

COMMUNICATION SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'EUROP'ESSONNE

Lors du Conseil municipal du 18 octobre 2007, une communication a été faite sur le lancement du Plan Local de l'Habitat (PLH) par la Communauté d'agglomération Europ'Essonne en précisant les objectifs et les différentes étapes de cette étude (diagnostic, documents d'orientations, programme d'action).

Lors du conseil communautaire du 20 mai 2009, la communauté d'agglomération Europ'Essonne a approuvé le diagnostic du P.L.H.

Rappelons que le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document réglementaire dont la mise en oeuvre s'étendra sur une période d'au moins six années. Après son approbation, il s'imposera aux Plans d'Occupation des Sols (POS) et aux Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU) de chacune des communes.

A. RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le PLH se réalise de la manière suivante :

- engagement de la procédure par l'organe délibérant de l'EPCI. Le Préfet porte toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte.

- Le projet de PLH, arrêté par l'organe délibérant est transmis aux communes membres. Elles disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

- A l'issue, l'EPCI délibère à nouveau sur le PLH et le transmet au Préfet qui le soumet pour avis au Conseil Régional de l'Habitat (CRH). Le Préfet peut, s'il estime que le projet ne répond pas aux objectifs, adresser dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications. Le programme est ensuite adopté par une dernière délibération.

Le PLH se compose de trois parties :

1. Un diagnostic de la situation existante et de ses conséquences sur l'habitat.
2. L'énoncé d'objectifs et de principes.
3. Un programme d'actions quantifiées et localisées.

Sa réalisation s'inscrit dans le calendrier actualisé suivant :

1. Diagnostic : validation mai 2009
2. Objectifs, projection des besoins et scénario : fin printemps 2009.
3. Définition du programme d'actions : approbation par le comité de pilotage et vote du conseil à l'automne 2009.
4. Validation administrative par les communes, le CRH, le Préfet.

Les objectifs généraux tels que définis dans la délibération engageant la procédure sont les suivants :

- développer une offre de logements diversifiée et adaptée à toutes les catégories de ménages sur le territoire de la CA EE,
- assurer un développement harmonieux de l'habitat dans une dynamique intercommunale s'inscrivant dans les principes de la loi SRU et du SDRIF,
- définir, pour chacune des communes, les domaines d'actions possibles en matière de production foncière et d'habitat,

- définir une stratégie globale en matière d'adaptation des logements aux handicaps, de création de logements d'urgence et d'accueil de populations marginalisées.

B. LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION

Elle a été mise en oeuvre selon le calendrier suivant :

23 mai 2007 : engagement de la procédure par le Conseil Communautaire, choix des personnes morales associées.

28 août 2007 : Porter à connaissance du Préfet de l'Essonne.

12 février 2008 : approbation par la CA EE du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), de l'attribution et de la signature du marché d'élaboration du PLH comprenant une tranche ferme « élaboration » et une tranche conditionnelle « ajustement au vu du bilan ». Attribution au groupement Fondation des Villes – DS architectes – Logiville pour les deux tranches. Durée de la tranche ferme : 22 mois, de mars 2008 à décembre 2009.

25 juin 2008 : première présentation de la démarche de diagnostic et du calendrier prévisionnel devant la 4ème commission de la CA EE.

22 octobre 2008 : installation et début des travaux du Comité de Pilotage.

3 février 2009 : séminaire sur le foncier et les outils utilisables.

29 avril 2009 : validation du diagnostic par le Comité de pilotage. Présentation de la seconde étape : les enjeux.

C. RAPPEL DE QUELQUES DONNEES MAJEURES DU DIAGNOSTIC

Le porter à connaissance

Les besoins de production sont évalués de 920 à 1 000 logements par an, dont 320 à 350 logements locatifs sociaux hors opérations Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Les éléments de cadrage

La population de la CA EE s'élève à 130 000 habitants en 2006. Sa croissance a retrouvé une vitalité depuis 1999 (+ 7,6%). La croissance économique et le nombre d'emplois ont été en très forte augmentation depuis 2000.

Le parc de logements et le marché immobilier

Le parc de logements s'élevait en 1999 à 50 941 dont 93% de résidences principales.

Le taux de logements vacants est de 6% (moins élevé que dans l'Essonne). Le parc locatif représente 41,5%.

Le parc locatif privé représente 19,7% des logements, le parc HLM 22%. La gamme des petits logements (T1 à T3) représente près de 50% du parc.

La construction neuve a légèrement baissé, passant à 610 logements par an, dont 90 Logements Locatifs Sociaux (LLS). Le parc social représente 11 409 logements, soit 22% des résidences principales.

Mais 3 communes (Massy, Longjumeau, Chilly-Mazarin) concentrent à elles seules 85% du parc. 6 communes sur 10 doivent produire des logements sociaux pour atteindre l'objectif des 20% de LLS prescrit par la loi SRU. Champlan en est exonéré en raison des contraintes environnementales. Le fichier départemental recense 6 149 demandes de LLS sur le territoire de la CA EE.

La gestion du parc social est répartie entre 24 bailleurs différents, dont les principaux sont l'Immobilière 3F, OPIEVOY et EFIDIS : 48% du parc à eux 3. Les projets présentés par les communes pour les 6 prochaines années représentent un total de 1 100 LLS, insuffisants au regard de la demande et des exigences de l'Etat.

La production de logements neufs est en légère diminution (600 par an) et la ville de Massy en assure à elle seule 41%. Le logement collectif représente 59% de cette production. La raréfaction de biens immobiliers à prix modérés participe à l'exclusion de certaines populations de la propriété. Les logements spécifiques (foyers de jeunes travailleurs, maisons de retraite, logements d'urgence) sont au nombre de 2 449.

Sur les 73 relogements annuels prévus dans l'accord collectif départemental pour les personnes en grande difficulté, 46 ont pu être effectués. Un des enjeux majeurs du PLH sera donc de consolider la chaîne de l'hébergement et du logement pour les publics défavorisés.

D. ÉVALUATION GLOBALE DES BESOINS ET DES CAPACITES

A ce stade, 3 scénarios peuvent être envisagés :

- **Scénario 1** : Stagnation des emplois = besoin de 925 logements par an.

- **Scénario 2** : Rythme de création d'emplois de 1 000 par an = besoin de 1 100 logements par an.

- **Scénario 3** : Poursuite du développement des années récentes (1 500 emplois nouveaux par an) = besoin de 1 220 logements par an.

Pour 400 d'entre eux, ces logements devront être de taille petite ou moyenne, financièrement accessibles de façon à relancer la décohabitation. Il est à noter que le besoin de base correspond à l'objectif du Porter à connaissance de l'Etat.

Les capacités de production recensées auprès des mairies pour les six années à venir, représentent 6 657 logements dont 1 675 LLS et 224 logements spécifiques hors Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Elles correspondent donc à l'objectif, mais ne doivent pas masquer les nécessaires rééquilibrages :

- La ville de Massy représente seule plus de la moitié de la production totale.
- Plusieurs communes n'atteindront pas le seuil des 20% de LLS.
- La part des logements « intermédiaires » reste faible : moins de 10%.
- A plus long terme, les perspectives de production au-delà des 6 ans du PLH restent très incertaines.
- Le foncier disponible ne semble pas suffisant pour permettre une souplesse dans les programmes de construction. Les outils du foncier utilisables par les communes et la CA EE prendront donc sur ce territoire une importance particulière.

Le diagnostic concernant Epinay sur Orge est joint à la présente communication.