



Direction Générale des Services

Direction du Développement Territorial

DDT-Service Habitat

Affaire suivie par : B. Blaise
Poste: 70 66

2012-CG-6-3804

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 21 décembre 2012

POLITIQUE A05 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

NOUVELLE POLITIQUE DÉPARTEMENTALE EN FAVEUR DU LOGEMENT

Code	A0501
Secteur	Soutenir les communes pour renforcer l'attractivité de leur offre de logements
Programmes	Contrat de développement de l'offre résidentielle, logements pour publics spécifiques, soutien aux acteurs locaux et départementaux du logement

Après 6 années de mise en œuvre d'une politique départementale innovante en faveur du logement, la relance de la construction neuve, objectif premier de cette politique, est enclenchée dans les Yvelines avec une hausse de 50% de la construction constatée ces dernières années. Pour autant, de nombreux défis demeurent à relever pour promouvoir un développement équilibré et conforter durablement l'attractivité des territoires qui composent le département.

C'est pourquoi, fort de la réussite de cette politique, il est proposé que le Département poursuive et amplifie son action en proposant une politique du logement renouvelée. A l'appui d'une évaluation de la politique précédemment menée, et de la situation actuelle en matière de logement, le rapport présente les principales orientations de la nouvelle politique, les nouveaux outils mis en place, ainsi que le calendrier des délibérations à venir.

Introduction

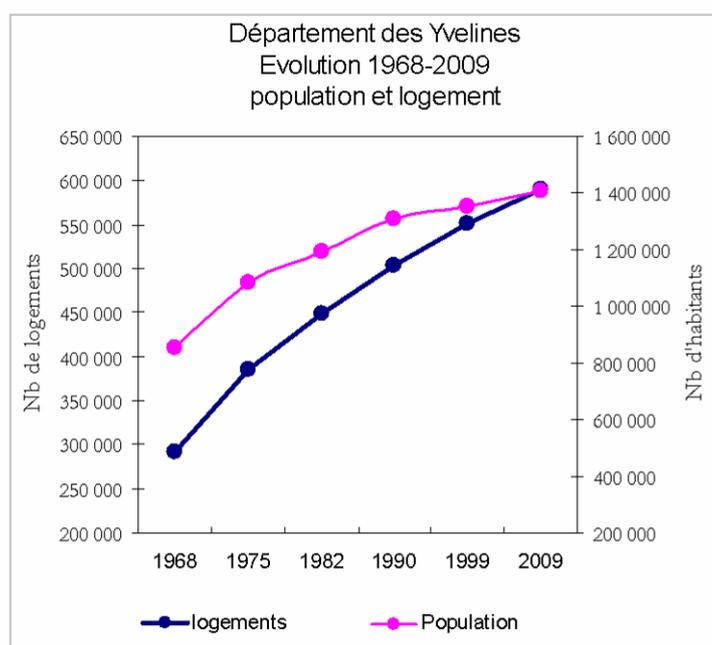
Conscient des enjeux qui sont attachés au territoire yvelinois, au sein d'une entité métropolitaine à la visibilité internationale, le Conseil Général des Yvelines conduit une politique d'aménagement du territoire volontariste, qui prend finement en compte les particularités locales. A travers les orientations du Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (Sdadey), il œuvre au renforcement des principaux pôles urbains et prône un développement hiérarchisé des territoires. La politique de développement de l'offre résidentielle est issue de cette politique de développement équilibré.

Parallèlement, la réalisation d'infrastructures et le développement de services permettant la mobilité sont déterminants pour le développement : ils conditionnent l'atteinte des objectifs à court, moyen et long termes, tant pour l'activité économique que pour l'offre résidentielle. Ainsi, afin de créer et de conforter des territoires attractifs, la politique départementale du logement reste conjointe à une politique de développement

économique et de valorisation des espaces naturels. Permettre la mobilité des yvelinois reste en outre la condition du fonctionnement d'un territoire développé de façon équilibrée.

En termes de logement, l'état des lieux yvelinois fait écho à la grave crise que traversent la France, et l'Île-de-France en particulier, depuis plusieurs années. Les symptômes de cette crise sont prégnants dans les Yvelines, posant aux habitants des difficultés au quotidien dans leurs choix résidentiels, et -phénomène récent- quelle que soit leur situation. Les principales causes de cette crise et de son accélération dans les Yvelines sont connues et partagées par l'ensemble des observateurs :

- tassement de la construction neuve sur la dernière décennie, conduisant à une stagnation démographique (solde migratoire de -0,4% entre 1999 et 2009 contre +2,3% entre 1968 et 1975),
- desserrement continu des ménages, induisant à population égale une augmentation de la demande en logements (le desserrement des ménages a créé 24 000 ménages supplémentaires entre 1999 et 2009³),
- forte tension du marché avec des prix en hausse constante (+131% entre 1996 et 2010 pour un T3²) et un coût du foncier demeurant à un niveau élevé en dépit de la crise (effet de cliquet),
- stagnation du pouvoir d'achat et précarisation croissante des ménages modestes (entre 2003 et 2011, 2 000 ménages supplémentaires ont un revenu inférieur à 30% du plafond HLM PLUS).



Le tassement de l'évolution du parc de logements de la dernière décennie ne crée plus les conditions optimales de maintien de la population, donc a fortiori d'accueil de population nouvelle. Depuis 1999, la croissance démographique yvelinoise n'est due qu'au solde naturel.

En conséquence, les deux-tiers des familles avec enfants sont évincés du marché de l'accession dans l'ancien³. Les ménages aux revenus inférieurs aux plafonds HLM se trouvent *a fortiori* systématiquement écartés du marché immobilier, bloquant en conséquence la rotation dans le parc locatif social⁴.

Les difficultés de logements concernent également les publics spécifiques tels que les étudiants, les jeunes actifs, compte tenu du manque de places en résidences.

En plus de dégrader directement les conditions de vie des Yvelinois (temps de transport allongés, sur-occupation, logement inadapté), ces difficultés se répercutent sur l'attractivité économique du département : les entreprises hésitent à s'implanter sur un territoire où leurs salariés ne trouvent pas à se loger dans des

³ Calcul réalisé pour un prêt à un taux de 4,8%, sur 20 ans et sans apport initial pour l'achat d'un T4 de 80m² à 265 000€ (prix moyen en 2009). Source EPFY PPI 2010-2013.

⁴ Le département compte 39 320 ménages demandeurs d'un logement social en août 2012 (source : Drihl)

conditions satisfaisantes, et notamment pour les catégories les plus exposées. La crise du logement affecte ainsi à la fois les habitants et les salariés.

Part des ménages yvelinois éligibles selon le type de logement locatif social

Type de logements locatifs sociaux	PLA-I	PLUS	PLS
Ménages yvelinois éligibles ⁵	22%	49 %	67%

Ces tensions produisent par ricochet des effets sur la situation sociale, l'accès à l'emploi, aux équipements et à l'éducation des Yvelinois, mais également sur l'aménagement du territoire : demande croissante en moyens de transports, en équipements, pressions urbaines sur l'espace naturel. Autant de sujets sur lesquels le Conseil général des Yvelines intervient au quotidien compte tenu de ses compétences.

Aujourd'hui, les acteurs publics s'accordent sur la nécessité d'intervenir prioritairement en faveur du logement.

L'Etat a entamé un travail de recomposition de sa politique du logement, avec l'ambition clairement affichée de la Ministre de l'égalité des territoires et du logement -Cécile Duflot- de soutenir fortement la construction, avec un objectif de 500 000 nouveaux logements à construire par an, dont 150 000 logements locatifs sociaux. Au premier semestre 2013, une loi-cadre sera débattue au parlement. Elle portera notamment sur la mobilisation du foncier public ainsi que sur de nouvelles obligations en matière de production en logement social⁶.

Pour l'Île de France, le cadre d'intervention s'appuie également sur la loi relative au grand Paris du 3 juin 2010 qui fixe comme objectif la construction de 70 000 logements par an, et dont l'application aux Yvelines aboutit à environ 9 000 logements. Cette Territorialisation de l'Offre de Logements (TOI) est relayée dans le projet de SDRIF en cours de révision.

La loi ENL (2004) a par ailleurs encouragé les Conseils généraux à mener une politique du logement. Les Départements franciliens se sont tous, à des degrés divers, emparés de cette question, à travers des dispositifs financiers, indépendants ou complémentaires des aides de l'Etat. L'implication est en revanche assez disparate, deux départements (75 et 92) se distinguant notamment par la prise de la délégation des aides à la pierre de l'Etat. Les autres départements ont développé des politiques spécifiques et contextuelles (94, 93), ou s'en tiennent à une intervention plus classique (95, 77, 91).

Par ailleurs, plusieurs acteurs franciliens ont lancé en 2012 un débat sur la gouvernance, avec au cœur la problématique du logement. Aussi, Paris-Métropole et le Conseil régional d'Île de France ont-ils publié parallèlement en juin 2012 des documents sur la gouvernance métropolitaine. Dans le cadre de ces travaux, le Conseil général des Yvelines a rappelé que sa politique du logement était basée sur la cohérence de ses actions, de ses outils et de ses partenariats. Puissante et efficace, cette politique répond aux besoins du territoire et la Région Île-de-France ne devrait pouvoir que s'en féliciter.

En effet, à la fois iconoclaste et précurseur, le Conseil général des Yvelines a choisi dès 2006 de s'engager dans une politique innovante et puissante de relance du logement, en lien étroit avec l'établissement public foncier départemental (Epfy) créé conjointement.

La politique du logement repose ainsi sur deux points légitimant son action :

- le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (Sdadey), cadre d'orientation de la politique départementale, permettant d'intégrer une vision globale et équilibrée d'un développement maîtrisé,
- la politique contractuelle, garantie d'une action concertée et pragmatique avec les collectivités locales, permettant d'aborder à l'échelle de chaque territoire les conditions du développement d'une offre diversifiée, répondant aux besoins,

Un nouvel instrument de la politique contractuelle départementale vis-à-vis des collectivités locales, a ainsi été créé avec le contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR), permettant d'apporter une aide financière départementale, en contrepartie globale des conséquences financières de l'effort de construction. A la différence des autres départements franciliens dont l'action reste sectorielle, et vient se surajouter aux

⁶ Le seuil SRU passe de 20 à 25 %, impliquant sept communes supplémentaires déficitaires dans les Yvelines.

actions de l'Etat et de la Région Île-de-France notamment sur le logement locatif social, la politique du Conseil Général des Yvelines est fondée sur une logique d'aménagement du territoire dont le Maire constitue le pivot.

Un bilan à mi-parcours, annexé au présent rapport, montre les effets puissants de cette politique départementale sur le rythme de construction, grâce à la mobilisation conjointe de l'Epfy, à la volonté des communes à s'engager aux côtés du Département dans un développement urbain équilibré, et à l'action de l'Epamsa en Seine-Aval. Le rythme de construction, atone au début des années 2000, a très fortement augmenté, avec un bond de 50%. Il atteint en moyenne 6 300 logements par an depuis 2006.

L'effort entrepris depuis 6 ans doit être poursuivi et amplifié compte tenu de la crise qui perdure, dans un contexte de plus en plus contraint en matière de finances publiques.

Face à ces constats et au vu du bilan de la politique départementale du logement menée depuis 2006, le Conseil général souhaite poursuivre cette politique en la renforçant pour la rendre encore plus efficace, et plus proche des enjeux en matière de logement et de développement territorial.

I. Etat des lieux

Bilan des CDOR

Depuis la mise en place de la politique départementale du logement en 2006, 101 contrats CDOR ont été signés, pour un engagement financier du Département de 225,13 M€. Ces 101 contrats portent sur la construction de 37 834 logements familiaux entre 2006 et 2013, dont 36% à caractère social. La moitié des communes signataires d'un CDOR a également conventionné avec l'Epfy, garantie supplémentaire et de poids pour la mise en œuvre opérationnelle des programmes.

Les objectifs départementaux de construction neuve, établis à 6000 logements, ont été dépassés sur la période 2006-2011, avec en moyenne 6 300 logements commencés par an⁷.

Les objectifs de diversification ont également été atteints avec la programmation de 28 % en logement locatif social (10 500 logements) et de 8 % en accession sociale (3 078 logements).

De nouveaux quartiers urbains voient le jour, souvent au cœur des agglomérations constituées. Dans le même temps, le parc locatif social change progressivement de visage : entre 2005 et 2011, environ 2800 démolitions-reconstructions ont été réalisées. Il se développe notamment dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU, où la programmation en locatif social atteint 38%.

L'aide financière versée par le Département - 142 M€ à ce jour - a concouru, outre au financement des équipements liés à l'arrivée d'une nouvelle population, à la sortie de ces opérations de logement social.

L'appui de l'Epfy est précieux dans l'élaboration et la mise en œuvre des opérations de logements. Créé conjointement à la nouvelle politique du logement, l'Epfy apporte en effet, à la bonne échelle d'intervention, une expertise foncière technique et opérationnelle permettant :

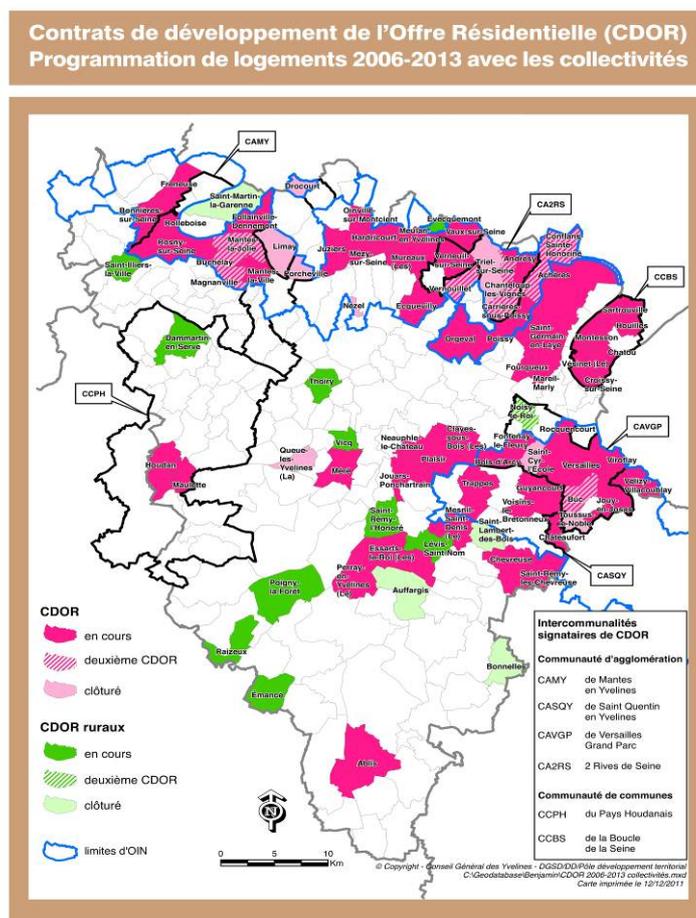
- soit l'engagement d'une veille foncière pour préparer les acquisitions foncières nécessaires à l'engagement des projets,
- soit l'acquisition des terrains concernés.

Au titre des conventions passées avec les collectivités, l'EPFY les accompagne également dans la définition de leur stratégie d'action et la conduite des études préalables à la mise en œuvre de leurs projets.

Pour compléter le panel d'opérateurs nécessaires à un développement du territoire par des projets de qualité, le Conseil général a créé en 2009 une SEM d'aménagement : Yvelines Aménagement. Opérateur dédié aux Yvelines, Yvelines Aménagement peut appréhender finement les particularités du Département et être, dans la durée, aux côtés des collectivités locales et de leurs élus. Elle conduit à ce jour deux concessions d'aménagement (Rocquencourt, Carrières-sous-Poissy), et intervient par ailleurs dans plusieurs communes

⁷ Chiffre issu d'une étude de redressement statistique des données Sit@del2, octobre 2012, comité de pilotage comprenant le Conseil Général, l'AUDAS et l'Etat (DRIEA).

pour des études (Orgeval, Louveciennes) ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (Mantes-la-Jolie, Montfort-l'Amaury, Mantes-la-Ville). En 2011, le Conseil général a retenu Yvelines Aménagement pour conduire « Yvelines > Expertise Projets », dispositif innovant apportant à une commune une expertise ponctuelle pour débloquer un processus opérationnel de développement urbain.



Vis-à-vis de la zone à dominante rurale définie au Sdadey, 16 CDOR ont été signés avec les communes de cette zone, et accompagnent exclusivement la création de logements locatifs sociaux. Ces logements à loyers modérés et de tailles diversifiées (notamment des petits logements) permettent une réponse aux besoins des ménages, notamment âgés, souhaitant se rapprocher des services. Elles ont également un rôle d'accueil ou de maintien de populations jeunes et familiales. Ces opérations participent en outre au confortement des bourgs, en tant qu'aménagements valorisant les cœurs de village.

Bilan de la politique en faveur des résidences étudiantes et sociales

Pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, la politique du Département a également investi le champ de l'offre de logements spécifiques, en déployant des aides aux opérateurs sociaux pour la création de résidences sociales et étudiantes.

Concernant l'offre en résidences étudiantes, la situation a été nettement améliorée, puisque 1 600 places en résidences conventionnées (soit sous plafonds de loyer) ont été financées. A l'horizon 2013, ce seront ainsi 3 653 places qui pourront être proposées aux étudiants, ce qui représente une augmentation de 61 % du parc existant avant la mise en place de la politique départementale. Le ratio de 11,8 places pour 100 étudiants sera donc atteint à l'horizon 2013, l'objectif étant in fine d'atteindre le ratio souhaitable de 15 logements pour 100 étudiants.

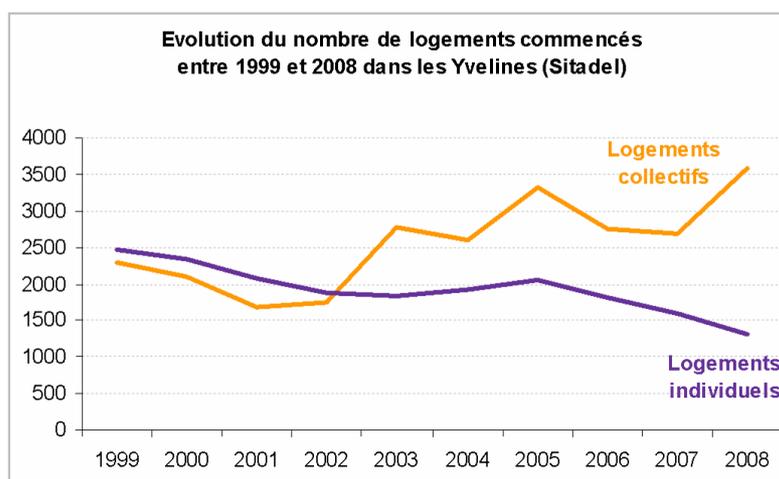
Concernant les résidences sociales, la réalisation de 1 100 places depuis 2006 a permis de répondre en partie aux besoins des jeunes travailleurs et des personnes en difficulté sociale. Des besoins demeurent néanmoins, dont les caractéristiques dépendent des territoires.

Dynamiques territoriales à l'œuvre

Les emménagés récents et les primo accédants

Une étude sur la population d'emménagés récents⁸ dans le département (11% de la population⁹), montre que 9,26%¹⁰ d'entre eux se sont installés dans un logement neuf, contre 10,10% en Ile-de-France. Les ménages emménagés jeunes, actifs et de catégories socio-professionnelles supérieures sont surreprésentés et logent principalement dans le parc locatif privé. Cette étude montre par ailleurs que les profils socio-économiques rencontrés accentuent la hiérarchisation sociale des territoires.

La flambée des prix de l'immobilier dans les Yvelines repousse les ménages modestes yvelinois vers la périphérie plus éloignée, notamment vers les départements de « troisième couronne » (Eure et Eure-et-Loir). Depuis 2005, plus de 2 100 ménages primo accédants yvelinois bénéficiant d'un PTZ, en majorité des familles avec enfants, sont partis acquérir un logement en troisième couronne¹¹. Ces choix résidentiels guidés par des considérations économiques entraînent par la suite nombre de difficultés : endettement cumulé à des frais de transports, éloignement des pôles d'emploi, des équipements.



Ces évolutions montrent la nécessité pour les collectivités de se mobiliser fortement sur le segment intermédiaire et social de l'offre pour infléchir, sur la durée, un processus engendré par la structure actuelle du parc de logements.

La polarisation du développement

Le Département préconise dans le Sdadey la préservation des espaces naturels et la polarisation du développement sur un réseau de villes -les pôles structurants- pour assurer un développement équilibré des Yvelines.

En moyenne dans les Yvelines, près de 240 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers sont artificialisés chaque année (en particulier les prairies et les terres agricoles)¹², soit l'équivalent de 370 terrains de football par an¹³. Cependant, une légère baisse du rythme de consommation des espaces naturels est observée entre

⁸ Personnes ayant emménagé dans leur logement depuis moins de deux ans.

⁹ Source : Insee, Fichier Migrations résidentielles (localisation à la commune de résidence et à la commune de résidence antérieure). le poids de la population emménagée récente est comparable aux autres départements franciliens

¹⁰ Fichier Migrations résidentielles, Insee 2008

¹¹ Etude Adil78 sur les bénéficiaires des PTZ et portrait chiffré du logement francilien 2011 ADIL Ile de France

¹² Source : exploitation du Mode d'occupation du sol 1999-2003-2008 du Conseil général des Yvelines

¹³ Un terrain de football = 0,65 hectare

les périodes 1999-2003 et 2003-2008 (-9%). L'étalement est causé pour moitié par la construction de maisons individuelles (42,5 hectares par an).

Si le développement a été largement consacré dans les pôles structurants depuis 2006, et que l'habitat individuel neuf n'y est plus majoritaire depuis 2002¹⁴, il demeure encore périphérique, et le champ du renouvellement urbain de la ville constituée n'est pas encore assez investi.

Evolutions institutionnelles

Depuis 2006, les évolutions institutionnelles s'accroissent. La plus importante est la montée en puissance des intercommunalités, avec l'application du Schéma départemental de coopération intercommunale issu de la loi de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010 qui prévoit une couverture intégrale du territoire d'ici 2014.

Ces nouvelles intercommunalités doivent asseoir le cas échéant une politique du logement, et se doter¹⁵ d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Fin 2012, dix PLH sont approuvés. Six intercommunalités ont signé par ailleurs un CDOR avec le Conseil général. Cependant, rares sont les intercommunalités qui interviennent fortement, la programmation opérationnelle demeurant un sujet porté par les communes. Le Conseil général, dans le choix de ses futurs partenariats, tient compte de cette réalité.

Ainsi, depuis 2006, l'intervention du Conseil général a permis de créer une nouvelle dynamique pour le logement, dont les résultats sont aujourd'hui tangibles. Pour autant, l'effort doit être consolidé dans le cadre d'une politique renouvelée, s'inscrivant de manière pérenne dans la politique d'aménagement du territoire promue par le Conseil Général.

II. Orientations

La nouvelle politique départementale du logement s'inscrit dans une politique d'aménagement équilibré, qui allie harmonieusement le développement économique pour créer les ressources indispensables au fonctionnement collectif, une augmentation de l'offre résidentielle pour permettre aux ménages de s'installer dans le Département, et la valorisation des espaces naturels pour améliorer le cadre de vie. Ce développement équilibré est sous-tendu par la mise à disposition des Yvelinois et des franciliens qui viennent travailler dans les Yvelines, de conditions de mobilité satisfaisantes.

La nouvelle politique du logement met ainsi en œuvre les orientations du Sdadey, notamment :

- la relance de l'offre de logement, priorité départementale. Cette relance vise en effet à réduire le manque de logements dans les territoires urbains les plus tendus, et à développer des territoires en cours de reconquête ou à forts enjeux stratégiques de développement (OIN Seine-Aval et Paris -Saclay).

- l'exigence d'une programmation de logement de qualité, qui répond au triple enjeu d'aménagement du territoire, de réponse aux besoins locaux, et de qualité de vie dans les logements et les ensembles immobiliers. Pour réussir la déclinaison locale des orientations générales du SDADEY, la nouvelle politique départementale du logement va s'appuyer sur les « cahiers du Sdadey », documents visant l'explicitation du schéma d'aménagement départemental et sa meilleure opérationnalité. Prochainement présentés à l'assemblée départementale, ces cahiers seront déclinés par type de secteurs à enjeux (quartiers de gares, franges urbaines, centres-villes, quartiers d'habitat social, tissu pavillonnaire...).

La nouvelle politique du logement s'appuie également sur des partenariats locaux et sur les outils puissants mis en place : Epfy et Yvelines Aménagement notamment.

1. Poursuivre la relance de l'offre de logements neufs

Le Conseil général réaffirme l'importance de soutenir une production conséquente de logements neufs pour tous les publics. Pour cela, un nouveau cadre partenarial est fixé afin de placer le Département au cœur d'une intervention efficace.

a. Soutenir tous les types de logements

¹⁴ Source : Sitedel 2

¹⁵ Loi ENL de 2006 et Molle de 2009

L'action du Département vise à accroître la production de tous les segments du marché du logement afin de débloquent les parcours résidentiels et offrir des logements adaptés à toutes les situations des Yvelinois. Le logement « familial » doit être largement et prioritairement promu, en accession comme en locatif, en s'adressant à tous les yvelinois, qu'ils habitent dans le secteur libre, ou dans du logement aidé. Des efforts sont donc nécessaires sur l'augmentation générale de tous ces segments (locatif et accession libres et sociales) au travers d'une mixité à l'échelle des opérations et des quartiers dans lesquels elles s'insèrent.

b. Donner sa place à l'accession sociale à la propriété

Segment manquant de l'offre yvelinoise, le logement en accession sociale à la propriété fait rarement l'objet d'une politique locale affirmée. Les opérateurs spécialisés sont en effet peu présents dans les Yvelines. L'équilibre économique de ces opérations y est difficile, et les dispositifs nationaux de soutien se sont révélés éphémères. L'aspiration des yvelinois pour l'accession à la propriété se heurte aujourd'hui à une situation très difficile d'accès au marché du logement. La nouvelle politique départementale prend en compte ces aspirations, tout en évitant les risques de ménages difficilement solvables qui seraient mis en difficulté à moyen terme.

En ce sens, il est nécessaire de définir précisément ce qui est entendu par logement en accession sociale à la propriété, afin d'éviter les amalgames avec les opérations à « coût maîtrisés » d'une part, et afin d'avoir un cadre d'action publique qui évite les écueils en termes de conséquences sociales d'autre part.

Les principes de cette définition précise, annexée au règlement du CDOR PLUS, sont les suivants : un logement proposé aux primo-accédants sous conditions de ressources, dont le prix de vente est plafonné et dont la revente est encadrée par des clauses anti-spéculatives, réalisé par un opérateur spécialisé qui assure une double sécurisation – garantie de rachat et garantie de relogement dans un logement locatif social pendant 15 ans.

c. Promouvoir des filières innovantes de production de logements

Le département des Yvelines est diversifié. Certains de ses territoires sont très urbains et denses, d'autres sont plutôt péri urbains, à l'image de son positionnement en département de grande couronne. Les filières de production de logement doivent être adaptées à la diversité de ces territoires, à leur contexte urbain et social. La densification des quartiers d'habitat pavillonnaire, mesurée et encadrée par un projet d'ensemble défini par la puissance publique locale, constitue une filière de production de logement complémentaire des modes actuels de production de la ville. Elle offre une solution très efficace de lutte contre l'étalement urbain et permet de limiter les coûts en infrastructures induits par le développement.

Le Conseil général souhaite promouvoir auprès des communes des outils alternatifs pour leur permettre de construire des logements qui s'insèrent dans leur tissu urbain et répondent aux aspirations individuelles des habitants. Cette démarche, appelée « Bimby ¹⁶ », a été expérimentée très positivement dans plusieurs communes yvelinoises, notamment dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Elle sera prochainement présentée à l'Assemblée départementale.

d. Diversifier le logement pour tous les publics

Une politique en faveur des publics spécifiques (jeunes, dont étudiants et jeunes travailleurs, personnes les plus démunies, personnes âgées...) est nécessaire pour répondre à leurs besoins particuliers. La construction de logements adaptés (prix, conception, services...) doit être renforcée sur les territoires du département les plus à même d'y répondre, par leur localisation, leur offre de services et d'équipements.

Au travers de la relance de l'offre de logements, sa diversification, appréhendée à une échelle fine, est une priorité du département. Elle est en effet un levier d'équilibre territorial et une réponse aux besoins des habitants dans leur ensemble.

e. S'appuyer sur des partenariats locaux adaptés et renouvelés

L'expérience des dernières années a montré le rôle central du Maire dans les projets de construction de logements. Initiateur, régulateur, porteur de projet, garant de la qualité, négociateur, il possède un rôle-clé.

¹⁶ Acronyme signifiant « Build In My Back Yard » : construire dans mon jardin, par opposition au phénomène NIMBY (Not In...). Démarche expérimentale visant la densification maîtrisée des secteurs pavillonnaires.

Il demeure donc au cœur du partenariat développé par le Conseil général dans le développement de l'offre résidentielle.

La réponse aux besoins des publics spécifiques est en revanche à appréhender à une échelle territoriale supra-communale, du fait des besoins quantitatifs à satisfaire. Il apparaît donc essentiel d'aborder ces questions avec les intercommunalités, en association avec les communes, pour orienter au mieux la localisation de ces offres spécifiques en fonction des caractéristiques territoriales et d'assurer la réponse aux besoins locaux à une échelle de réflexion et de programmation adaptée. Un cadre opérationnel relatif à chaque projet sera mis en place avec la commune concernée, l'opérateur et l'intercommunalité.

Dans les communes rurales du département, peu outillées pour mener des projets de logements par définition complexes, coûteux et longs, le Conseil général souhaite proposer des solutions intégrées au niveau de l'intercommunalité ou à défaut de la commune-pôle d'appui. Le soutien du Conseil général ira en priorité pour la programmation de logements au sein de ces pôles.

Enfin, la question essentielle du logement des salariés implique que le Conseil général impulse de nouveaux partenariats avec les entreprises du territoire, désireuses d'engager directement de nouvelles initiatives dans le cadre de leur participation obligatoire à l'effort de construction.

2. Accompagner la rénovation urbaine

La politique départementale de restructuration des quartiers d'habitat social en difficulté s'est caractérisée depuis 1996 par un fort soutien aux Grands Projets de Ville de Chanteloup-les-Vignes, Mantes-en-Yvelines et Trappes-la Verrière. Plusieurs contrats sociaux départementaux de ville ont été signés sur ces territoires durant la décennie 2000 pour traiter les questions de restructuration urbaine, d'interventions sociales et de développement économique et territorial.

Avec la mise en place de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), ces contrats ont laissé place en 2006 au contrat de renouvellement urbain, orientant les financements départementaux sur les opérations structurantes du projet (aménagement d'espaces publics), avec une exigence de qualité du projet urbain et de mise en place d'une politique de maîtrise du peuplement, seule à même de pérenniser les résultats des investissements consentis. 6 contrats de cette nature ont été signés entre 2007 et 2011.

Aujourd'hui le contexte est en forte évolution, du fait de la fin des programmes ANRU. Des évolutions de la politique départementale seront donc proposées ultérieurement, notamment au vu de décisions gouvernementales qui sont attendues sur la politique nationale de rénovation urbaine.

3. Proposer une politique lisible et coordonnée de l'amélioration de l'habitat

L'amélioration de l'habitat constitue un axe historique de la politique du logement du Conseil général. Elle renforce d'autres actions menées par le Conseil général comme la politique de revitalisation des centres villes, l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, l'aide au maintien des plus démunis dans leur logement, ou encore l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens.

L'enjeu constitue aujourd'hui à organiser et coordonner l'ensemble de ces actions autour d'une politique départementale d'amélioration de l'habitat plus lisible, intégrant l'ensemble de ces dimensions. Les partenariats techniques et les règlements permettant la mise en œuvre de cette politique seront ainsi conjointement retravaillés.

III. Actions du Conseil général des Yvelines

1. Un CDOR nouvelle formule pour la zone urbaine : le CDOR PLUS

Il est proposé de faire évoluer le CDOR, instrument phare de la politique contractuelle départementale vis-à-vis des collectivités.

Transformé en CDOR PLUS, ce nouvel outil, ciblé sur les communes urbaines et pôles structurants du Département¹⁷, poursuit les objectifs de relance du CDOR, mais en l'adaptant de façon à :

- appréhender plus finement les orientations du Sdadey dans la programmation de l'offre de logements ;
- outiller le maire pour optimiser le dialogue et la négociation avec les opérateurs immobiliers ;
- garantir l'effet de l'aide financière du Conseil général sur la réalisation des projets de développement.

Le CDOR PLUS est négocié sur la base d'un diagnostic territorial complet, partagé avec la commune, donnant lieu à la définition d'enjeux de développement cohérent avec ceux du Sdadey¹⁸.

D'une part, il fixe les engagements de production de logements diversifiés à commencer sur 5 ans, au-delà d'un certain seuil. Ce seuil, garant de l'effet relance, est calculé à partir d'un taux théorique commun à toutes les communes (5,41 %¹⁹), appliqué à leur volume de logement (2009).

D'autre part, il détermine le programme précis d'opérations dites « cibles », sur lesquelles les collectivités et le Conseil général s'investissent ensemble pour assurer une sortie opérationnelle de qualité, répondant pleinement aux enjeux identifiés. Ces opérations-cibles devront être situées dans les secteurs stratégiques et participer à la structuration du quartier (en termes de densité, de formes urbaines et d'insertion). Leur programmation (locatif social, accession sociale ou libre, typologie) et le montage opérationnel retenu apporteront une réponse aux enjeux de développement sociodémographique identifiés à l'échelle du quartier et de la commune. Enfin, la commune devra poursuivre un objectif de qualité des logements et des programmes immobiliers, répondant notamment aux enjeux du développement durable.

Pour élaborer les opérations-cibles, le Conseil général propose la mobilisation coordonnée des outils opérationnels et des partenariats : convention avec l'Epfy, « Yvelines>Expertises Projet », dispositif des expertises habitat, etc.

L'aide financière, de 7500 € par logement commencé, est calculée sur le nombre de logements des opérations cibles. Elle est versée en contrepartie de l'atteinte des deux niveaux d'objectifs du contrat : la réalisation de l'objectif global de construction d'une part, la réalisation des opérations-cibles d'autre part.

L'aide financière versée par le Conseil Général permet à la commune d'assurer l'équilibre des opérations de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale. Elle peut également concourir à satisfaire les besoins d'équipements ou d'aménagements consécutifs à l'arrivée de nouveaux habitants. L'imputation de cette aide financière est négociée avec le Conseil général à la signature du contrat, à l'appui notamment d'un diagnostic de l'offre d'équipements sur le territoire.

Cette aide n'est pas exclusive des contrats de droit commun, finançant les équipements et l'aménagement des communes.

Le règlement du CDOR PLUS est proposé en annexe du présent rapport.

Ainsi, il convient de préciser que tous les CDOR signés entre 2006 et 2011 devront être clôturés d'ici le 31 décembre 2013, conformément au règlement en vigueur, le CDOR PLUS prenant le relais du précédent outil.

2. Logement des publics spécifiques : un nouveau contrat à l'échelle de l'agglomération

¹⁷ 82 communes. Cf. carte et annexe des communes concernées par le CDOR PLUS.

¹⁸ Grâce aux cahiers du SDADEY, qui précisent les orientations portées par le schéma pour différents tissus urbains. Ces cahiers seront présentés à l'Assemblée dans les prochains mois.

¹⁹ 5,41% = taux de construction départemental 2000-2004 observé dans les communes urbaines et les pôles structurants majoré de 50 %, soit (3,61 x 150%)

L'objectif de la refonte du dispositif départemental de soutien au logement des publics spécifiques est d'élargir le cadre partenarial, pour y impliquer les collectivités et aboutir à des projets à haute valeur qualitative, qui répondent aux enjeux appréhendés à la bonne échelle territoriale. Le Conseil Général se place alors comme partenaire des collectivités, dans la définition de leurs projets et leur concrétisation.

En effet, par son intervention en matière d'action sociale, d'autonomie et sur la jeunesse, le Conseil général, a une connaissance globale des problématiques de certaines catégories de population confrontées à des difficultés d'accès au logement. Avant de pouvoir s'orienter vers un logement autonome, les formes de logements leur permettant de trouver une solution intermédiaire, (logements-foyers, résidences sociales, étudiantes...) constituent une étape essentielle dans leur parcours résidentiel. Le Conseil général positionne ainsi son action dans le cadre d'un partenariat établi en amont des projets, permettant la participation des acteurs à leur définition (localisation, programmation et conception), dans le respect des orientations du Sdadey.

Le règlement du dispositif en faveur des publics spécifiques sera proposé lors d'une prochaine Assemblée départementale.

3. Le logement social en milieu rural : un nouveau contrat intercommunal accompagné d'un appel à opérateurs

Afin de répondre aux enjeux du Sdadey dans la zone à dominante rurale, il est proposé de créer un nouveau contrat à proposer aux intercommunalités, et à élaborer en lien avec les communes de l'intercommunalité, en tenant compte des périmètres, variables d'un EPCI à l'autre, des délégations de compétence.

Ces contrats basés sur les orientations du Sdadey que sont la polarisation et le renforcement des pôles d'appui et des centres bourgs constitués, visent deux niveaux d'objectifs:

- en premier lieu, une diversification de l'offre de logements par des programmes de logements locatifs sociaux. L'intervention du Conseil général a vocation à accompagner financièrement les opérateurs sociaux, pour leur permettre de réaliser des projets économiquement viables,
- en second lieu, une maîtrise du développement urbain.

La démarche du Conseil général se veut partenariale avec les collectivités, pour partager des objectifs issus des orientations du Sdadey, étudier les conditions de réalisation d'une ou de plusieurs opérations de logements aidés, définir les actions à mener pour y parvenir (études foncières, urbaines, architecturales, définition de cahier des charges, action foncière, adaptation du plan local d'urbanisme), répondre aux exigences de qualité (urbaine, architecturale, fonctionnelle et environnementale) en adéquation avec les besoins locaux et permettre, le cas échéant, la mise en valeur du patrimoine local existant.

Dans ce cadre, le Conseil général va engager une consultation auprès d'opérateurs de logements sociaux visant à poser les jalons d'une programmation fiable par mutualisation et effet d'échelle. La désignation d'un ou de plusieurs opérateurs doit permettre de résoudre une part des difficultés auxquelles sont confrontées les collectivités en zone rurale. Les conditions de cette consultation seront déterminées dans un prochain rapport.

4. Renforcement de l'ingénierie des communes et animation autour des projets

Le Département doit pouvoir élargir et mieux coordonner la palette d'outils proposés aux collectivités, afin de renforcer leur expertise dans les projets urbains.

Il sera ainsi proposé, lors d'une prochaine assemblée départementale, de réviser le dispositif Expertise Habitat mis en place en 2006 afin de redéfinir la cible des études subventionnables, compte tenu des évolutions de la politique du logement.

Le Conseil général appuie sa politique et les contractualisations qui en découlent sur sa connaissance du territoire, à l'échelle départementale et locale. Les enseignements d'études et de travaux en cours (analyse

des dynamiques résidentielles par l'étude des emménagés récents, enquête auprès des collectivités sur la perception de l'enjeu de la qualité dans les opérations de logement, cahiers du Sdadey, cahiers d'opérations logements de référence dans les Yvelines...) pourront être communiqués aux collectivités afin de les accompagner de la façon la plus efficace possible dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie en matière de logement.

IV. Calendrier des délibérations relatives à la nouvelle politique du logement

21 décembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> - Délibération sur la nouvelle politique départementale en faveur du logement - Règlement du CDOR PLUS
Hiver 2012-2013	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement du contrat de développement de l'offre de logement en faveur des publics spécifiques - Règlement du contrat et Appel à opérateurs pour le développement du logement social en milieu rural - Règlement révisé du dispositif Expertise habitat
Printemps 2013	<ul style="list-style-type: none"> - Cahiers du Sdadey
Été 2013	<ul style="list-style-type: none"> - Politique d'amélioration de l'habitat : règlements et partenariats - Politique de rénovation urbaine

Ainsi, je vous propose d'approuver la délibération suivante,