



URBANISME
HABITAT



Val d'Orge
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Programme local de l'habitat extension à Leuville sur Orge

Octobre 2005



Sainte-Geneviève-des-Bois . Brétigny-sur-Orge . Saint-Michel-sur-Orge . Morsang-sur-Orge
Fleury-Mérogis . Villemoisson-sur-Orge . Le Plessis-Pâté . Leuville-sur-Orge . Villiers-sur-Orge

SOMMAIRE

Présentation de la démarche.....	3
Programme d'action	5
▪ <i>Tableau des objectifs actions, localisation et chiffrage...</i>	7
Se développer et diversifier l'offre (Annexes thématiques)	13
▪ <i>Perspectives de construction.....</i>	15
▪ <i>Programmation des logements sociaux</i>	21
▪ <i>Application de la loi SRU.....</i>	27
Extension du périmètre à Leuville sur Orge	30
▪ <i>ANNEXE : Analyse du parc privé de logements à Leuville-sur-Orge et propositions d'actions</i>	40

PRESENTATION DE LA DEMARCHE

1. (Les PLH précédents et la procédure retenue.

Créée en 2001, la communauté d'agglomération du Val d'Orge s'est dotée rapidement d'un programme local de l'habitat sur son périmètre initial à 6 communes.

Approuvé en décembre 2002, ce premier PLH établissait un diagnostic qui soulignait la qualité résidentielle du territoire tout en relevant le manque de certains produits : logements intermédiaires, locatifs privés et sociaux, logements pour les jeunes, etc. Il définissait les grandes lignes d'un programme d'action qui a été engagé dès l'approbation du PLH.

En 2003, l'arrivée des communes de Brétigny et du Plessis Pâté a conduit à une extension du périmètre et un nouveau PLH a été approuvé en décembre 2003. Le diagnostic intégrait les données propres aux deux nouvelles communes et le programme d'action était en partie revu en fonction des études de faisabilité en cours depuis la première approbation.

Avec l'adhésion de Leuville sur Orge début 2004, le périmètre de l'agglomération a connu une nouvelle extension, plus limitée en apport de population, mais nécessitant néanmoins une modification du PLH. **La délibération du Conseil communautaire du 11 février 2004 décide de la mise en œuvre d'une extension du PLH et de la construction d'un programme d'actions chiffrées et localisées.** Il s'agit alors de concevoir un PLH permettant de répondre aux conditions à réunir pour demander, éventuellement, la délégation des aides à la pierre. La Loi relatives aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2003 a depuis fixé les contours des nouveaux PLH.

La procédure retenue pour le PLH présenté ici est conforme à ces nouvelles dispositions : programme d'actions chiffré, localisation des actions et programmation des opérations de logement social, durée de 6 ans. Une simple **modification** a été jugée suffisante, car l'apport de nouvelle population correspond à moins de 5% de la population initiale du Val d'Orge (art. L. 302-4).

2. (Contenu du PLH actuel.

Les PLH précédents avaient développé la dimension diagnostic de façon détaillée. Ce nouveau document met l'accent sur le programme d'action. Il comporte les éléments suivants :

- **une présentation de la commune de Leuville sur Orge** ainsi que des nouvelles actions induites par cette adhésion, essentiellement en faveur du parc privé, l'évolution du centre ville de cette commune étant un enjeu important,
- **un tableau récapitulatif du programme d'action** indiquant le coût des actions retenues ou, pour celles dont la faisabilité est à établir, les études à engager,
- **des annexes** thématiques développant les données de la construction neuve, la programmation des logements sociaux pour les 6 ans à venir, l'offre de logements pour les publics spécifiques.

Le calendrier est indiqué dans le tableau des actions. Il est fait mention de l'année de réalisation ou de la période : temps 1 : 2005-2007, temps 2 : 2008-2010.

Les actions prioritaires sont signalées par un encadré.

Les actions nouvelles, ou qui apportent des précisions importantes par rapport au programme du PLH validé en décembre 2003, sont signalées par un trait vertical dans la marge gauche.

Pour ce qui est du diagnostic, les analyses faites dans les premiers PLH restent valables concernant les enjeux identifiés et la description du territoire. L'observatoire mis en place par l'agglomération ainsi que les bilans annuels soumis au comité de pilotage (mars 2004 et avril 2005) permettent d'actualiser les constats faits initialement. Les évolutions suivantes méritent d'être relevées :

- **construction neuve.** Les chiffres présentés en annexe montrent que l'objectif de production de 360 logements par an, garant du maintien de la population, a été dépassé pour les années 2002 et 2003. Les perspectives de construction pour les années suivantes confirment cette dynamique.
- **développement du parc locatif privé.** La première version du PLH pointait les besoins de logements locatifs privés. Les dispositifs de défiscalisation, et le succès qu'ils ont rencontré dans les programmes neufs des opérations d'aménagement récentes, conduisent à la production d'un nombre non négligeable de logements de ce type. Le suivi de ce segment du parc sera à affiner dans le cadre de l'observatoire, ainsi que l'évolution des produits d'accès sociale.
- **logement d'urgence et logement temporaire.** Le nombre de places d'hébergement d'urgence et d'accueil des demandeurs d'asile a augmenté de façon sensible en 2003-2004, en grande partie sur la commune de Brétigny : 100 places supplémentaires en hébergement d'urgence à Brétigny, et une soixantaine des places pour l'accueil des demandeurs d'Asile en collectif à Brétigny et dans le diffus sur d'autres communes (Sainte-Geneviève-des-Bois, Villemoisson-sur-Orge, Fleury-Mérogis, Leuville-sur-Orge). L'engagement de réaliser un logement d'urgence par commune est cependant maintenu.
- **demande de logements sociaux.** Le nombre total de demandeurs enregistré par la préfecture pour l'ensemble des villes de l'agglomération était de 2207 en 2002. Il passe à 2794 pour 2004. La hausse a été surtout forte entre 2002 et 2003. La tendance à la hausse de la demande dans un marché tendu à faible rotation se confirme, comme cela est observé de manière générale en Ile de France.

3. (Suivi évaluation.

Le suivi du PLH se fera sous la forme d'un **bilan annuel** qui sera présenté lors d'une réunion associant les maires des villes de l'agglomération, les représentants du Conseil général et de l'Etat, les associations, les professionnels du logement social et de la promotion privée. Ce bilan a été fait pour l'année 2003 et pour l'année 2004.

Le PLH est articulé avec les autres documents de planification approuvés ou en cours de validation par l'agglomération. Le plan local de déplacements doit être approuvé au dernier trimestre 2005. L'agenda 21 devrait être validé en 2005. Le SCOT (schéma de cohérence et d'orientation territorial) a été lancé en 2005.

La plupart des communes de l'agglomération procèdent à la transformation des POS en PLU (plans locaux d'urbanisme). L'agglomération sera associée aux travaux préparatoires des PLU.

Le SCOT traduira en orientations territoriales les objectifs de développement de la communauté d'agglomération.



URBANISME
HABITAT



Val d'Orge
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Programme d'action



Sainte-Geneviève-des-Bois . Brétigny-sur-Orge . Saint-Michel-sur-Orge . Morsang-sur-Orge
Fleury-Mérogis . Villemoisson-sur-Orge . Le Plessis-Pâté . Leuville-sur-Orge . Villiers-sur-Orge

AGGLOMERATION DU VAL D'ORGE

PROGRAMME D'ACTION PLH A 9 COMMUNES

1. (Se développer – diversifier l'offre

Actions	Partenariat	Mise en œuvre et localisation	Calendrier	Coût
Construire 360 logements par an				
Suivre l'évolution de la construction neuve dans le cadre de l'observatoire	Villes	Voir observatoire	Temps 1 et temps 2	En régie + observatoire
Veiller à la compatibilité des PLU (plans locaux d'urbanisme) avec le PLH	Villes	Participation de l'agglomération aux comités de pilotage des PLU	Temps 1 et 2	Avec service urbanisme
Favoriser une production de logement accessibles pour les primo accédants				
Suivre les potentialités d'application locale des nouveaux financements d'accession sociale en cours.	Villes (serv urba) Promoteurs Bailleurs sociaux	Groupe de travail promoteurs, bailleurs, villes sur la faisabilité économique d'opérations PSLA (prêt social location accession)	2005-2006	
Dans les programmes neufs, promouvoir des produits accessibles (petites surfaces...)	Villes Promoteurs			
Répondre aux besoins en logement social et appliquer la Loi SRU				
Financement d'opérations d'une dizaine de logements en secteur valorisé : subvention pour surcharge foncière jusqu'à 20%	Villes DDE et Conseil Général Bailleurs sociaux	Secteur pavillonnaire ou de petit collectif valorisé, sur la base de la programmation annexée.	Temps 1 et 2	131 000 euros/an, prélève SRU
Les villes s'engagent à étudier la possibilité de définir un pourcentage minimum de logements sociaux dans les opérations de construction neuve importantes (20 à 25%) hors quartiers de renouvellement urbain	Villes	Voir suivi des PLU	Temps 1 et 2	En régie
Association aux réflexions de programmation des opérations d'aménagement	Villes SORGEM	Association de l'agglomération aux programmes des futures ZAC (Brétigny, Fleury).	Temps 1 et 2	En régie + service Urbanisme
Suivre l'évolution du parc de logements sociaux : démolitions ventes, constructions	Villes Bailleurs DDE	Tableau de bord de l'évolution du parc social	Temps 1 et 2	En régie + observatoire
Financement des projets de logement social sur la base de la programmation définie cf tbl + carte	Villes Bailleurs	Voir observatoire Voir financement du logement social		

Actions	Partenariat	Mise en œuvre et localisation	Calendrier	Coût
Amélioration du parc privé				
Assistance PACT ARIM aux propriétaires/montage dossiers de financement pour l'amélioration de l'habitat	Villes PACT ARIM	Désignation d'un référent par ville pour relayer l'information Bilan annuel fait par l'agglomération et présenté aux villes		21 000 euros/an
Prestation ADIL pour les locataires et propriétaires	Villes ADIL			6 200 euros/an
Préétude d'OPAH multisite. L'étude définira les publics et thèmes à cibler, ainsi que les objectifs en nombre de logements à améliorer et les coûts. L' agglomération décidera ensuite du lancement de l'OPAH.	Villes DDE - ANAH Conseil Général Bureau d'étude	Rédaction du cahier des charges en associant les villes (fin 2005)	Temps 1 : étude	40 000 euros
Améliorer la qualité de vie dans l'habitat				
Lutter contre l'habitat insalubre et indécents : traitement par l'agglo des dossiers nécessitant un suivi	Villes DASS - DDE	Appui technique de l'agglomération aux villes.		En régie
Améliorer la gestion du logement : maîtrise des charges.	villes	Travailler avec l'agenda 21		En régie dans un 1 ^{er} temps

2. (Une agglomération solidaire, loger les publics spécifiques

Actions	Partenariat	Mise en œuvre et localisation	Calendrier	Coût
Favoriser l'accès au logement des jeunes				
Baux glissants sur les trois contingents : charte avec les bailleurs et la préfecture, engagement pour 1 à 2 baux glissants par commune sur les contingents ville	Bailleurs sociaux Villes. Préfecture Priorité logement	Dans chaque ville, dans la mesure où la rotation du parc social le permet. Priorité Logement sollicite les villes.	Temps 1 et 2	En régie
Suivre la rotation dans les résidences sociales en lien avec les services logement des villes	Villes Bailleurs sociaux	Point annuel avec les services logements des villes et les bailleurs	Temps 1 et 2	En régie
Réfléchir à la construction d'un FJT	Villes bailleurs sociaux Conseil général DDE	Sollicitation des partenaires intéressés, analyse de la demande, étude des opérations futures.	Etude en temps 1	En régie dans un 1 ^{er} temps
Répondre aux besoins des personnes âgées				
Favoriser l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées Voir amélioration de l'habitat privé (convention PACT ARIM : 23 000 euros)	Villes PACT ARIM CLICs ANAH	Financement par l'agglomération d'une assistance par le Pact Arim au montage de dossier	Temps 1 et 2	
Etude sur les évolutions démographiques et les besoins en équipement spécifiques des personnes âgées + pertinence d'un CLIC intercommunal	Villes Conseil Général CLICs	Construction d'outils d'observation interne + commande à un bureau d'études	Temps 1	15 000 €

Actions	Partenariat	Mise en œuvre et localisation	Calendrier	Coût
Réalisation d'un habitat intergénérationnel (40 logements environ) à Plessis Pâté, dans le cadre du contrat d'agglomération	Ville du Plessis Pâté Agglomération	Financement dans le cadre du contrat d'agglomération : 750 000 euros	Temps 1 et 2	
Répondre aux besoins en logement des personnes handicapées				
Organiser la traçabilité des logements adaptés	Bailleurs sociaux Serv logt des villes Associations handicapés	Réunion annuelle de bilan de l'offre et des attributions	Démarrage en 2006	En régie
Prévoir des logements adaptés dans la construction neuve	Bailleurs promoteurs villes	Suivre les projets de construction neuve	Temps 1 et 2	En régie
Répondre aux besoins en logement des gens du voyage				
Définir avec l'accord des villes concernées l'emplacement des futures aires Participer à la conception des projets, menée par le syndicat mixte d'accueil des gens du voyage et les villes d'implantation *	Villes Syndicat mixte gens du voyage DDE subdivision pour étude AIRIAL	Repérage foncier à partir d'une étude réalisé par la DDE	Temps 1 2005	Mise à disposition DDE
		Financement de l'aire dans le cadre du contrat d'agglomération : 1 000 000 euros prévus	Temps 2	Part aggro : 156 000 euros
Participer au financement de l'opération d'habitat adapté à Brétigny	Brétigny et St Michel AGDVE OPIEVOY	Prévoir l'opération dans le cadre des financements pour le logement social	Temps 1 2007	70 000 euros
Bâtir une politique concertée d'attribution				
Suivre la négociation de l'accord collectif départemental	Préfecture Conseil gl	Participation aux groupes de travail organisés par la DDE et Conseil Général	2005	
Décliner l'objectif de l'accord collectif à l'échelle de l'agglomération. Le nouveau plan départemental (PDALPD) retient un objectif de 129 attributions par an au titre de l'accord collectif pour le bassin d'habitat Nord Essonne.	Préfecture Conseil gl Villes Bailleurs sociaux associations	A voir en fonction du contenu de la Loi habitat pour tous / le rôle des EPCI dans ce dispositif	Temps 1 2005	
Charte d'attribution. Définir des engagements entre les partenaires concernant le fonctionnement des commissions d'attribution, les données à transmettre aux villes, les baux glissants, le suivi des impayés, l'application de l'accord collectif	Préfecture Conseil gl Villes Bailleurs sociaux associations	Poursuivre la négociation en fonction de l'avancement du nouvel accord collectif.	2006	

Actions	Partenariat	Mise en œuvre et localisation	Calendrier	Coût
Répondre aux situations d'urgence				
Suivre l'évolution des places d'hébergement et de CADA/CAUDA sur les territoires et interpeller les financeurs si besoin	Villes DASS associations	Etablir un bilan annuel des places et de leur gestion en lien avec les services des villes et les associations	Temps 1 et 2	En régie
Chaque ville se dotera d'au moins une place d'hébergement d'urgence, de préférence en gestion directe, en utilisant dans la mesure du possible les potentialités des anciens logements d'instituteurs.	Villes Associations DASS	Faire le point avec chaque ville des potentialités et des réalisations déjà faites	Temps 1	
Analyser les besoins en logement temporaire	Agglo Villes Conseil Général et Etat	Un suivi de l'offre et une évaluation des besoins seront menés avec les villes	Temps 2	En régie ou bureau étude
Développer une offre de logements sociaux				
Financement des PLA intégration au forfait, dans le cadre de l'utilisation des prélèvements SRU	Villes Bailleurs sociaux associations Pact Arim Conseil Général et Régional	-suivi des dossiers présentés par les villes. -travail de repérage avec la MOUS Pact Arim	Temps 1 et 2	4 500 euros par logement budget des prélèvements SRU

3. (Actions transversales

Actions	Partenariat	Mise en œuvre et localisation	Calendrier	Coût
Construire un partenariat avec les bailleurs sociaux et promoteurs privés				
Charte pour le logement puis charte d'attribution	Agglo, villes, bailleurs sociaux	Poursuivre la démarche engagée et finaliser la charte	2006	
Actionnariat dans les SA HLM	Agglo, villes SA HLM	Participation aux instances de décision des organismes ayant un patrimoine important sur le territoire	2006	1 euro
Partenariat ciblé sur le parc ancien à Leuville	Agglo, Leuville Bailleurs sociaux	Construire avec les bailleurs sociaux un accord de partenariat en matière d'acquisition amélioration	2005	

Actions	Partenariat	Mise en œuvre et localisation	Calendrier	Coût
Observatoire				
Suivi de la construction neuve	Villes ADIL DDE	-point annuel sur les permis de construire et présentation des perspectives (données SITADEL et services urbanisme des villes) -utilisation des statistiques ADIL sur la construction neuve -analyse qualitative de la production neuve : typologie, localisation, surfaces...	2005 et suivantes 2005	En régie + observatoire id
Connaissance du parc privé -identifier les copropriétés et construire des outils de suivi -suivre l'évolution du parc locatif privé et le repérer	Villes Syndics	-repérage des copropriétés à partir du cadastre. Liste par commune et cartographie. -suivi des DIA (déclaration d'intention d'aliéner)		
Atlas du logement social -poursuivre le suivi des données collectées en 2003.	Villes DDE Préf Service logement	Mise à jour annuelle du nombre de logements sociaux, de la demande, des attributions sur accord collectif	2005 et suivantes	id
Connaissance des besoins en logement. Analyse des liens emploi/habitat	Villes Entreprises	Echanges avec les entreprises sur les besoins de leurs salariés, mise en relation avec les acteurs du logement	2005 et suivantes	En régie
Articulation avec les autres documents de planification				
Agenda 21, PLD, SCOT, PLU -favoriser la prise en compte des objectifs de construction -veiller à un meilleur équilibre habitat /emploi -renforcer les centres bourg et favoriser les centralités -maîtriser la consommation d'espace liée à l'habitat	Villes DDE	-Construire des données d'observation de la consommation d'espace relative aux différents types d'habitat (observatoire) -Analyser la localisation des opérations de construction neuve en relation avec les dessertes TC -veiller à la prise en compte des enjeux de centralité dans les PLU		
Politique de la Ville				
- apporter un appui aux réflexions sur le logement dans les opérations de renouvellement urbain.	Ville Bailleurs sociaux DDE	Participation aux groupes de travail	Temps 1 et 2	En régie

* Le schéma départemental prévoit en outre la réalisation d'une aire de grand passage (200 places) sur le secteur 10 (agglomération du Val d'Orge plus trois autres villes, moins Leuville-sur-Orge)



URBANISME
HABITAT



Val d'Orge
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Se développer et diversifier l'offre (Annexes thématiques)



Sainte-Geneviève-des-Bois . Brétigny-sur-Orge . Saint-Michel-sur-Orge . Morsang-sur-Orge
Fleury-Mérogis . Villemoisson-sur-Orge . Le Plessis-Pâté . Leuville-sur-Orge . Villiers-sur-Orge



Perspectives de la construction neuve

ORIENTATIONS EN MATIERE DE CONSTRUCTION NEUVE

1. (Les objectifs quantitatifs.

Le PLH approuvé en 2003 établissait à 350 logements la production annuelle nécessaire pour permettre le maintien de la population.

L'arrivée de Leuville apporte une population supplémentaire de 4 060 habitants. Le PLU de Leuville, en cours d'approbation, retient un objectif de construction de 10 logements par an pour assurer le maintien de la population de la commune.

L'objectif communautaire passe donc de 350 logements à 360 logements par an.

Le PLH modifié conserve donc l'orientation de maintien de la population et ne remet pas en cause l'économie générale du document initial.

Toutefois, les PLU en cours d'élaboration conduisent à affiner cette proposition : des calculs de « point mort » sont en cours pour les communes engagées dans la procédure. Par ailleurs, le bilan de l'évolution de la construction neuve qui sera fait en 2005 et 2006 permettra d'ajuster les objectifs de construction.

Sur la base des résultats de 2006, des précisions seront apportées et un avenant pourra être fait pour tenir compte des projections retenues dans les PLU, des évolutions de la construction observées et enfin de la volonté de l'agglomération de s'inscrire éventuellement dans une demande de délégation des aides à la pierre.

Les perspectives de construction des prochaines années, évaluées à partir du rythme observé en diffus et de la dimension connue à ce jour de prochaines opérations d'aménagement importantes, conduit à estimer que les objectifs seront atteints.

La carte qui suit représente les grandes opérations d'aménagement en cours et prévues.

2. (Des tissus urbains aux évolutions diversifiées.

Les orientations en matière de construction neuve tiendront compte de la diversité des tissus urbains du territoire.

- **dans les secteurs où les disponibilités foncières sont limitées**, il s'agira de favoriser le renouvellement urbain, de répondre aux besoins d'évolution du pavillonnaire et de favoriser une densification dans les secteurs bien desservis et équipés (abords des gares...).
- **dans les quartiers de grand ensemble** (ORU de Sainte Geneviève, quartier du Bois des Roches), les opérations de restructurations urbaine, en cours ou à venir, s'inscriront dans un souci de favoriser l'équilibre social et l'articulation avec les autres quartiers de l'agglomération.
- **les opérations d'aménagement** qui sont d'ores et déjà prévues feront l'objet d'une programmation décidée par les villes. L'agglomération y sera associée. Ces opérations prendront dans les années qui viennent le relais des opérations d'aménagement qui s'achèvent à Sainte Geneviève (ZAC du Canal) et Morsang (ZAC du centre bourg).
- **les extensions urbaines dans les zones non urbanisées** seront étudiées par chaque commune en fonction des besoins et capacités locales en matière d'équipements.

Le SCOT en cours d'élaboration permettra de localiser et préciser ces orientations.

3. (La construction des logements sociaux.

Les obligations en la matière sont les suivantes :

- respect des objectifs triennaux dans les villes ayant moins de 20 % de logements sociaux. Soit 67 logements par an.
- compensation des démolitions effectuées à Sainte Geneviève : 100 logements au total soit 17 logements par an.

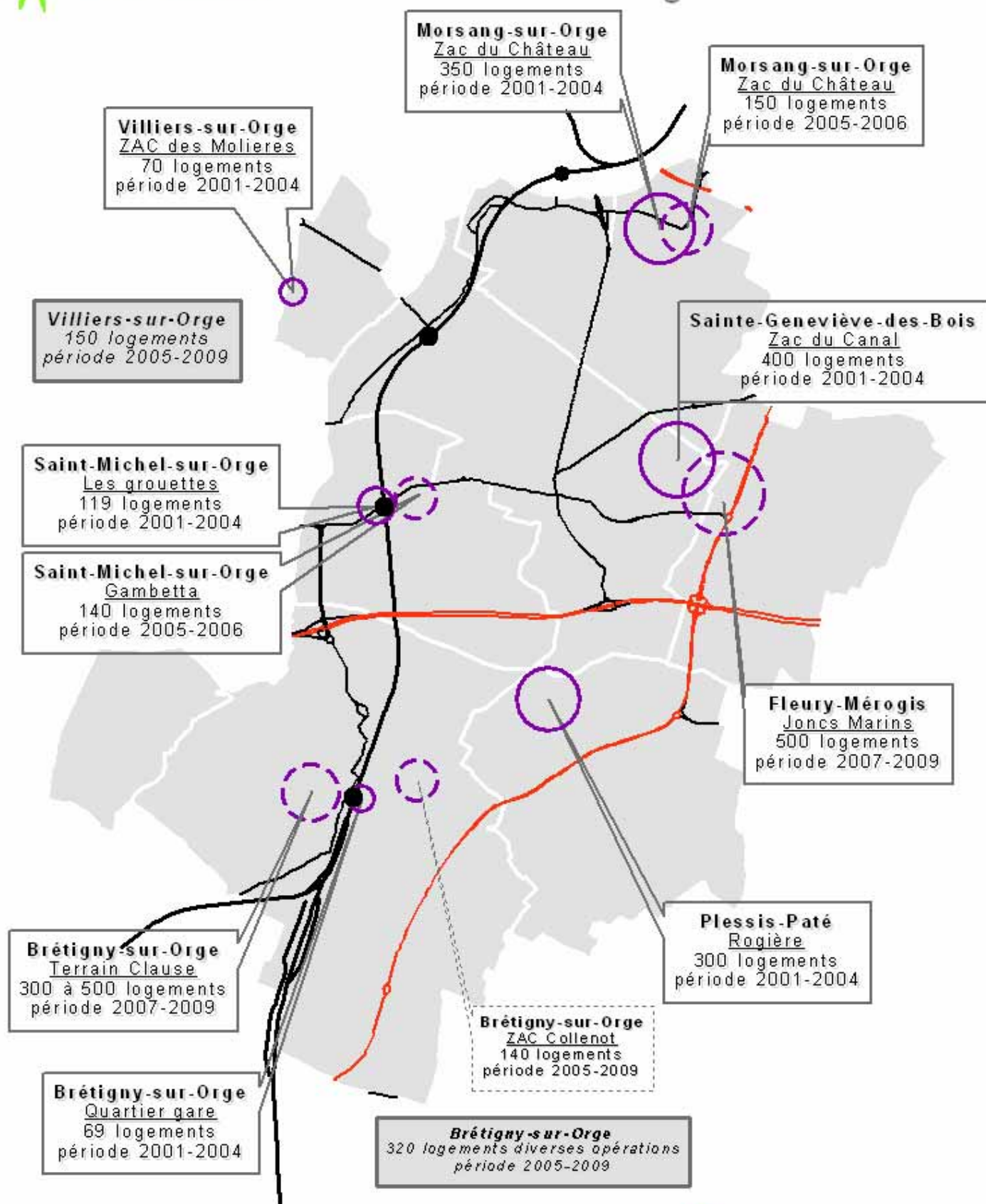
Les projets connus à ce jour ainsi que les objectifs de construction des futures opérations d'aménagement importantes permettent de fixer un objectif annuel de 130 logements sociaux sur 6 ans.

La plupart des projets identifiés sont des produits PLUS, ce qui permet de réaliser une part de logements très sociaux (5 % au moins). La réalisation de PLA intégration dans le cadre d'opérations d'acquisition - amélioration sera favorisée, en diffus, en fonction des opportunités immobilières.

L'objectif de production de logements sociaux annoncé ci-dessus correspond aux projets d'ores et déjà identifiés et va au delà puisqu'il tient compte d'intentions et d'opérations importantes prévues à moyen terme et dont le volume n'est pas encore arrêté.

Dès lors que l'agglomération aura décidé de solliciter la délégation des aides à la pierre, elle sera amenée à négocier cet objectif avec les services de l'Etat. Elle cherchera alors à définir un objectif qui prenne en compte les besoins des franciliens en matière de logement social et qui soit compatibles avec les équilibres sociaux ainsi qu'avec les intentions des villes en matière de construction neuve.

Principales opérations de construction de logements neufs



○ Opérations en cours
○ Opérations projetées

CALENDRIER DU SCOT

- **26 juin 2002** : Elaboration du SCOT du Val d'Orge sur le périmètre de l'Agglomération du Val d'Orge ;
- **30 juin 2004** : Extension du périmètre du SCOT du Val d'Orge aux communes de Brétigny-sur-Orge et du Plessis-Pâté ;
- **5 novembre 2003** : Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation ;
- **14 septembre 2004** : Extension du périmètre du SCOT du Val d'Orge à la commune de Leuville-sur-Orge (arrêté) ;
- **30 mars 2005** : Attribution du marché d'études pour l'élaboration du SCOT du val d'Orge au Bureau d'études Espace Ville;
- **2005** : réalisation du diagnostic
- Réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (à préciser)
- Réalisation du document d'orientations (à préciser)
- Arrêt du projet et débat en Conseil Communautaire (à préciser)
- Avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Enquête Publique (à préciser)
- Approbation du SCOT (à préciser)

Calendrier de révision des PLU. (plans locaux d'urbanisme)

Révision des PLU (Agglomération du Val d'Orge)				
	Délibération prescrivant la révision du PLU	PADD	Avis PPA, enquête publique et finalisation	Approbation prévue
Sainte-Geneviève des bois	11/09/2001	Avril à septembre 2005	Avril à décembre 2006	Fin 2006/début 2007
Brétigny-sur-Orge	26/06/2003	Octobre à mars 2005	Octobre 2005 à mai 2006	Juin 2006
Saint-Michel-sur-Orge	27/01/2004	Planning à préciser courant 2005		
Morsang-sur-Orge	Prévue en 2005			
Villiers-sur-Orge	Prévue mai 2005	Planning à préciser courant 2005		
Fleury-Mérogis	26/11/2002	Juillet à décembre 2006	Juillet à février 2007	1 ^{er} semestre 2007
Le Plessis-Pâté	11/03/2004	Juillet à octobre 2005	Décembre à septembre 2005	Septembre/octobre 2006
Villemoisson-sur-Orge				
Leuville-sur-Orge	18/02/2002		Modifications suite à enquête publique (en cours)	Fin 2005

Programmation des logements sociaux

PROJETS DE REALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

La programmation ci-jointe fait état de trois types de projets :

- des **opérations d'une dizaine de logements** en tissu urbain pavillonnaire ou de petits collectifs, bien valorisé,
- des **opérations d'acquisition-amélioration** en diffus dans l'habitat ancien (surtout à Leuville),
- des **opérations plus importantes dans le cadre de ZAC** (zones d'aménagement concerté), essentiellement à Brétigny, Sainte-Geneviève-des-Bois, Fleury-Mérogis.

Dans le tableau récapitulatif qui suit, sont prises en compte les dates de dépôt des dossiers de financement et non pas les dépôts de permis de construire ou le commencement de la construction. Nous sommes là dans une logique de programmation financière.

Un objectif de production de logements sociaux de 130 logements par an est fixé. Il repose sur :

- la liste des opérations prévues pour les trois ou quatre prochaines années
- les prévisions liées aux futures grandes opérations
- les contraintes citées ci-dessous.

Dans ce calcul les maisons de retraite sont comptabilisées sur la base d'un logement pour deux. Deux projets sont à l'étude : un établissement de 86 logements à Leuville-sur-Orge et un de 80 logements à Morsang-sur-Orge. Tous les deux seront réalisés par l'ADEF, en logement social.

Les deux grandes prochaines opérations d'aménagement sont comptabilisées dès 2009 et 2010 (200 logements).

La compensation des démolitions dans l'ORU de Sainte-Geneviève-des-Bois est à prendre en compte : **100 logements sont à reconstruire** pour compenser la 1^{ère} tranche de démolition.

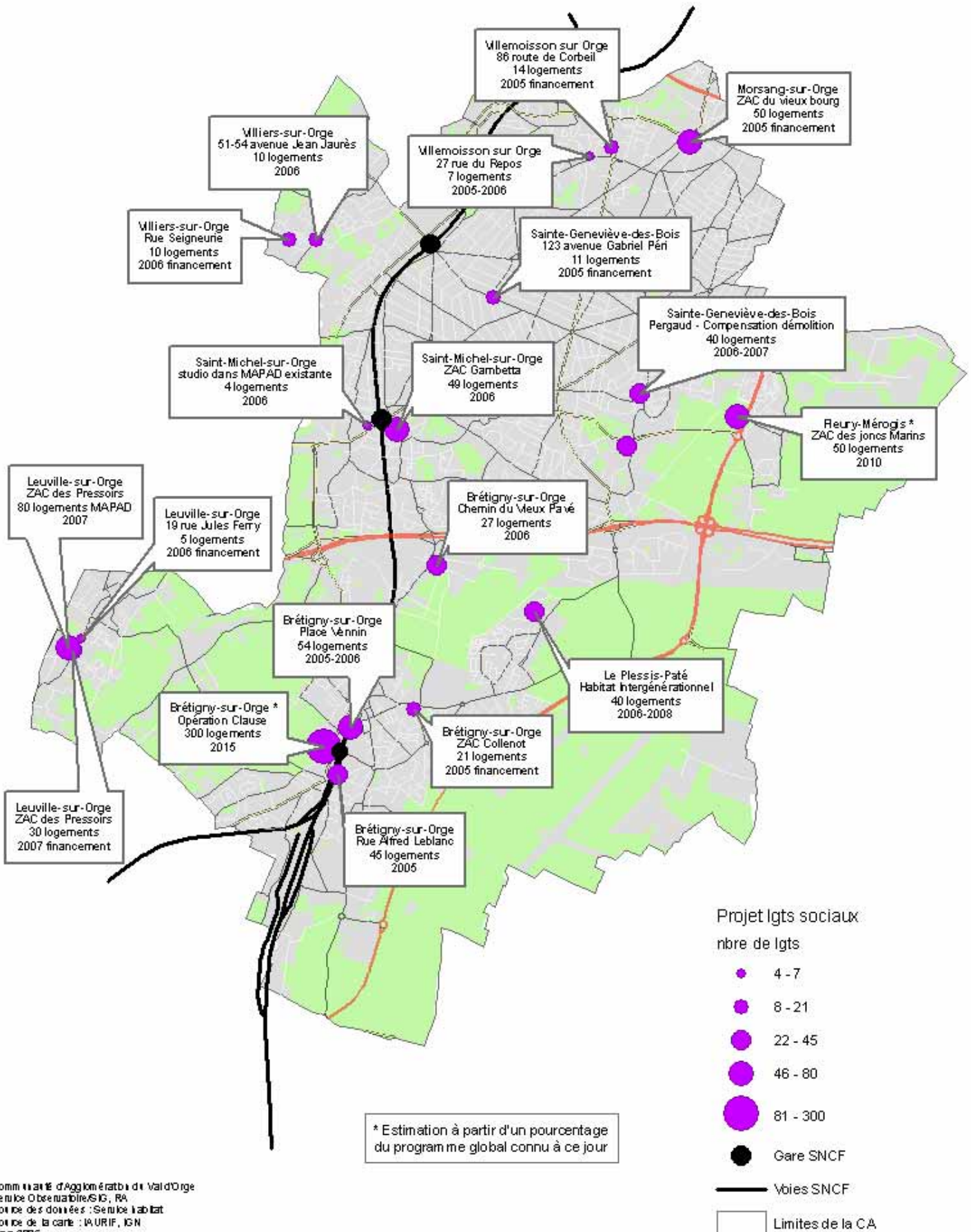
Les objectifs triennaux des communes soumises à la Loi SRU pour la période triennale allant de 2005 à 2007 s'élèvent à 203 logements.

Soit une moyenne de **67 logements par an** sur l'ensemble de l'agglomération.

PROJETS DE REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Commune	Nbre	Lieu	Maître d'œuvre	PLUS – PLS- PLAi	N ou AA	Echéance	
Villes SRU Art 55	Villemeisson sur Orge	7	27 rue du Repos	Foyers pour tous		N	2005-2006
		14	86 route de Corbeil	Non défini	Non défini	N	2005 financement
	Villiers-sur-Orge	10-15	51-54 avenue Jean Jaurès	Non défini	Non défini	N	2006
		10	Rue Seigneurie	<i>Aedificat</i>	<i>PLS</i>	N	2006 financement
	Le Plessis-Pâté	40	Habitat Intergénérationnel	Non défini	PLUS	N	2006-2008
	Leuville-sur-Orge	30	ZAC des Pressoirs	Vivre Essonne		N	2007 financement
		8	19 rue Jules Ferry	Vivre Essonne		AA N	2006 financement
		84	ZAC des Pressoirs	ADEF (Maison de retraite)		N	2007
		10	Ateliers municipaux centre ville	Non défini	PLUS	N	2008
		3	Rue Clémenceau	Non défini	PLUS	N	2008
		3	ZAC des pressoirs	Non défini	PLUS	AA	2008
	Saint-Michel-sur-Orge	49	ZAC Gambetta	Non défini	Non défini	N	2006
		4	studio dans MAPAD existante	Essonne Habitat		AA	2006
	Villes Hors SRU	Sainte-Geneviève-des-Bois	11	123 avenue Gabriel Péri	Essonne Habitat	PLUS	AA
40			Pergaud – Compensation démolition	SCIC Habitat	PLUS et PLS	N	2006-2007
Brétigny-sur-Orge		27	Chemin du Vieux Pavé	OPIEVOY – Habitat adapté	PLAi	N	2006
		21	ZAC Collenot	SAREPA-EXPANSIEL	19 PLUS / 2 PLAi	N	2005 financement
		80	Rue Alfred Leblanc	LA LUTECE	76 PLUS 4 PLAi	N	2005
		54	Place Vennin	Antin Résidence	51 PLUS 3 PLAi	N	2005-2006
		300*	Opération Clause			N	2010-2015
Morsang-sur-Orge		50	ZAC du vieux bourg	Ile-de-France HABITAT	47 PLUS / 3 PLAi	AA	2005 financement
		80	Maison de retraite	ADEF	PLUS	N	2007-2008
Fleury-Mérogis		50*	ZAC des joncs Marins	Non défini		N	2010

* Estimation à partir d'un pourcentage du programme global connu à ce jour.





Application de l'article 55 de la Loi SRU

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION, AU TITRE DE LA LOI SRU.

Villes	LS Loi SRU 01/01/04 (nb logements)	L. SRU (en %)	Prélèvement Loi SRU pour 2005 (en €)	Obligation triennale 2002-2004 (nb logements)	Réalisé /prog triennal	Obligation triennale 2005-2007 (nb logements)
Ste Geneviève des Bois	0	29,30 %		non		0
Brétigny sur Orge	0	25,00 %		non		0
Morsang sur Orge	0	25,10 %		non		0
Fleury-Mérogis	0	76,10 %		non		0
Saint Michel sur Orge	1 321	15,92 %	Pas de prélèvement car plus de 15% et DSU	44	39 logements 95,45%	51
Villemoisson sur Orge	219	8,32 %	46 649,70 €	45	constat de carence Procédure Préfectorale	46
Villiers sur Orge	59	4,17 %	34 148,80 €	33	40 logements 121,21%	34
Le Plessis Pâté	10	0,85 %	46 903,42 €	32	41 logements 131,25%	37
Leuville sur Orge	44	3,20 %	35 215,95 €	35	constat de carence Procédure Préfectorale	35
Total			127 701 € (*)	189		203

Recettes de l'agglomération issues des prélèvements des communes soumises à la Loi SRU.

2003 : 79 500 € avec Villiers (33 600 €) et Villemoisson (45 900 €).

2004 : 122 000 € (les mêmes + Plessis Pâté pour 42 500 €).

2005 : 127 701 € (les mêmes sans compter Leuville) Avec Leuville : 162 917 €



URBANISME
HABITAT



Extension du périmètre de l'Agglomération à Leuville-sur-Orge



Sainte-Geneviève-des-Bois . Brétigny-sur-Orge . Saint-Michel-sur-Orge . Morsang-sur-Orge
Fleury-Mérogis . Villemoisson-sur-Orge . Le Plessis-Pâté . Leuville-sur-Orge . Villiers-sur-Orge

LE DIAGNOSTIC

1. (Un profil d'ancien village rural en croissance.

Leuville-sur-Orge était à l'origine un village rural qui, jusque dans les années 60, a connu une évolution lente, où la vie était marquée par l'activité agricole et surtout maraîchère. Peu à peu, le desserrement de l'agglomération parisienne, ainsi que l'influence des pôles économiques et des voies de communication proches ont profondément bouleversé cette vie de village traditionnel. La disparition progressive des activités d'horticulture et de maraîchage a rendu disponibles de vastes terrains (anciens terrains agricoles ou maraîchers) qui sont apparus comme des opportunités pour construire des logements. Ainsi, de nouvelles zones pavillonnaires ont été créées en périphérie du bourg, entraînant une augmentation rapide de la population et son rajeunissement.

Dès lors, le rythme de croissance démographique de la commune a fortement augmenté, au point de doubler ses effectifs entre 1975 et 2003, passant de 1934 à 4060¹ habitants en moins de trente ans. L'estimation du recensement 2005 porte sur 4141 habitants. Parallèlement, Leuville-sur-Orge a connu un rythme de construction soutenu qui s'est amplifié au cours des années 1990 et 2000. La création de nouveaux logements a entraîné l'arrivée d'une population jeune en âge d'avoir des enfants, ce qui explique que le solde migratoire, ainsi que le taux de natalité soient particulièrement élevés. La conséquence de ces évolutions est une forte croissance de la population, générant de nouveaux besoins.

Par ailleurs, de par sa situation géographique et son relatif enclavement (peu de desserte par les transports en commun et pas de prise directe sur la Francilienne), le parc de logements de Leuville-sur-Orge bénéficie de prix structurellement inférieurs à ceux des communes voisines. Toutefois, l'amélioration des équipements, le désenclavement de la commune, et la pression sur le marché immobilier sont autant de paramètres qui contribuent à remettre en cause cette situation.

En terme d'évolution comparée des rythmes de croissance démographique et de constructions de logements, le profil de Leuville-sur-Orge se rapproche des communes du Plessis-Pâté, et de Villiers-sur-Orge et, dans une moindre mesure, Villemoisson. En effet, toutes ces communes ont connu un accroissement démographique continu depuis 1968, tandis que leur parc de logements continuait d'augmenter de manière régulière. Deux phénomènes semblent concourir à ce résultat. Tout d'abord, ces communes bénéficient de la présence sur leur territoire de terrains libres, non construits, qui constituent des opportunités foncières. Leur rythme de construction a donc été régulier et soutenu ces dernières années, d'où leur solde migratoire positif. De plus, leur parc de logements est suffisamment diversifié pour permettre le renouvellement des générations et ainsi conserver un solde naturel élevé. Cependant, dans le cas de Villemoisson, c'est principalement le renouvellement des générations qui est à l'origine de la croissance annuelle (taux de natalité élevé et solde migratoire relativement faible).

1. (Mais peu d'impact sur les caractéristiques de l'agglomération.

Depuis 1982, le territoire du Val d'Orge a vu sa population fortement augmenter. La commune de Leuville-sur-Orge, en s'intégrant à la communauté du Val d'Orge, porte à

¹ Estimation 2003.

119 730 habitants le chiffre global de population en 1999. Mais, Leuville-sur-Orge fait partie des communes faiblement peuplées et son poids démographique dans la communauté du Val d'Orge est faible : il représente seulement 3% de la population.

Un parc de logements bien partagé entre le collectif et l'individuel

Avec l'intégration de la commune de Leuville-sur-Orge, la communauté du Val d'Orge compte 42 874 résidences principales d'après le recensement de 1999. L'arrivée de la commune n'altère pas l'équilibre qui avait été observé entre les parts des logements collectifs et des logements individuels. Leuville-sur-Orge se distingue cependant par l'importance des maisons individuelles, qui représentent 89,3% des logements. Mais la petite taille du parc de logements de Leuville-sur-Orge efface l'impact de cette donnée dans les chiffres globaux.

Un taux d'activité en légère augmentation mais un taux d'emploi qui demeure modeste

L'extension du Val d'Orge se traduit par une très légère augmentation du taux d'activité de sa population, passant de 60,5% à 60,7%. En effet, en 1999, avec un taux de 68,7%, Leuville-sur-Orge avait le taux d'activité le plus élevé de la communauté. Ce phénomène s'explique par la typologie des logements (grands logements à des prix accessibles) qui a généré l'arrivée d'une majorité de ménages actifs avec double salaire.

Le taux de chômage à Leuville-sur-Orge est plus faible que celui de l'agglomération : 5,9% en 1999 contre 9,4% pour l'ensemble de la communauté du Val d'Orge. Mais cela ne modifie que très légèrement le taux de chômage de la communauté d'agglomération, qui passe de 9,5% à 9,4% en 1999. Le taux d'emploi ne varie pratiquement pas.

Une majorité d'employés

L'intégration de Leuville-sur-Orge ne modifie pas ou peu la représentation des différentes catégories professionnelles au sein de la population active du territoire. Les employés et les professions intermédiaires dominent toujours. Toutefois, la population de Leuville-sur-Orge se distingue de celle du Val d'Orge par l'importance de ses actifs artisans commerçants (11,3% contre une moyenne communautaire de 4,3%) et ouvriers (30,8% contre 18,1% dans le Val d'Orge). A contrario, la catégorie des cadres y est sous-représentée, seulement 6,6% des actifs.

L'automobile, le moyen de transport privilégié

L'automobile demeure le moyen de transport privilégié et l'intégration de Leuville-sur-Orge dans la communauté renforce ce phénomène. Près des trois quarts des Leuillois utilisent leur voiture particulière comme seul moyen de transport dans leur navette domicile-travail, tandis qu'ils sont moins de la moitié à l'utiliser dans le département. La mauvaise desserte de Leuville-sur-Orge par les transports en commun est sans doute à l'origine de ces résultats. La commune est desservie par seulement deux lignes de bus (Trans Essonne) qui la relient à la ligne C du RER de Brétigny, avec des passages assez peu fréquents.

LES ENJEUX

1. (Une croissance maîtrisée et différée.

Compte tenu de la forte croissance enregistrée dans les dernières années, la priorité est le renforcement des équipements pour répondre aux besoins de cette nouvelle population. Notamment dans le domaine de la jeunesse, de la culture et des loisirs.

Cependant, des zones d'extension urbaine sont prévues et inscrites dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Celles-ci visent en priorité à finir l'aménagement de quartiers qui se sont récemment développés.

En effet, le site du Bois Hermier, situé au sud de la commune, est un secteur à vocation d'habitat individuel qui pâtit actuellement d'un manque d'équipements et d'espaces verts. Afin de terminer l'aménagement de ce quartier, il est prévu la construction de logements individuels sous forme d'une opération d'ensemble sur les parcelles libres.

Enfin, la troisième et dernière phase de construction de la Zone d'Aménagement Concerté des Pressoirs est aujourd'hui engagée. Le programme a été modifié afin de mieux prendre en compte les différents besoins de la population : à la place des habitations individuelles initialement prévues, seront réalisés un bâtiment collectif et une maison de retraite.

2. (La restructuration du centre ancien.

Une analyse fine du parc privé de la commune a mis en évidence des potentialités au sein du parc ancien.

La très grande majorité (près de 80 %) du parc est composée de maisons récentes, de taille moyenne ou grande, habitées essentiellement par des propriétaires, disposant des éléments de confort nécessaires. Ces logements ne posent pas de problème et ne nécessitent pas d'intervention publique.

Le reste, c'est à dire environ 250 logements, est pour l'essentiel constitué de logements anciens construits avant 1914. Il s'agit en grande majorité de logements situés dans le bourg ancien, dans des maisons de village, de petits immeubles bas ou d'anciennes exploitations agricoles. Environ 50 %, c'est-à-dire 125 logements, sont des logements locatifs privés. Certains de ces logements n'ont pas tous les éléments de confort souhaités ; toutefois on compte très peu de logements vraiment inconfortables. La part des logements vacants correspond à la rotation habituelle (39 logements d'après le recensement 2005). Elle ne permet pas de conclure à une disponibilité particulière de logements à remettre sur le marché.

Le centre ancien évolue rapidement. Les maisons de village sont rachetées, parfois divisées en petits logements dans le cadre de petites opérations privées en locatif. Ces transformations posent des problèmes urbains, d'accès et de stationnement. Il reste quelques immeubles dont la réhabilitation n'est pas encore intervenue. Il s'agit de favoriser la rénovation de ces ensembles de manière à favoriser la remise sur le marché de logements de qualité à des prix abordables, que ce soit en privé ou en social.

3. (Le développement d'un parc de logements sociaux diversifié et bien inséré.

Le parc de logements sociaux actuel ne répond pas suffisamment aux besoins.

En 1984, un grand programme de 136 constructions individuelles « Les Vergers de L'Orge », en accession sociale à la propriété a été lancé, avec des financements PAP (Prêts aidés à l'accession à la Propriété). Cette opération entrainait à l'époque dans le cadre des « logements sociaux ». Depuis les critères ont changé, et ne retiennent plus que les logements locatifs sociaux. A la fin des années 80, la municipalité ne disposait donc plus de parc social.

La commune s'est dotée depuis de logements locatifs sociaux. En août 2004, le parc social de Leuville-sur-Orge était composé de 58 logements (44 en 2003) qui représentaient 4,30 % de l'ensemble des logements.

Actuellement, les projets suivants sont en cours² :

- 10 logements réhabilités en centre-ville par l'OPIEVOY,
- 30 logements en collectif ZAC par le bailleur « Vivre Essonne »,

2 Cf : Programme Local de l'Habitat de Leuville-sur-Orge – Juin 2000.

- 80 lits dans une maison pour personnes âgées (ADEF).
- 5 logements en acquisition amélioration dans le centre ville. Le projet initial est compromis par des difficultés d'acquisition foncière, mais la ville souhaite conserver ce projet et recherche d'autres opportunités.

Au regard de la loi SRU, le nombre de logements sociaux manquant pour atteindre le seuil de 20 % est de 218 logements.

L'obligation triennale 2002-2004 portait à 35 le nombre de logements à réaliser durant cette période. De plus, l'analyse du fichier FILICOM³ laisse apparaître pour Leuville-sur-Orge un taux plus élevé que pour le Val d'Orge, des ménages occupant du locatif privé et pouvant accéder à du locatif social, voire très social, d'après leurs faibles revenus. En effet, 20,5% des ménages de Leuville-sur-Orge peuvent prétendre à du locatif social et 7,3% à du très social contre 7,3% et 3,3% pour l'ensemble des communes du Val d'Orge.

De manière générale et au delà des projets cités ci-dessus, la ville souhaite accroître la production de logements sociaux sous la forme d'opérations d'acquisition amélioration ou de constructions diffuses dans le centre ancien et en prévoyant des logements sociaux dans les opérations de construction neuve qui se développeront sur les territoires à urbaniser. Le tableau de la programmation des logements sociaux situé en annexe donne la liste des projets à l'étude pour les 5 prochaines années.

4. (Intégration des gens du voyage.

Pour des raisons historiques et culturelles anciennes, cette partie du centre Essonne est un territoire de « sédentarisation » des gens du voyage. A Leuville-sur-Orge, le phénomène qui s'est développé sur le territoire communal dans les années 70/80, semble relativement stabilisé.

On peut estimer que ce type d'habitat concerne une centaine de ménages, voire un peu plus. Il recouvre des situations très différentes tant sur les plans économique et social que géographique.

On peut distinguer trois catégories de situations :

1- Un certain nombre de situations ne pose pas de problèmes particuliers et l'évolution va dans le sens d'une stabilisation de l'habitat sur des parcelles en zone urbanisée dont les occupants sont propriétaires. Cela favorise l'intégration progressive des familles dans la commune et dans leur quartier.

2- Des familles installées dans des zones destinées à être urbanisées soit pour de l'habitat, soit pour des activités. Le problème se posera lors de l'ouverture à l'urbanisation, soit de leur intégration dans le projet, soit de leur déplacement et de leur relogement sur un site plus approprié.

3- Des familles installées sur des sites qui ont le caractère de zones naturelles et qui devront le rester : zones inondables, zones boisées protégées, périmètre du parc régional des Joncs Marins. Dans ces cas, il ne peut s'agir que de solutions individuelles adaptées au cas et à la situation de chaque famille, ce qui nécessiterait une enquête fine auprès des familles dans le cadre d'une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale).

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ne prévoit pas d'objectif pour Leuville-sur-Orge puisqu'elle compte moins de 5 000 habitants. En revanche, Leuville-sur-Orge participe, en tant que membre de l'agglomération, au financement de l'aire

³ Le fichier FILICOM résulte du croisement de données de la DGI sur les revenus des ménages et leurs logements

d'accueil située à Brétigny et gérée par le Syndicat mixte pour l'accueil des gens du voyage. Elle sera, au même titre, concernée par les aires qui seront réalisées dans le cadre de la communauté d'agglomération du Val d'Orge.

LE PROGRAMME D' ACTIONS

Au vue des différents paramètres qui caractérisent le parc ancien (taille, typologie des logements, etc), les outils d'intervention qui ont été retenus sont les suivants :

1. (Instruction des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et utilisation du droit de préemption.

La municipalité de Leuville-sur-Orge a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal. Par conséquent, elle est informée de tout projet de vente qui a lieu au sein du village.

Aux termes des articles L 210-1 et R 211-1 du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption exercé par une commune doit avoir un objet précis et justifié. Dans le cadre des objectifs visés par Leuville-sur-Orge, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat lui permettra de préempter en vue de réaliser des logements qui répondent à des besoins aujourd'hui non satisfaits (logements sociaux, logements pour personnes âgées).

Cet outil est particulièrement intéressant dans le cadre d'une politique d'intervention sur le parc privé, puisqu'il permet de saisir les opportunités au coup par coup, lorsqu'une occasion se présente, pour faire du logement social ou intermédiaire. Par ailleurs, il est assez facile à mettre en place et peu autoritaire vis à vis des propriétaires.

Toutefois, l'utilisation du droit de préemption est une décision qui doit être motivée et justifiée. La commune est donc fortement engagée dans cette démarche et doit par conséquent avoir toutes les informations nécessaires pour pouvoir prendre la décision dans des conditions optimum. La mise en place d'un tel système suppose une gestion très attentive et très fine du droit de préemption, or le délai légal d'instruction des DIA est court (2 mois). Cela signifie que dans ce délai, chaque DIA doit faire l'objet d'une instruction approfondie afin d'identifier les opportunités et surtout d'analyser la faisabilité technique et financière d'une éventuelle opération.

Actuellement, la commune n'a pas les moyens techniques de faire cette instruction des DIA et ces études de faisabilité de manière fine et de manière générale, le délai de 2 mois est trop court pour trouver un bailleur social prêt à l'engager. Il est donc proposé de mettre en place un système permettant d'améliorer la réactivité en cas d'opportunité immobilière.

Deux pistes peuvent être étudiées :

- le recours à la MOUS du PACT ARIM financée par le Conseil général ou l'Etat pour l'analyse d'opération de PLA Intégration.
- La construction d'un partenariat avec un bailleur social qui s'engagerait à étudier rapidement la faisabilité d'une opération, dans le délai d'instruction des DIA.

L'assistance technique de la communauté d'agglomération pourra porter sur le montage de ces partenariats.

Un tel système permettrait à la commune de saisir les opportunités dès qu'une occasion se présente et ainsi de procéder aux acquisitions qui s'avèreraient justifiées au regard de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. Les immeubles ou logements dans le pavillonnaire ou dans le parc ancien, ainsi préemptés pourront être conservés, réhabilités

et loués, ou cédés à un organisme HLM qui en assurerait l'aménagement et la gestion. Ces logements mis sur le marché répondront aux besoins en logements non satisfaits, en particulier pour les jeunes et les ménages aux ressources modestes, principalement en terme de logements locatifs et sociaux.

2. (Une OPAH intercommunale ciblée sur les préoccupations environnementale et de développement durable.

D'une manière générale, les logements du parc ancien ont pour la plupart déjà été réhabilités, soit dans le cadre d'une OPAH qui a eu lieu dans le passé, soit grâce à l'initiative privée. Par conséquent, l'OPAH classique ne semble pas justifiée.

Par contre, il demeure aujourd'hui des préoccupations et des dysfonctionnements propres au territoire de Leuville-sur-Orge, que l'on retrouve également sur d'autres communes de la Communauté. Une OPAH thématique pourrait être un bon outil d'intervention à l'échelle intercommunale. En effet, bien que le parc privé (notamment pavillonnaire) soit en bon état, il ne répond pas suffisamment aux problématiques sociales et environnementales suivantes :

- *préoccupations sociales* : adapter les logements aux besoins de certaines catégories de population (personnes âgées, personnes handicapées, etc.)
- *préoccupations environnementales* : mettre en œuvre une politique de développement durable, à travers deux principaux thèmes :
 - l'économie d'énergie, avec développement d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliens), contrôle des eaux de ruissellement, infiltration et traitement des eaux pluviales afin d'éviter leur rejet dans l'Orge,
 - le stationnement – les liaisons douces en diminuant la part des voitures sur la chaussée et les trottoirs et ainsi favoriser le développement des circulations piétonnes ou vélo.

L'objectif d'une OPAH ciblée est de traiter de manière privilégiée un ou plusieurs types de problèmes identifiés sur le territoire.

L'OPAH ciblée pourra se traduire par une certaine priorité de programmation ou une majoration des taux des aides aux propriétaires en faveur des dossiers relevant de la cible choisie. Mais la notion d'opération ciblée ne se limite pas à cela ; elle suppose que les actions d'équipement et d'accompagnement social, de la compétence de la collectivité locale, prennent en compte réellement les besoins et spécificités des populations « ciblées ».

Le PLH étendu à Leuville-sur-Orge retient dans le programme d'action la réalisation d'une étude de faisabilité permettant d'apprécier la pertinence d'une OPAH multisite communautaire : définition des secteurs, thèmes et publics ciblés, estimation des coûts. La décision de lancement de cette procédure dépendra des résultats de cette étude.

3. (Une étude de faisabilité du déplacement des ateliers municipaux afin de construire de nouveaux logements à leur emplacement actuel.

L'étude sur le parc privé ancien a permis de repérer des petits secteurs de renouvellement urbain. Le terrain actuel des ateliers municipaux constitue une opportunité intéressante du fait de sa proximité avec le centre bourg. Ils sont situés rue Jean Jaurès dans un secteur particulièrement dense qui souffre actuellement de

problèmes de circulation et de stationnement. L'évolution de ce terrain pourrait à la fois permettre la création de quelques logements sociaux ou intermédiaires dans le village et résoudre le problème de densification excessive de ce secteur.

Ce site constitue donc une opportunité intéressante en vue de réaliser une opération d'aménagement : déplacement des ateliers dans un site plus accessible déjà déterminé dans le PLU (zone AU), construction de logements à leur emplacement actuel, notamment des logements pour les jeunes et les ménages aux ressources modestes et aménagement de parkings de proximité.

Une étude de faisabilité technique et financière devra permettre de définir un programme plus précis ainsi que le principe d'aménagement et de restructuration du site. Les modalités et les coûts d'une telle opération doivent être estimés pour qu'une décision puisse être prise sur ce secteur.

CONCLUSION

L'arrivée de la commune de Leuville-sur-Orge dans la Communauté du Val d'Orge ne modifie pas substantiellement le constat qui avait été dressé auparavant, à l'échelle des 8 autres communes.

L'objectif annuel de construction de l'agglomération passe cependant de 350 à 360 logements. Le PLU de Leuville a établi à 10 logements le rythme de construction nécessaire pour le maintien de la population.

Le principal changement réside dans l'entrée de nouveaux espaces, en majorité naturels et agricoles, dans l'agglomération du Val d'Orge. Son extension précédente avec l'arrivée de Plessis-Pâté et de Brétigny-sur-Orge a modifié la morphologie générale du Val d'Orge. Le territoire est dorénavant partagé entre une partie nord fortement urbanisée et une zone sud, où l'urbanisation est plus dispersée et moins dense, et où les espaces naturels gardent une place prépondérante.

Du fait de son faible poids démographique et malgré l'apport futur de population engendré par les zones d'extension urbaine, l'arrivée de Leuville-sur-Orge ne modifie pas les grands objectifs que le PLH à 8 communes avait mis en évidence dans sa version antérieure.

Le programme d'action sera cependant renforcé concernant l'intervention sur le parc privé ancien, en y intégrant la création de logements sociaux.

ANNEXE

Analyse du parc privé à Leuville-sur-Orge

1. (Analyse du parc privé à Leuville-sur-Orge

Le parc privé est estimé à environ 1 440 logements.

Le nombre de logement vacants était estimé à 58 logements au 31 janvier 2004, soit un taux de vacance de 4%, ce qui correspond à un « turn over » habituel et même nécessaire pour le parc de logements. Le recensement de 2005 en cours de validation, retient un chiffre de 39 logements vacants.

Le parc de logements privés se décompose en trois parties :

a. Une très grande majorité de maisons récentes

La très grande majorité (près de 80 %) est composée de maisons récentes, construites après 1950, mais surtout depuis 1970, de taille moyenne ou grande (4/5 pièces ou plus), habitées essentiellement par des propriétaires, disposant des éléments de confort nécessaires. A part quelques situations particulières qui peuvent être liées à des problèmes économiques ou sociaux personnels, ce parc ne pose pas de problème et ne nécessite pas d'intervention publique.

b. Les logements anciens

Le reste, c'est à dire environ 250 logements, est pour l'essentiel constitué de logements anciens construits avant 1914. Il s'agit en grande majorité de logements situés dans le bourg ancien, dans des maisons de village, de petits immeubles bas ou d'anciennes exploitations agricoles. Parmi ces logements figure un parc de logements locatifs privés qui peut être évalué à 50%, soit environ 120 logements. Environ 60 %, c'est-à-dire 150 logements, sont des logements locatifs privés. Certains de ces logements n'ont pas tous les éléments de confort souhaités ; toutefois on compte très peu de logements vraiment inconfortables.

Pour l'avenir une éventuelle intervention publique devrait porter en priorité sur ce parc de 250 logements. Cette intervention pourrait viser deux catégories de logements :

- les logements vacants : 58 logements vacants.
- les autres logements : parmi les autres logements anciens, loués ou occupés par leurs propriétaires, tous ne nécessitent pas une intervention publique, une grande partie ayant déjà été réhabilitée dans le cadre d'opérations privées. Ces réhabilitations qui se poursuivent aujourd'hui posent deux séries de problèmes :
 - . elles ne sont pas toujours réalisées avec le soin esthétique souhaitable compte tenu de la qualité du bâti,
 - . elles se traduisent souvent par une forte occupation du bâti du fait de la multiplication de petits logements, ce qui pose des problèmes de vie quotidienne pour les occupants : bruit, stationnement des voitures...

Le PLU a déjà pris un certain nombre de mesures pour améliorer la qualité des réhabilitations et limiter la multiplication des logements dans le bâti ancien.

Reste très probablement à l'intérieur de ce parc, une part de logements occupés par des propriétaires ou loués, inconfortables et qui nécessiteraient des travaux de réhabilitation. Cette part n'est probablement pas très importante, elle peut être estimée à environ une

vingtaine de logements, peut être moins. Seule une enquête précise permettrait de l'apprécier et de la quantifier.

2. (Les outils d'intervention sur le parc privé de logements et applications possibles à la commune de Leuville-sur-Orge.

a. Les outils incitatifs (non contraignants)

1-Le bail à réhabilitation : bail passé entre un propriétaire et un organisme HLM pour une durée de 12 ans. Le preneur (organisme HLM) prend le local en l'état, paye un loyer au propriétaire (dont le montant est convenu librement), réalise les travaux de réhabilitation afin de le mettre aux normes de logement et le loue pendant 12 ans comme s'il s'agissait d'un logement social classique. A l'issue du bail, le propriétaire retrouve son bien et conserve le bénéfice des travaux de réhabilitation.

Avantages/inconvénients/conditions de réussite /possibilités d'application à Leuville-sur-Orge :

Il faut :

- un organisme HLM qui soit intéressé, or pour un ou quelques logements cela peut être difficile,
- un propriétaire intéressé bien qu'il perde la disposition du logement pendant 12 ans et ne sait pas dans quel état il le récupérera à l'issue du délai.

2- L'acquisition/réhabilitation : Acquisitions de logements anciens, soit à l'amiable, soit dans le cadre d'une préemption afin de les réhabiliter et de les mettre en location.

L'acquisition peut être faite directement par la commune (par la communauté d'agglomération), les logements pouvant être ensuite cédés à un organisme HLM qui en assure la réhabilitation et la gestion comme un logement locatif social classique.

Le droit de préemption peut aussi être délégué à un établissement public ou à une société d'économie mixte dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Avantages/inconvénients/conditions de réussite/ possibilités d'application à Leuville-sur-Orge :

Avantages :

- Les avantages sont nombreux : remise sur le marché de logements vacants, réhabilitation du patrimoine, revitalisation du centre bourg en accueillant des jeunes, diffusion et intégration des logements sociaux dans le parc existant.

Inconvénients :

- L'efficacité du système est conditionnée par la mise en vente d'immeubles susceptibles de faire l'objet de telles opérations,
- L'impact psychologique de la préemption auprès des propriétaires vendeurs,
- Le coût d'acquisition et le coût des travaux à réaliser ne doivent pas être excessifs afin que l'opérateur puisse équilibrer son bilan, ou alors il faut trouver des financements complémentaires.

3- l'OPAH : Opération engagée pour une durée de 3 à 5 ans, sur un périmètre préalablement défini, conjointement par la commune, l'Etat (DDE et ANAH) et la région. Elle consiste à sensibiliser les propriétaires et à les inciter grâce à un système de subventions, de prêts et de déductions fiscales, à réaliser des travaux portant essentiellement sur l'amélioration des logements afin de les mettre en location. L'OPAH permet aussi d'aider les propriétaires occupants. Elle peut inclure d'autres volets que le logement : le commerce, l'artisanat, les espaces publics, les équipements. Elle peut aussi être ciblée sur certains types de logements ou la résolution de problèmes spécifiques. L'OPAH de droit commun peut ainsi répondre à des problématiques particulières, telles que le développement durable (développement des économies d'énergie, par exemple), le logement des jeunes, des personnes âgées, etc. Dans ces cas là, l'ANAH adapte son propre type de financement, auquel seront ajoutés des financements communaux visant à compléter les thèmes préalablement choisis.

Avantages/inconvénients/conditions de réussite/ possibilités d'application à Leuville-sur-Orge :

- Présence sur le territoire communal d'un parc de logements anciens à réhabiliter qui entrent dans les critères d'intervention de l'ANAH et dont les propriétaires seraient prêts à « jouer le jeu ». Cela nécessite une étude approfondie (étude préalable à l'engagement de l'OPAH ou étude de faisabilité).
- Le nombre de logements concernés doit être suffisant. En effet, l'OPAH est un instrument généralement efficace mais assez lourd à mettre en œuvre. A l'échelle de Leuville-sur-Orge, le nombre de logements susceptibles d'être concernés ne serait certainement pas suffisant. Par contre, dans un cadre intercommunal (avec Brétigny notamment), le nombre de logements pourrait se révéler suffisant.

b. Les outils réglementaires (contraignants)

- La RHI, l'arrêté de péril : ce sont des procédures réservées aux situations les plus graves. A Leuville-sur-Orge, elles peuvent viser quelques cas ponctuels, mais elles resteront d'un usage exceptionnel.
- Le Périmètre de Restauration Immobilière (couplé éventuellement avec une ZPPAUP).

Le périmètre de restauration immobilière est défini par la commune après enquête publique.

A l'intérieur de ce périmètre, une étude précise doit définir le programme de travaux à réaliser pour chacun des immeubles concernés. Il doit s'agir de travaux portant sur la salubrité, la sécurité, les conditions d'habitabilité. Doivent aussi être déterminés le coût des travaux et le coût d'une éventuelle acquisition des immeubles. L'ensemble de ces éléments est soumis à une enquête publique et, à l'issue de celle-ci, les travaux peuvent être déclarés d'utilité publique par le Préfet.

La DUP a pour conséquence de donner aux propriétaires un droit de délaissement. A l'issue de la DUP, la liste des travaux à engager est notifiée aux propriétaires et fait l'objet d'une enquête parcellaire au cours de laquelle deux types de situations peuvent apparaître :

- les propriétaires qui acceptent de réaliser les travaux prescrits : ils sont exclus de l'arrêté de cessibilité. Ils peuvent réaliser les travaux de manière indépendante ou se grouper en association foncière de restauration immobilière,
- les propriétaires qui n'acceptent pas de réaliser les travaux : ils font l'objet d'un arrêté de cessibilité et il est alors procédé à l'expropriation de l'immeuble.

Avantages/inconvénients/conditions de réussite/ possibilités d'application à Leuville-sur-Orge :

Avantages : mécanisme qui peut se révéler très efficace et qui a permis de renverser complètement la situation de quartiers qui, sans être insalubres, étaient fortement dégradés.

Inconvénients :

- La lourdeur de la procédure et l'importance des études à engager induisent des délais et des coûts non négligeables, sans doute peu proportionnés à l'échelle des problèmes propres à Leuville-sur-Orge et qui seraient plus adaptés à l'échelle d'une opération intercommunale.
- Caractère autoritaire et contraignant pour les propriétaires. Toutefois cet inconvénient peut être tempéré de deux manières :
- La collectivité n'est pas obligée d'aller jusqu'à l'expropriation, elle peut aussi la réserver aux cas limites, les plus graves.
- La procédure de PRI peut être complétée par d'autres mesures, notamment par des aides financières incitatives :
 - Une OPAH : une OPAH permet, parallèlement à la restauration immobilière, de mettre en place des aides financières afin d'inciter et d'aider les propriétaires à faire les travaux, notamment les moins fortunés.
 - Une ZPPAUP : lorsqu'elle est mise en place parallèlement au lancement d'une opération immobilière, la ZPPAUP instaure un régime fiscal particulièrement intéressant pour les propriétaires actuels ou pour de futurs propriétaires qui achèteraient des immeubles à l'intérieur du périmètre et qui décideraient de faire des travaux. Ils peuvent en effet inclure dans leurs charges foncières les dépenses effectuées pour réaliser les travaux, or le déficit foncier est déductible de l'impôt sur le revenu. Ce régime incitatif a pour conséquence de mobiliser les capitaux privés pour acquérir et réhabiliter des immeubles anciens. Ce mécanisme, qui peut se révéler très efficace, présente toutefois deux inconvénients :
 - La création d'une ZPPAUP est soumise à l'accord de l'Etat et elle instaure un droit d'intervention de l'architecte des bâtiments de France sur le contenu de la ZPPAUP lors de son élaboration et, ensuite, sur tous les permis de construire déposés à l'intérieur du périmètre. Or, actuellement, l'ABF n'intervient pas à Leuville-sur-Orge car il n'y a aucun monument inscrit ou classé.
 - Le succès de ce mécanisme peut aboutir à des mutations sociales importantes : les petits propriétaires peu fortunés étant conduits à partir et étant remplacés par des investisseurs. Les prix immobiliers ainsi que les loyers risquent de se retrouver en forte augmentation. Toutefois ce phénomène qui a pu être observé dans les grandes villes devrait être beaucoup moins net à Leuville-sur-Orge.

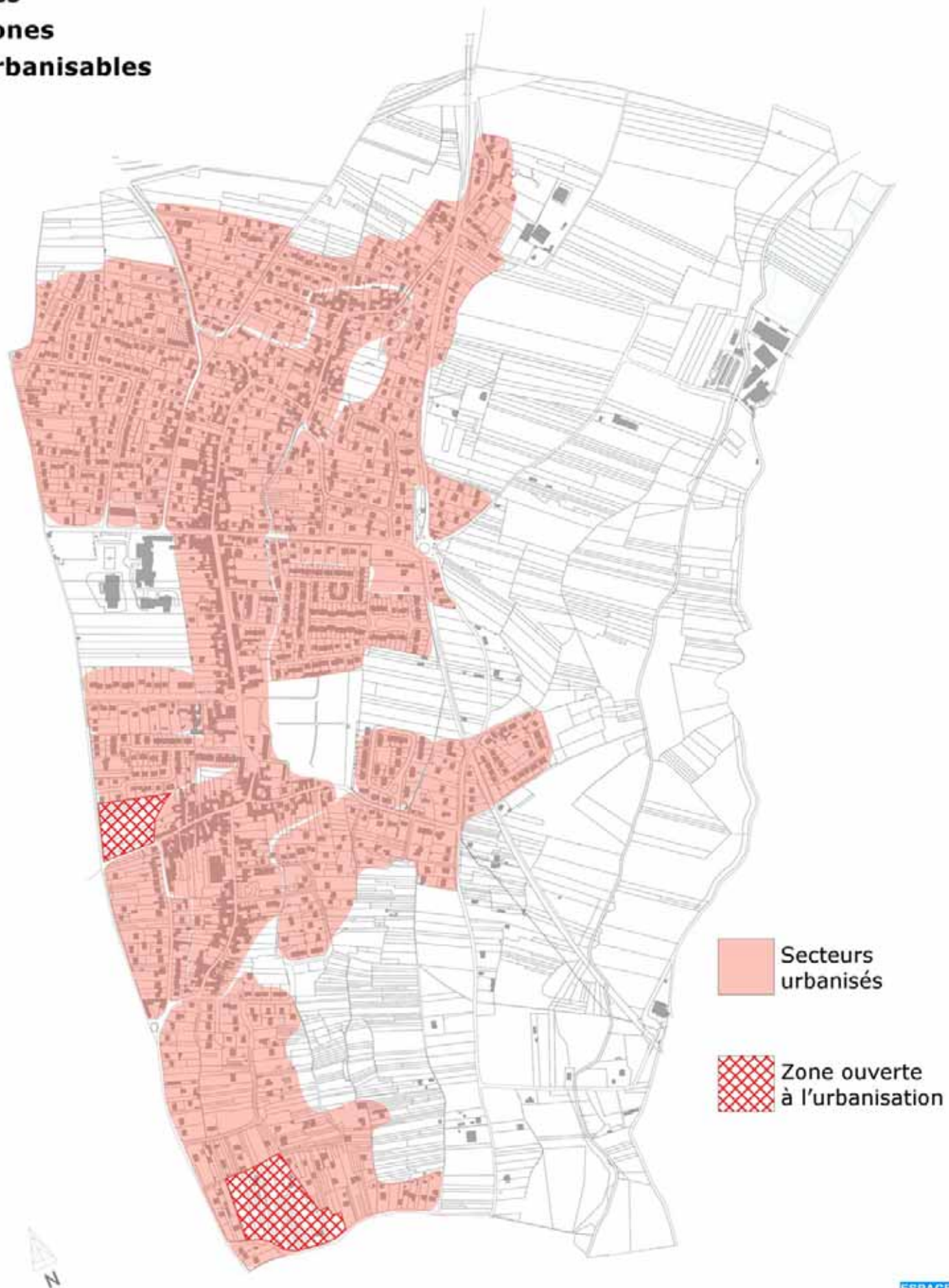
3. (Propositions d'actions

Dans le contexte de Leuville-sur-Orge, il apparaît difficilement envisageable d'utiliser des outils très directifs et très contraignants pour les propriétaires comme le périmètre de restauration immobilière. Par ailleurs, il faut prendre en compte l'échelle des problèmes, l'échelle de la commune et le nombre assez faible de logements concernés, ce qui exclut certains outils comme l'OPAH qui ne se justifie qu'à partir d'un nombre minimum de logements à réhabiliter (une centaine) ou bien, il faut les envisager à une échelle qui dépasse celle de la commune de Leuville-sur-Orge.

Au vue des différents paramètres qui caractérisent le parc ancien (taille, typologie des logements, etc), des outils d'intervention plus souples ou portant sur un périmètre plus large ont été retenus :

- opérations d'acquisition amélioration ponctuelles sur la base d'un partenariat avec le PACT ARIM et/ou un bailleur social.
- OPAH multisite à l'échelle de l'agglomération sous réserve que l'étude de faisabilité préalable en confirme la pertinence.
- Déplacement des ateliers municipaux à condition que le coût en reste raisonnable.

**Les
zones
urbanisables**



Programme Local de l'Habitat

Extension à Leuville-sur-Orge



Octobre 2005

