



CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Villebon-sur-Yvette

Entre

La Commune de Villebon-sur-Yvette, représentée par son Maire, Monsieur Victor DA SILVA, vu la délibération du Conseil municipal n°DEL 2024-06-026 du 25 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay, dont la commune est membre, représentée par son président Monsieur Grégoire DE LASTEYRIE, vu la délibération n°2024-86 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris- Saclay du 10 avril 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Madame la Préfète de l'Essonne, Frédérique CAMILLERI,

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La Commune de Villebon-sur-Yvette est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 18,45% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la Commune de Villebon-sur-Yvette a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Ce contrat traduit l'engagement de la municipalité à atteindre les objectifs de production de nouveaux logements locatifs sociaux prévus par la loi, et fait pleinement écho au programme de la mandature en cours. La production de logement social constitue un élément essentiel de l'action publique villebonnaise en matière de protection sociale et d'accès à des logements dignes et abordables. Elle favorise l'inclusion et la mixité sociale qui sont indispensables au vivre ensemble et à la vision portée par la Commune.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Villebon-sur-Yvette d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat de mixité sociale a été élaboré conjointement entre les services de l'État, la Commune et la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Villebon-sur-Yvette

ORGANISATION DU TERRITOIRE

Commune de la Région Île-de-France, Villebon-sur-Yvette est située dans la partie fortement urbanisée du Nord-Ouest du département de l'Essonne, au sein de la vallée de l'Yvette. Elle est au cœur des enjeux de logement et d'habitat de l'agglomération parisienne.

La Commune fait partie de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay (CPS) (27 communes accueillant plus de 300 000 habitants) qui dispose notamment des compétences « Équilibre social de l'habitat » et « Politique de la ville ». La Communauté d'agglomération pilote le Plan Local de l'Habitat.

D'une superficie d'environ 751 hectares, la commune compte 10 573 habitants au 1^{er} janvier 2023 (soit environ 3,3% de la population totale de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay). Elle est marquée par plusieurs contraintes environnementales et physiques, et notamment une coupure territoriale due à la traversé Nord-Sud de l'autoroute A10, doublée de la Ligne à Grande Vitesse reliant Paris à Bordeaux. En conséquence, la commune connaît un développement différencié avec :

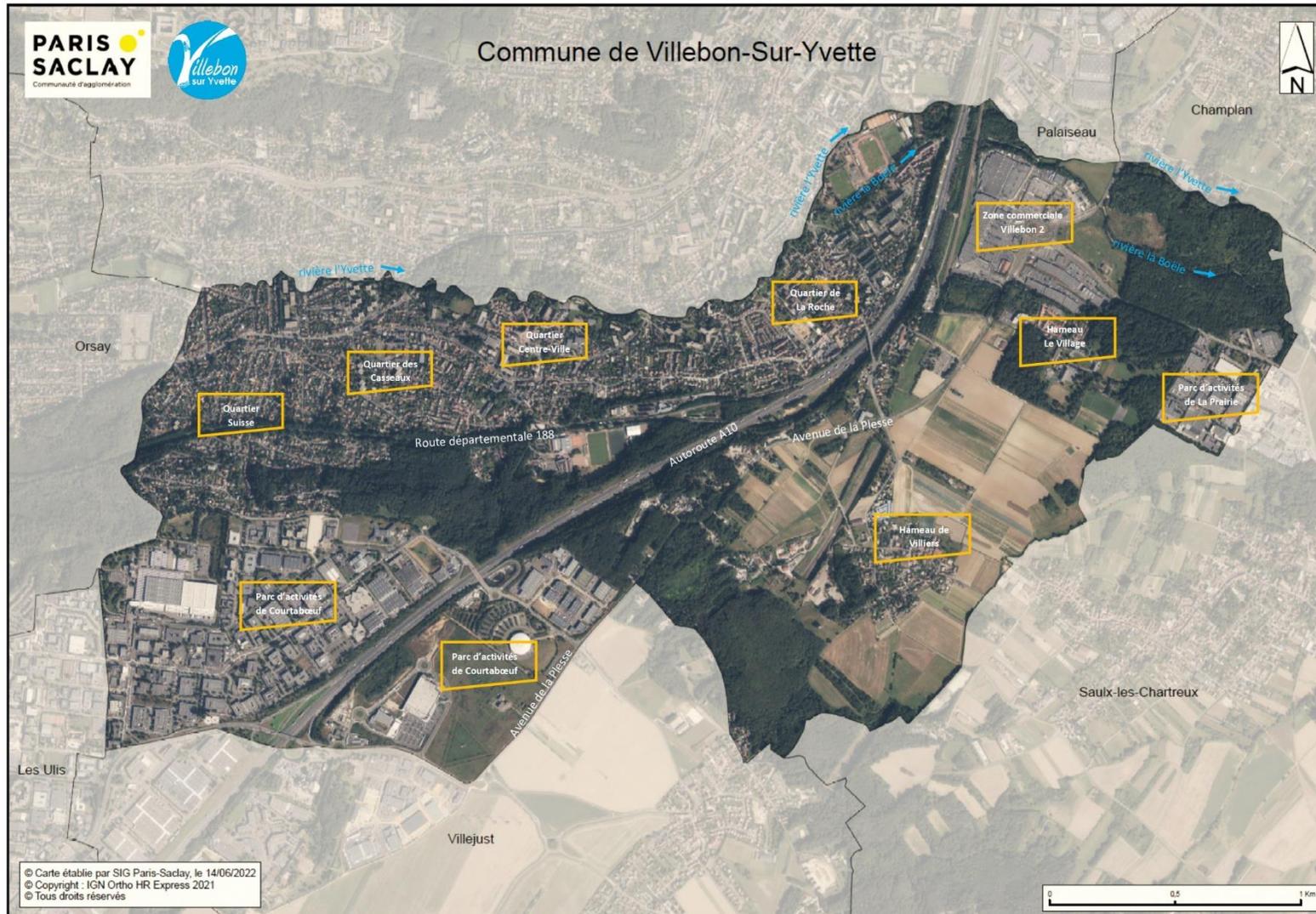
- **au Nord de l'A10**, la partie la plus urbanisée de la commune avec une organisation en quartiers hérités de l'histoire locale. Cet espace urbain se caractérise par une morphologie « en longueur » autour de l'axe structurant constitué de l'avenue du Général de Gaulle, de la rue des Casseaux, et de la rue des Maraîchers. Le secteur urbanisé s'étend sur des pentes marquées entre le plateau de Courtabœuf, dont la ligne de crête se situe au niveau du quartier dit « Suisse », et le fond de la vallée de l'Yvette. Cette partie du territoire est caractérisée par la présence forte d'argiles en sous-sol et de sources qui s'écoulent vers l'Yvette, dont le tracé est ponctué de zones d'expansion de crue (Plan de Prévention des risques naturels d'inondation de la vallée de l'Yvette).

Le parc d'activités de Courtabœuf, qui constitue l'un des premiers parcs tertiaires européens et qui est inscrit dans l'OIN Paris-Saclay, se déploie sur ledit plateau situé au Sud-Est du territoire communal.

- **au Sud de l'A10**, la partie la moins bâtie de la commune est caractérisée par des espaces à dominante agricole et forestière. Ces espaces sont ponctués des hameaux de Villiers et du Village. Le maintien du caractère agricole s'explique notamment par l'impact du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport d'Orly, dont la « zone C » restreint fortement les droits à construire. Ce PEB est par ailleurs complété d'un Plan de Gêne Sonore (PGS) qui s'étend également au Nord-Ouest de l'A10.

Ce secteur accueille également le centre commercial « Villebon 2 » qui est le plus grand pôle d'attractivité commerciale de l'Essonne, ainsi que 3 parcs d'activités, La Bretèche, La Prairie, et une partie récente du parc d'activités de Courtabœuf dénommée « Courtabœuf 8 »

Commune de Villebon-sur-Yvette



DYNAMIQUES LOCALES

La démographie villebonnaise est croissante depuis 1968 mais est récemment marquée par un solde naturel positif (+0,7 points) et un solde migratoire négatif (-0,5 points) sur la période 2013-2019. Ainsi, la croissance démographique est quasi nulle ces dernières années. Le solde migratoire négatif illustre notamment une problématique d'accès au logement qui appelle une démarche active de la Commune en faveur d'une production nouvelle de logements privés et sociaux.

La population est majoritairement jeune (60% des habitants ont moins de 44 ans), bien que la moyenne d'âge tende à légèrement augmenter avec la diminution progressive depuis 2013 de la tranche d'âge 15-29 ans. Depuis 2013, la commune est caractérisée par une importante représentation de ménages d'une personne (33,2 %), en croissance (+2,5 points).

En termes de logements, il est recensé un total de 4 500 logements en 2022, avec une majorité de logements de grande taille (55% des logements ont 4 pièces ou plus contre 22% qui ont moins de 2 pièces en 2019). Le parc de logement est relativement récent avec 68% de logements construits après 1974. Il y a une répartition assez équilibrée entre la part de maisons individuelles (48,3%) et d'appartements (50,8%). En 2018, les logements vacants représentent environ 5,5% du parc de logements ce qui constitue une vacance relativement faible.

Enfin, en termes d'emploi, il est recensé 79,2% de personnes actives en 2019 dont 20,2% travaillant au sein de la commune. Le nombre d'actifs villebonnais travaillant au sein de la commune progresse depuis 2013 (+4,5%) et illustre la nécessité de rapprocher logement et emploi. Au total, la commune compte 16,5 emplois pour 10 actifs, ce qui illustre son attractivité.

La production de nouveaux logements, notamment sociaux, devra être mise en perspective avec ces tendances démographiques et sociales, ainsi que la typologie du parc de logements existant, afin de répondre le plus efficacement aux besoins réels de la population.

PLANIFICATION

La commune est soumise au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay qui a été approuvé en Conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Le programme s'articule autour de cinq axes et se décline en dix-huit actions.

- Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements,
- Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements,
- Axe 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant,
- Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant,
- Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires.

Le PLH 2019-2024 présente des objectifs ambitieux pour répondre à la forte demande que connaît le territoire, et projette la livraison de 3 300 logements par an, en cohérence avec les orientations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Toutefois, cet effort a été conditionné, par l'ensemble des élus communautaires, à la construction des équipements publics nécessaires, au renforcement de l'offre de transport et à l'articulation efficiente avec les actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

La commune de Villebon-sur-Yvette s'est engagée à participer à la production de nouveaux logements locatifs sociaux selon les objectifs suivants :

| Territoire | Objectif total | TOTAL logements privés | | TOTAL logements sociaux | |
|----------------------------|----------------|------------------------|-----|-------------------------|-----|
| | | nb | % | nb | % |
| Villebon-sur-Yvette | 928 | 342 | 37% | 586 | 63% |
| Secteur Vallée de l'Yvette | 5 600 | 2 936 | 52% | 2 664 | 48% |

| Territoire | dont logements sociaux ordinaires | | dont logements sociaux étudiants | | dont autres résidences | |
|----------------------------|-----------------------------------|-----|----------------------------------|-------|------------------------|-----|
| | nb | % | nb | % | nb | % |
| Villebon-sur-Yvette | 438 | 75% | 120 | 20% | 28 | 5% |
| Secteur Vallée de l'Yvette | 1023 | 38% | 1067 | 40.1% | 574 | 22% |

Source : Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay ; Objectifs pour la commune de Villebon-sur-Yvette (en date d'ouverture de chantier) ; TOME 4 : présente les monographies communales et la localisation des projets de logements

Ces objectifs devaient être atteints via la mise en œuvre des programmes de construction suivants :

| Identifiant | Nom de l'opération | Nombre de logements |
|-------------|-------------------------------|---------------------|
| VILB1 | site DGA - rue des Casseaux | 628 |
| VILB2 | EHPAD | 98 |
| VILB3 | Athegienne - Rue de Palaiseau | 14 |
| VILB5 | rue du viaduc | 18 |
| VILB7 | Marin la Meslée | 140 |
| VILB6 | ove cap villebon | 30 |

Source : Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay ; Détail des projets (dont l'ouverture de chantier est prévue sur la temporalité du PLH) ; TOME 4 : présente les monographies communales et la localisation des projets de logements

À date, certains de ces projets n'ont pas encore été mis en œuvre pour des raisons indépendantes de la volonté de la Commune, ou ont été revus à la baisse pour tenir compte de contraintes diverses. Néanmoins, la Commune confirme son engagement en accompagnant le développement d'autres programmes de logements sociaux au sein d'opérations privées.

Dans cette perspective, elle mène dans le cadre d'une procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), une réflexion particulière pour se doter d'un dispositif réglementaire favorable à la production de nouveaux programmes sociaux mixtes (diagnostic foncier pour l'identification de potentiels d'implantation à destination des bailleurs, intégration d'un quota minimum de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une construction collective privée neuve ou de constructions lourdement requalifiées, élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiées, etc.).

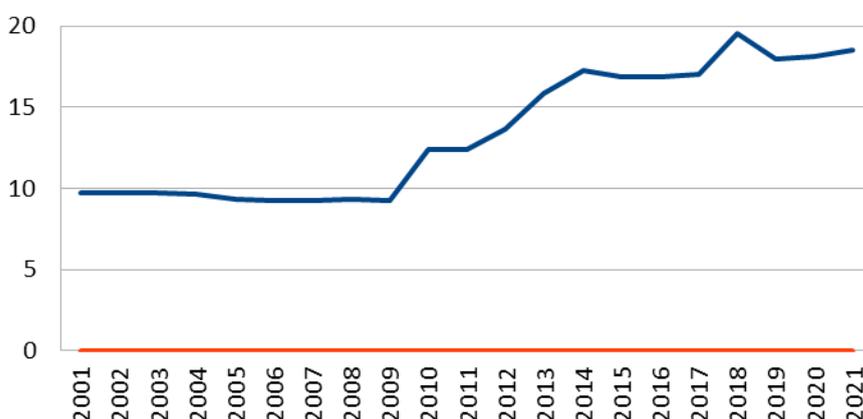
La révision générale du PLU, dont sa version actuellement en vigueur a été approuvée en 2016, constitue un levier d'action essentiel qui contribuera à atteindre les objectifs fixés.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

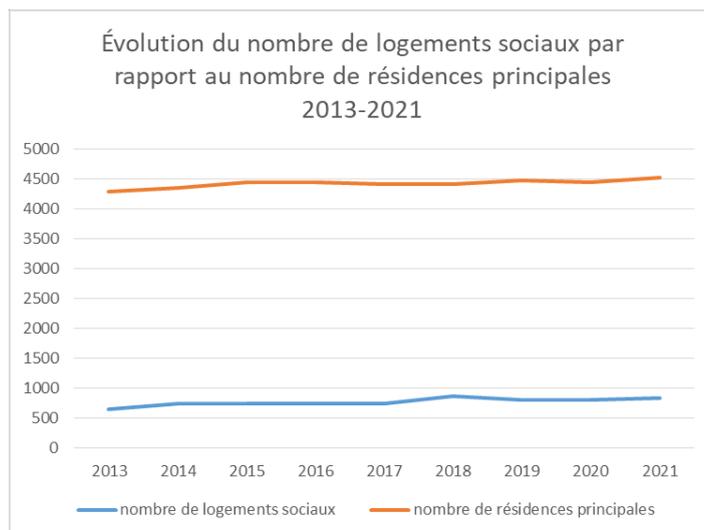
Depuis l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) le 13 décembre 2000, la Commune de Villebon-sur-Yvette connaît une croissance de production de logements sociaux à compter de 2009, en lien avec l'aménagement d'un nouveau quartier dit des Coteaux de l'Yvette. À partir de 2014, la production se stabilise pour reprendre de façon assez marquée entre 2017 et 2018. En 2019 et jusqu'à aujourd'hui, la croissance se maintient mais dans des proportions moins élevées, au gré des nouvelles opérations de constructions collectives.

Evolution du taux de LLS entre 2001 et 2021



Source : inventaires DRIHL – socle de données / RPLS / SISAL / SITADEL (dossier CMS)

La production de logements sociaux à Villebon-sur-Yvette suit une dynamique positive depuis 2013 puisque le nombre de logements sociaux produit est cohérent avec le nombre de résidences principales. Aucun décrochage majeur n'est à relever, signe d'une politique active en faveur du logement social malgré un taux inférieur aux attendus de la loi. Cette politique devra être poursuivie et accentuée afin d'atteindre l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux grâce aux outils et leviers d'action détaillés dans le volet 2 du présent contrat.



Source : inventaires annuels SRU transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne

| Année de référence (1er janvier) | Nombre de logements sociaux | Nombre de résidences principales | % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--|
| 2013 | 681 | 4296 | 15,85 % |
| 2014 | 751 | 4345 | 17,28 % |
| 2015 | 751 | 4441 | 16,91 % |
| 2016 | 751 | 4448 | 16,88 % |
| 2017 | 751 | 4420 | 16,99 % |
| 2018 | 878 | 4491 | 19,55 % |
| 2019 | 804 | 4478 | 17,95 % |
| 2020 | 804 | 4440 | 18,11 % |
| 2021 | 837 | 4517 | 18,53 % |
| 2022 | 837 | 4543 | 18,42% |
| 2023 | 838 | 4543 | 18,45% |

Source : inventaires annuels SRU transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne

2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Le parc locatif social de la commune est caractérisé par un patrimoine relativement récent, avec une très large majorité de logements datant des années 1990.

Les logements sont globalement de taille moyenne avec une très forte proportion de T2 et de T3, qui représentent près de 60 % du nombre de logements du parc locatif social. Ces typologies de logement répondent à une demande forte, notamment dans un contexte d'accroissement du nombre de familles monoparentales. Le nombre de logements T1 se révèle cependant insuffisant par rapport à la demande, et ce d'autant plus dans un contexte de décohabitation marqué des ménages. Les grands logements (T5 et plus) manquent également pour accueillir les ménages avec plus de 3 enfants, notamment des familles recomposées.

Taille des logements sociaux à Villebon-sur-Yvette en 2021 :

| Typologie de logement | Nombre de logements sociaux par typologie de logement | % de logements sociaux par typologie de logement |
|-----------------------|---|--|
| T1 | 79 | 10,94 % |
| T2 | 215 | 29,78 % |
| T3 | 226 | 31,30 % |
| T4 | 144 | 19,94 % |
| T5 | 58 | 8,03 % |
| T6 | 0 | 0 % |
| T7 | 0 | 0 % |
| T8 | 0 | 0 % |
| T9 et plus | 0 | 0 % |

Source : Données communales 2021

Sur la base d'un total de 722 logements sociaux (déduction faite des 63 logements de Résidence pour Personnes Âgées, des 33 logements de l'EHPAD, et des 20 logements déconventionnés en 2019 mais référencés pendant 5 ans)

Le parc locatif social est relativement récent (moins de 30 ans) bien que les principales grandes opérations de construction datent des années 1970. Certains ont récemment fait l'objet de programmes de rénovation afin notamment d'améliorer le confort thermique des résidents (résidence gérée par Immobilière 3F rue Albert Schweitzer, rénovée en 2021).

Ancienneté du parc de logements sociaux à Villebon-sur-Yvette en 2021 :

| Ancienneté des logements sociaux | Nombre de logements sociaux | % de logements sociaux |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Moins de 10 ans | 122 | 16,9 % |
| Entre 10 et 20 ans | 0 | 0 % |
| Entre 20 et 30 ans | 597 | 82,7 % |
| Entre 30 et 40 ans | 0 | 0 % |
| 40 ans et plus | 3 | 0,4 % |

Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2021

Sur la base d'un total de 722 logements sociaux (déduction faite des 63 logements de Résidence pour Personnes Âgées, des 33 logements de l'EHPAD, et des 20 logements déconventionnés en 2019 mais référencés pendant 5 ans)

En termes de typologie de logements sociaux, la commune est caractérisée par des logements principalement à destination de ménages à revenus modestes voire très modestes (PLS, PLUS), avec une part plus faible de logements à destination des ménages les plus précaires (PLAI). La production de logements pour cette catégorie de population devra être accrue dans les prochaines années, tout en veillant à la mixité sociale et au rééquilibrage territorial.

Répartition des logements sociaux par type de financement à Villebon-sur-Yvette en 2023 :

| | PLUS | PLAI | PLS | Autres |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nombre de logements sociaux | 245 | 84 | 114 | 395 |
| % de logements sociaux | 29,23 % | 10,02 % | 13,60 % | 47,13 % |

Source : inventaire annuel SRU au 1^{er} janvier 2023 transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne / sur la base de 838 logements locatifs sociaux.

La demande d'attribution de logements sociaux au sein de la commune reste forte et s'inscrit dans un contexte général de tension sur l'offre de logement en Île-de-France. Les demandes d'attribution reçues sont traitées au mieux mais le délai d'attribution se relève malheureusement long à défaut d'un nombre de logements suffisant et d'un fort taux de rotation. 75% des demandes d'attribution ont été faites il y a moins de 3 ans. Cette donnée coïncide avec la durée moyenne d'attente à l'échelle de l'Île-de-France qui s'élevait en 2019 à 33 mois (DRIHL, « Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2019 »).

Niveau de tension sur le parc social :

En 2022, Villebon-sur-Yvette, en tant que premier choix, recense 376 demandes d'attribution d'un logement locatif social. Seules 58 attributions ont pu être faites soit 15% des demandes. Parmi ces 376 demandes, on dénombre 6 demandes au titre du droit au logement opposable (DALO)¹.

| | Ensemble des demandes et demandes de mutations (31/12/2022) | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|---|--|-------------------------------|---|--|---------------------------------------|---|
| | Nombre total de demandes ciblant le territoire au (quel que soit l'ordre du choix) | Nombre demandes ciblant le territoire en choix 1 | dont ménages déjà logés dans le parc social | Part des demandes de mutations parmi l'ensemble des demandes | Nombre d'attributions en 2022 | dont ménages déjà logés dans le parc social | Part des mutations parmi l'ensemble des attributions | Délais médian d'attribution (en mois) | Délais médian d'attribution-mutations (en mois) |
| Ile-de-France | 783 489 | 783 489 | 240 597 | 30,7% | 75 387 | 20 643 | 27,4% | 26,0 | 22,2 |
| Essonne | 101 467 | 61 089 | 20 749 | 34,0% | 8 917 | 2 411 | 27,0% | 20,4 | 19,3 |
| CA Communauté Paris-Saclay | 42 166 | 15 421 | 5 267 | 34,2% | 2 148 | 548 | 25,5% | 21,8 | 22,6 |
| Villebon-sur-Yvette | 3 400 | 376 | 137 | 36,4% | 58 | 10 | 17,2% | 20,3 | 9,8 |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

| | Demandes au titre du DALO (31/12/2022) | | | |
|----------------------------|---|--|--|-------------------------------|
| | Nombre total de demandes ciblant le territoire au 31/12/2022 (quel que soit l'ordre du choix ne pas sommer : donnée contenant des doublons) | Nombre demandes ciblant le territoire en choix 1 au 31/12/2022 | Part des ménages reconnus DALO parmi l'ensemble des demandes | Nombre d'attributions en 2022 |
| Villebon-sur-Yvette | 60 | 6 | 0 | 8 |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022).

| | Ancienneté de la demande d'attribution (31/12/2022) | | | | | | | |
|----------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------|--|---------------------------------------|
| | Moins d'1 an | Entre 1 an et moins de 2 ans | Entre 2 ans et moins de 3 ans | Entre 3 ans et moins de 5 ans | Entre 5 ans et moins de 10 ans | 10 ans ou plus | Part des ménages ayant déposé leur demande il y a au moins 5 | Délais médian d'attribution (en mois) |
| CA Communauté Paris-Saclay | 629 | 505 | 341 | 380 | 267 | 26 | 13,6% | 21,8 |
| Villebon-sur-Yvette | 24 | 8 | 9 | 10 | 7 | 0 | 12,1% | 20,3 |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

¹ Le dispositif DALO en France permet aux demandeurs d'un logement social, dans certaines situations précises, de voir leur demande reconnue comme prioritaire et ainsi se voir proposer une solution de logement digne dans les 6 mois.

Compte-tenu du nombre de demandes d'attribution plus élevées que le nombre de logements locatifs sociaux disponible, le délai d'attribution peut être long. Parmi les dernières attributions, le délai médian d'attribution est évalué à plus d'un an et demi.

| | Ancienneté de la demande d'attribution pour les demandeurs ayant obtenus une attribution en 2022 (31/12/2022) | | | | | | | Part des ménages ayant déposé leur demande il y a au moins 5 | Délais médian d'attribution (en mois) |
|----------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|--|---------------------------------------|
| | Moins d'1 an | Entre 1 an et moins de 2 ans | Entre 2 ans et moins de 3 ans | Entre 3 ans et moins de 5 ans | Entre 5 ans et moins de 10 ans | 10 ans ou plus | | | |
| Villebon-sur-Yvette | 24 | 8 | 9 | 10 | 7 | 0 | 12,1% | 20,3 | |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

| | Lieu de résidence antérieure des demandeurs (31/12/2022) | | | | |
|----------------------------|---|--|---|--|---|
| | Ménages résidant déjà dans la commune avant l'attribution | Part des ménages résidant déjà dans la commune | Ménages résidant déjà dans l'EPCI avant l'attribution | Part des ménages résidant déjà dans l'EPCI | Ménages résidant déjà dans le département avant l'attribution |
| Villebon-sur-Yvette | 13 | 22,4% | 35 | 60,3% | 77,6% |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

Profil type des demandeurs

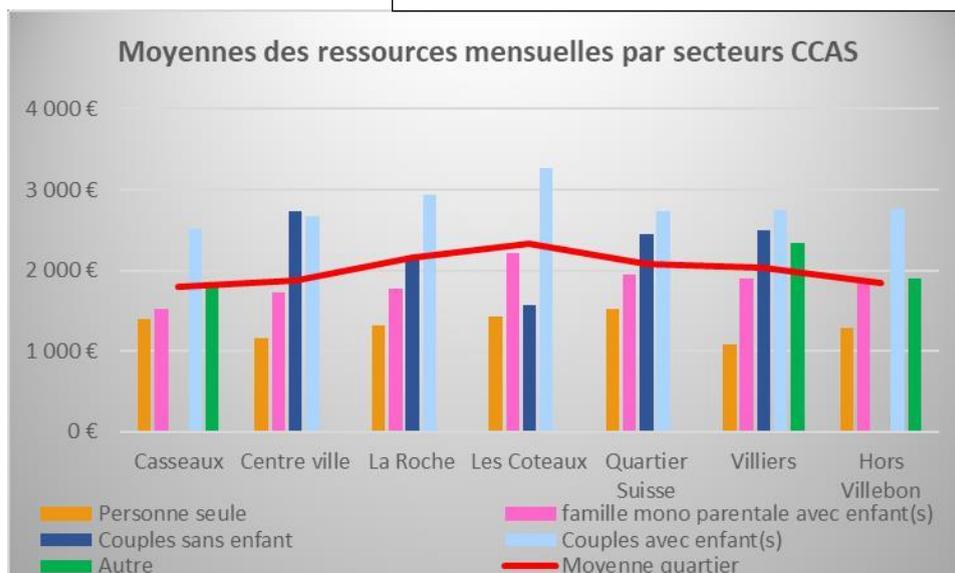
Le profil des demandeurs est varié mais il est constaté une prépondérance de ménages précaires éligibles au logement PLAI qui sont ceux qui sont les plus manquants à Villebon-sur-Yvette.

| | Plafonds de revenus des demandeurs (31/12/2022) | | | | | | |
|----------------------------|---|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|--|
| | Revenus fiscaux <= plafonds PLAI | Revenus fiscaux > PLAI et <= PLUS | Revenus fiscaux > PLUS et <= PLS | Revenus fiscaux > PLS | Revenus fiscaux non renseignés | Part des ménages sous le plafonds PLAI | Part des ménages dont les revenus fiscaux ne sont pas renseignés |
| Villebon-sur-Yvette | 235 | 92 | 21 | 5 | 23 | 62,5% | 6,1% |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

| Quartiers CCAS | Moyenne des ressources mensuelles par quartiers CCAS | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|--------------|----------|-------------|-----------------|----------|---------------|---------|
| | Casseaux | Centre ville | La Roche | Les Coteaux | Quartier Suisse | Villiers | Hors Villebon | Moyenne |
| Personne seule | 1 390 € | 1 164 € | 1 318 € | 1 433 € | 1 517 € | 1 081 € | 1 290 € | 1 300 € |
| famille mono parentale avec enfant(s) | 1 518 € | 1 723 € | 1 764 € | 2 209 € | 1 945 € | 1 897 € | 1 849 € | 1 845 € |
| Couples sans enfant | | 2 729 € | 2 127 € | 1 564 € | 2 450 € | 2 500 € | | 2 264 € |
| Couples avec enfant(s) | 2 508 € | 2 676 € | 2 944 € | 3 261 € | 2 735 € | 2 743 € | 2 761 € | 2 850 € |
| Autre | 1 850 € | | | | | 2 332 € | 1 892 € | 2 101 € |
| Moyenne quartier | 1 790 € | 1 871 € | 2 162 € | 2 338 € | 2 086 € | 2 038 € | 1 845 € | 2 021 € |

Source : Données statistiques communales concernant les 308 demandes de logement social enregistrées à Villebon-sur-Yvette (chiffres au 31 décembre 2021)



Source : Données statistiques communales concernant les 308 demandes de logement social enregistrées à Villebon-sur-Yvette (chiffres au 31 décembre 2021)

Les demandeurs sont plutôt jeunes (tranche 30-40 ans) et sont majoritairement des personnes seules, suivis de famille monoparentale avec 1 ou 2 enfants.

| | Situation familiale des demandeurs (31/12/2022) | | | | | | | | |
|---------------------|---|--------------------|----------------------------|-------------------------------|---|--|------------------------------|----------------------------------|--|
| | Personne seule | Couple sans enfant | Couple avec 1 ou 2 enfants | Couple avec 3 enfants ou plus | Famille monoparentale avec 1 ou 2 enfants | Famille monoparentale avec 3 enfants ou plus | Autres situations familiales | Part des familles monoparentales | Part des familles avec 3 enfants et plus |
| Villebon-sur-Yvette | 144 | 26 | 72 | 41 | 76 | 17 | 0 | 24,7% | 15,4% |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

| | Age des demandeurs (31/12/2022) | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|
| | 18-24 ans | 25-29 ans | 30-34 ans | 35-39 ans | 40-44 ans | 45-49 ans | 50-55 ans | 55-59 ans | 60 ans et plus | Age non renseigné | Part des moins de 30 ans | Part des 60 ans et plus |
| Villebon-sur-Yvette | 28 | 53 | 83 | 63 | 45 | 37 | 24 | 20 | 23 | 0 | 21,5% | 6,1% |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

Malgré la surreprésentation de demandeurs seules, les logements recherchés sont majoritairement des logements de type T2 mais surtout T3. Ces logements sont ceux qui constituent la majorité du parc de logements locatifs sociaux existant à Villebon-sur-Yvette.

| | Indice de pression par typologie de logement (31/12/2022) | | | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|--|-------------------------------|------------------------------|--|-----------------------|----------------------|--|
| | Logement recherché T1 | Logement attribué T1 | Nombre de demandes pour une attribution - T1 | Logement recherché T2 | Logement attribué T2 | Nombre de demandes pour une attribution - T2 | Logement recherché T3 | Logement attribué T3 | Nombre de demandes pour une attribution - T3 |
| Villebon-sur-Yvette | 16 | 10 | 6,1 | 95 | 21 | 4,5 | 126 | 16 | 7,9 |
| | Logement recherché T4 | Logement attribué T4 | Nombre de demandes pour une attribution - T4 | Logement recherché T5 et plus | Logement attribué T5 et plus | Nombre de demandes pour une attribution - T5 et plus | | | |
| | 84 | 9 | 9,3 | 10 | 2 | 5,0 | | | |

Source : Inventaire DRIHL - Socle de données des demandes et attributions de logements sociaux 2022 (chiffres au 31 décembre 2022)

Dynamique de rattrapage SRU

En cohérence avec ses engagements, la Commune de Villebon-sur-Yvette a jusqu'à présent respecté les objectifs triennaux qui lui étaient fixés. Pour la période triennale 2020-2022, et pour la première fois, elle n'est malheureusement pas parvenue à atteindre le nombre de nouveaux logements locatifs sociaux attendus compte-tenu du retard et du report de certains programmes de construction.

Cette situation peut trouver des explications dans la combinaison de plusieurs facteurs exogènes et endogènes.

Le plus marquant est certainement le projet d'aménagement du site dit de la DGA, situé rue des Casseaux, qui aurait pu répondre à l'ensemble de l'objectif triennal, mais qui est malheureusement retardé pour des raisons extérieures à la volonté de la Commune. L'État, propriétaire du site, n'ayant pas définitivement validé le prix de cession, le projet de construction ne peut débuter. La municipalité poursuit néanmoins ses échanges avec les différents ministères afin de faire aboutir ce projet de ville voulu mixte. La Commune bénéficie de l'appui de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) sur ce projet, qui fournit une expertise précieuse notamment sur la programmation des futurs logements.

Le second facteur marquant est la pandémie de la COVID-19 qui a interrompu les projets de construction et les échanges avec les différents acteurs du secteur social.

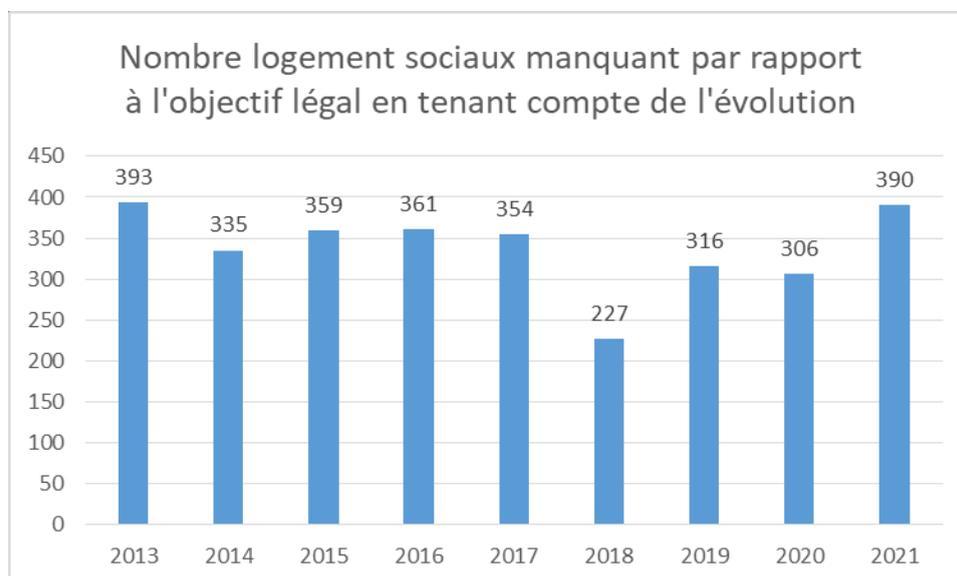
Date d'entrée dans le dispositif article 55 de la loi SRU : 1^{er} janvier 2001

| | |
|---|---------------|
| > Total cumulé des obligations triennales précédentes (2001-2022) : | 604 logements |
| > Total cumulé des logements agréés (2001-2022) : | 722 logements |
| > Total cumulé des logements livrés (2001-2022) : | 486 logements |

La Commune, en respectant jusqu'à présent les objectifs triennaux fixés, rattrape peu à peu son retard par rapport à l'objectif légal de 25% de logement locatifs sociaux. Le volume de déficit de logements sociaux est en effet relativement constant depuis 2019 avec une tendance baissière qui s'inverse néanmoins en 2021, période qui coïncide avec le contexte de la COVID-19.

| Bilans triennaux SRU | | 2014-2016 | | 2017-2019 | | 2020-2022 | |
|----------------------|----------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| Objectifs | | 98 | | 120 | | 158 | |
| Réalisés | | 281 | | 123 | | 43 | |
| Taux d'atteinte | | 286,73 % | | 102,50 % | | 27,22 % | |
| % de PLAI | % de PLS | 30,00 % | 30,00 % | 30,00 % | 30,00 % | 27,22 % | 29,75 % |
| Taux de carence | | - | | - | | 73% | |

Sources : inventaires DRIHL – socle de données / RPLS / SISAL / SITADEL (dossier CMS)
 Données communales 2022



La comparaison du nombre de logements sociaux et du nombre de résidences principales recensées sur la période 2013-2021 permet d'illustrer le rattrapage progressif de la commune. On constate néanmoins une inversion temporaire de la tendance en 2019 qui apparaît comme le revers d'une hausse marquée du pourcentage de logements sociaux en 2018. A partir de 2020, le rattrapage se poursuit.

| Année de référence (1er janvier) | Nombre de logements sociaux | | Nombre de résidences principales | | % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------|----------------------------------|------|--|
| | | | | | |
| 2013 | 681 | - | 4296 | - | 15,85 % |
| 2014 | 751 | + 70 | 4345 | + 49 | 17,28 % |
| 2015 | 751 | 0 | 4441 | + 96 | 16,91 % |
| 2016 | 751 | 0 | 4448 | + 7 | 16,88 % |
| 2017 | 751 | 0 | 4420 | - 28 | 16,99 % |
| 2018 | 878 | + 127 | 4491 | + 71 | 19,55 % |
| 2019 | 804 | - 74 | 4478 | - 13 | 17,95 % |
| 2020 | 804 | 0 | 4440 | - 38 | 18,11 % |
| 2021 | 837 | + 33 | 4517 | + 77 | 18,53 % |
| 2022 | 837 | 0 | 4543 | + 26 | 18,42% |
| 2023 | 838 | +1 | 4543 | 0 | 18,45% |

Source : inventaires annuels SRU transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne

Cette dynamique progressive de rattrapage est marquée chaque année par une certaine désynchronisation entre le nombre de logements sociaux comptabilisés ou agréés et le nombre de logements non sociaux autorisés par la Commune.

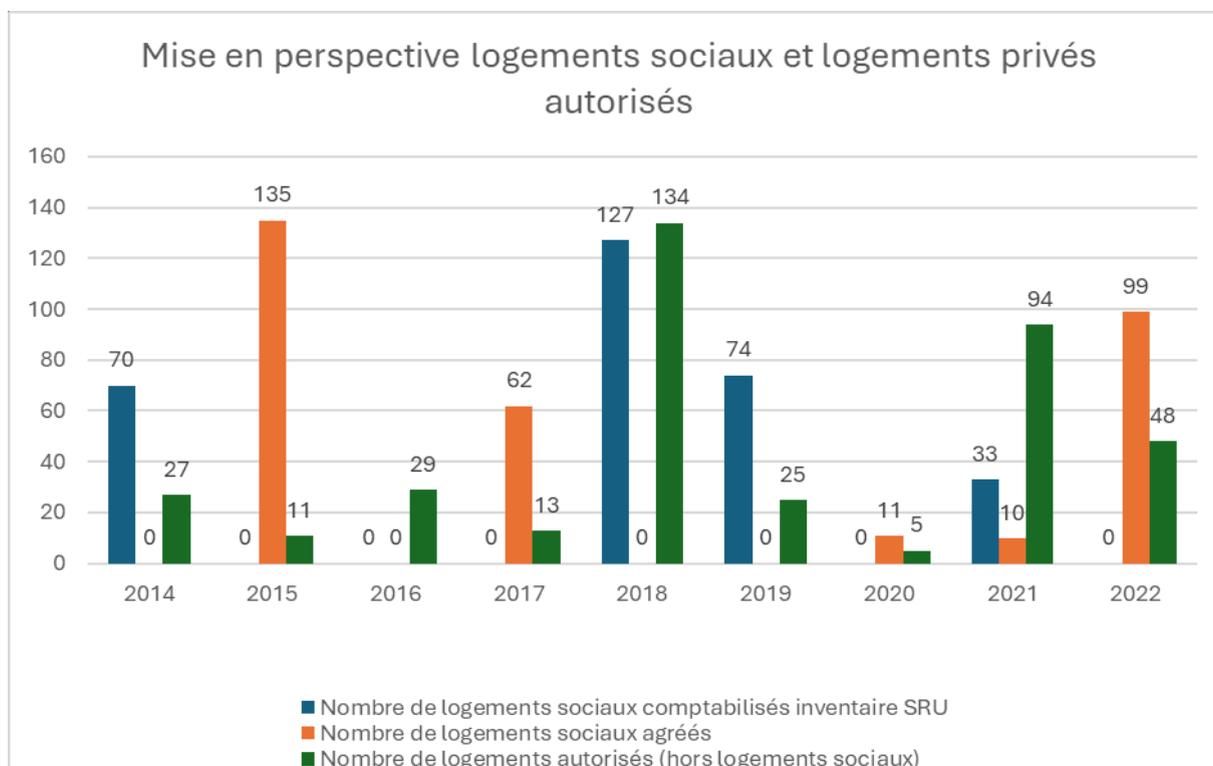
| Année de référence (1er janvier) | Nombre de logements sociaux comptabilisés | Nombre de logements sociaux agréés | Nombre de logements autorisés (hors logements sociaux) |
|-------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| 2014 | 70 | 0 | 27 |
| 2015 | 0 | 135 | 11 |
| 2016 | 0 | 0 | 29 |
| 2017 | 0 | 62 | 13 |
| 2018 | 127 | 0 | 134 |
| 2019 | 74 | 0 | 25 |
| 2020 | 0 | 11 | 5 |
| 2021 | 33 | 10 | 94 |
| 2022 | 0 | 99 | 48 |

Sources :

Pour le nombre de logements sociaux comptabilisés : inventaires annuels SRU transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne

Pour le nombre de logements sociaux agréés : inventaires annuels des agréments transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne

Pour le nombre de logements privés autorisés : liste communale des autorisations d'urbanisme délivrées 2014-2022



Sources :

Pour le nombre de logements sociaux comptabilisés : inventaires annuels SRU transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne

Pour le nombre de logements sociaux agréés : inventaires annuels des agréments transmis par les services de la Direction départementale des territoires de l'Essonne

Pour le nombre de logements privés autorisés : liste communale des autorisations d'urbanisme délivrées 2014-2022

A l'avenir, le nombre de résidences principales continuera certainement à croître compte-tenu de la tension pour l'accès au logement en Île-de-France. La Commune devra veiller activement à ce que le nombre de logements locatifs sociaux progresse tout autant et même davantage que les logements privés pour rattraper son retard. A date, il manque près de 400 logements sociaux au sein de la commune, chiffre qui devra être mis en perspective avec environ 200 logements supplémentaires à produire selon les objectifs du Schéma directeur de la Région Île-de-France à horizon 2030.

La Commune travaille d'ores et déjà en ce sens en accompagnant la production d'une nouvelle offre de logements sociaux en lien avec différents opérateurs privés et bailleurs. Sur le site de la DGA par exemple, futur prolongement du centre-ville, la Commune est accompagnée de l'EPFIF pour la définition d'un programme de logements diversifiés et un bilan d'opération d'aménagement.

Depuis 2021, plusieurs projets ont été initiés selon une approche diffuse afin de permettre une bonne répartition territoriale des logements sociaux et une mixité sociale plus fine à l'échelle d'un même bâti :

- 22-24 rue de Palaiseau : 11 logements locatifs sociaux accordés au mois de février 2021 avec une ouverture de chantier en décembre 2021,
- 11 avenue Georges Pompidou : 9 logements locatifs sociaux accordés au mois de mars 2022 avec une ouverture de chantier en décembre 2022,

- Rue Jacques Brel : 26 places d'hébergement, répartis-en 10 logements comptabilisés social, accordés au mois de janvier 2022 dans le cadre d'un projet de centre d'accueil et d'hébergement à destination de personnes en situation de polyhandicap.

Cette dynamique sera poursuivie *via* les échanges avec les bailleurs, les promoteurs privés et les services de l'État, afin d'atteindre les objectifs escomptés.

3) Les modes de production du logement social

Parmi les dernières opérations de production de logement locatif social, la Commune compte très majoritairement des opérations en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) plutôt que sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM. La Commune devra davantage accompagner les bailleurs dans la recherche de fonciers mobilisables, dans un contexte de pression foncière forte, tout en continuant à orienter les opérateurs privés vers des programmes de logements mixtes. Les potentiels fonciers mobilisables devront être étudiés sur la base de terrains vierges, d'opérations de remembrement foncier, mais également de projets de requalification de bâtis existants. La Commune ne dispose pas aujourd'hui de foncier mobilisable pour accueillir des opérations de logements sociaux. Dernièrement, elle a acté la vente du site accueillant l'actuel Centre technique municipal dont la délocalisation est prévue. Un projet de 90 logements sociaux est envisagé sur site avec le bailleur social ERIGÈRE. Ce projet prévoyait initialement 140 logements mais a été revu à la baisse afin de tenir compte de la topographie marquée du terrain, de la qualité d'usage des logements, et de l'intégration du site dans une opération d'aménagement d'ensemble lié au site voisin de la DGA.

Les modes de production du logement social doivent impérativement tenir compte du contexte géographique et social pour répondre au mieux aux besoins. Il importe en effet de considérer la géographie particulière de la commune pour comprendre les difficultés à produire massivement de nouveaux logements. Le territoire communal est pour moitié inconstructible (espaces agricoles et naturels, PPRI, PEB, coupures d'infrastructures) et présente un environnement complexe qui n'est pas toujours compatible avec des opérations d'envergure. La présence de nappes affleurantes, de zones humides/sources, d'une topographie très marquées, d'aléas argiles, de risques de ruissellement forts, mais également la proximité d'infrastructures bruyantes et polluantes (survol d'avions, autoroute, etc.) réduit considérablement les possibilités d'action, sans que cela n'entame pour autant la détermination de la Commune à produire de nouveaux logements locatifs sociaux qui soient respectueux de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, et respectueux du confort de leurs futurs résidents.

Les réflexions menées dans le cadre de la révision générale du PLU permettront de définir des orientations précises et des emplacements préférentiels pour la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, permettant ainsi d'atteindre les objectifs fixés. Ces emplacements pourraient être dédiés à du 100% social ou à des opérations mixtes selon les secteurs et le foncier disponible.

La Commune travaillera avec les bailleurs sur la question du nombre minimum de logements sociaux attendus dans une opération privée, de sorte qu'ils puissent en assurer une bonne gestion.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Ce deuxième volet vise à rendre compte de l'analyse conjointe menée par les signataires, avec le concours de l'ensemble des partenaires associés, sur les outils mobilisés et mobilisables pour favoriser le développement du logement social et de la mixité sociale plus généralement.

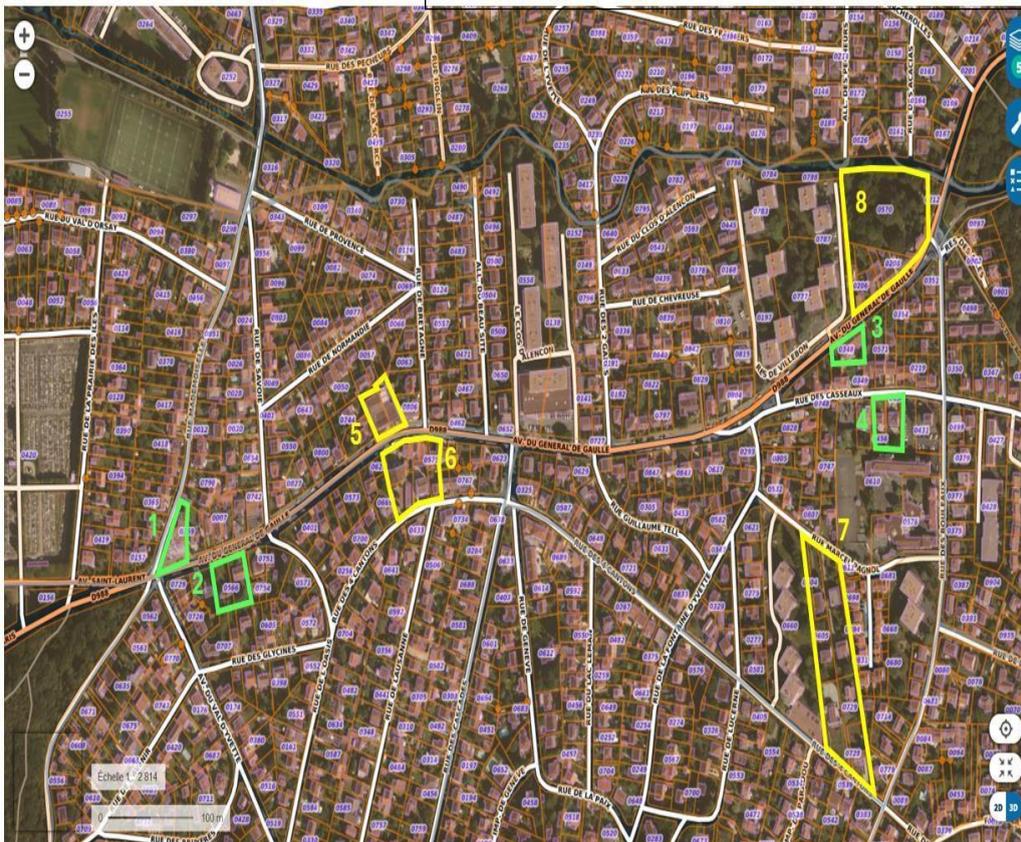
1) Action foncière

Le pôle *Aménagement durable, Urbanisme et Développement économique* de la Commune mène une veille foncière active afin d'identifier des mutations *via* l'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçues. La Commune dispose d'un droit de préemption simple depuis le 23 mai 2006. Il n'a pour le moment pas été directement utilisé en faveur d'opérations de constructions de logements sociaux, la commune parvenant jusqu'à présent à se conformer à ses obligations de rattrapage en mobilisant d'autres outils et étant confiante dans l'aboutissement des discussions avec l'Etat relatives au rachat du site dit de la DGA. Depuis le 7 mai 2021, la Commune a par ailleurs signé avec l'EPFIF une convention de veille foncière à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. En date du 22 décembre 2023, la Préfecture de l'Essonne a pris un arrêté de carence qui a notamment transféré le droit de préemption de la Commune au Préfet de l'Essonne.

Ce travail de veille foncière se focalise principalement sur les secteurs ciblés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, afin de permettre leur réalisation. Deux des quatre secteurs d'OAP du PLU actuellement en vigueur ont en effet vocation à accueillir des programmes de logements sociaux :

- OAP n°2 : site dit de la DGA, rue des Casseaux : sur 3 hectares à aménager, il est prévu un programme de 400 logements diversifiés favorisant les parcours résidentiels, dont 40% de logements à caractère social. Cette OAP n'a pour le moment pas pu être mise en place compte-tenu des raisons précédemment énoncées,
- OAP n°4 : site dit du Pont de Fourcherolles, avenue du Général de Gaulle : ce site d'environ 6 700 m², comprenant une partie inondable, est destiné à accueillir une opération de renouvellement urbain. Cette OAP n'a pas encore été mise en œuvre compte-tenu de la difficulté pour les opérateurs de porter une opération à l'équilibre sur une unité foncière dont l'espace constructible est limité du fait de la zone d'expansion de crue de l'Yvette.

Dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (2022-2024), un travail de diagnostic territorial a été mené et a permis d'établir un diagnostic foncier récent. Plusieurs secteurs d'optimisation foncière permettant la construction de nouveaux logements sociaux ont été recensés. Ces secteurs sont en cours d'arbitrage à l'appui de simulations d'aménagement réalisées par un bureau d'études en urbanisme. Les sites retenus feront l'objet d'une traduction sous forme d'OAP sectorielles. Le périmètre de l'OAP n°4 actuelle pourrait à cette occasion être élargi, tandis que la programmation de l'OAP n°2 pourrait être revue. La veille foncière future tiendra compte de ces nouveaux sites sur lesquels la Commune devra porter une vigilance accrue d'autant qu'elle ne dispose plus de foncier public mobilisable :



- EMPLACEMENT RÉSERVÉ mixité sociale :**
impose à tout projet un minimum de logement sociaux
- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :**
fournit des indications précises sur la manière dont une zone doit être aménagée et utilisée (organisation spatiale, utilisation des sols, équipements publics, infrastructures, logements sociaux)



- EMPLACEMENT RÉSERVÉ mixité sociale :**
impose à tout projet un minimum de logement sociaux
- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :**
fournit des indications précises sur la manière dont une zone doit être aménagée et utilisée (organisation spatiale, utilisation des sols, équipements publics, infrastructures, logements sociaux)

| | Secteurs de projet PLU | Superficie (m ²) | Densité envisagée (log/ha) | Logements potentiellement prévus (au minimum) | % de LLS | Nombre LLS créés |
|----|---|------------------------------|----------------------------|---|----------|------------------|
| 1 | 75 avenue du Général de Gaulle | 976 | 102 | 10 | 100% | 10 |
| 2 | 82-84 avenue G.de.Gaulle | 1 640 | 195 | 32 | 100% | 32 |
| 3 | 14 avenue du Général de Gaulle | 677 | 89 | 6 | 100% | 6 |
| 4 | 10-12 rue des Casseaux | 1519 | 132 | 20 | 100% | 20 |
| 5 | 75 avenue du Général de Gaulle | 976 | 102 | 10 | 100% | 10 |
| 6 | 54-60 avenue du Général de Gaulle / 13-17 rue des 4 Cantons | 4561 | 66 | 30 | 40% | 12 |
| 7 | 6-12 rue Marcel Pagnol / 55-57 rue des 4 Cantons | 7 638 | 39 | 30 | 50% | 15 |
| 8 | Pont de Fourcherolles (hors espace boisé et zone inondable) | 2 400 | 125 | 30 | 40% | 12 |
| 9 | DGA (hors espace boisé et voiries théoriques) | 25 000 | 120 | 300 | 40% | 120 |
| 10 | 23-25 avenue Georges Pompidou / 39-45 rue des Casseaux | 5876 | 102 | 60 | 50% | 30 |

A l'appui notamment des outils cartographiques (SIG) de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, les fonciers non bâtis appartenant à la Commune est aujourd'hui bien identifié. Si la Commune possède encore quelques parcelles, elles ne sont pas adaptées à des projets de logements sociaux (dimension, localisation, topographie, espace de nature à protéger, etc.). Les dernières grandes parcelles communales mobilisées en faveur du logement social sont les suivantes :

- rue Jacques Brel : vente d'un foncier d'environ 3 715 m² à la Fondation OVE pour la construction d'un centre d'accueil de jour et d'hébergement pour des personnes en situation de polyhandicap : 26 places d'hébergement agréées en tant que logements sociaux (PLS), réparties dans 10 logements.
- rue du Commandant Marin la Meslée : vente en cours au bailleur social ERIGERE d'un foncier d'environ 4 745 m² pour la construction de 90 logements sociaux agréés (27 logements PLAI, 36 logements PLUS, 27 logements PLS). Ce site en cœur de ville est actuellement occupé par les installations des services techniques municipaux qui seront prochainement délocalisés en entrée de ville.

Parallèlement à ses missions de veille foncière, la Commune travaille régulièrement avec des bailleurs sur divers projets à vocation sociale sur des fonciers privés : accession sociale, caserne de Gendarmerie et logements associés, réhabilitation du parc social existant, construction neuve de logements sociaux, et notamment sur des projets de requalification de bâtis existants (travail en cours avec le bailleur social Immobilière 3F pour l'éventuelle reprise du bâtiment situé 14 avenue du Général de Gaulle). La Commune rencontre également des promoteurs privés lorsqu'ils ont des projets de construction d'habitat collectif, et les oriente vers la programmation de logements sociaux au sein de leurs opérations (exemple du projet porté par le promoteur ALTAREA-COGEDIM, 11 avenue Georges Pompidou, qui a finalement intégré 9 logements locatifs sociaux à son opération de 41 logements).

Au regard de ce contexte, les principaux enjeux de l'action foncière en faveur du logement social sont les suivants :

| Difficultés observées | |
|--|---|
| Disponibilité foncière | Valeur foncière élevée |
| Equilibrage territorial de la répartition des logements, notamment en secteur pavillonnaire | Acceptabilité des habitants |
| Densité raisonnable des opérations | Hydro-géomorphologie de la Commune |
| Topographie de la Commune | Nuisances et risques (PEB, PPRI, route départementale, autoroute, etc.) |
| Difficile gestion pour les bailleurs d'un petit nombre de logements sociaux au sein de programmes privés | |

| Leviers mobilisables | |
|--|---|
| Accroître le travail de veille foncière en lien avec les bailleurs sociaux | Réflexion sur la densification verticale de biens communaux existants (école maternelle Charles Perrault, MJC) |
| Mise en place d'un programme d'action pour lutter contre la vacance des biens | Intégrer des règles favorables à la réalisation de logements sociaux dans le projet de révision générale du PLU |
| Identification des éventuels biens sans maîtres situés en zone d'habitat | Réflexion sur la mise en œuvre d'une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties |
| Renforcer le travail partenarial avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France | Octroi de subventions pour dépassement du prix de référence dites « surcharge foncière » |

2) Urbanisme et aménagement

Comme évoqué, le PLU constitue un levier fort pour la production d'une nouvelle offre de logements sociaux. Le document actuellement en vigueur intègre cette ambition dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit la réalisation d'opérations de logements mixtes répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat sur le territoire. La Commune s'engage, à travers plusieurs programmations déjà évoquées, à réaliser des logements locatifs aidés, compatibles avec les dispositions du PLH intercommunal et répondant aux objectifs de la loi SRU du 13 décembre 2000, renforcée par la loi ALUR du 24 mars 2014. En termes de répartition spatiale, près de 70% des logements sociaux présents à Villebon sont implantés sur la partie Est du territoire. Les futures opérations de logements à réaliser/prévues, notamment celles sur les anciennes emprises de la DGA, doivent permettre un rééquilibrage géographique du parc de logements sociaux.

A date, les programmations prévues par le PLH ont été atteintes à l'exception du site de la DGA dont le projet d'aménagement est toujours à l'étude. La programmation du projet de la rue du Commandant Marin la Meslée a quant à elle été revue à la baisse (90 logements locatifs sociaux contre 140 initialement prévus) afin de tenir compte des contraintes du terrain et d'enjeux d'intégration à la ville. A ce titre, la Commune et le bailleur social ont travaillé avec les architectes et paysagistes conseil de la Direction départementale des territoires de l'Essonne pour définir la programmation la plus adaptée.

Les objectifs du PLH sont traduits dans le document d'urbanisme par les OAP sectorielles susmentionnées mais également par d'autres outils :

- un emplacement réservé n°8 pour la réalisation d'une opération de logements à caractère social sur la parcelle cadastrée AB n°570 située 3 avenue du Général de Gaulle, d'une superficie de 6390 m². Cet emplacement réservé fait écho à l'OAP n°4.
- deux sous-secteurs d'un zonage réglementaire à vocation d'habitat collectif :
 - **Dans la zone UCh** (intersection de la rue de Palaiseau et de la rue Vanderbilt) :
 Le programme de logements doit comporter au moins 50 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage est arrondi à l'entier le plus proche. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
 La programmation actuelle prévoit finalement 100% de logements locatifs sociaux (14 logements au total). Un permis de construire a été délivré et les travaux sont en cours. Les 14 logements sont agréés.
 - **Dans la zone UCa** (entrée de ville, pont de Fourcherolles) :
 Sur l'emplacement réservé n°8 identifié sur les documents graphiques, le programme de logements doit comporter au moins 50 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage est arrondi à l'entier le plus proche.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Comme précédemment évoqué, ce site n'a pas fait l'objet d'une programmation précise compte-tenu de l'absence de maîtrise foncière, des contraintes fortes du PPRI, et du mauvais équilibre financier d'une opération sociale à cet emplacement. Aucun permis de construire n'a été déposé pour ce site et aucun logement n'est agréé.

L'approche opérationnelle de la Commune est propre à chaque site, de façon plus ou moins interventionniste selon les contextes. Le site de la rue de Palaiseau/Vanderbilt est par exemple propriété de la Commune ce qui a permis d'établir un bail emphytéotique avec un bailleur social facilitant ainsi la mise en œuvre du projet bien qu'il ne soit pas complètement achevé à ce jour du fait de problématiques de chantier. Le portage du projet du site du 3 avenue du Général de Gaulle, est quant à lui laissé à l'initiative des bailleurs et constructeurs. Le foncier est privé et la Commune n'a pas envisagé la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Enfin, l'aménagement du site de la DGA s'imagine sous la forme d'une concession d'aménagement à l'initiative de la Commune, pour laquelle un cahier des charges sera défini notamment avec un objectif de pourcentage minimum de logements sociaux.

D'un point de vue réglementaire, le PLU actuellement en vigueur autorise la construction de logements sociaux sans contraintes fortes. Il n'impose par exemple pas d'emprise au sol minimale des constructions mais un pourcentage d'espaces végétalisés de 20% minimum à la parcelle. La Commune permet aux opérateurs d'utiliser l'intégralité des droits prévus par le document d'urbanisme. Il n'existe pas de différenciations de règles entre les bâtiments existants et les bâtiments neufs par soucis de cohérence. Actuellement, aucun projet connu n'a utilisé des possibilités de majoration de constructibilité prévues par le Code de l'urbanisme (exemplarité environnementale), qui ne sont dans tous les cas pas intégrées au PLU en vigueur. Des possibilités de minoration des obligations de stationnement sont néanmoins utilisées pour les logements sociaux, telles qu'elles sont prévues par la loi (1 place de stationnement maximum par logement social).

Au regard des règles d'urbanisme actuelles, le ratio moyen de densité des opérations de logements sociaux autorisées est le suivant :

| Nom de l'opération | Adresse | Surface site | Surface de plancher | Densité (surface de plancher/surface site) |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|---------------------|--|
| EHPAD | 24 rue du Baron de Nivière | 7222 | 5270 | 73% |
| Fondation OVE - CAP Villebon | Rue Jacques Brel | 3715 | 3151 | 85% |
| SEQENS | 5-7 rue de Palaiseau | 475 | 738 | 155% |
| PROMOBAT | 22-24 rue de Palaiseau | 1839 | 1734 | 94% |
| ALTAREA COGEDIM IDF | 11-13 avenue Georges Pompidou | 1584 | 2672 | 169% |

La question de la densité bâtie et perçue est un enjeu fort qui conditionne l'acceptabilité de nouveaux projets de logements sociaux auprès des habitants. La Commune souhaite veiller à une bonne intégration des futurs projets tant d'un point de vue social, environnemental, qu'architectural. Le rééquilibrage territorial des logements sociaux nécessite un travail fin d'identification de nouvelles opportunités foncières qui seront sélectionnées sur la base de critères de mixité sociale à l'échelle de l'opération et du quartier, d'un moindre impact à l'environnement (valeur écologique, voisinage, paysage, etc.), et d'un confort d'usage des futurs résidents (architecture fonctionnelle, confort thermique et acoustique, proximité des transports en commun et des services, etc.). La concertation qui a été menée dans le cadre de la révision générale du PLU est une première approche indispensable qui permet d'échanger avec les habitants sur leurs attentes, les futurs règles de construction envisagées, les secteurs préférentiels pour l'accueil de nouveaux logements sociaux, etc. Cette concertation devra être poursuivie par la Commune et les bailleurs/constructeurs à l'étape de la mise en œuvre des futurs projets, afin de discuter avec les riverains du détail de la programmation qui conditionnera le bon fonctionnement et la bonne intégration de l'opération. La co-construction des projets garantira leur réussite et permettra par ailleurs de limiter les risques de recours contentieux.

Le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme prévoit de traduire concrètement ces approches quantitatives et qualitatives pour atteindre dans les prochaines années l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle du territoire communal. Une programmation ambitieuse en voie d'être prochainement finalisée, prévoit les sites d'implantation préférentiels suivants :

| Planification de % de logements sociaux (échéance 10 ans) | | | | | | |
|--|------------------------------|----------------------------|---|--|---|---|
| | | | Nombre de résidences principales estimées (janv 2022) | Part de logements sociaux (janv 2023) | Nombre de logements sociaux (janv 2023) | |
| | | | 4543 | 18,45 | 838 | |
| Secteurs de projet PLU | Superficie (m ²) | Densité envisagée (log/ha) | Logements potentielle ment prévus (au minimum) | % de LLS | Nombre LLS créés | Logements déjà agréés (comptabilisés dans les précédentes triennales) |
| 5-7 rue de Palaiseau | 473 | 296 | 14 | 100% | 14 | oui |
| 22-24 rue de Palaiseau | 1663 | 144 | 24 | 42% | 11 | oui |
| Rue Jacques Brel | 3 715 | 70 | 26 | 100% | 10 | oui |
| 11-13 avenue Georges Pompidou | 1581 | 285 | 45 | 30% | 14 | oui (9) |
| Terrain CTM | 4 749 | 190 | 90 | 100% | 90 | oui |
| DGA (hors espace boisé et voiries théoriques) | 25 000 | 120 | 300 | 40% | 120 | non |
| Pont de Fourcherolles (hors espace boisé et zone inondable) | 2 400 | 125 | 30 | 40% | 12 | non |
| 45-47 avenue du Général de Gaulle | 1328 | 113 | 15 | 100% | 15 | non |
| 54-60 avenue du Général de Gaulle / 13-17 rue des 4 Cantons | 4561 | 66 | 30 | 40% | 12 | non |
| 75 avenue du Général de Gaulle | 976 | 102 | 10 | 100% | 10 | non |
| 82-84 avenue G. de Gaulle | 1640 | 195 | 32 | 100% | 32 | non |
| 14 avenue du Général de Gaulle | 677 | 89 | 6 | 100% | 6 | non |
| 6-12 rue Marcel Pagnol / 55-57 rue des 4 Cantons | 7 638 | 39 | 30 | 50% | 15 | non |
| 10-12 rue des Casseaux | 1519 | 132 | 20 | 100% | 20 | non |
| 23-25 avenue Georges Pompidou / 39-45 rue des Casseaux | 5876 | 102 | 60 | 50% | 30 | non |
| 5-6 rue Henri Dunant / 3-4 rue Henri Dunant (conventionnement partiel de logements existants au sein d'une résidence composée de 2 immeubles) | 7529 | 94 | 71 | 33% | 24 | non |
| 14 rue de la Basse Roche / 13 rue de Palaiseau (résidence mixte sénior-étudiants) | 2034 | 305 | 62 | 100% | 62 | non |
| TOTAL création logements projets | | | 794 | | 497 | |
| Diffus estimé (estimation 20 logements par an) | | | 200 | 30% (uniquement pour les opérations de plus de 2 logements) | 40 | non |
| TOTAL création logements projets + diffus | | | 994 | | 537 | |
| TOTAL Général | | | 5537 | 24,83 | 1375 | |

La Commune se donne les moyens de répondre aux objectifs du contrat de mixité social mais également au-delà.

Au regard de ce contexte, les principaux enjeux de planification en faveur des logements sociaux sont les suivants :

| Difficultés observées | |
|---|---|
| Intégration urbaine des programmes de logements sociaux | Acceptabilité des habitants |
| Disponibilité foncière | Hydro-géomorphologie de la Commune |
| Topographie de la Commune | Nuisances et risques (PEB, PPRI, route départementale, autoroute, etc.) |
| Enjeu de biodiversité sur les fonciers non bâtis | |

| Leviers mobilisables | |
|---|--|
| Déployer des outils et des règles favorables à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU (pourcentage minimum de logements sociaux au sein d'opération d'habitat collectif, OAP sectorielles et thématiques, emplacements réservés, réflexion sur l'instauration de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), etc.) | Travail partenarial avec les services de l'Etat pour l'élaboration du projet de révision générale du PLU |

3) Programmation et financement du logement social

La municipalité mène depuis plusieurs années une politique en faveur du logement social et plus généralement d'un accès au logement pour tous. Les différentes opérations mises en œuvre ambitionnent d'assurer un parcours résidentiel pour l'ensemble des Villebonnais mais également pour de nouveaux habitants. La diversité des opérations réalisées ou projetées illustrent cette volonté d'accompagner des publics divers pour couvrir au mieux l'ensemble des besoins :

- construction d'un EHPAD départemental de 98 chambres,
- construction d'un établissement d'accueil de jour avec logements en autonomie pour des personnes en situation de poly-handicap,
- construction d'une Résidence autonomie pour personnes âgées (60 appartements et services intégrés, sur une parcelle appartenant à la Commune, couverte par un bail emphytéotique auprès de l'entreprise sociale pour l'habitat LogiRys),
- aménagement d'une aire d'accueil de 14 places à destination des Gens du voyage,
- construction d'un programme d'accession social de 17 logements par le bailleur social Immobilière 3F, avec cabinet médical sous gestion communale en pied d'immeuble,
- projet de construction d'une résidence étudiante de 270 logements au sein du futur quartier de la DGA : le projet initial a été abandonné à la suite d'un choix des étudiants, mais la municipalité poursuit ses échanges avec les Universités du territoire pour identifier d'éventuels nouveaux besoins,
- accompagnement à la création et suivi d'un hôtel social d'initiative privée de 13 chambres,
- programmes divers de construction de logements sociaux tels que déjà présentés (logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, logements PLS financés par le Prêt Locatif Social), mais également de Logements Locatifs Intermédiaires.

La Commune est accompagnée dans cette démarche par des nombreux acteurs publics, parmi lesquels les services du Département et de la Préfecture de l'Essonne, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, ainsi que plusieurs bailleurs sociaux (Immobilière 3F, SEQENS, Les Résidences Yvelines Essonne, SNL Essonne, ERIGERE, etc.). Les opérateurs privés sont par ailleurs sensibilisés à la démarche de la Commune afin qu'ils intègrent dans leurs programmes une part de logements sociaux.

Pour permettre la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux, la Commune mobilise un certain nombre d'outils financiers directs ou indirects tels que la garantie d'emprunt ou la mise à disposition de terrains dans le cadre de baux emphytéotiques.

Au regard de ce contexte, les principaux enjeux de programmation et de financement du logement social sont les suivants :

| Difficultés observées | |
|---|---|
| Le temps de la planification et de la construction qui ne coïncide pas toujours avec les programmations de logements sociaux et les objectifs triennaux de production | Une programmation qui doit être mise en perspective avec la production continue de nouveaux logements privés, qui rend difficile le rattrapage de l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux à atteindre |
| Le déconventionnement par les bailleurs de logements locatifs sociaux qui ne sont ainsi plus comptabilisés | |

| Leviers mobilisables | |
|---|--|
| Réflexion sur la mise en œuvre d'une commission pour le suivi de production des logements sociaux, notamment avec les bailleurs sociaux | Accompagner le développement de projet de Bail réel solidaire (BRS) |
| Travailler avec des Organismes de foncier solidaire (OFS) et les bailleurs sociaux | Identifier l'ensemble des aides et outils mobilisables pour mieux accompagner les bailleurs sociaux et les opérateurs privés |
| Octroi de subventions pour dépassement du prix de référence dites « surcharge foncière » | Octroi de garanties d'emprunt |
| Conventionnement de logements privés déjà existants avec l'Agence National de l'Habitat (ANAH) | Réflexion sur la mise en œuvre d'une minoration foncière à destination de la mixité sociale |

4) Attribution aux publics prioritaires

Une partie limitée des attributions de logements sociaux est gérée par le service logement de la Commune. Celle-ci est réalisée en commission d'attribution des logements à laquelle participe notamment l' élu aux solidarités. Les critères d'urgence, de situations familiales, de temps d'attente, sont pris en compte.

Plusieurs situations sont sélectionnées puis transmises au bailleur social à l'issue de la commission.

À compter de janvier 2024, la gestion en stock du parc de logements sociaux évoluera vers une gestion en « flux ». Des conventions de réservation sont en cours d'élaboration avec 4 bailleurs sociaux présents au sein de la Commune, et devraient être signées dans le courant de l'année 2024. Une délibération du Conseil municipal a été prise en ce sens le 21 décembre 2023 pour autoriser Monsieur le Maire à signer lesdites conventions.

Les bailleurs sociaux ont l'obligation de conventionner avec les communes pour valider un « flux » annuel de logements à attribuer/attribuables. Un travail conjoint avec les différents bailleurs sociaux

est en cours pour définir précisément le fonctionnement futur des attributions dans le cadre de conventions qui seront co-signées.

En termes de gouvernance supra-communale, la composition de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2023. La CIL travaille actuellement à l'élaboration :

- d'un Document Cadre (DCO) qui fixera les orientations en matière d'attribution,
- d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui fixera des engagements chiffrés aux différents partenaires,
- d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) qui sera le support juridique de la cotation unique.

Dans le cadre de la CIL et de la CIA, des réflexions sont en cours pour territorialiser les demandes des publics prioritaires.

De manière générale, les principales difficultés d'accès des publics prioritaires au parc locatif social résident dans le manque de logements disponibles et la faible rotation des locataires, qui est rendue d'autant plus difficile dans le contexte actuel de hausse des taux d'emprunt et de réduction concomitante d'offres locatives dans le parc privé.

Afin de répondre à l'enjeu d'accès des publics prioritaires au logement social, il sera nécessaire de produire et de conventionner davantage de nouveaux logements locatifs sociaux. Les leviers précédents (action foncière, urbanisme et aménagement, programmation et financement) en sont les préalables.

| Difficultés observées | |
|--|--|
| Manque de logements locatifs sociaux pour répondre à l'ensemble des demandes, notamment aux publics prioritaires | |
| | |

| Leviers mobilisables | |
|---|--|
| Poursuivre le travail partenarial avec la Communauté d'agglomération Paris-Saclay notamment dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et les bailleurs sociaux | |

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

| Thématique ACTION FONCIÈRE | | | | | |
|-------------------------------|---|---|---|------------|--|
| N° | Engagement/Action | Méthode | Résultat(s) attendu(s) | Calendrier | Parties prenantes/ Signataire(s) concerné(s) |
| 1 | Recensement des biens vacants et des biens sans maître, et mise en place d'une procédure pour accompagner le changement de statut de ces biens | Travail à partir de bases de données fiscales, de retours d'expérience d'autres collectivités | Recensement précis des biens vacants et/ou sans maître et à l'appui d'une procédure, premières prises de contact avec des propriétaires | 2025 | Commune EPFIF |
| 2 | Renforcer le travail partenarial avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France | Organisation de points de suivis et d'échanges plus réguliers | Veille croisée plus efficace | 2024-2025 | Commune EPFIF |
| 3 | Identifier dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme des fonciers mutables adaptés pouvant recevoir des programmes de logements locatifs sociaux neufs et diversifiés | Diagnostic foncier et mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et/ou des Emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Réunions d'échanges avec les bailleurs | Identification de secteurs dédiés à la production de nouveaux logements locatifs sociaux | Fin 2024 | Commune Bailleurs sociaux |
| 4 | Étude active des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) | Instruction des DIA et travail partenarial sur l'étude des DIA avec les services de l'État et de l'EPFIF | | | Commune État EPFIF |

| Thématique | | | | | |
|---------------------------------|---|---|--|-------------------|---|
| URBANISME ET AMÉNAGEMENT | | | | | |
| N° | Engagement/Action | Méthode | Résultat(s) attendu(s) | Calendrier | Parties prenantes/ Signataire(s) concerné(s) |
| 1 | Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, instaurer un minimum de % de logements sociaux dans toutes les opérations d'habitat collectif dont le nombre de logements ou la surface de plancher dépasse à certain seuil : Pour les opérations de 3 à 5 logements, le taux sera de 100% LLS et à partir du 6e logement, 30% LLS arrondis à l'entier inférieur | Diagnostic territorial et foncier, et état initial de l'environnement, réalisés dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme | Création de règles et de zones dédiées dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme | Fin 2024 | Commune EPFIF Bailleurs sociaux |
| 2 | Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, définir des d'Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoyant la réalisation d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux | Diagnostic territorial et foncier, et état initial de l'environnement, réalisés dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme | Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (écrites et graphiques) | Fin 2024 | Commune EPFIF Bailleurs sociaux Etat |
| 3 | Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, définir des Emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux | Diagnostic territorial et foncier, et état initial de l'environnement réalisés dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme | Création d'Emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur le plan de zonage | Fin 2024 | Commune EPFIF Bailleurs sociaux |

| Thématique | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--|-------------------|--|
| PROGRAMMATION ET FINANCEMENT | | | | | |
| N° | Engagement/Action | Méthode | Résultat(s) attendu(s) | Calendrier | Parties prenantes/ Signataire(s) concerné(s) |
| 1 | Mise en œuvre d'une commission pour le suivi de production des logements sociaux, notamment avec les bailleurs sociaux | Organisation de réunions régulières | Visibilité et suivi accru de l'avancement des programmes | 2024-2025 | Commune Bailleurs sociaux Etat |
| 2 | Octroi de garantie(s) d'emprunt | Echanges avec les bailleurs sociaux | Soutien à la production de logements locatifs sociaux | 2024-2025 | Commune Communauté d'agglomération Bailleurs sociaux |
| 3 | Octroi de subvention(s) pour dépassement du prix de référence dite « surcharge foncière » | Echanges avec les bailleurs sociaux | Soutien à la production de logements locatifs sociaux | 2024-2025 | Commune Bailleurs sociaux |
| 4 | Augmenter le nombre de conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) | Déploiement d'une communication à l'attention du grand public | Impliquer les propriétaires privés dans la production de nouveaux logements locatifs sociaux | 2024-2025 | Commune |

| Thématique | | | | | |
|---|---|---|--|-------------------|--|
| ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES | | | | | |
| N° | Engagement/Action | Méthode | Résultat(s) attendu(s) | Calendrier | Signataire(s) concerné(s) |
| 1 | Poursuivre le travail partenarial avec la Communauté d'agglomération Paris-Saclay dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) | Participation aux comités de pilotage et comités techniques | Territorialisation des attributions notamment à destination des ménages les plus précaires | 2024-2025 | Commune Communaute d'agglomération Paris-Saclay |

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Villebon-sur-Yvette correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 99 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

L'atteinte des objectifs de production de logement locatifs sociaux, et la production de nouveaux logements de manière générale, se heurte aujourd'hui à un contexte complexe auquel l'État, les collectivités publiques et, les professionnels du secteur (promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, architectes, écologues, paysagistes, etc.) doivent répondre : acceptabilité du changement par les habitants, coût d'acquisition du foncier, prix de sortie des logements au regard de l'augmentation des coûts de construction, préservation et renforcement de la nature en ville, mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette, limitation des risques (inondations, sécheresse, ruissellements, expositions aux nuisances sonores, à la pollution atmosphérique, etc.).

Le temps de projets d'un point de vue administratif est également un des facteurs qui contribuent au retard que peuvent prendre certains projets et devra faire l'objet de l'attention particulière de l'ensemble des partenaires concernés. L'exemple le plus saillant est celui du site de la DGA pour lequel les négociations ont débuté entre la Commune et les différents services de l'Etat depuis 12 ans.

L'objectif quantitatif de production de nouveaux logements sociaux de la commune est largement dépendant de l'aménagement du site de la DGA. Or, l'absence de décision des services de l'Etat, met en grande difficulté la commune qui ne parvient pas à atteindre les objectifs fixés pour répondre à ses obligations légales, et qui sont bien connus de l'ensemble des services de l'Etat. Le site de la DGA, qui devrait accueillir au moins 120 logements sociaux, est identifié de longue date dans les différents documents cadre de la Commune (PLH, précédentes triennales, OAP du PLU). La production de logements sociaux sur le site de la DGA est réaffirmée dans le présent contrat de mixité sociale bien que le calendrier de l'opération soit incertain à échéance 2025. Compte-tenu de l'absence de visibilité sur cette opération, et malgré une démarche pro-active de la Commune en faveur de nouveaux logements sociaux (programmation précise des secteurs de production de nouveaux logements sociaux dans le cadre de la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme, coopération active avec les services de la Préfecture, les bailleurs sociaux, les promoteurs, etc.), l'objectif triennal de 33% ne pourra pas être totalement atteint. Hors DGA, l'ensemble des opérations projetées permettrait d'atteindre un quota de 85 logements ce qui sera insuffisant pour atteindre l'objectif triennal de 99 logements.

Afin d'anticiper cette situation, l'abaissement de l'objectif à 25% apparaît comme une mesure juste qui ne pénalise pas davantage la Commune pour cette situation indépendante de sa volonté.

En conséquence de ce contexte et des contraintes connues du territoire communal, il est fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage prévue à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation et dont les modalités sont précisées à l'article L. 302-8 dudit Code.

Il est ainsi décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 75 logements locatifs sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025 :

| Nom de la commune | Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2023 | Taux de rattrapage avant CMS | Objectifs 2023-2025 avant CMS | Taux de rattrapage retenu | Objectifs 2023-2025 retenus |
|---------------------|--|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| VILLEBON-SUR-YVETTE | 298 | 33% | 99 | 25% | 75 |

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de

Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240625-DEL2024_06_026B-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 23 logements PLAI et un maximum de 22 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023 -2025

Le bilan sera établi suivant l'objectif retenu dans le présent contrat de mixité sociale (CMS), en quantitatif et qualitatif. Une procédure de mise en constat de carence pourrait être engagée si cet objectif n'était pas atteint.

Article 3 - Les projets de logements sociaux identifiés pour la période 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

| PROJET n°1 | |
|--|---|
| <i>Désignation de l'opération</i> | 82-84 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Adresse</i> | 82-84 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Référence cadastrale</i> | AC n°566 et AC n°522 |
| <i>Superficie de terrain disponible</i> | 801 m ² et 839 m ² (total de 1640 m ²) |
| <i>Zonage PLU actuel</i> | Zone constructible UHa |
| <i>Zonage PLU révisé (fin 2024)</i> | Zone constructible UHa avec règlement plus contraignant sur les minimums d'espaces de pleine terre |
| <i>Maître d'ouvrage de l'opération</i> | Immobilière 3F |
| <i>Nombre de logements projetés</i> | 32 (pension de famille, logements PLAI) |
| <i>Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)</i> | 32 |
| <i>Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)</i> | 2024-2025 |
| <i>Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet</i> | <p>DIA n°91 661 24 0004 reçue le 11/01/2024 dans le cadre de la vente de la parcelle cadastrée AC n°522.</p> <p>Droit de préemption délégué au Préfet de l'Essonne à la suite de l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n°500 du 2 décembre 2022 portant application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Arrêté préfectoral n°120 de la Préfète de l'Essonne en date du 22 mars 2024, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour la parcelle bâtie cadastrée AC n°522, située 82 avenue du Général de Gaulle à Villebon-sur-Yvette.</p> <p>Décision n°2400044 de l'EPFIF en date du 27 mars 2024, exerçant le droit de préemption urbain par délégation de la Préfète de l'Essonne pour la parcelle bâtie cadastrée AC n°522, située 82 avenue du Général de Gaulle à Villebon-sur-Yvette. Les propriétaires sont entrés en contact avec l'EPFIF pour discuter du prix de cession de la propriété et tenir compte d'une évaluation du juge des tutelles. Les négociations devraient aboutir dans le courant de l'été 2024.</p> <p>La réussite de ce projet nécessite l'acquisition de la parcelle AC n°566 qui n'est pas en vente actuellement mais dont la construction n'est plus occupée depuis de nombreuses années. L'EPFIF a d'ores-et-déjà pris l'attache des propriétaires de ladite parcelle pour envisager son acquisition.</p> |

| PROJET n°2 | |
|--|---|
| <i>Désignation de l'opération</i> | 5 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Adresse</i> | 5 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Référence cadastrale</i> | AB n°208 |
| <i>Superficie de terrain disponible</i> | 600 m ² |
| <i>Zonage PLU actuel</i> | Zone constructible UHa |
| <i>Zonage PLU révisé (fin 2024)</i> | Zone constructible UHa avec règlement plus contraignant sur les minimums d'espaces de pleine terre |
| <i>Maître d'ouvrage de l'opération</i> | Non désigné |
| <i>Nombre de logements projetés</i> | 9 (logements déjà existants) (chiffre définitif à confirmer à l'appui d'études programmatique et de faisabilité réalisées par les bailleurs sociaux) |
| <i>Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)</i> | 9 |
| <i>Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)</i> | 2024-2025 |
| <i>Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet</i> | <p>Bien actuellement en vente. Aucune Déclaration d'Intention d'Aliéner n'a pour le moment été réceptionnée.</p> <p>La parcelle est incluse dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite du « Pont de Fourcherolles » du projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Droit de préemption délégué au Préfet de l'Essonne à la suite de l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n°500 du 2 décembre 2022 portant application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Convention de veille foncière de l'EPFIF à l'échelle de l'ensemble de la commune signée le 7 mai 2021.L'EPFIF va prendre l'attache du propriétaire vendeur pour envisager l'acquisition sous forme de réserve foncière dans le cadre du plus vaste projet de l'OAP dite du « Pont de Fourcherolles ».</p> |

| PROJET n°3 | |
|--|--|
| <i>Désignation de l'opération</i> | 14 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Adresse</i> | 14 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Référence cadastrale</i> | AB n°348 |
| <i>Superficie de terrain disponible</i> | 672 m ² |
| <i>Zonage PLU actuel</i> | Zone constructible UHa |
| <i>Zonage PLU révisé (fin 2024)</i> | Zone constructible UHa avec règlement plus contraignant sur les minimums d'espaces de pleine terre |
| <i>Maître d'ouvrage de l'opération</i> | Non désigné |
| <i>Nombre de logements projetés</i> | 6 <i>(chiffre définitif à confirmer à l'appui d'études programmatique et de faisabilité réalisées par les bailleurs sociaux)</i> |
| <i>Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)</i> | 6 |
| <i>Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)</i> | 2024-2025 |
| <i>Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet</i> | <p>Bien en cours de rénovation par son propriétaire. Des discussions sont en cours avec un bailleur social pour un éventuel rachat de l'immeuble. Le projet de révision du PLU prévoit le classement de cette parcelle en Emplacement réservé mixité sociale. Ainsi, toute nouvelle mutation du bien sera soumise à l'objectif de production de logements locatifs sociaux.</p> <p>Droit de préemption délégué au Préfet de l'Essonne à la suite de l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n°500 du 2 décembre 2022 portant application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Convention de veille foncière de l'EPFIF à l'échelle de l'ensemble de la commune signée le 7 mai 2021.</p> |

| PROJET n°4 | |
|--|---|
| <i>Désignation de l'opération</i> | 75 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Adresse</i> | 75 avenue du Général de Gaulle |
| <i>Référence cadastrale</i> | AB n°1 et AB n°357 |
| <i>Superficie de terrain disponible</i> | 976 m ² |
| <i>Zonage PLU actuel</i> | Zone constructible UHa |
| <i>Zonage PLU révisé (fin 2024)</i> | Zone constructible UHa avec règlement plus contraignant sur les minimums d'espaces de pleine terre |
| <i>Maître d'ouvrage de l'opération</i> | Non désigné |
| <i>Nombre de logements projetés</i> | 10 <i>(chiffre définitif à confirmer à l'appui d'études programmatique et de faisabilité réalisées par les bailleurs sociaux)</i> |
| <i>Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)</i> | 10 |
| <i>Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)</i> | 2024-2025 |
| <i>Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet</i> | <p>Projet d'entrée de ville.</p> <p>Les parcelles sont incluses dans un Emplacement réservé pour mixité sociale dans le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, toute nouvelle mutation du bien sera soumise à l'objectif de production de logements locatifs sociaux.</p> <p>Droit de préemption délégué au Préfet de l'Essonne à la suite de l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n°500 du 2 décembre 2022 portant application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Convention de veille foncière de l'EPFIF à l'échelle de l'ensemble de la commune signée le 7 mai 2021. L'EPFIF va prendre l'attache du propriétaire pour envisager l'acquisition de la propriété.</p> |

| PROJET n°5 | |
|--|---|
| <i>Désignation de l'opération</i> | Avenue Georges Pompidou |
| <i>Adresse</i> | 11-13 avenue Georges Pompidou |
| <i>Référence cadastrale</i> | AH n°817 et AH n°748 |
| <i>Superficie de terrain disponible</i> | 570 m ² et 1011 m ² (total de 3612 m ²) |
| <i>Zonage PLU actuel</i> | Zone constructible UHa avec EBC |
| <i>Zonage PLU révisé (fin 2024)</i> | Zone constructible UHa avec règlement plus contraignant sur les minimums d'espaces de pleine terre |
| <i>Maître d'ouvrage de l'opération</i> | Non désigné |
| <i>Nombre de logements projetés</i> | 45 <i>(chiffre définitif à confirmer à l'appui d'études programmatique et de faisabilité réalisées par les bailleurs sociaux)</i> |
| <i>Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)</i> | 4 (9 déjà comptabilisés dans la précédente triennale) |
| <i>Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)</i> | 2024-2025 |
| <i>Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet</i> | Un permis de construire modificatif est en cours d'instruction pour la réalisation notamment de 4 logements locatifs sociaux supplémentaires. Si le projet est conforme au PLU et à l'arrêté préfectoral de carence, il pourrait être délivré dans le courant de l'été 2024. Le programme de construction est en cours et serait livré en 2025. |

| PROJET n°6 | |
|--|---|
| <i>Désignation de l'opération</i> | Rue Henri Dunant |
| <i>Adresse</i> | 3-4 et 5-6 Résidence des Jonquilles, rue Henri Dunant |
| <i>Référence cadastrale</i> | AI n°566 |
| <i>Superficie de terrain disponible</i> | 7 529 m ² |
| <i>Zonage PLU actuel</i> | Zone constructible UCe |
| <i>Zonage PLU révisé (fin 2024)</i> | Zone constructible UCe |
| <i>Maître d'ouvrage de l'opération</i> | Non désigné |
| <i>Nombre de logements projetés</i> | 24 |
| <i>Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)</i> | 24 |
| <i>Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)</i> | 2024-2025 |
| <i>Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet</i> | <p>Des discussions ont été engagées par la Commune au mois d'avril 2024 avec le propriétaire IN'LI, pour un projet de cession de son patrimoine locatif à un bailleur social. IN'LI dispose de 24 logements locatifs au sein d'une résidence privée. Ce projet permettrait la mixité sociale à l'échelle du bâtiment.</p> <p>Le droit de préemption ayant été délégué au Préfet de l'Essonne à la suite de l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n°500 du 2 décembre 2022 portant application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, des demandes de visites ont été effectuées pour plusieurs de ces logements en cours de vente. Des bailleurs sociaux semblent intéressés et prêts à discuter avec IN'LI d'un rachat pour intégrer ces logements existants dans le parc locatif social. Les discussions sont en cours et devraient aboutir avant la fin d'année 2024.</p> |

| PROJET n°7 | |
|--|--|
| <i>Désignation de l'opération</i> | DGA |
| <i>Adresse</i> | 35 rue des Maraîchers |
| <i>Référence cadastrale</i> | AE n°890, AE n°22, AE n°888, AE n°936, AE n°746, AE n°745, AE n°183 |
| <i>Superficie de terrain disponible</i> | Environ 36 000 m ² , dont environ 25 000 m ² constructibles après déduction du massif boisé en bord d'Yvette et des emprises théoriques de voies de desserte interne. Parmi ces 25 000 m ² , 6 300 m ² sont fléchés pour un projet de Gendarmerie et de caserne |
| <i>Zonage PLU actuel</i> | Zone constructible UB et OAP n°2 |
| <i>Zonage PLU révisé (fin 2024)</i> | Zone constructible UB actualisé et OAP actualisée |
| <i>Maître d'ouvrage de l'opération</i> | Non désigné |
| <i>Nombre de logements projetés</i> | Au moins 300 logements |
| <i>Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)</i> | Au moins 120 logements (40% de la programmation totale de logements de l'opération de la DGA, hors terrain du Centre technique municipal) |
| <i>Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)</i> | 2024-2025, voire 2026-2028 |
| <i>Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet</i> | <p>Le site, historiquement rattaché à la Direction Générale de l'Armement (DGA), a servi depuis 1945 de centre de formation et d'enseignement pour les officiers du corps technique et administratif de l'armement. Il se compose de 11 bâtiments en plus ou moins bon état depuis la cession des activités sur place en 2012. Depuis, des discussions ont été engagées entre les services de l'État et la Commune pour envisager l'avenir du site qui constitue le dernier grand secteur urbain de développement de la ville. Il s'agit d'un site de densification préférentielle par sa taille et son positionnement entre un entrée de ville (Pont de Fourcherolles) et le quartier centre-ville. Ce site dans un contexte de tension du logement et de préservation de la nature en ville, doit permettre d'accueillir sur près de 4 hectares au moins 300-400 nouveaux logements dont 40% sociaux, des services aux habitants, des espaces publics et de nouvelles voiries permettant de repenser les circulations internes de la commune. Un espace boisé d'environ 1 hectare est préservé en bordure de rivière.</p> <p>Les parcelles sont incluses dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite de la « DGA » du projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2016. Malgré cette orientation, les services de l'État n'ont toujours pas arrêté un prix de cession permettant l'engagement du projet. Via la participation de l'EPFIF, deux pavillons limitrophes ont d'ores-et-déjà été acquis pour permettre la création d'une nouvelle voirie de liaison. A date, aucun projet d'aménagement ne peut cependant être initié en l'absence de décision de l'État.</p> <p>Monsieur le Maire, les services de l'État et l'EPFIF, ont repris leurs discussions en 2024 afin de valider un bilan financier permettant la mise en œuvre d'un programme d'aménagement et l'obtention d'agrément. En juin, le calendrier de validation n'a pas encore été communiqué.</p> <p>Dans le cadre du projet de révision n°2 du PLU, dont l'approbation est prévue en début d'année 2025, la Commune a néanmoins souhaité</p> |

Accusé de réception en préfecture
091-219106614-20240625-DEL2024_06_026B-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

| | |
|--|--|
| | <p>actualiser et affiner l'OAP du secteur de le DGA. Elle porte ce projet depuis de nombreuses années et continue de l'inscrire parmi les sites pouvant répondre aux besoins en logements sociaux de la ville.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Nombre minimum de logements locatifs sociaux devant être agréés et/ou livrés à l'issue de la période triennale 2023-2025</p> | <p style="text-align: center;">75</p> <p>(abaissement de l'objectif triennal de 25% contre 33%)</p> |
| <p>Nombre total de logements locatifs sociaux potentiels identifiés dans le Contrat de mixité sociale 2023-2025</p> | <p style="text-align: center;">205</p> <p>Parmi ces 205 logements locatifs sociaux projetés, 120 dépendent de l'opération de la DGA, qui à eux seuls peuvent répondre à l'objectif triennal avant abaissement.</p> <p>Les autres opérations identifiées, à elles seules (85 logements), ne permettront pas d'atteindre l'objectif triennal.</p> <p>Ainsi, en anticipation d'une éventuelle absence d'arbitrage pour la cession du site de la DGA d'ici fin 2025, l'objectif triennal 2023-2025 est abaissé au minimum légal de 25% afin de prendre en compte la situation particulière de la Commune.</p> |

La liste des projets susmentionnés correspond aux projets prioritaires et envisageables à échéance fin 2025, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la Commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

La gouvernance du présent contrat de mixité sociale est assurée par un *Comité technique*, animé par la Commune de Villebon-sur-Yvette, composé :

Pour la Commune de Villebon-sur-Yvette :

- de Monsieur le Directeur général des services,
- de Madame la Directrice générale adjointe Enfance, Famille, Solidarités,
- de Monsieur/Madame le/la Directeur(rice) du pôle Aménagement durable, Urbanisme, et Développement économique,
- de Madame la Directrice des Solidarités et de la Santé,
- de Madame la Directrice des Affaires Financières.

Pour la Communauté d'agglomération Paris-Saclay :

- d'un ou d'une représentant(e) du service Habitat, Logement et Urbanisme.

Pour la Direction départementale des territoires de l'Essonne :

- d'un ou d'une ou une représentant(e) du Bureau Politiques Territoriales de l'Habitat de la Direction départementale des territoires de l'Essonne, ou de tout autre service concerné.

Pour les bailleurs sociaux concernés :

- d'un ou d'une représentant(e).

Selon les besoins et les sujets, le *Comité technique* pourra inviter d'autres intervenants internes ou externes.

Le *Comité technique* se réunira au dernier trimestre de chaque année, pour discuter de l'avancement des projets de logements sociaux pour la période 2023-2025, et notamment pour établir les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et des actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale (volet 3). Ces bilans, réalisés par la Commune et la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et visés par l'ensemble des parties prenantes, seront ensuite communiqués à un *Comité de pilotage*, animé par la Commune, composé :

Pour la Commune de Villebon-sur-Yvette :

- de Monsieur le Maire,
- de Monsieur l'Adjoint aux Solidarités,

Pour la Communauté d'agglomération Paris-Saclay :

- de Monsieur le Président délégué au Logement, au Programme Local de l'Habitat, à la Politique de la ville et à la gestion des aires d'accueil des Gens du voyage,

Pour la Préfecture de l'Essonne :

- Madame la Préfète de l'Essonne,

Le *Comité de pilotage* se réunira au dernier trimestre de chaque année, et 6 mois avant son terme, pour discuter de l'avancement du contrat de mixité sociale 2023-2025 et envisager la suite à y donner.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le *Comité de pilotage* devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

*Commune de
Villebon-sur-Yvette*

Le Maire

*Communauté d'agglomération
Paris-Saclay*

Le Président

État

La Préfète

Victor DA SILVA

Grégoire DE LASTEYRIE

Frédérique CAMILLERI

En présence de l'EPFIF en qualité de personne intéressée

Gilles BOUVELOT

Directeur général de l'EPFIF