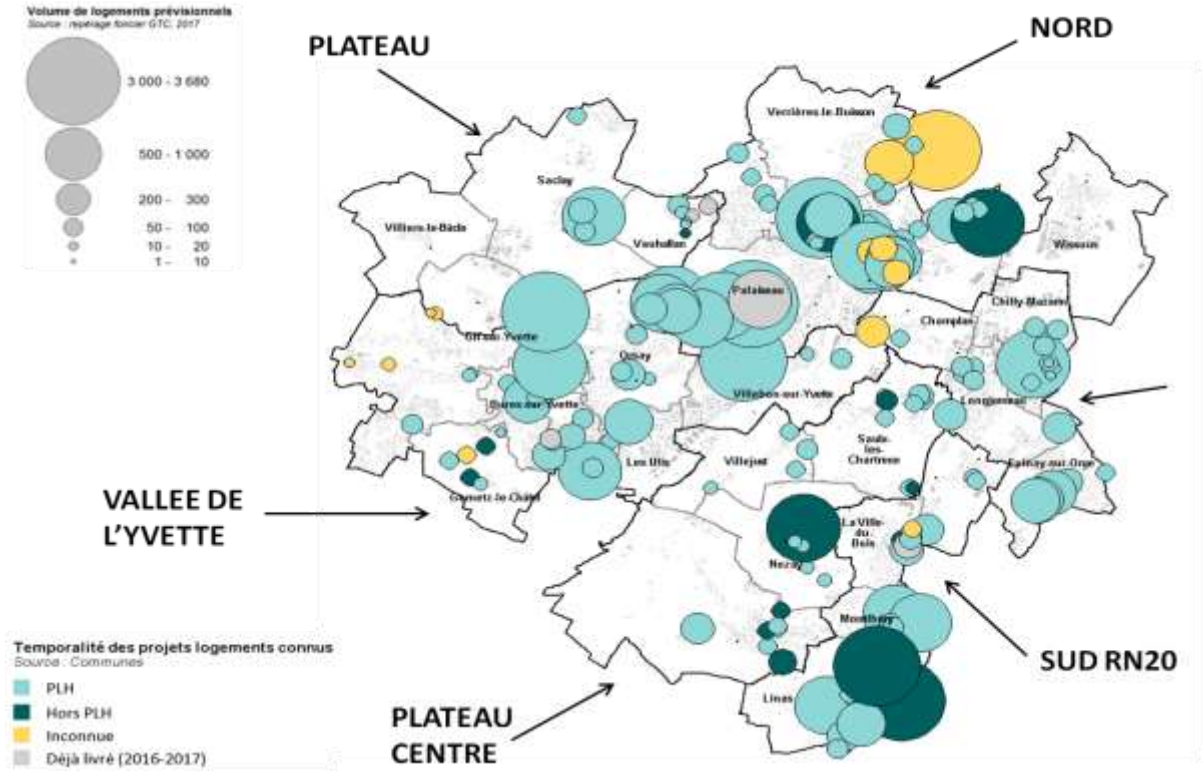
Territoires	Nord Igny, Massy, Palaiseau, Verrières-le-Buisson, Wissous	Plateau Saclay, Saint-Aubin, Vauhallan, Villiers-le-Bâcle	Est Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Longjumeau	Vallée de l'Yvette Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Les Ulis, Orsay, Villebon-sur-	Plateau Centre Marcoussis, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Villejust	Sud RN20 Ballainvilliers, Linas, Montlhéry, La Ville-du-Bois	Total
Nombre logements 2019-2024	6 996	658	2 668	5 391	881	3 727	20 321
Volume projet total	8 833	1 056	2 858	6 518	1 680	4 777	25 722

Source : communes de la CPS, mise à jour au 18/06/2019

La carte ci-dessous présente le positionnement géographique les projets prévisionnels et leurs échéances estimatives.

En bleu ciel sont identifiés les projets qui devraient être réalisés pendant la durée du PLH.

En vert foncé sont présentés les projets à l'horizon plus lointain et en jaune les projets envisagés sans échéance connue à l'heure actuelle.



Les scénarios étudiés de production de logements

Les scénarios sont bâtis à partir d'hypothèses préalables :

1) Scénario 1 Tendanciel : Hypothèse d'une prolongation des tendances observées précédemment en matière de construction et une poursuite de la tension du marché
2) Scénario 2 Intermédiaire : Une meilleure faculté à répondre aux besoins endogènes et donc une orientation d'une plus grande partie de la production sur les réponses apportées aux besoins de la population déjà en place.
3) Scénario 3 Logements livrés suivant le Porter à Connaissance : Une simulation de l'impact des objectifs de construction mentionnés dans le porter à connaissance de l'Etat et dans le SRHH, dans l'optique où ils seraient livrés dans le temps du PLH

Les scénarios prennent en compte le potentiel des logements projetés par les communes (recensement des projets auprès des communes effectué dans le cadre d'un repérage foncier).

Trois scénarios sont étudiés. Ils visent à anticiper l'impact des rythmes de production de logements sur les grands équilibres du territoire, à terme (31 décembre 2024).

- Tous les scénarios ont pour point de départ le niveau de population – le chiffre le plus récent, prenant en compte des enquêtes allant de 2012 à 2016 (INSEE au 1er janvier 2014)
- Tous les scénarios sont étudiés en logements livrés sur la période du PLH 2019-2024 pour évaluer leur impact démographique ;
- Tous les scénarios prennent en compte la production de logements livrés entre 2015 et 2018.

		Scénario 1	**Scénario 2**	**Scénario 3**
Nature		Tendanciel	Intermédiaire	Logements livres suivant le Porter à Connaissance
Positionnement / contexte de marché		Marché tendu Faible desserrement Production de RP sans construction = divisions pavillonnaires	Une meilleure réponse aux besoins endogènes (production de logements en hébergement, petits logements sociaux, accession sociale)	Attractivité migratoire et détente du marché
Construction	annuelle	2 500	3300	4 200
	/ an / 1000 hab.	6,7	9,5	10,8
	6 ans	15 000	19 800	25 200
Mobilisation projets	PLH (20 850 logements)	75%	99%	100%
	Long terme (6 000 logements)			90%

Ces hypothèses de travail ont pour but de montrer qu'en fonction des volumes engagés et des produits ciblés, l'impact démographique peut varier sensiblement.

Cet impact démographique demeurera important, comme le montre la croissance déjà observée entre les deux derniers recensements. L'enjeu est donc d'accompagner et de maîtriser cette croissance tout en conservant la qualité de vie du territoire.

Scénario 1 : Rythme de construction tendanciel et maintien de tension du marché

Le scénario 1 correspond au rythme de production tendanciel depuis 2010. Il mobilise 75% des projets identifiés par les communes à l'échéance du PLH. Le marché demeure tendu compte-tenu de l'attractivité économique et résidentielle du territoire.

Décomposition du scénario	***2009-14***	**Scénario 1**
(1) Construction / an / 1000 hab.	***5,7***	**8**
(2) Point mort	***0,3***	**1,6**
Desserrement	*1,1*	1,1
Renouvellement	*-2,1*	0
Vacance et Résidences secondaires	*1,3*	0,5
(3) Effet démographique = (1) – (2)	***5,4***	**6,4**

Dans ce scénario :

- Le desserrement des ménages demeure lent et la décohabitation des jeunes sur le territoire, difficile.
- Un ralentissement de l'évolution de la vacance est pris en compte, compte-tenu de la pression qui s'exerce sur le parc existant.
- Enfin le renouvellement du parc est nul, ce qui signifie que les logements anciens démolis sont compensés par une division des logements existants.

Impact	**2009-14**	**Scénario 1**
Population à terme	308 000 (+20 000 hab.)	360 300 (+52 300 hab.)
Taux de croissance annuel, sur 10 ans	0,8%	1,6% par an
Taux de croissance lié au solde migratoire	0,45%	0,7%
Nbre d'emplois suppl. (maintien indice 1,1 emploi / 1 actif avec emploi et habitant)	+ 6788 emplois	+ 25 000 emplois, dont 12 000 ZAC Moulon-Polytechnique

Impact

➔ **La croissance démographique est supérieure en rythme et, si le territoire renforce son attractivité, la faculté d'évoluer dans son parcours résidentiel, lorsque l'on habite le territoire, demeure limitée.**

Scénario 2 : projections communales de construction et prise en compte des besoins endogènes

Le scénario 2 est basé sur la prise en compte de tous les projets de logements dont l'ouverture de chantier est prévue sur la durée du PLH par les communes. Il est axé sur une volonté de meilleure réponse aux besoins endogènes (c'est-à-dire les besoins des populations déjà en place), ce qui réduit l'effet démographique.

Décomposition du scénario	***2009-14***	**Scénario 2**
(1) Construction / an / 1000 hab.	***5,7***	**9,5**
(2) Point mort	***0,3***	**2,6**
Desserrement	*1,1*	1,3
Renouvellement	*-2,1*	0,4
Vacance et Résidences secondaires	*1,3*	0,9
(3) Effet démographique = (1) – (2)	***5,4***	**6,9**

Dans ce scénario, la réponse aux besoins endogènes est apportée au travers :

- du desserrement des ménages plus rapide qui permet les décohabitations (les logements sont ciblés sur les besoins des jeunes et personnes âgées),
- du renouvellement du parc de logement plus fort (les divisions de logements sont freinées et une partie du tissu ancien est renouvelée)

Impact	**2009-14**	**Scénario 2**
Population à terme	308 000 (+20000 hab.)	363 500 (+ 55 500 hab.)
Taux de croissance annuel, sur 10 ans	0,8%	1,7% par an
Taux de croissance lié au solde migratoire	0,45%	0,8%
Nbre d'emplois suppl. (maintien indice 1,1 emploi / 1 actif avec emploi et habitant)	+ 6788 emplois	+ 25 000 emplois, dont 12 000 ZAC Moulon-Polytechnique

Impact

➔ **L'augmentation de population est maitrisé, tout en construisant davantage de logements et en répondant plus efficacement aux besoins des ménages.**

Scénario 3 : Un rythme de livraisons de logements soutenu issu des objectifs du PAC et du SRHH soit 4200 logements livrés par an

Le scénario 3 reprend les hypothèses du Porter à Connaissance de l'Etat, mais en logements livrés et non autorisés, soit un rythme de livraison de 4200 logements par an entre 2019 et 2024. Il mobilise la quasi-totalité des projets envisagés par les communes, dont les projets à échéance lointaine et /ou dont l'échéance est non connue.

Décomposition du scénario	***2009-14***	**Scénario 3**
(1) Construction / an / 1000 hab.	***5,7***	**11**
(2) Point mort	***0,3***	**2,4**
Desserrement	*1,1*	0,7
Renouvellement	*-2,1*	0,4
Vacance et Résidences secondaires	*1,3*	1,3
Effet démographique = (1) – (2)	***5,4***	**8,6**

Dans ce scénario :

- Attractivité sur les familles avec enfants, ce qui maintient la taille moyenne des ménages à un niveau élevé, accroit l'attractivité migratoire et la natalité.
- Le renouvellement du parc ancien, plus fort que dans les scénarios précédents, compte tenu d'une plus forte régénération du tissu existant, vient légèrement réduire l'impact démographique.

Impact	**2009-14**	**Scénario 3**
Population	308 000 (+20 000 hab.)	A terme 379 160 (+71 200 hab.)
Taux de croissance annuel, sur 10 ans	0,8%	2,1% par an
Taux de croissance lié au solde migratoire	0,45%	1,2%
Nbre d'emplois suppl. (maintien indice 1,1 emploi / 1 actif avec emploi et habitant)	+ 6788 emplois	+ 25 000 emplois, dont 12 000 ZAC Moulon-Polytechnique

Impact

➔ **L'augmentation de population est forte, difficulté structurelle d'assurer à court terme le renforcement de l'offre en transport en commun et en équipements publics indispensables pour assurer l'attractivité du territoire.**

Scénario privilégié

Les scénarios examinés montrent qu'en fonction des volumes de logements et des produits ciblés, l'impact démographique peut varier fortement. Les évolutions du territoire et la montée en puissance de la construction depuis 2015-2016 ont eu pour effet une croissance démographique importante. L'enjeu est donc de maîtriser la croissance en harmonie avec le projet du territoire.

Par conséquent, le scénario choisi par les élus est le scénario 2 Intermédiaire. En termes de production annuelle de logements, il correspond à près de 20 600 logements livrés sur les 6 ans, soit 3 300 logements livrés par an entre 2019 et 2024. Ce scénario prend en compte l'écart entre les logements autorisés et livrés.

- Il repose sur un potentiel de construction engagé dans les communes. Près de 20 600 logements devraient être mis en chantier de 2019 à fin 2024 et sont déjà spatialisés (cf. Orientations territoriales, partie 3 du document d'orientation).
- **Le scénario repose à 80% sur l'initiative des communes, l'effort de production de logements de l'OIN représentant environ 20% des capacités de production du territoire** (cf. Orientations territoriales, partie 3 du document d'orientation).
- Il prend en compte l'écart entre logements autorisés et logements commencés (avec déclaration d'ouverture de chantier) estimé à près de 20% qui d'explique en partie par des projets abandonnés et en partie par un décalage dans le temps (entre 2 et 3 ans) entre autorisation et démarrage des chantiers.
- Il prend en considération le développement du marché nécessaire à l'absorption des volumes de vente.
- **Il implique un renforcement de l'offre de transports en commun pour un nombre important de projets (40% de la programmation envisagée sur la durée du PLH)**
- **Il implique le renforcement de l'offre d'équipements de proximité et structurants**

Le scénario permet de mieux répondre à des besoins internes du territoire que par le passé.

Il propose une réponse en termes de décohabitation des jeunes, de séparations des ménages, de vieillissement de la population… et hors croissance démographique.

Il répond aux besoins liés à la forte natalité sur le territoire ainsi qu'à l'attractivité résidentielle accrue compte tenu du dynamisme économique.

Le PLH de la Communauté Paris-Saclay traduit un engagement de production très fort, bien supérieur à la moyenne des objectifs fixés aux autres territoires. Ainsi, 20 600 logements seront livrés sur 6 ans, soit un ratio de production annuelle de 11 pour 1000 habitants, contre un ratio de 7 pour les agglomérations d'Île-de-France. Dans ce volume, l'Opération d'Intérêt National ne produira que 20 % des logements à l'échéance du PLH, c'est donc aux autres communes d'assurer l'essentiel de la croissance en termes d'équipements et cela, dans un contexte de contraintes financières importantes pour les collectivités (disparition de la TH, non revalorisation des bases, etc.).

Le PLH projette la déclinaison suivante : en moyenne 3 300 logements seront livrés annuellement sur la période 2019-2024, sans compter les constructions réalisées dans le diffus (moyenne d'environ 190 logements via des permis des particuliers).

Par ailleurs les autorisations de la dernière période triennale du PLH permettront de conserver la dynamique de constructions. La livraison de 3 300 logements par an sera accompagnée d'un volume d'autorisations nouvelles favorisation la dynamique de construction au-delà de PLH.

Ceci sous-entend qu'à mi-parcours du PLH, les villes poursuivront leurs efforts de construction en délivrant de nouvelles autorisations de construire. Ainsi, pour ne prendre que cet exemple, l'arrivée retardée de la

ligne 18 du Grand Paris Express, en 2026/2027 s'accompagnera inéluctablement de la livraison de logements au droit des gares avant cette échéance. En outre, l'écart constaté entre les autorisations (permis de construire), les ouvertures de chantier et les livraisons étant classiquement de 20 %, l'objectif de livraison de 3300 logements, tiendra compte en complément des logements réalisés dans le diffus et sera de nature à être compatible avec le SRHH.

Ce sont donc deux regards croisés, à la fois sur la livraison réelle de logements tenant compte des autorisations délivrées en N-2, mais également sur l'intention d'en réaliser et ce afin de s'inscrire dans une dynamique allant bien au-delà de la durée réglementaire du PLH.

Cet effort de construction particulièrement important réalisé par l'ensemble des villes du territoire s'accompagne de trois préoccupations essentielles : la connexion des quartiers entre eux par des modes de transports publics efficients et adaptés, la réalisation d'équipements publics rendue possible grâce à des recettes fiscales dynamiques et non atrophiées et le souci d'arrimer ces constructions dans un environnement durable et écologiquement apaisé.

Le rythme de réalisation et la dynamique d'autorisations seront pointés par l'observatoire du logement de la CPS sur toute la période des six ans à venir et au-delà. Une évaluation des autorisations de construction sera produite à mi-parcours du PLH.

De plus, il convient de préciser que, pour la totalité des logements livrés, les opérations sont spatialisées dans les Orientations d'aménagements particulières (OAP) des PLU et les parcelles concernées intégrées au référentiel foncier SIG.

Le scénario Intermédiaire 2 et la typologie de logements

La segmentation par produit du scénario, compte-tenu de sa vocation à mieux répondre aux besoins endogènes, à amortir l'impact démographique de la construction, reprend les objectifs fixés par les services de l'Etat notamment en matière de logements sociaux ordinaires et de logements dédiés à des besoins spécifiques.

- L'objectif triennal de production de logements sociaux dans les communes soumises à un rattrapage SRU est de 1 910 logements sur la période triennale 2017-2019, soit 636 logements par an. Sur la période du PLH (1er janvier 2019-31 décembre 2024), cela reviendrait à produire dans ces communes 3 837 logements sociaux, soit 636 logements par an sur 6 ans
- Les objectifs triennaux (2020-2022 et 2023-2025) seront calculés à chaque échéance à partir du nombre de résidences principales à « l'instant T ». Il faut probablement prévoir un volume de logements sociaux dans les communes SRU lié de l'accroissement du parc (social + privé) dans les communes concernées [3] Le SRHH donne pour objectif au territoire de produire de 1 494 à 1 820 logements sociaux par an[4], soit 45% de la production envisagée (4 000

[3] Les communes concernées envisagent une production de près de 11 000 logements. Ajouter 25% de logements sociaux liés à l'accroissement du parc, soit environ 2 720 logements sociaux de 2018 à 2024, soit 450 logements sociaux par an garantirait l'atteinte de l'objectif de 25% à terme. Pour information, l'évaluation de la satisfaction des objectifs triennaux se fait a posteriori et non a priori.

[4] Objectif du SRHH décliné à l'échelle de la CPS de 1 494 logements correspond à l'objectif régional de réalisation de 32 000 logements sociaux par an et 1 823 logements sociaux correspond à l'objectif de réalisation de 37 000 logements sociaux à l'échelle de la région IDF par an dont 1 214 logements correspondent au rattrapage SRU.

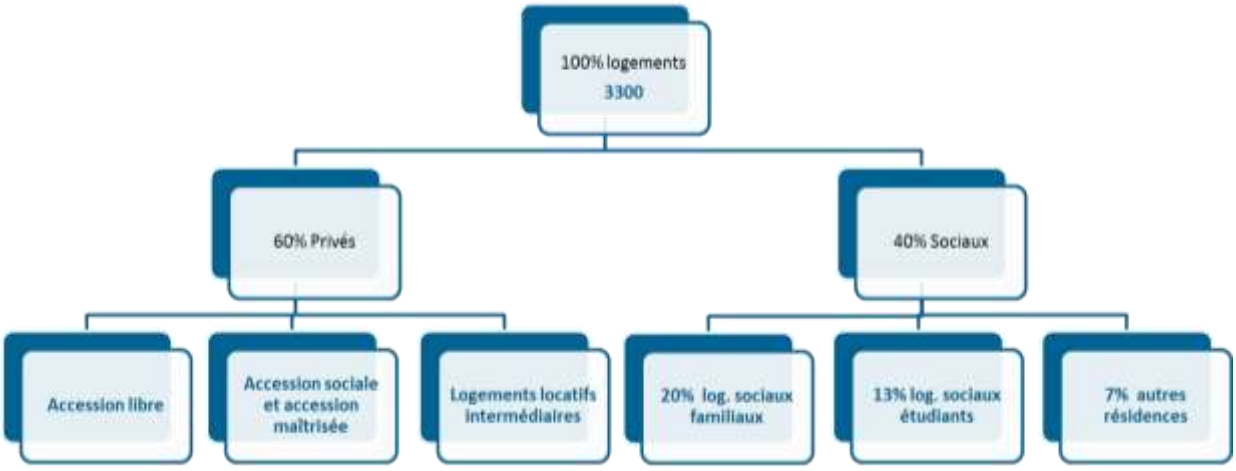
logements/an)

- Le PAC fixe un objectif de 920 de logements sociaux dédiés /an (étudiants, personnes âgées, CADA, CHRS…) + 100 places en résidence sociale /an sur le *« Plateau de Saclay ».*

Le schéma de répartition décline le scénario Intermédiaire en types de logements

- La diversification de l'offre doit être plus présente dans la production privée qui demeure importante avec un volume de 1 650 logements répartis entre promotion privée et logements intermédiaires.
- La diversification de l'offre se fera aussi à travers le volet social. Ainsi, 28% de la production répondra aux besoins spécifiques, des étudiants et personnes âgées.
- Il est par ailleurs à noter que le volume de logements locatifs sociaux envisagé correspond aux estimations données par les communes. L'objectif sera atteint à plus de 90% par la production d'ores et déjà programmée et spatialisée. Il sera complété par différents moyens : construction neuve en VEFA, conventionnement ANAH et acquisition amélioration de patrimoine privé par des opérateurs en lien avec l'OPAH et en lien avec la politique du département de l'Essonne.

Le schéma de répartition de la production de logement (production annuelle moyenne 2019-2024)



***Porter à connaissance** : 30% PLAI (minimum), au moins 40% de PLUS, 30% PLS (maximum) ou 20% dans les communes avec moins de 10% de LLS*

***Logement locatif intermédiaire** : logement locatif privé (donc non conventionné) dont les loyers sont plafonnés à 15 ou 20% en dessous des prix du marché mais soumis à plafond de ressources. Les locataires doivent respecter ces plafonds de ressources.*

***Investissement locatif** : logement acheté par des propriétaires-bailleurs dans le but de louer dans le cadre de dispositif permettant réduction d'impôt en contrepartie de l'engagement de louer pendant 6, 9 ou 12 ans à un loyer inférieur de 20 % aux prix du marché (dispositif « Pinel »). Les locataires doivent respecter des plafonds de ressources.*

3. LES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Le PLH s'inscrit dans des contextes territoriaux différents. Les communes membres du territoire sont réparties selon des groupes de communes constituant à la fois des aires de marché, mais aussi des unités morphologiques, cohérentes avec les espaces de vie quotidienne identifiés dans le projet de territoire. Les orientations ont ainsi été travaillées avec les communes réunies dans 6 groupes de travail territorialisés. Les questions ont été abordées de répartition de l'effort de construction et d'opportunité de développer tel et tel produit.

La répartition de la dynamique de construction

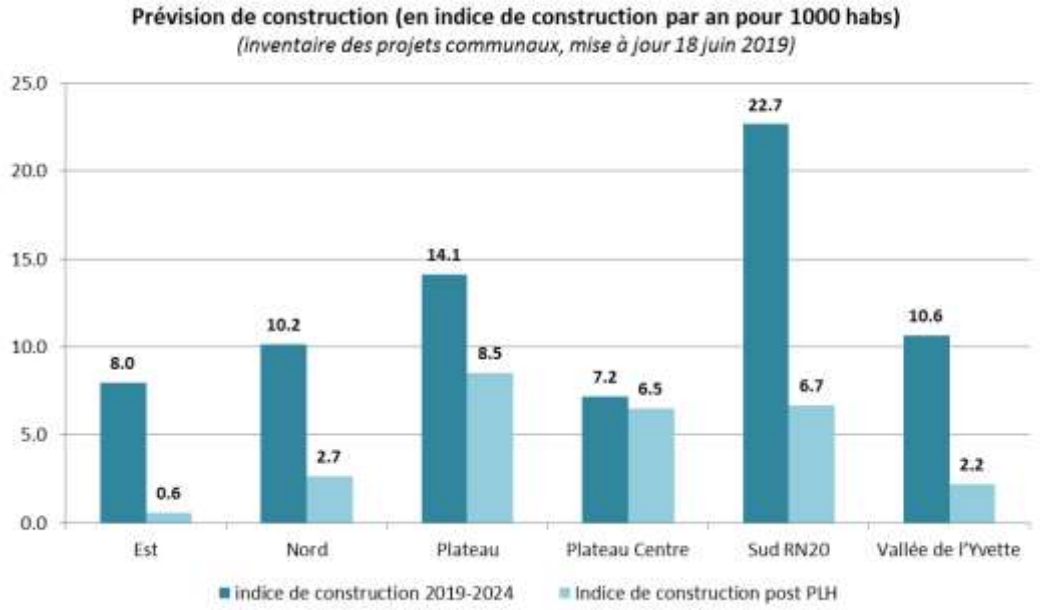
La dynamique de construction projetée est relativement intense sur le territoire Nord, le Plateau et le Sud RN20. Le Plateau centre est en retrait de la dynamique, alors que les autres territoires engagent un rythme de production supérieur à 7 logements par an pour 1 000 habitants.

Territoires		Nombre logements potentiel 2019-2024	Indice de construction 2019-2024*	Échéances inconnues ou post PLH	Report 2025-2029	Maîtrise publique des projets
Est	Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Longjumeau	2 668	8.0	190	0.6	43% promotion privée sans encadrement
Nord	Igny, Massy, Palaiseau, Verrières-le-Buisson, Wissous	6 996	10.2	1837	2.7	40% en ZAC
Plateau	Saclay, Saint-Aubin, Vauhallan, Villiers-le-Bâcle	658	14.1	398	8.5	96% OAP des PLU
Plateau Centre	Marcoussis, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Villejust	881	7.2	799	6.5	84% initiative publique ou ZAC ou OAP
Sud RN20	Ballainvilliers, Linas, Montlhéry, La Ville-du-Bois	3 727	22.7	1050	6.7	86% inconnue
Vallée de l'Yvette	Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Les Ulis, Orsay, Villebon-sur-Yvette	5 391	10.6	1127	2.2	79% initiative publique ou ZAC ou OAP

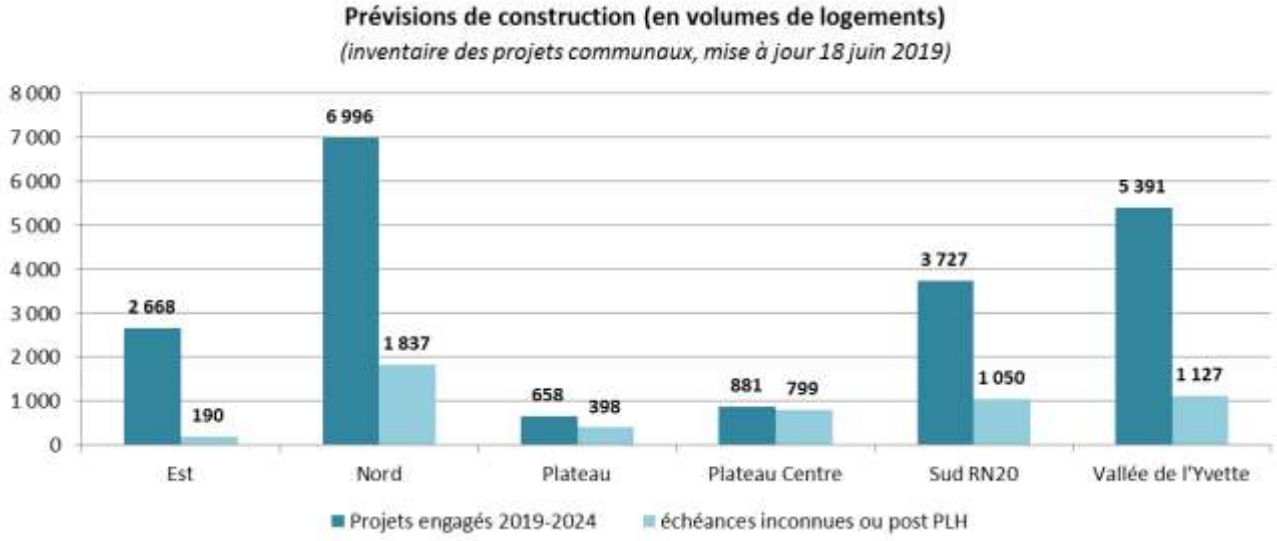
Source : GTC, inventaire des projets, d'après les communes (estimation mise à jour 198 juin 2019). Ces informations reposent sur une estimation des ouvertures de chantier au sein des projets identifiés, entre 2019 et 2024, selon l'état d'avancement actuel des projets. Elles sont susceptibles d'évoluer au fil du temps

** Indice de construction = Nombre de logements estimés / population 2014 / 6 ans * 1000*

Les territoires Nord et la Vallée de l'Yvette ont recours aux ZAC. Sur le territoire Nord, il s'agit des ZAC de Massy (SEM) et de Palaiseau (EPA PS). Sur la Vallée de l'Yvette il s'agit essentiellement de la ZAC du Moulon (EPA PS). Le Plateau Centre développe des projets de maîtrise publique (ZAC, foncier public ou maîtrisé par l'EPFIF).



- L'Est mobilise pleinement son potentiel et ne dispose pas de programmes de logements complémentaires (au-delà de la période du PLH).
- Le Plateau Centre dispose de réserves de production de logements, à l'heure actuelle reportées après le PLH
- Le Nord (3e indice de construction mais disposant du volume de production le plus élevé) et le Sud RN 20 ont la possibilité de lisser davantage leur production dans le temps, compte tenu du fort écart en matière d'effort de construction avant et après 2024.
- La Vallée de l'Yvette a également un volume de production élevé qui pourrait être davantage lissé dans le temps, mais une grande partie de sa production est développée au sein de l'Opération d'Intérêt National.



Au sein de l'OIN, il est envisagé de développer plus de 5 500 logements familiaux comme étudiants, soit 21% de l'effort de construction du scénario.

Source : Repérage foncier des projets (communes) au 18 juin 2019, traitement GTC

Les communes dont l'indice de construction est bas peuvent éprouver des difficultés à conserver leurs effectifs scolaires dans le temps, sauf projets de logements supplémentaires envisagés.

A l'inverse, les communes celles dont l'indice de construction est très élevé doivent envisager l'impact en matière d'équipements scolaires et périscolaires. Dans les communes concernées par les opérations en ZAC, les équipements publics, et notamment scolaires, sont prévus dans les programmes de construction. Le rythme de réalisation et la dynamique d'autorisations seront pointés par l'observatoire du logement de la CPS sur toute la période des six ans à venir et au-delà. Une évaluation des autorisations de construction sera produite à mi-parcours du PLH.

La segmentation de l'offre par territoire

Il résulte des ateliers territoriaux un certain nombre d'orientations en matière de programmation de logements, visant à cibler les bons produits par rapport au contexte du parc et aider les communes à orienter leur programmation.

- Ont été pris en compte les obligations de rattrapage SRU et l'obligation de faire à minima 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS, sachant que sur ce dernier produit ne bénéficiera d'agréments de financement que dans les communes où il représente une offre inférieure de 20% aux loyers pratiqués dans le parc privé,
- L'accessibilité par les transports aux services et aux pôles d'emplois
- Les besoins en logements identifiés dans le diagnostic et pris en compte dans les orientations (cf. objectif de diversification de l'offre de logements)
- Les potentialités de construction identifiées avec les communes, dans le cadre de l'inventaire des projets

Opportunité de développer une offre selon les produits et les secteurs de la Communauté Paris Saclay

Tableau 1 : Logements familiaux

Produits	**Nord** Igny, Massy, Palaiseau, Verrières-le-Buisson, Wissous	**Plateau** Saclay, Saint-Aubin, Vauhallan, Villiers-le-Bâcle	**Est** Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Longjumeau	**Vallée de l'Yvette** Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Les Ulis, Orsay, Villebon-sur-Yvette	**Plateau Centre** Marcoussis, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Villejust	**Sud RN20** Ballainvilliers, Linas, Montlhéry, La Ville-du-Bois
Log. social PLAI – PLUS T2 – T3 - T4 – T5	Priorité communes SRU	Priorité communes SRU	Priorité communes SRU	Priorité communes SRU	Priorité communes SRU	Priorité communes SRU
Log. social PLS Loyers 20% en dessous du marché / T1bis -T2-T2bis	++	+	+	++	Ø	Ø
Log. Loc. Inter. proximité et accessibilité des pôles d'emplois T2 -T3 -T3bis	+++	+	+++	+++	Ø	Ø
PSLA prioriser sur les secteurs les plus tendus 50 à 75m2 (T2-T3)	+	Ø	+	+	Ø	Ø
Accession sociale 50 à 80m2 (T3-T4)	+++	++	++	+++	++	++
Accession à prix maîtrisés 50 à 90m2 (appartements compacts et individuel groupé)	+++	+++	+++	+++	+++	+++

Légende :

+ / ++ / +++ niveau de besoins

Ø non adapté

Opportunité de développer une offre selon les produits et les secteurs de la Communauté Paris Saclay

Tableau 2 : Logements spécifiques (étudiants, résidences sociales, personnes âgées, gens du voyage, hébergement)

Produits	**Nord** Igny, Massy, Palaiseau, Verrières-le-Buisson, Wissous	**Plateau** Saclay, Saint-Aubin, Vauhallan, Villiers-le-Bâcle	**Est** Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Longjumeau	**Vallée de l'Yvette** Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Les Ulis, Orsay, Villebon-sur-Yvette	**Plateau Centre** Marcoussis, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Villejust	**Sud RN20** Ballainvilliers, Linas, Montlhéry, La Ville-du-Bois
Logement social spécifique « étudiants »	+++	+	++	+++		
Personnes âgées / handicapées (EHPAD, RPA)	++	++	++	++	++	++
Résidences sociales (FTM, FJT, PF)	++	+	++	++	+	+
GDV (création d'aires d'accueil)	++	++	++	++		++
PLAI associatif *(logement social d'insertion à durée limitée avec accompagnement social)*	+++	+	++	+++		+
Hébergement (CHRS, CHU, CADA…)	++		+	+		

Légende :

+ / ++ / +++ niveau de besoins

Ø non adapté

Impact de la loi SRU sur les communes concernées, avant prise en compte des projets de construction

	Taux LLS * au 01.01.2017	Nombre de LLS au 01.01.2017	Objectif période triennale 2017-2019	Nombre de LLS manquants pour atteindre 25% au 31.12.2025	Rattrapage au 6/9e ** du nombre de LLS manquants
Villejust	2.5%	22	67	196	**131**
Vauhallan	3.1%	24	58	171	**114**
Saint-Aubin	3.5%	10	***Exemptée***		
Linas	7.3%	182	147	446	**297**
Champlan	7.8%	77	***Exemptée***		
Nozay	7.6%	134	98	309	**206**
Villiers-le-Bâcle	2.2%	11	***Exemptée***		
La Ville-du-Bois	11.7%	334	149	380	**254**
Gometz-le-Châtel	13.8%	152	57	124	**83**
Wissous	10.5%	321	***Exemptée***		
Montlhéry	10.9%	347	141	451	**300**
Saclay	14.2%	209	53	158	**105**
Épinay-sur-Orge	14.3%	610	150	455	**304**
Marcoussis	14.2%	454	113	348	**232**
Bures-sur-Yvette	14.7%	565	132	394	**263**
Ballainvilliers	15.2%	260	51	168	**112**
Villebon-sur-Yvette	17.0%	751	120	354	**236**
Chilly-Mazarin	18.7%	1 554	170	523	**348**
Verrières-le-Buisson	19.2%	1 212	129	369	**246**
Saulx-les-Chartreux	17.2%	405	38	184	**122**
Orsay	20.7%	1 503	97	310	**207**
Gif-sur-Yvette	21.2%	1 738	99	313	**209**
Igny	21.9%	925	41	129	**86**
Longjumeau	31.7%	2 785	***Taux SRU supérieur à 25%***		
Palaiseau	35.1%	5 139			
Massy	38.8%	7 870			
Les Ulis	48.3%	4 653			
Communauté Paris-Saclay	**25.4%**	**32 247**	**1 910**	**5 780**	**3 853**

** LLS : Logement locatif social*

*** Le nombre de LLS manquants étant pour 9 années, nous avons fait une moyenne annuelle du nombre de LLS à construire et multipliée par 6 pour avoir la période du PLH*
*Soit (Nombre de LLS manquants/9)*6*

Commune exemptée	Commune au-dessus de 25%

Tableau : objectifs de construction des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU 2017-2019 avant prise en compte des projets de construction

Le tableau des objectifs 2017-2019 au titre de la loi SRU précise l'état existant et définit le rattrapage attendu. La dernière colonne indique le volume prévisionnel des logements sociaux à l'échéance du PLH, par rapport au nombre de résidences principales actuel et du nombre de logements sociaux manquants actuel.

Le nombre de logements sociaux manquants devant être produit en 9 ans (entre 2016 et 2025), le PLH représente 6/9 des logements sociaux manquants soit 3 837 logements.

Ce volume de rattrapage actuel est susceptible d'évoluer au début de chaque période triennale (2020 et 2023). L'objectif sera mis à jour en fonction de l'inventaire de logements sociaux et de résidences principales.

Les objectifs de production affichés dans le programme d'action reposeront sur une réflexion en matière de rattrapage SRU, au-delà de l'objectif actuel connu, en prenant en compte l'extension du parc.

Pour mémoire, l'objectif du SRHH décliné à l'échelle de la CPS est de 1 494 logements à 1 823 logements sociaux par an dont 1 214 logements correspondent au rattrapage SRU comprenant l'effort de rattrapage selon l'inventaire en vigueur et l'effort supplémentaire lié à l'extension du parc.

Mise en compatibilité de la programmation sociale avec la loi SRU

Le rattrapage du déficit SRU est très fortement engagé sur le territoire, exprimé dans le tableau ci-après de progression des taux du parc social des communes.

Les logements sociaux représenteront 30 % du parc de l'Agglomération au terme du prochain PLH, avec une augmentation des volumes de 34 000 à 42 500 logements. Ainsi, les villes s'engagent au travers du PLH, à livrer plus de 8 500 logements sociaux et à mettre en œuvre des projets permettant plus de 1 000 agréments supplémentaires dans les communes déficitaires sur la période de 2023-2025. Sur cette dernière période, les autorisations d'urbanisme permettront la délivrance des agréments de logements locatifs sociaux contribuant à l'atteinte des objectifs de l'article 55 de la Loi SRU sur les communes concernées.

D'autres opportunités d'agréments de logements sociaux devraient également pouvoir être identifiées en partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), dans le cadre de la convention stratégique intercommunale signée en juin dernier et prioritairement sur les communes déficitaires SRU.
En effet, sur les dernières années du PLH, d'autres autorisations d'urbanisme seront délivrées permettant l'agrément de logements locatifs sociaux contribuant à l'attente des objectifs de l'article 55 de la loi SRU sur les communes concernées.

En sus de la programmation des livraisons de logements sociaux, de la projection des agréments sur 2023-2025 et du potentiel de production restant à être identifié avec l'EPFIF, les communes déficitaires SRU du territoire s'engageront, jusqu'en 2025, à satisfaire leurs obligations triennales de rattrapage en logements sociaux fixés par la loi SRU.

Aussi, dans cet objectif, la production en logements de type PLAI restera soutenue et celle en logements PLS adaptée à chaque contexte communal. Ces engagements devront être traduits, notamment, dans les documents d'urbanisme communaux (PLU).
Par ailleurs, l'accent sera mis sur le développement du parc privé à des fins sociales, en donnant toute sa place au conventionnement acquisition-amélioration avec l'ANAH et l'intermédiation locative.

Ces orientations et objectifs sont traduits ci-après, dans le tableau des trajectoires SRU prévisionnelles des communes du territoire.

Règle de la mise en œuvre de la loi SRU sur la durée du PLH : les objectifs légaux définis par la loi SRU par périodes triennales sur les communes déficitaires en logements sociaux seront les seuls à faire foi dans le cadre des bilans triennaux et des procédures de constat de carence sur la durée de PLH.

Projection construction et agrément des logements sociaux sur la période 2019-2025							
Commune	Logements existants au 01.01.2018	Logements sociaux existants au 01.01.2018	Taux SRU au 01.01.2018	Projets logements livrés au 31.12.2024	Dont logements sociaux livrés au 31.12.2024	Evaluation du taux SRU au 31.12.2024	Evaluation du taux SRU avec les agréments 2023-2025
	nombre	nombre	%	nombre	nombre	%	%
Ballainvilliers	1 635	260	15,9%	396	217	23,5%	25,01%
Bures-sur-Yvette	3 864	625	16,2%	906	831	30,5%	*30,52%*
*Champlan***	963	77	8,0%	307	23	7,9%	*7,87%*
Chilly-Mazarin	8 218	1 549	18,8%	1 251	486	21,5%	22,00%
Épinay-sur-Orge	4 241	610	14,4%	785	400	20,1%	25,27%
Gif-sur-Yvette	8 216	2 638	32,1%	2 233	760	32,5%	*32,52%*
Gometz-le-Châtel	1 101	152	13,8%	101	66	18,1%	19,38%
Igny	4 365	988	22,6%	279	63	22,6%	27,02%
La Ville-du-Bois	2 969	417	14,0%	341	157	17,3%	22,08%
Les Ulis	9 682	4 653	48,1%	902	246	46,3%	*46,29%*
Linas	2 515	182	7,2%	1 894	1124	29,6%	29,62%
Longjumeau	8 558	2 775	32,4%	535	216	32,9%	*32,89%*
Marcoussis	3 217	454	14,1%	300	265	20,4%	23,86%
Massy	19 685	8 083	41,1%	3 501	733	38,0%	*38,02%*
Montlhéry	3 201	347	10,8%	1 096	380	16,9%	Vise 25%
Nozay	1 768	136	7,7%	192	141	14,13%	Vise 20%
Orsay	7 285	1 766	24,2%	530	175	24,8%	24,84%
Palaiseau	15263	5 396	35,4%	2 702	737	34,1%	*34,14%*
Saclay	1 519	228	15,0%	158	158	23,0%	25,04%
*Saint-Aubin**	286	10	3,5%	17	5	5,0%	*4,95%*
Saulx-les-Chartreux	2296	412	17,9%	280	97	19,8%	21,51%
Vauhallan	800	48	6,0%	121	121	18,3%	18,35%
Verrières-le-Buisson	6374	1 209	19,0%	546	340	22,4%	Vise 25%
Villebon-sur-Yvette	4491	878	19,6%	928	586	**27,0%**	*27,02%*
Villejust	870	22	2,5%	236	128	13,6%	18,08%
*Villiers-le-Bâcle**	510	43	8,4%	0	0	8,4%	*8,43%*
*Wissous***	3 049	321	10,5%	100	0	10,2%	*10,19%*
Total CPS	**121 442**	**33 394**	**27,5%**	**20 642**	**8 455**	**29,60%**	**30,00%**

* commune non soumise à la loi SRU en raison de leur population (inférieure à 1500 habitants)

** commune exemptée d'application de loi SRU sur 2018 et 2019

Les trajectoires SRU présentent une forte progression notamment sur les 7 communes déficitaires identifiées par le CRHH : avant le PLH, dix-huit communes étaient en deçà du taux cible SRU de 25% ; en 2024, dix des communes déficitaires devraient être en capacité d'atteindre 25% et les huit communes restantes seront au-delà de 20%.

Certaines communes assurent un effort soutenu particulier. En termes de production nouvelle, les communes déficitaires, dont certaines de très petite taille, portent 68 % de l'effort.

Pour la mise en œuvre du PLH, le tableau des objectifs ci-dessus est à prendre en compte avec l'ensemble des orientations et actions traduites dans le programme d'actions du PLH Tome 3, et tout particulièrement le tableau des objectifs de lovraison de logements sociaux sur la durée du PLH.

Annexe : Estimation des agréments SRU sur la période 2023-2025

Le contenu de la présente annexe est donné à titre indicatif. La projection des agréments pour la période 2023-2025 dans les communes déficitaires SRU a été réalisée en octobre 2019, hors des opérations d'accession sociale (PSLA) et des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS), comptabilisables dans le décompte de la loi SRU, qui viendront s'ajouter en complement aux agréments estimés.

Les opérations citées ci-dessous pourront être envisagées sous réserve de faisabilité réglementaire, technique, foncière et financière.

Commune de Ballainvilliers

La projection de livraison de 217 logements locatifs sociaux produits au cours du PLH et l'agrément de 31 logements entre 2023 et 2025 ferait passer la commune d'un taux de 15,9% en 2018 à un taux de 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune de Chilly-Mazarin

La projection de livraison de 486 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément de l'ordre de 48 logements entre 2023 et 2025 ferait passer la commune d'un taux de 18,8% en 2018 au taux de 22% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune d'Epinay-sur-Orge

La projection de livraison de 400 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément de 260 logements entre 2023 et 2025 fera passer la commune d'un taux de 14,4% en 2018 à 26% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune de Gometz-le-Châtel

La projection de livraison de 66 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément de 15 logements entre 2023 et 2025 fera passer la commune d'un taux de 13,8% en 2018 à un taux proche de 20% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune d'Igny

La projection de livraison de 63 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément de 204 logements entre 2023 et 2025 fera passer la commune d'un taux de 22,6% en 2018 à 27 % de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune de La Ville-du-Bois

La projection de livraison de 157 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément estimé à 84 logements entre 2023 et 2025 fera passer la commune d'un taux de 10.8% en 2018 à un taux proche de 20% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune de Marcoussis

La projection de livraison de 265 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément estimé à 120 logements entre 2023 et 2025 fera passer la commune d'un taux de 20,4% en 2018 à un taux proche de 24% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune de Montlhéry

La projection de livraison de 380 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH fera passer la commune d'un taux de 10% en 2018 au taux de 17 % de logements locatifs sociaux livrés en 2024.

De plus, la commune dispose d'un potentiel de projets inscrits dans la monographie communale sous la temporalité hors PLH (légendes bleu foncé et jaune).

La commune s'engage dans son PLU à respecter un taux de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 (soit environ 350 logements locatifs sociaux à agréer entre 2023 et 2025).

Commune de Nozay

La projection de livraison de 141 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH fera passer la commune d'un taux de 7,7% en 2018, à un taux de 14%. En parallèle, la commune s'engage dans son Contrat de Mixité Sociale à délivrer des permis pour 303 logements locatifs sociaux jusqu'en 2021. Ces agréments viendront renforcer la programmation déjà prévue dans le PLH et permettront une augmentation de taux SRU de 14% à un taux de plus de 20%.

Commune d'Orsay

La projection de livraison de 175 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH fera passer la commune d'un taux de 24,24 % en 2018 à un taux de 24,84 % de logements locatifs sociaux livrés en 2024. En complément, la commune d'Orsay est concernée, dans sa partie nord par le périmètre de l'opération d'intérêt national. La ZAC de Corbeville en OIN qui ne dispose pas à ce jour d'une programmation définie, permettra de répondre aux obligations triennales et de respecter les objectifs de la loi SRU.

Commune de Saclay

La poursuite de la réalisation de l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025 fixé par la loi SRU, suppose la construction et l'agrément de 158 logements sociaux sur le territoire de la commune qui ferait passer la commune d'un taux de 15% en 2018, à un taux de 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune de Saulx-le-Chartreux

La projection de livraison de 97 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément estimé à 45 logements entre 2023 et 2025 feront passer la commune d'un taux de 17,9% en 2018 à un taux proche de 21,5% de logements locatifs sociaux en 2025.

Commune de Vauhallan

La projection de livraison de 121 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH fera passer la commune d'un taux de 6% en 2018 à un taux proche de 20% de logements locatifs sociaux en 2025 en garantissant une mixité social exemplaire (18,3%).

Concernant la commune de Vauhallan quelques précisions sont indispensables :
- il s'agit d'une petite commune de 1 931 habitants dont le territoire est contraint par des contraintes réglementaires qui empêchent tout projet d'extension et réduisent la possibilité d'évolution urbaine,
- depuis plusieurs années la production de logements est à « 100% sociale », en partenariat avec un bailleur qui développe systématiquement de petites opérations.

Commune de Villejust

La projection de livraison de 128 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément estimé à 50 logements entre 2023 et 2025 feront passer la commune d'un taux de 2,5% en 2018 au taux de 18,1% de logements locatifs sociaux en 2025.

Il convient de souligner l'engagement de la commune qui fait évoluer le taux de logements sociaux de 6% à près de 20% en garantissant une mixité sociale exemplaire. Concernant la commune de Villejust il conveient de souligner que :
- il s'agit d'une petite commune de 2315 habitants dont le territoire a été concerné par le PEB d'Orly jusqu'à une date récente, donc toute urbanisation était gelée,
- la commune a lancé, en partenariat avec un bailleur, un développement systématique du parc social

Commune de Verrières-le-Buisson

La projection de livraison de 546 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH fera passer la commune d'un taux de 19% en 2018 au taux 22,4% de logements locatifs sociaux livrés en 2024.

De plus, la commune dispose d'un potentiel de projets inscrit dans la monographie communale dans une temporalité hors PLH (légende jaune). La commune s'engage dans son PLU à respecter un taux de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 (soit environ 180 logements locatifs sociaux à agréer entre 2023 et 2025).