

# COMITÉ URBANISME

28 MARS 2019



- ✓ **INFORMATIONS SUR LES RECOURS À L'ENCONTRE DU PLU RÉVISÉ LE 12/12/16**
- ✓ **PROSPECTIVE ÉVOLUTION LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**
- ✓ **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2024**

## INFORMATION RECOURS SUR RÉVISION GÉNÉRALE PLU DÉLIBÉRATION DU 12/12/2016

- 5 Recours en contentieux.
- Jugement rendu en première instance par le tribunal administratif de Versailles le 11/02/19.
- Verdict : 4 annulations partielles prononcées et 1 rejet.
- Coût financier indemnisations 4 x 1500 €.

# INFORMATION RECOURS SUR RÉVISION GÉNÉRALE PLU DÉLIBÉRATION DU 12/12/2016

- 1 annulation partielle retenue sur un moyen d'institution d'emplacement réservé pour aménagement environnemental en lien avec la zone humide proche.
- 2 annulations partielles retenues sur un moyen de classement de parcelle en zone humide présumée avec constructibilité limitée.
- 1 annulation partielle retenue sur un moyen tiré d'un classement d'une parcelle boisée en zone A.

# PROSPECTIVE ÉVOLUTION LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	nouveaux LLS	total LLS	nouveaux privés	total global	pourcentage LLS	
2014		92		1040	8,84%	
2018	60	152	3	1103	13,77%	Essonne Habitat
2019	12	164	4	1119	14,65%	Essonne Habitat Delâches
2020	9+20	193	4	1152	16,75%	MM/MM-SNL 14 Rte de Chartres - Hauts des Vignes
2021	23 + 7?	223	4	1186	18,80%	MM/MM 104 Rte de Chartres - 64 rte de Chartres
2025	12 + 12	247	16	1226	20,14%	OAP Vieux Chemin et Delâches

# PLAN LOCAL DE L'HABITAT - COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY 2019 - 2025



Le Programme Local de l'Habitat définit la politique de l'habitat de la Communauté d'agglomération pour une période de six ans.

Il est destiné à accompagner le développement du territoire et répondre aux besoins de logements.

# PLAN LOCAL DE L'HABITAT - COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY

## DIAGNOSTIC

### Grandes caractéristiques du parc de logements :

- La construction soutenue dans un contexte de marché valorisé : report résidentiel en provenance de Paris et première couronne, rythme de construction important contenant la tension du marché, un marché qui demeure sélectif.
- Un parc de logements fortement sollicité : parc privé valorisé, 25,4% de LLS.
- Une réponse apportée aux besoins spécifiques : offre d'hébergement/logement temporaire dédiée concentrée et peu diversifiée, potentiel de construction et engagement des communes.

# PLAN LOCAL DE L'HABITAT - COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY

## DIAGNOSTIC

### Quelques chiffres :

- Nombre de logements : 134 244.
- 25,4 % de logements locatifs sociaux (32 000 logements).
- 59% des propriétaires occupants.
- 39% des locataires (privés et sociaux).
- 41% de maisons.
- 58% d'appartements.

# PLAN LOCAL DE L'HABITAT - COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY

## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

### Définies en fonction du diagnostic et du projet de territoire :

- **Accroissement de l'offre** : augmenter la production de logements pour limiter la tension du marché en veillant au cadre de vie (transports, qualité des logements, insertion et innovation urbaine, anticipation foncière, équipements et services publics).
- **Diversification du parc de logements** : favoriser le parcours résidentiel de proximité, répondre aux besoins spécifiques (mixité sociale, jeunes, Gens du voyage, solutions d'hébergements spécifiques).
- **Intervention sur le parc privé existant** : rénovation énergétique, habitat indigne, accessibilité PMR, permis de louer.
- **Intervention sur le parc social existant** : rénovation énergétique, accessibilité PMR, politique de loyers, réflexion sur les attributions.
- **Suivi du PLH**, en lien avec les communes et les acteurs.

# PLAN LOCAL DE L'HABITAT - COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY

## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

### Scénario choisi :

- 3300 logements par an,
- accroissement de population de 55 000 habitants
- 25 000 emplois.

### Permettant :

- Une meilleure réponse aux besoins
- Un renforcement de la fluidité des parcours résidentiels
- Réponse à la création d'emplois

# PLAN LOCAL DE L'HABITAT - COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY GOMETZ LE CHÂTEL

- **Objectif SRU : 25 % de LLS en 2025.**
- Taux de logements sociaux 2019 13,8 % (152 logements locatifs sociaux, manquants 124).
- Rattrapage 6/9èmes PLH 2019-2025 : 83 LLS
- Objectifs triennaux Etat 2017 – 2019 : 57 LLS
- **Projets en cours de construction ou étude sur parcelles communales ou préemptées EPFIF :**
  - Dernière tranche Delâches : 12 LLS (Essonne Habitat)
  - 14 route de Chartres : 9 LLS (MM/MM)
  - Hauts des Vignes : 20 LLS (MM/MM – SNL)
  - 104 route de Chartres : pension de famille à l'étude (MM/MM) 23 LLS
- **Projets OAP et préemption à l'étude :**
  - 64 route de Chartres (~ 7)
  - OAP Delâches (20 logements dont 60% de LLS soit 12)
  - OAP Vieux Chemin (20 logements max dont 60% de LLS soit 12)
- **Poursuivre l'étude de toutes les mises en vente en zone urbaine en lien avec l'EPFIF et les services de l'Etat.**

# PLAN LOCAL DE L'HABITAT - COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY

## REPÈRES CALENDRAIRES PLH 2019-2024

- Septembre 2016 – février 2019

Phases : Diagnostic, Orientations, Programme d'action

- Présentation Conseil Communautaire CPS 20/02/19
- Février – novembre 2019 : Parcours de validation CPS et communes

# COMITÉ URBANISME – QUESTIONS DU COMITÉ

28 MARS 2019

- **Possibilités de constructions offertes par le PLU actuel, notamment sur les restrictions en fond de parcelle** : les projets déposés depuis la validation du PLU ne semblent pas contraints par ses règles, qu'ils soient portés par des privés ou des bailleurs sociaux.
- **Remarque sur l'impossibilité de réaliser l'OAP du Vieux Chemin du fait des accès** : un accès par la route de Chartres est prévue dans l'OAP permettant une circulation.
- **Remarques sur le regroupement des projets de LLS autour de la Route de Chartres** : des logements sont également en cours à Saint Clair et une OAP est prévue aux Delâches. Il est vrai que les grandes parcelles permettant de réaliser ces opérations dans le diffus sont plutôt présentes aux abords de la route de Chartres et ont l'avantage d'être à proximité des transports. Le problème de l'accès aux transports est par ailleurs soulevé car apparait comme bloquant dans les attributions de LLS.
- **Question sur le mode de calcul des pénalités SRU** : calculées sur la base des logements manquants et augmentées selon avis préfectoral si non réalisation des objectifs triennaux. Cette année : 46 705,56€ Les surcharges foncières apportées par la commune aux bailleurs seront déduites de ces pénalités à l'année N+2.
- **Remarques sur l'intérêt d'instaurer un permis de louer** : semble efficace pour lutter contre le logement insalubre dans le secteur privé. Nécessite la mise en place d'un service dédié au niveau de la CPS.
- **La délibération d'avis sur le PLH** proposée en CM le 8/4 sera augmentée d'une demande appuyée sur l'offre de transports.