

# Contrat de Mixité Sociale (2023-2025)

## Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Savigny-sur-Orge

Entre

**La Commune de Savigny-sur-Orge**, représentée par Monsieur Alexis TEILLET, maire, vu la délibération du conseil municipal du 29 juin 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre** dont la commune est membre représenté par Monsieur Michel LEPRETRE, Président, vu la délibération du Conseil Territorial du ....., approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Métropole du Grand Paris**, représentée par Monsieur Patrick OLLIER, Président, vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du ....., approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'Etat**, représenté par Monsieur Bertrand GAUME, Préfet de l'Essonne

## Préambule :

### Enjeux et ambitions du contrat de mixité social

La commune de Savigny-sur-Orge est soumise à la loi SRU, et notamment son art. 55, depuis son entrée en application en 2001. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune compte environ 15 748 résidences principales, dont 17,59% de logements sociaux (2 770), soit un déficit de 1 167 logements sociaux par rapport aux objectifs de 25% de la loi.

Le territoire communal couvre 697 ha, urbanisé à près de 90%, dont la moitié de ses logements est composé d'habitat pavillonnaire, celui-ci occupant près de 460 ha (66%), contre à peine 55 ha pour l'habitat collectif.

La commune de Savigny-sur-Orge s'est engagée depuis 2017 dans un rattrapage plus actif de son déficit en matière de logements sociaux à travers notamment l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme et l'élargissement de ses secteurs mutables, avec des règles favorisant la réalisation de nouvelles opérations d'ensembles de logements. A cet effet, la commune a réussi, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020, à obtenir par arrêté préfectoral, la levée du constat de carence notifié en 2017, malgré un objectif triennal de 483 logements sociaux.

Au vu de la très forte pression foncière que subit la commune depuis l'entrée en vigueur du PLU, le marché immobilier tend à ralentir notamment dans l'offre privée (rareté et prix plus élevé du foncier, forte concurrence entre opérateurs, recours contentieux sur les permis, etc..).

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 Savigny-sur-Orge a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

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 Savigny-sur-Orge d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour les périodes triennales suivantes.

Il se veut 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.

Ce document a été élaboré et co-construit avec les partenaires associés tels que les services de l'ETAT, de l'Etablissement Public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, de la Métropole du Grand Paris, ainsi qu'un atelier de travail organisé le 22 mars 2023, en présence de représentants des bailleurs sociaux, pour la plupart présents sur la commune de Savigny-sur-Orge.

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

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

## Présentation de la commune de Savigny-sur-Orge

Située dans le département de l'Essonne (91) à 19 kilomètres au sud de Paris, la commune de Savigny-sur-Orge est majoritairement composée d'un tissu urbain pavillonnaire et accueille environ 37 441 habitants (source INSEE). Cette dernière est intégrée depuis 2016 à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre avec lequel elle a délégué un certain nombre de compétences, dont l'aménagement, l'assainissement et la voirie. Cet Etablissement compte une population de 717 407 habitants pour une superficie de plus de 123 km<sup>2</sup> et se compose de 24 communes.

L'unité du territoire est fractionnée par la présence d'infrastructures gênant les liens entre différents quartiers de la ville et favorisent la discontinuité du tissu urbain. Le territoire de Savigny-sur-Orge est coupé plusieurs fois en deux secteurs du nord au sud à la fois par l'autoroute A6 séparant le quartier de Grand Vaux du reste de la ville mais aussi de manière moins infranchissable à l'Est, par le passage de l'Aqueduc de la Vanne du Loing et du Lunain qui approvisionne Paris en eau potable. La ligne du chemin de fer (ligne C du RER) à l'est de la commune constitue une autre coupure majeure pour la ville, séparant le quartier ancien de Savigny-sur-Orge des coteaux et du plateau.

Près d'1/6<sup>ème</sup> de la commune est bâti, c'est-à-dire occupé par une construction (17%). Cette proportion est relativement faible pour une commune de la 2<sup>ème</sup> couronne parisienne, traduisant la présence encore forte d'espaces verts et d'emprises publiques (équipement, infrastructures...). Ainsi, les espaces libres couvrent environ 67% du territoire communal. Il s'agit essentiellement des espaces boisés, des équipements sportifs, de l'ancienne école nationale d'administration pénitencière, des jardins publics et privés, des aires de stationnement privés. Les espaces publics couvrent 16% du territoire, principalement constitués d'emprises routières (dont l'A6) et ferrées.

Les terrains occupés par une fonction urbaine (habitat, activités, équipements, réseaux de transports) constituent environ 90% de la surface communale, soit légèrement plus de 600 ha. Le reste, 10%, est dédié aux espaces « ouverts » (parcs et jardins, infrastructures de sports, de tourisme et de loisirs ouverts, terrains vacants) et à l'espace « rural » (bois ou forêt et eau notamment).

La fonction résidentielle s'étend sur 66% du territoire, soit 460 ha environ.

Les zones à vocation économique et commerciale représentent seulement 3,5% du territoire, soit 25 ha. Les activités économiques et industrielles se localisent essentiellement à l'ouest de la commune dans la ZAC des Gâtines, mais les quartiers résidentiels sont également occupés par des activités commerciales et artisanales diffuses ou concentrés le long de certains axes (boulevard Aristide Briand notamment).

Par ailleurs, près de 10% du territoire accueillent des équipements, infrastructures de transport et 9% des espaces verts et de l'eau (Orge, Yvette, bois, jardins et parcs, ...). Ces pourcentages sont relativement importants, traduisant un niveau élevé d'équipements et un patrimoine vert intégré au paysage savinien mais essentiellement en périphérie du tissu résidentiel.

C'est dans ce contexte territorial particulier et afin de mieux préciser dans son document de planification la réponse à ses objectifs en matière de logements, la commune de Savigny-sur-Orge a engagé une modification de son PLU (arrêté du 11 juillet 2022 du Président de l'EPT GOSB), visant à identifier, maîtriser et rééquilibrer les programmes de constructions pour une meilleure intégration au tissu existant :

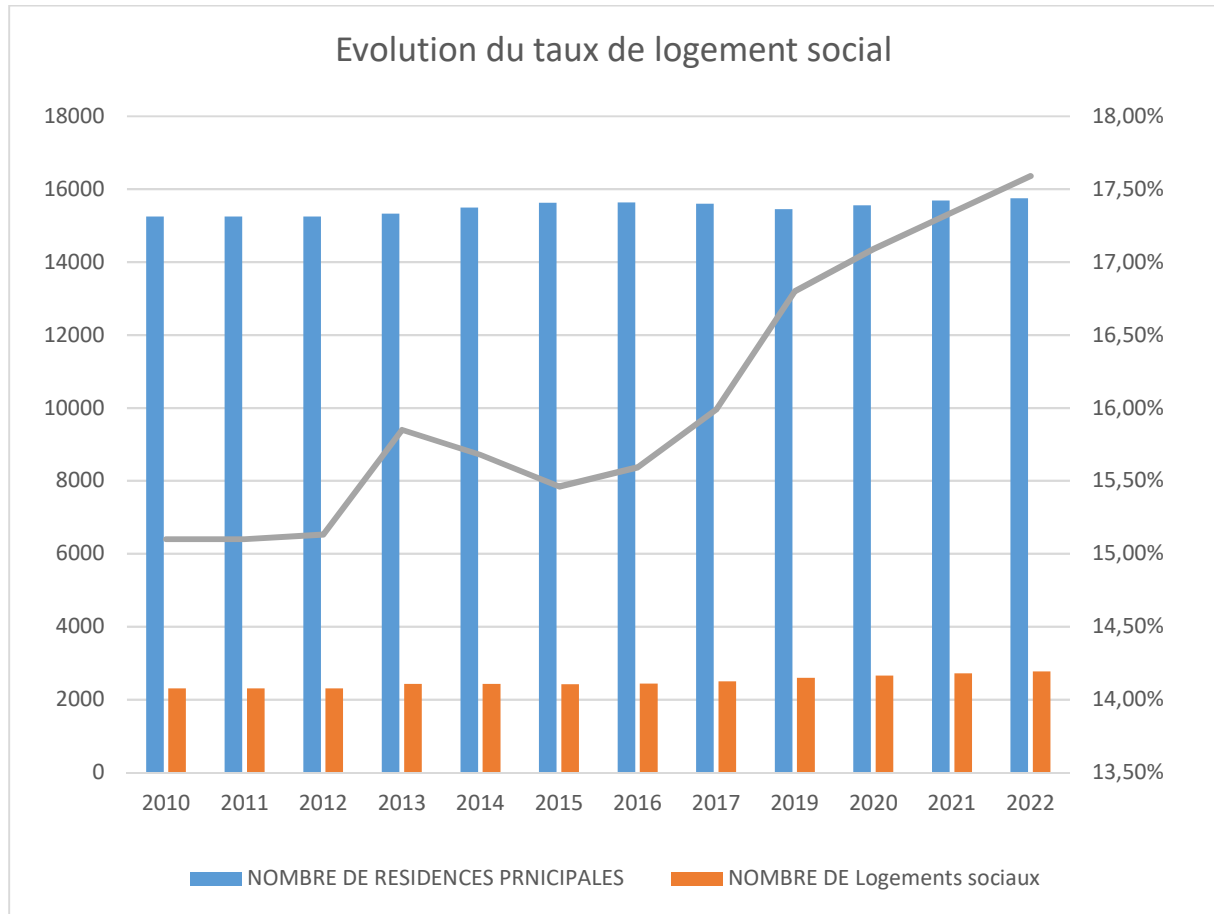
- viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux
- Renforcer le paysage et la nature en Ville
- Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

# 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social

## 1. Evolution du taux de logement social

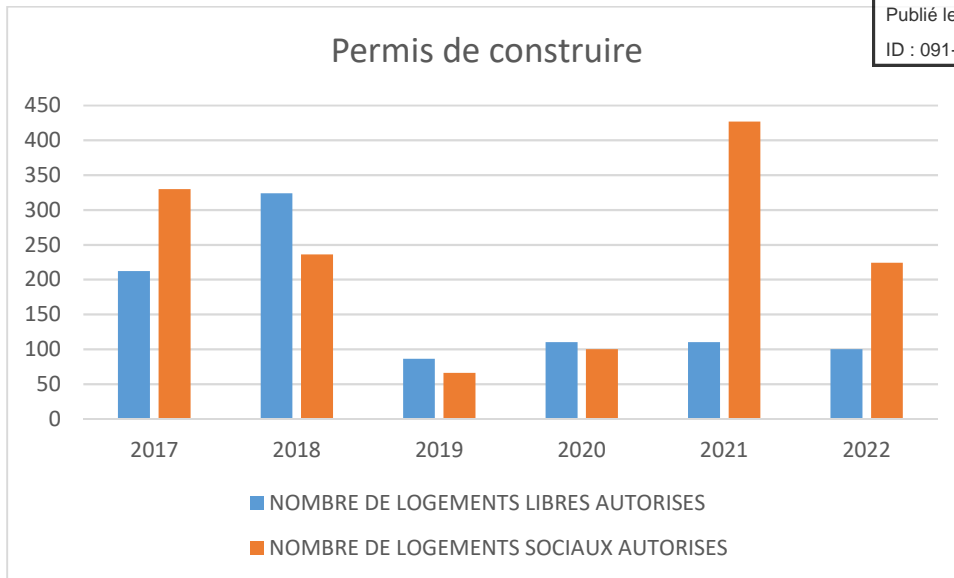
Soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain depuis son entrée en vigueur, la commune de Savigny-sur-Orge compte environ 15 748 résidences principales, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, dont 17,59% de logements sociaux (2 770), soit un déficit d'environ 1 167 logements locatifs sociaux par rapport aux objectifs de 25% de la loi.

Le tableau ci-dessous fait état de l'évolution du nombre de logements sociaux par rapport à celle des résidences principales entre 2010 et 2022.



Il apparaît nettement une dynamique croissante dans la production de logement social au regard du nombre de résidences principales, une augmentation de 503 logements entre 2010 et 2022, dont 468 logements sociaux.

Cette évolution s'explique notamment à travers les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en novembre 2016, imposant une part minimale de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes (30 à 40% minimum selon les zones à partir de 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de planchers) et une évolution du parc privé, notamment en secteurs pavillonnaires axés sur de l'amélioration de l'habitat ou des démolitions/ reconstructions.

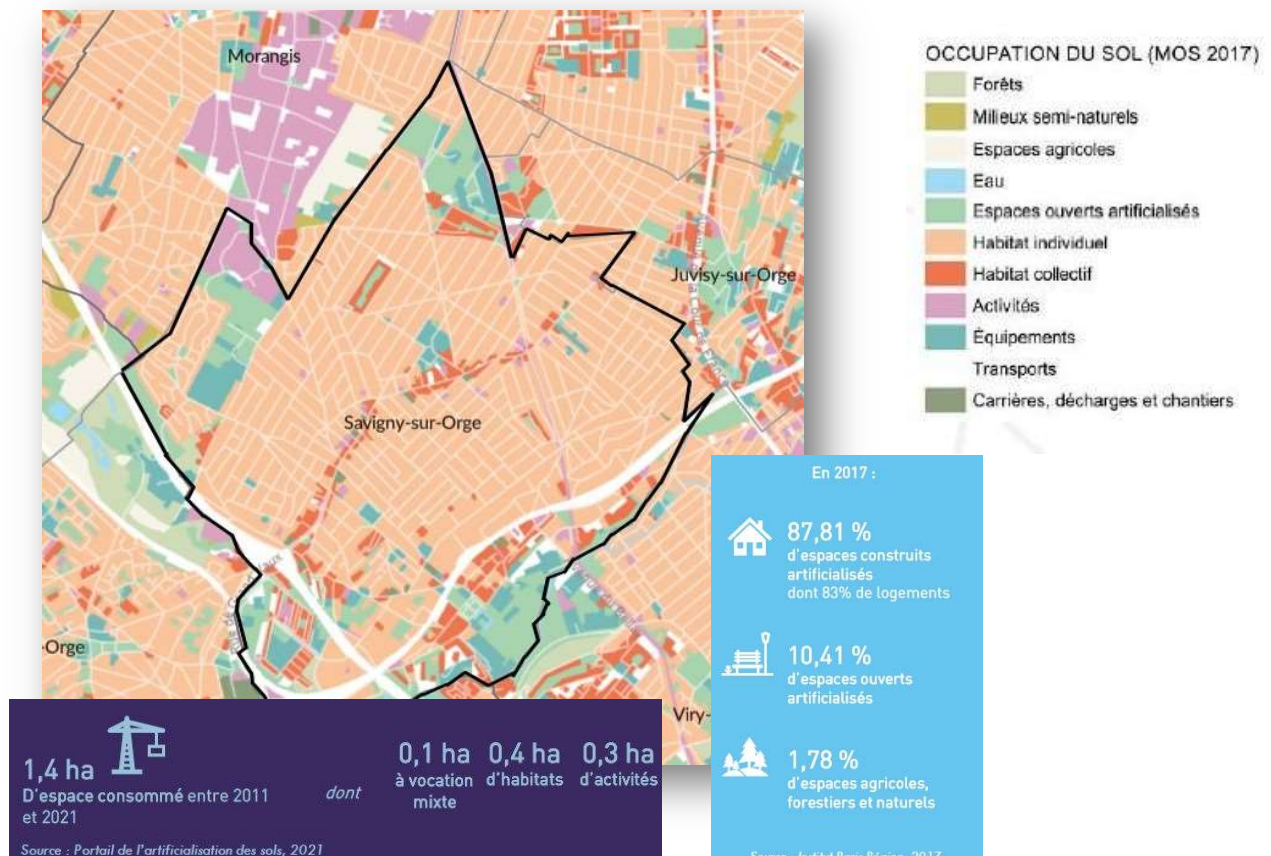


La commune s'est en effet engagée, à partir de 2017, à sortir de son état de carence constaté sur la période triennale 2014/2016, et a rempli ses objectifs pour une levée de carence au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Comme le démontre ce graphique, la part de logement destinée à la production sociale est nettement en hausse vis-à-vis du logement libre et la commune reste attentive au respect des objectifs de mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

La faible évolution du taux de logement social entre 2014 et 2022, peut s'expliquer au regard des délais de réalisation et de livraison d'un programme par rapport à la date d'obtention des agréments (recours contentieux, retard de chantier, Covid, etc.). En effet, un logement social financé, comptabilisé au titre des objectifs de la période triennale, ne sera intégré au parc social qu'environ 20 mois plus tard, voire 3 à 4 ans en cas de recours.

Mode d'occupation des sols 2021 (source Institut Paris Région 2021)

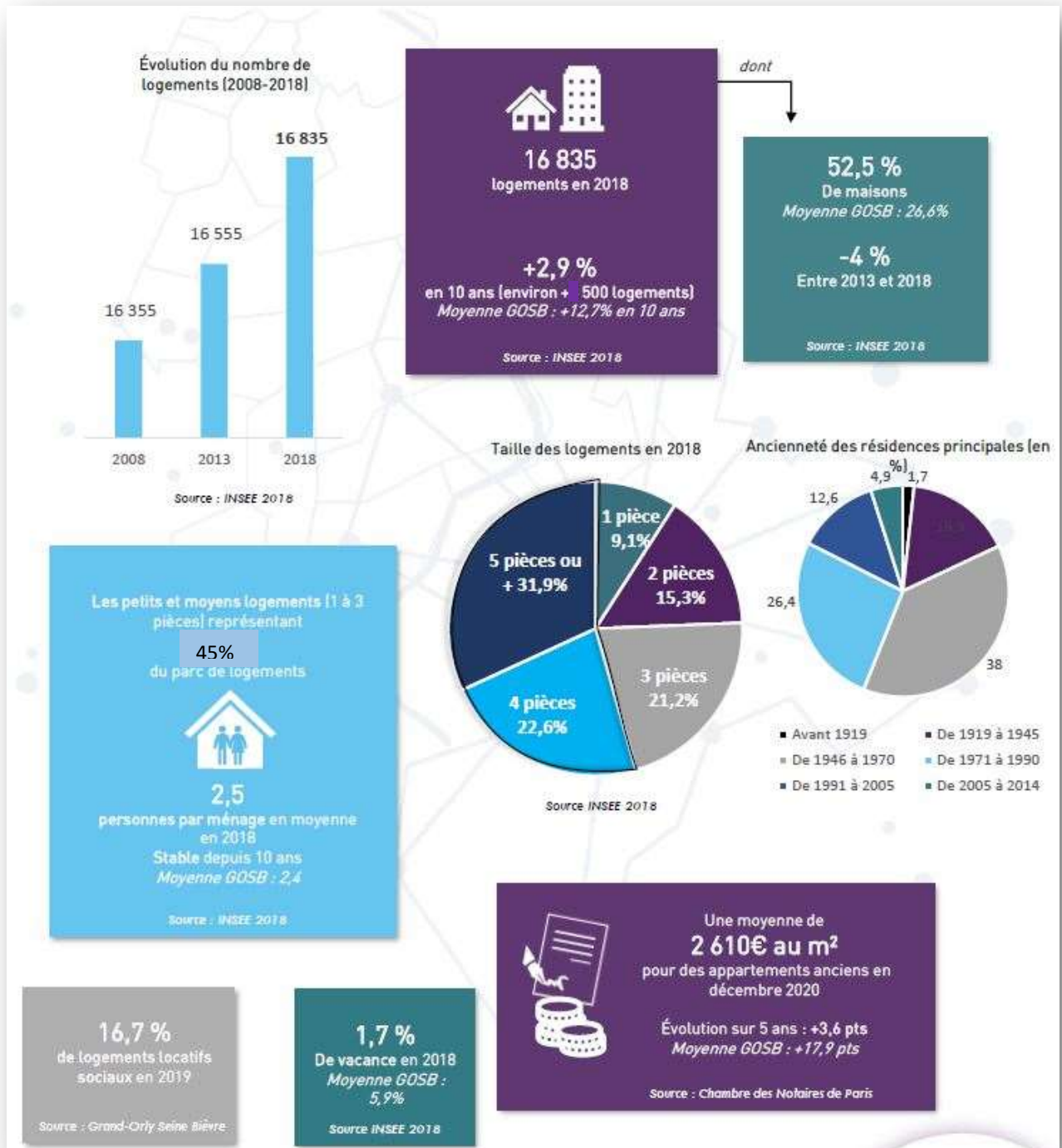




Enfin, le mode d'occupation du sol de la commune, d'une superficie de 697 ha, est urbanisée à plus de 90% dont plus de la moitié en zones pavillonnaires (460 ha). La rareté et le coût du foncier est également un facteur limitant le développement de programmes de logements sur le territoire.

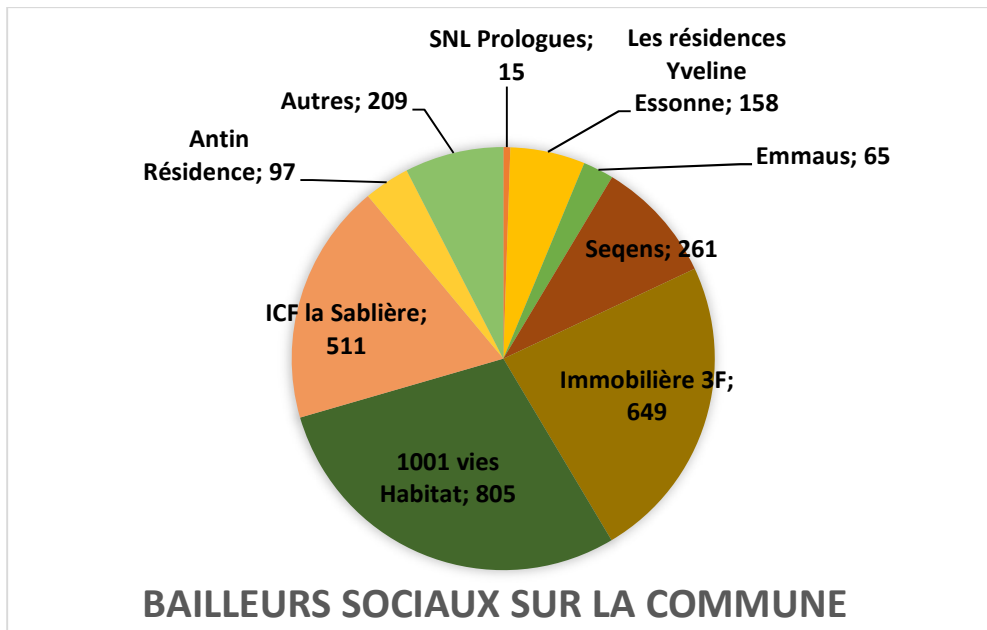
## 2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

### Composition générale du parc



Le parc social :

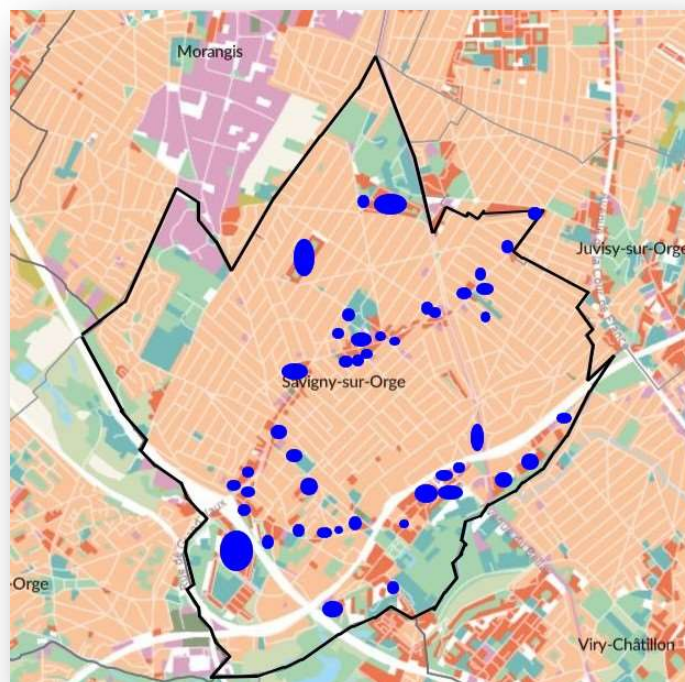
Au premier janvier 2022, la commune dispose d'un parc social de 2 770 logements sociaux répartis ainsi suivant les bailleurs :



D'autres bailleurs ont obtenu des agréments et ont livrés ou livreront des opérations entre 2022 et 2026 (Batigère, Logirep, Toit et Joie, CDC habitat, ICF la Sablière, Antin Résidence et i3F entre autres).

Période Agrément	Toit et Joie	1001 Vies Habitat	Batigère	SEQENS	CDC Habitat	Logirep	ICF la Sablière	Antin Résidence	Immobilière 3F	autres
2020/2022	9	65	108	249	70	45	41	155	107	104
TOTAL	953									

Localisation des logements sociaux sur le territoire communal :



En 2021, les bailleurs proposent une offre de logements de 2 à 4 pièces principalement (92% du parc social) dont près de 60% sont des HLM ordinaires contre 37% de logements PLAI.

Les financements se déclinent de la manière suivante :

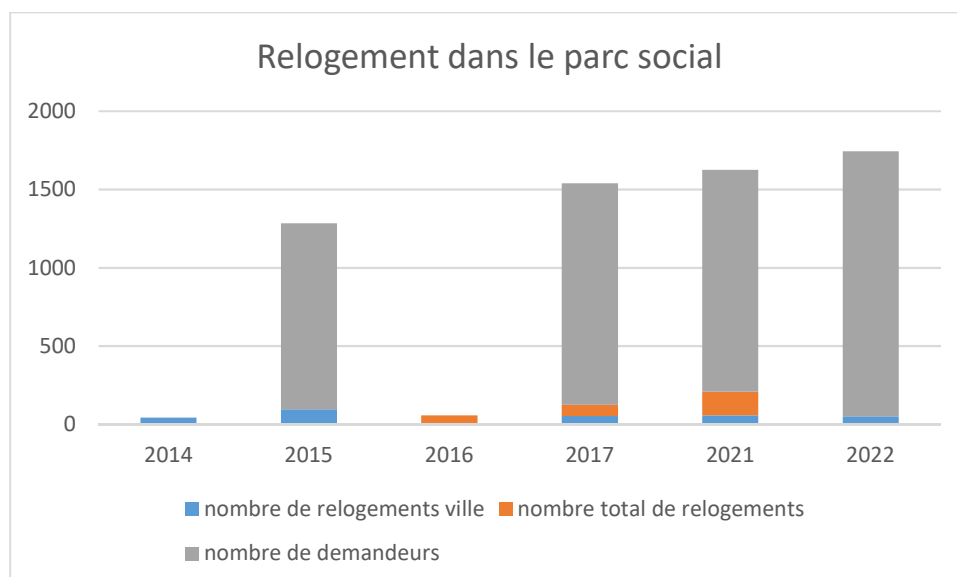
Financement	Nombre de logements
PLAI	87
PLA/PLATS/PLAI	27
PLA Ordinaire	72
PLUS	302
PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF	182
PLI	43
Autre depuis 1977	2
HLM/O	1434
Autre avant 1977	338

La performance énergétique du parc social de Savigny est correcte puisqu'en effet, 43% du parc présente un diagnostic de performance énergétique de D à G.

La loi Climat prévoit une interdiction progressive de mise en location des logements classés G, F puis E.

Les bailleurs traitent dès aujourd'hui les logements de la classe D ce qui permettra d'anticiper les futures réglementations.

Au millésime 2021 du RPLS, pour 76 logements, l'étiquette énergétique des logements n'est pas précisée mais une trentaine d'entre eux semblent être des logements énergivores car datant d'avant la réglementation thermique.



Les données RPLS 2021 indiquent un taux de rotation constaté en 2020 de 8,1% (RPLS 2021).

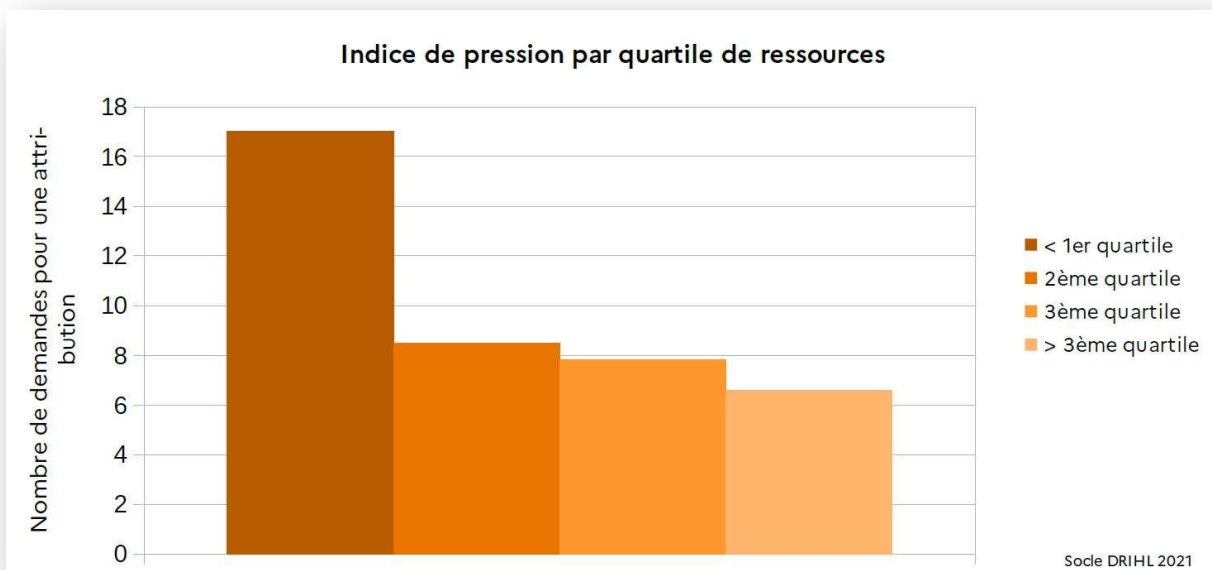
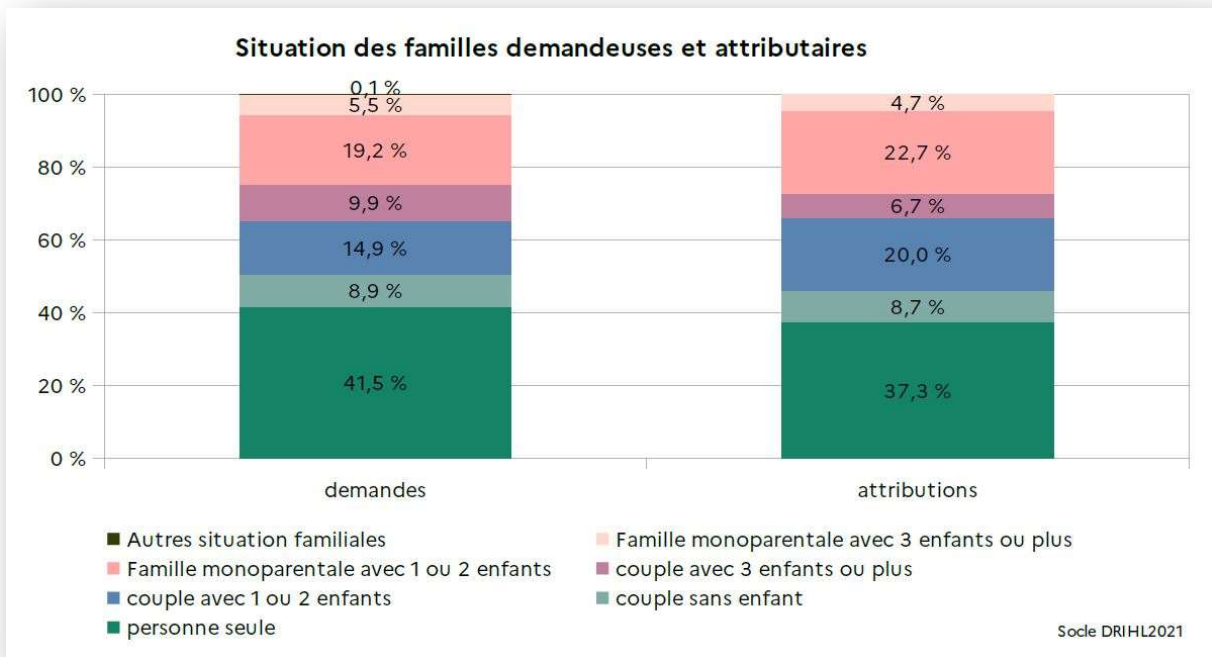
Logements accessibles mais non adaptés : 398 logts (16%)

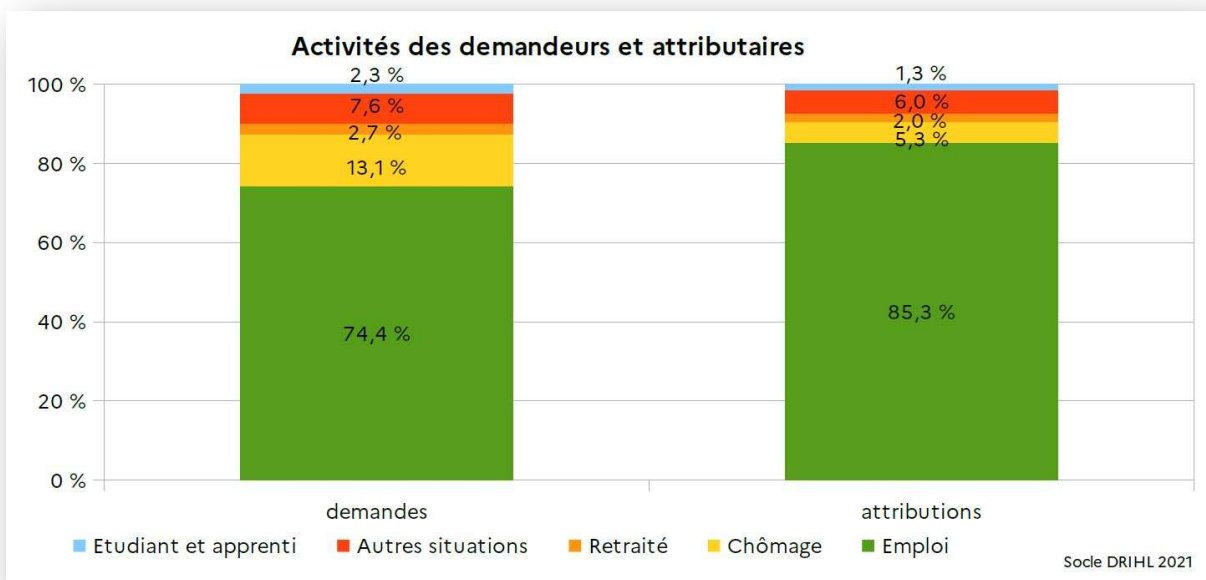
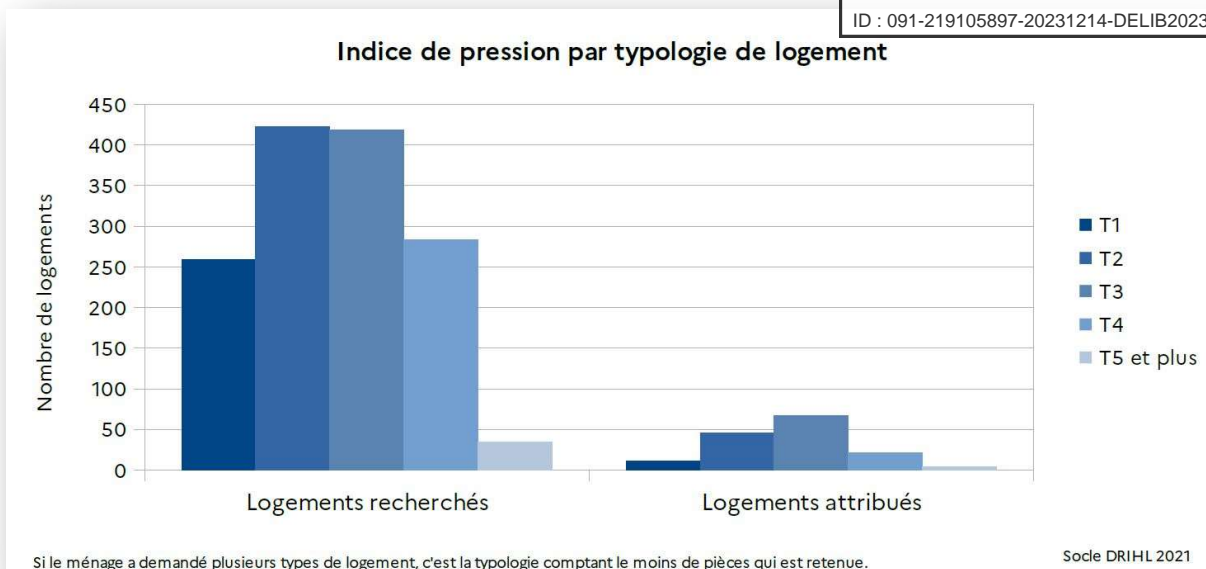
Logements accessibles et adaptés : 59 logements (2,4%).





Pour l'année 2021, d'après les données issues du Service National des Logements, la commune dispose de **seulement 155 attributions** de logements sociaux (12 T1, 15 T2, 68 T3, 22 T4 et 4 T5).





D'après les extractions générées via le Service National d'Enregistrement, au 19 juin 2023, les demandes par typologie de logement, sont de :

- 277 pour un type studio
- **522 pour un type T2**
- **510 pour un type T3**
- **346 pour un type T4**
- 61 pour un type T5
- 1 pour un type T6 et plus

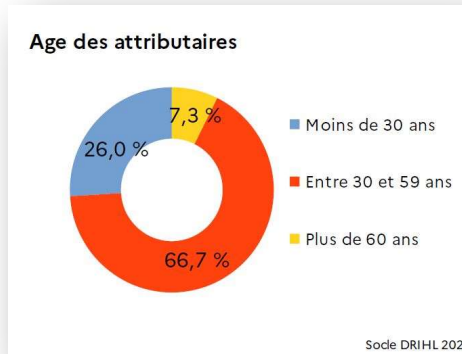
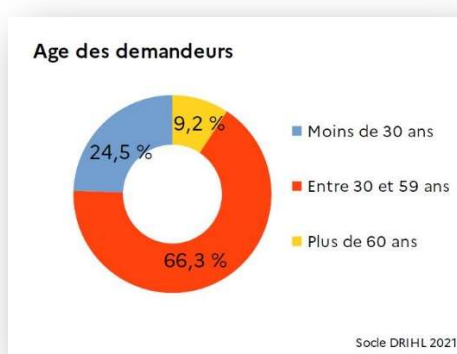
**Soit un total de 1717 demandes de logement en cours au 19/06//2023.**

**Les logements recherchés correspondent à l'offre locale présente, puisque nous possédons majoritairement des T2, T3 et T4.**

Toujours d'après les extractions du logiciel métier, les demandes de logement et par quartiles de revenus, sont les suivantes :

TYPOLOGIE LOGEMENT	1 <sup>er</sup> QUARTILE	1 <sup>er</sup> quartile et <=médiane	3 <sup>ème</sup> QUARTILE	>médiane et <=3 <sup>e</sup> quartile	Sans ressources ou non saisiés	TOTAL
Studio	56	61	49	74	37	277
T2	80	119	132	154	37	522
T3	101	156	107	121	25	510
T4	108	117	59	53	9	346
T5	24	21	3	10	3	61
T6 et plus	0	0	0	1	0	1
<b>TOTAUX</b>	<b>369</b>	<b>474</b>	<b>350</b>	<b>413</b>	<b>111</b>	<b>1717</b>

Les quartiles sont tous représentés dans l'ensemble, on ne peut dire qu'il y a une catégorie sur représentée : toutefois, nous devons maintenir une attention particulière sur le 1<sup>er</sup> quartile.



Concernant les attributions sur l'année 2022, on en dénombre 341, majoritairement sur le PLAI (230) ainsi que PLUS (environ 80) et le PLS (12).

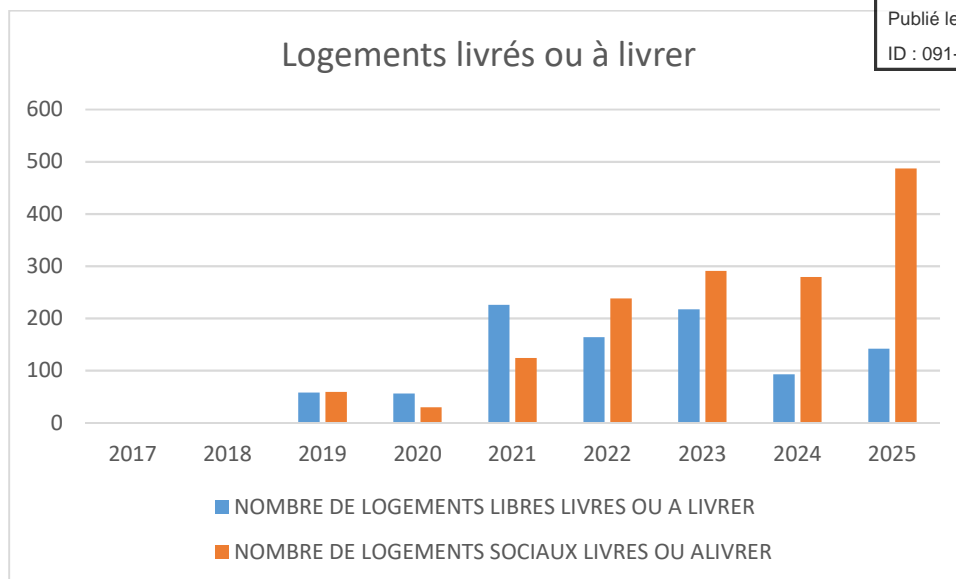
### 3. Dynamique de rattrapage SRU

Rappel des résultats et objectifs :

Bilans triennaux SRU		2014/2016		2017/2019		2020/2022	
Objectifs (Nb logts)		361		483		648	
Réalisés (Nb Logts)		185		488		953	
Taux d'atteinte		51,25%		101,04%		147,07%	
% PLAI	% PLS	29,13	17,72	30,02	22,57	30,09	29,94
Taux de carence		50%		-		-	

Sur l'année 2022, la commune a constaté une livraison d'environ 450 logements dont 238 logements locatifs sociaux, soit un taux prévisionnel au 1<sup>er</sup> janvier 2023 de 18,81% de logements sociaux.

En perspective de livraisons de programmes en cours de chantier en 2023, incluant l'évolution normale des constructions en diffus, la commune prévoit une livraison d'environ 291 logements locatifs sociaux supplémentaires, soit un taux prévisionnel de 19,60% au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (hors comptabilisation des 360 logements sociaux démolis dans le quartier Grand vaux).



Le graphique ci-dessus est établi sur la base de programmes en cours de chantiers, accordés et purgés ou en fin de recours contentieux dont les chantiers devraient démarrés cette année.

Tableau détaillé des opérations et des années de livraisons réalisées ou prévisionnelles

CADASTRE	ADRESSE	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE DE LOGEMENTS LIBRES	BAILLEUR	PERIODE D'AGREMENT	ANNEE LIVRAISON
AW 771	7 rue de la Montagne Pavée	83	0	RESIDENCES YVELYNES ESSONNE	2017/2019	2022
AK 843	18 rue Vigier	36	0	SEQENS	2017/2019	2022
AK 424-858-861	5 rue Henri Dunant	49	49	ANTIN RESIDENCES	2020/2022	2022
AY 719-721	33rue Chateaubriand	24	36	SEQENS	2017/2019	2022
AB 667-669	8-10 Bbd Aristide Briand	35	48	BATIGERE	2017/2019	2022
AB 540-541-656-658-660	14-16rue Chamberlin	11	31	SEQENS	2017/2019	2022
<b>TOTAL 2022</b>		<b>238</b>	<b>164</b>			
AY 606-608-730-629	11rue Chateaubriand	54	54	3F	2017/2019	2023
AT 924-928-926	239-243 bd Aristide Briand	16	34	1001 VIES HABITAT	2017/2019	2023
AZ 805-807	16 rue Alfred de Musset	18	27	SEQENS	2017/2019	2023
AL 469-470-471	45-47 bd Aristide Briand	23	15	SEQENS	2020/2022	2023
AL 438-437	57 bd Aristide Briand	22	21	SEQENS	2017/2019	2023
BC 827	72-74 bd Aristide Briand	26	13	SEQENS	2017/2019	2023
AT 32-33	199-201 bd Aristide Briand	16	0	SEQENS	2020/2022	2023
AB 182	1 avenue Carnot/ 2 rue Albert 1er	20	10	ANTIN RESIDENCES	2017/2019 2020/2022	2023
AT 248-249-251-829-832-847	136-140 bd Aristide Briand	30	42	ANTIN RESIDENCES	2017/2019	2023
AL 439-440-441	3-11 allée des Epis	41	1	SEQENS	2020/2022	2023
AB 30	60 av Charles de Gaulle	25	0	3F	2014/2016	2023
<b>TOTAL 2023</b>		<b>291</b>	<b>217</b>			
AY 371-368-367-535-367-366-632-650-697-698-699-674-675-676..	17-29bis rue Chateaubriand	107	53	3F	2020/2022	2024



AW 776-778	1-5 rue de Viry	69	0	SEQENS	2020/2022	2024
AK 882	12-18 rue Henri Dunant- rue Henri Barbusse	43	40	SEQENS	2020/2022	2024
BC 374-365-366-367	6-8 av de la Pointe Sirette/rue Gabriel Péri	60	0	ANTIN RESIDENCES	2020/2022	2024
<b>TOTAL 2024</b>		<b>279</b>	<b>93</b>			
AT 682-683	323 bd Aristide Briand	16	15	ANTIN RESIDENCES	2020/2022	2025
AL 448-449	10-12 rue Henri Raynaud	34	0	BATIGERE	2020/2022	2025
BC 467-468-469	27-31 rue Edouard Branly	34	0	BATIGERE	2020/2022	2025
BC 361-362-364-363	3-7 av de la Pointe Sirette/ rue gabriel Péri	52	0	VALLOIRE HABITAT	2020/2022	2025
AE 214-215	6-8 rue Charles Grangier	21	0	ANTIN RESIDENCES	2020/2022	2025
AZ 204-205-211-212	79-85 rue Jen Jaurès/ rue Edouard Branly	44	0	SEQENS	2020/2022	2025
AB 367-369	12bis-14 rue Bergonnié	21	0	ICF LA SABLIERE	2020/2022	PC ANNULE
AB 686	64 av Charles de Gaulle	9	13	TOIT ET JOIE	2020/2022	2025
AC 385	10 rue de Morsang	8	0	SNL PROLOGUES	2020/2022	2025
BC 545-546-547-548	33-37 rue des Ecoles/ 42-44 av de la République	46	8	CDC HABITAT	2020/2022	2025
AL 450-452-785	4-8 rue Henry Raynaud	24	10	CDC HABITAT	2020/2022	2025
AL 467-752	6-8 rue des Abricotiers	18	0	SEQENS	2020/2022	2025
AC 158-159-243	13-15 Grande rue	11	0	SNL PROLOGUES	2020/2022	2025
AH 130-132-133-134-135-320-321	13-21av Gambetta	65	31	1001VIES HABITAT	2020/2022	2025-2026
AB 79-85-86-87	3-5 av Charles de Gaulle/6-10ter rue Chamberlin	40	35	BATIGERE	2020/2022	2025-2026
AL 476-477-478-479-480-481	6-10 rue des Poiriers/5-9 rue des Abricotiers	45	30	LOGIREP	2020/2022	2025-2026
HORS SAVIGNY	34route de Longpont	20	-	ICF LA SABLIERE	2020/2022	?
<b>TOTAL 2025</b>		<b>487</b>	<b>142</b>			
<b>TOTAL</b>		<b>1295</b>	<b>616</b>			

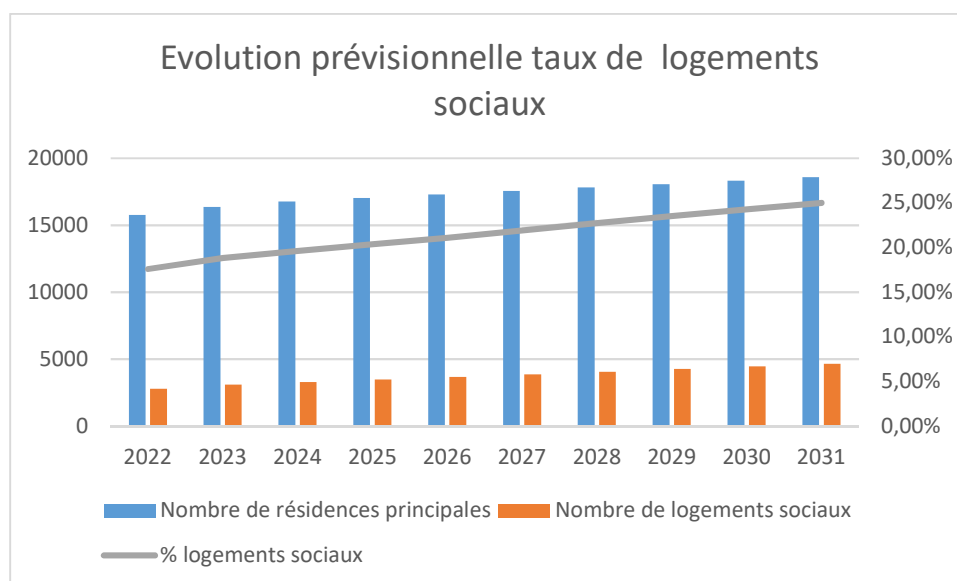




Tableau présentant une évolution sur une moyenne annuelle de production (200 logements totale de logements)

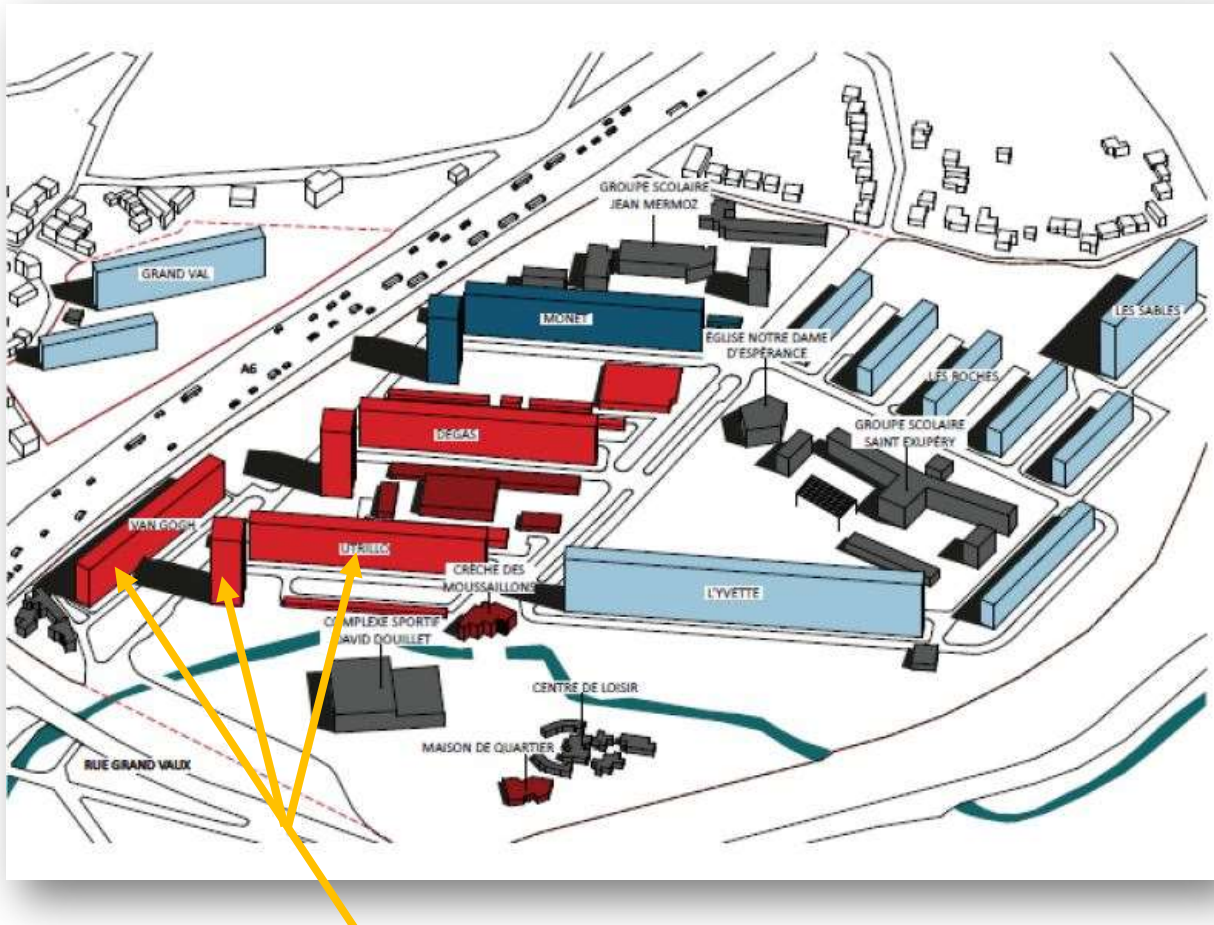
Concernant l'évolution projetée à horizon 2031, comme traduite dans le graphique ci-dessus, celle-ci s'établit selon les perspectives suivantes :

Dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, il sera identifié, en termes de zonage et de règlement tous les « gisements » possibles (foncier mutable) en terme de programmes de nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs SRU tout en respectant les enjeux environnementaux et la mixité sociale. En termes de chiffres, précisés dans le 2<sup>ème</sup> volet du présent document, les estimations visent une augmentation d'environ 2 800 logements dont 1 880 logements sociaux, incluant l'opération de renouvellement urbain du quartier Grand Vaux.

Le graphique prévisionnel ci-dessus présente un lissage annuel visant l'atteinte des objectifs à travers une production annuel moyenne de 200 logements sociaux (60% moyen de la production totale de logements).

Concernant plus particulièrement l'opération de renouvellement urbain du quartier Grand Vaux, celui-ci aura un impact significatif sur d'une part, l'évolution du taux de logements social du fait des démolitions prévues, ainsi que sur le nombre d'agrément de la période triennale qui lui seront décomptés.

Pour rappel, ce projet qui s'inscrit dans le nouveau programme national de rénovation urbain (NPRU) vise une requalification en profondeur de ce quartier construit dans les années 1960. Il se compose de 1649 logements dont 805 logements sociaux pour 4 700 habitants avec une part de 49% de logements sociaux. A terme, ce seront 583 logements sociaux qui seront démolis, 970 logements reconstruits dont seulement 270 logements sociaux sur site pour une proportion prévue à terme de 24% sur ce seul quartier.



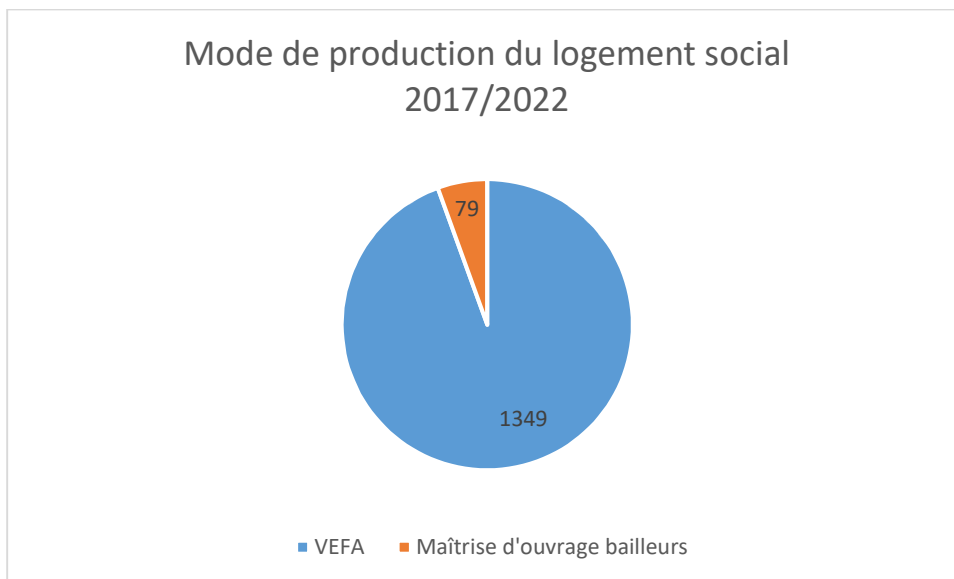
Sur la période triennale 2023-2025, compte tenu du calendrier prévisionnel de l'opération, 360

logements sociaux doivent être démolis (Tour 5 Van Gogh, Barres démolitions seront dégrevées immédiatement du décompte SRU de la commune ainsi que du nombre d'agrément fixés dans les objectifs triennaux et du report indiqué page 7, soit 305.

Au vu des tableaux précédents et de l'objectif de 386 agréments sur la période 2023/2025, le nombre d'agrément prévisionnels au regard des opération programmées et réalisables sur la période reste incertain, compte tenu notamment des démolitions programmées de logements sociaux (NPRU Grand Vaux) et ce malgré le report sur la période triennale précédente (à confirmer). De plus le financement, les recours administratifs ainsi que les acquisitions foncières des opérations en cours de développement sont des éléments à prendre en compte dans les prévisions d'objectifs.

#### 4. Les modes de production du logement social

Depuis 2017, et selon la répartition et le nombre de permis de construire déposés et/ou accordés, la part de logements sociaux réalisés en VEFA s'établit à environ 94%.



La commune connaît une très forte sollicitation de nombreux promoteurs immobiliers depuis l'entrée en vigueur du PLU fin 2016. La forte pression foncière de ces promoteurs vis-à-vis des propriétaires explique cette faible proportion d'opérations en maîtrise d'ouvrage bailleurs. En effet, on peut constater en simple exemple sur les 79 logements (graphique ci-dessus) en maîtrise d'ouvrage bailleur social (1001 vies habitat et Immobilière 3F), aucun logement n'est actuellement livré sur ces 2 opérations alors que les permis de construire ont été accordés en 2017 (I3F – 25 logements) et 2021 (1001 Vies Habitat 54 logements). En revanche, sur les 1349 logements sociaux en VEFA, à ce jour, 593 ont été livrés ou sont en cours d'attribution.

En termes de projets acquisition-amélioration, des opérations ont vu le jour, notamment avec SNL-Prologues et de manière récente, une délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 2022 a autorisé la cession d'un immeuble d'anciens logements de fonctions appartenant à la commune à SNL-Prologues en vue d'une opération d'acquisition-amélioration (8 logements).

La commune mobilise également son patrimoine foncier en cédant à un opérateur un terrain situé 12-14 rue César Franck afin de réaliser un programme mixte de 16 logements dont 7 logements sociaux. L'autre partie du programme comprendra un local associatif ainsi qu'une structure privée destinées aux personnes en perte d'autonomie.

Cette démarche se poursuivra dans le cadre du projet de création (quartier de la Gare de Savigny) dont les études préalables ont été lancées, ainsi qu'au niveau du NPRNU du quartier Grand Vaux.

## **2<sup>ème</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social**

### **1. Action foncière**

La Ville de Savigny-sur-Orge, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et l'EPFIF ont signé une convention d'intervention foncière le 26 mars 2019 afin d'accompagner la Ville dans la sortie de sa situation de carence. A ce titre, l'intervention de l'EPFIF concerne l'ensemble du territoire communal.

Après la levée de carence au 1<sup>er</sup> janvier 2020, un avenant est venu préciser les modalités d'intervention et a réévalué le montant de l'enveloppe financière de 5 à 11 millions d'euros.

Cette nouvelle convention a ajouté 4 périmètres de veille foncière, plus précisément 4 OAP dans lesquels la maîtrise du foncier est compliquée (multiples propriétaires, fonds de commerces, grandes emprises, etc..). Il a également été ajouté un périmètre de veille prospective sur le quartier cœur de ville / gare, sur lequel est actuellement en projet la réalisation d'une ZAC dans le secteur Cœur de ville Gare (appel d'offres lancé pour les études diagnostics et pré-opérationnelles – groupement désigné au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023).

Afin de permettre à l'EPFIF de saisir toutes les opportunités foncières présentant un potentiel de construction de nouveaux logements, notamment sociaux, l'EPT GOSB et la Ville ont renforcé le DPU et délégué celui-ci à l'EPFIF dans les périmètres de veille et notamment dans les OAP.

L'EPFIF a déjà acquis ou est en cours d'acquérir un certain nombre de biens pour un montant de près de 3 M€ et poursuit ses acquisitions selon toutes les transactions et opportunités que lui transmet la commune, notamment dans le secteur de la gare et des périmètres d'OAP.



- Enveloppe financière : 11 M€
- Échéance : 30/06/2025
- 1 périmètre de veille général sur l'ensemble du territoire communal
- 4 périmètres de veille foncière (Jean Allemane, Châteaubriand, Près-St-Martin, Charles de Gaulle)
- 1 périmètre de veille prospective (ZAC Centre-Ville – Gare)
- Objectifs de réalisation de 60 lgts /ha dont 30 % de logements locatifs sociaux

La moitié de ces biens fait déjà l'objet d'accords de cessions à des opérateurs/bailleurs dans le cadre de projets de constructions (OAP n°8 – avenue Charles de Gaulle/rue Chamberlin).

La commune, dans le cadre de la poursuite des études et de la mise œuvre opérationnelle de la ZAC Cœur de ville-gare, étudie avec l'EPFIF un nouvel avenant, avec une enveloppe financière revalorisée permettant de garantir une meilleure maîtrise foncière dans le périmètre.

## 2. Urbanisme et aménagement

Le PLU a été approuvé en conseil territorial le 22 novembre 2016 et modifié le 29 juin 2019. Depuis son entrée en application, la commune a connu une évolution significative en nombre de dépôts de permis de construire pour des opérations de logements collectifs, représentant du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2022 un nombre de futurs nouveaux logements de 2327 dont 1600 logements sociaux (hors évolution en diffus estimée à environ 50 logements annuel sur la commune).



En parallèle et en prévision de prise en compte dans la procédure d'élaboration du PLUi, dont le lancement a été voté le 26 janvier 2021 en séance du Conseil Territorial, et afin de répondre notamment aux difficultés d'intégration urbaine des nouveaux programmes, de répondre aux besoins des futurs habitants en matière d'équipements, la Commune de Savigny-sur-Orge a souhaité engager la modification de son PLU (arrêté du 11 juillet 2022 du Président de l'EPT GOSB) afin de :

Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux :

- Créer des secteurs de mixité sociale (art. L.151-15 du CU) dans lesquels un pourcentage adapté est affecté à des catégories de logements.
- Revoir précisément les limites des zones, et notamment la zone UG en fonction de la réalité du terrain et des mutations envisagées (maîtriser la densité et l'intégration avec la zone pavillonnaire).
- Revoir certaines OAP comme de véritables secteurs de projets.
- Repenser l'axe structurant (RD25) comme un vrai boulevard urbain.
- Renforcer les exigences environnementales dans les projets.
- Accompagner le développement de l'habitat par du commerce de proximité et des équipements.

Renforcer le paysage et la nature en Ville :

- Lutter contre les divisions parcellaires
- Favoriser la désimperméabilisation des sols (coefficient biotope, surfaces de plaines terre, etc.)
- Identification et protection du patrimoine végétal et des espaces naturels.

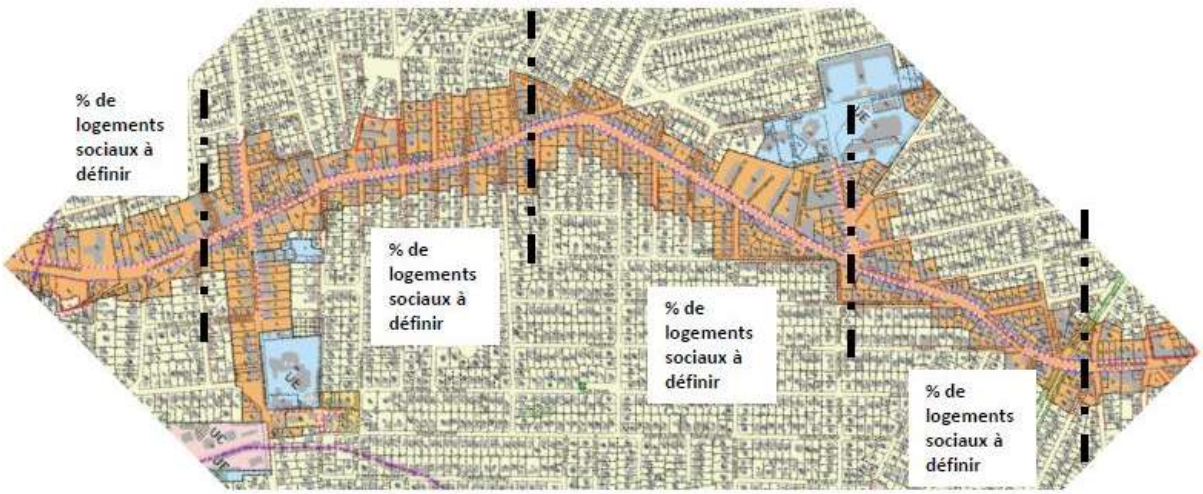
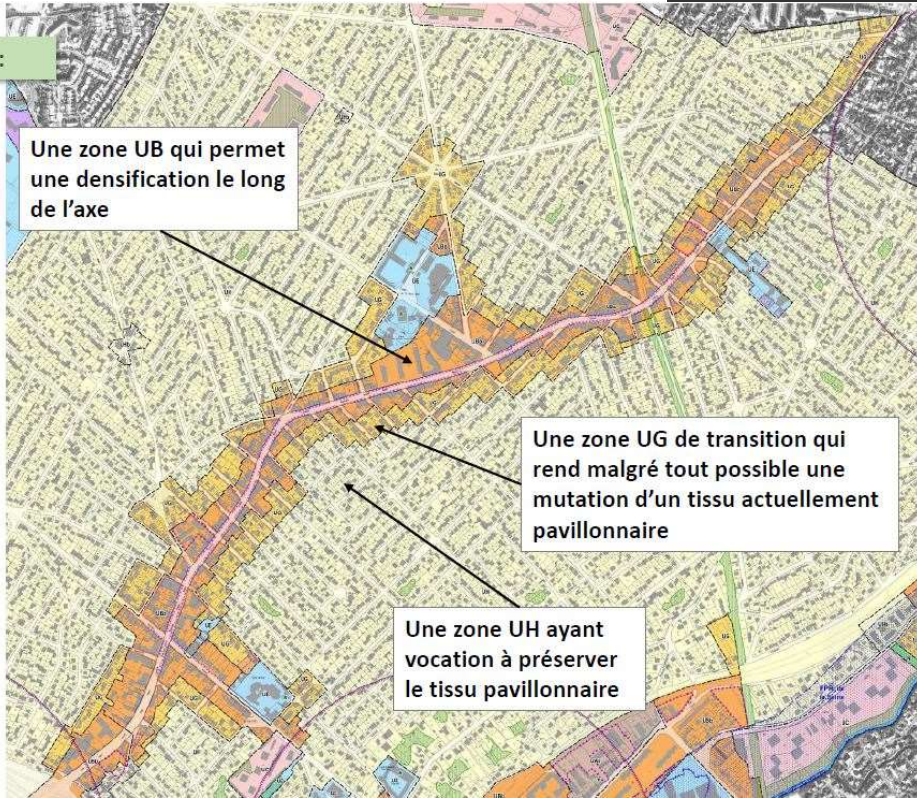
Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins :

- Modifier certaines dispositions réglementaires (aspects des clôtures, piscines, hauteurs des constructions, densités, le stationnement)
- Permettre la réalisation de nouveaux équipements, la réhabilitation ou la création de logements sur des emprises publiques (logements étudiants, sociaux, etc.)
- Préserver le patrimoine bâti et historique de la commune.

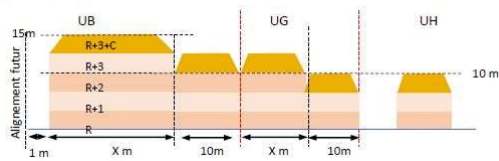


**Maitriser la densité le long de l'axe H. Dunand / A. Briand et mieux intégrer la zone pavillonnaire**

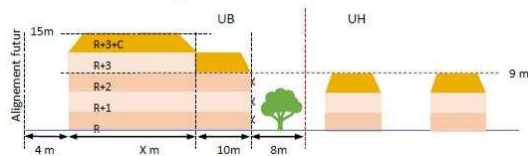
**Aujourd'hui :**



Le PLU actuel :



Les évolutions envisagées :

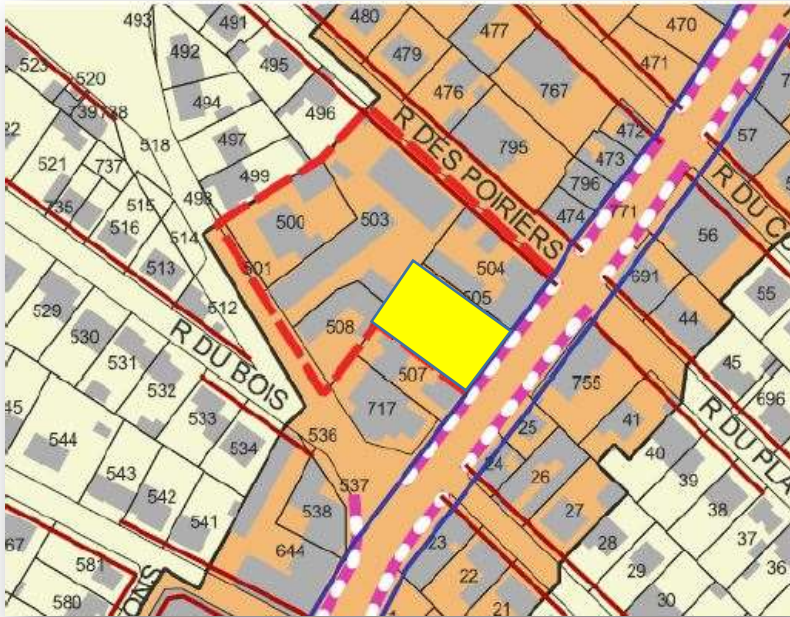


Au stade actuel des réflexions et compte tenu des évolutions du zonage, il est estimé que sur les axes structurants et aux abords (RD25 –rue Henri Dunand et bd Aristide Briand - et RD167 avenue Charles de Gaulle), les nouvelles constructions pourraient représenter 2200 nouveaux logements dont 1150 logements sociaux.

Concernant l'évolution des OAP :



OAP n°3 : ajout de 2 parcelles permettant une opération d'ensemblier foncier, une offre de linéaire commerçante plus importante sur d'environ 100 logements (résidence spécifique pour des personnes en perte d'autonomie couplée à une résidence privée ainsi que des commerces en rez-de-chaussée). La part de logements sociaux sera fixée entre 50 et 60%.



OAP n°7 : Une nouvelle OAP n°7 est en projet de création, sur un périmètre plus large, afin d'encadrer l'évolution d'un secteur aujourd'hui soumis à de fortes pressions foncières. En effet, ce secteur composé de maisons individuelles est classé en zone UBb, classement qui permet une densification importante sans encadrement particulier.

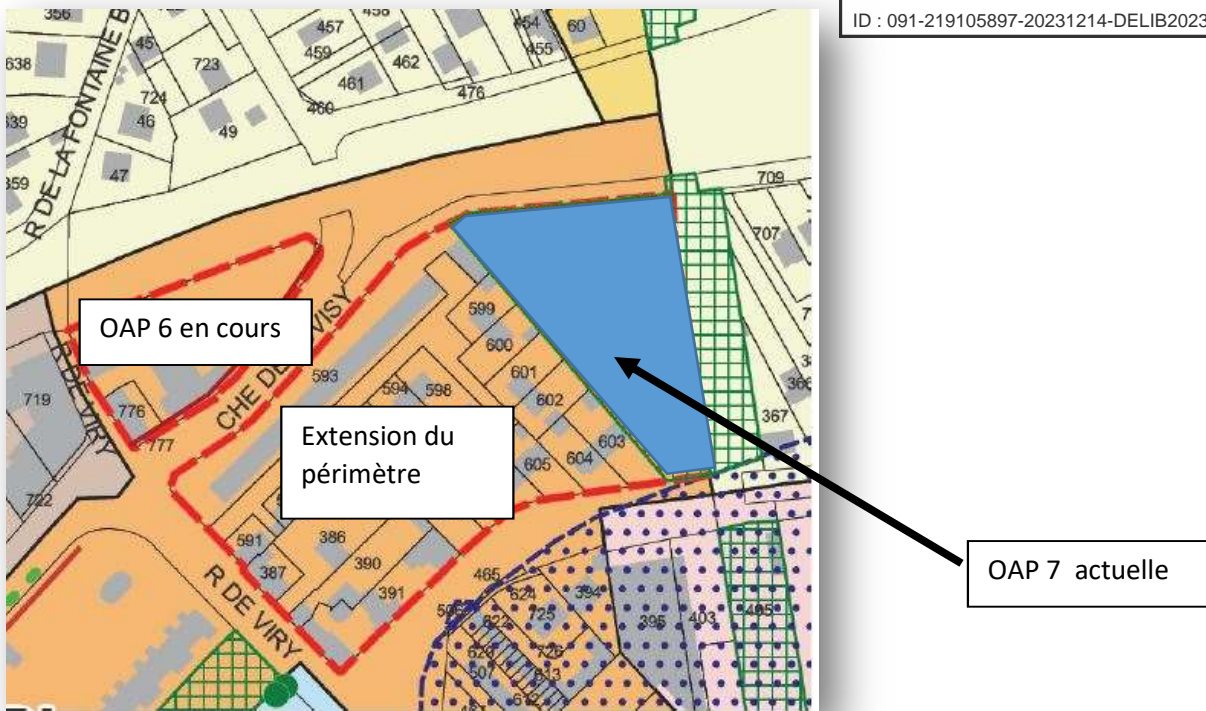
Dans le cadre de la modification, il est donc souhaité d'apporter des orientations et une programmation pour ces secteurs afin de permettre un projet cohérent qui s'insère au mieux dans l'environnement urbain.

Ainsi, l'OAP a pour objectif de protéger le boisement à proximité de la zone non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne. Elle définit également une voie de desserte pour faciliter la circulation sur cet îlot et matérialise également un principe de retrait des constructions par rapport aux voies afin d'élargir la perspective sur l'espace public et atténuer les nuisances sonores depuis les voies de circulations.

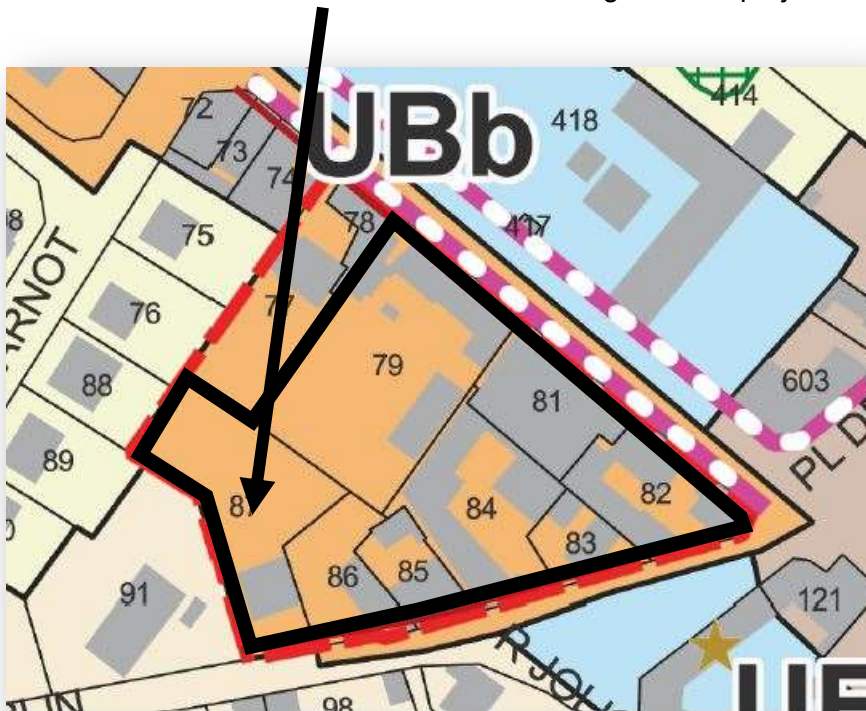
Cette nouvelle OAP intègre également des dispositions visant à prendre en compte le caractère potentiellement humide du secteur.

Enfin, l'OAP fixe une programmation raisonnable de production de logements afin d'atteindre un équilibre entre bâti et préservation d'espaces verts de pleine terre nécessaire à la garantie d'îlot de fraîcheur et d'infiltration des eaux pluviales.

Cette nouvelle OAP prévoit une diversité des fonctions (activités, commerces, équipements, etc.), ainsi que le développement de nouveaux logements (environ 200 avec minimum 50% de logements sociaux), d'une amélioration de la desserte locale (voirie, réseaux, etc.).



OAP n°8 : Uniformisation du zonage sur l'ensemble du périmètre (UBb – ajout d'une parcelle antérieurement classée en UD). Sortie de deux parcelles du périmètre de l'OAP pour conservation du bâti existant et cohérence d'intégration du projet d'ensemble (voir ci-dessus).



Le projet se décline en 2 phases, représentant environ 140 logements dont 50% de logements sociaux (la première phase de 82 logements dont 41 logements sociaux a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire le 15 décembre 2022, dont l'accord a été signé le 2 juin 2023).

Concernant le calendrier de réalisation de la procédure de modification, celle-ci est en cours de consultation de l'Autorité ainsi que des personnes Publiques Associées depuis fin août, début septembre 2023, pour une mise en enquête publique au 1er trimestre 2024 et une approbation en juin 2024.

### 3. Programmation et financement du logement social

La ville de Savigny sur Orge s'engage aux côtés des bailleurs sociaux qui développent des logements sociaux sur son territoire et leur apporte son soutien auprès des organismes prêteurs. Cela se traduit par la garantie systématique des emprunts contractés par les bailleurs sociaux à hauteur de 100 % du montant des prêts.

Il faut tendre à intensifier les financements de type PLAI et envisager du PLAI adapté.

### 4. Attribution aux publics prioritaires

Les orientations en matière d'attributions de logements sociaux sont élaborées dans le cadre de la Conférence intercommunale du Logement pilotée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en lien avec les communes membres, l'Etat, les partenaires et les associations du Territoire.

Le Document-cadre d'orientations de la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux a été adopté par la CIL du 2 juillet 2021 et par le Conseil territorial du 28 septembre 2021.

Il comporte 5 orientations :

- Fixer des objectifs d'attribution en faveur d'une plus grande mixité sociale et territoriale
- Favoriser une meilleure prise en charge de publics prioritaires
- Définir une stratégie de mutations pour faciliter les parcours résidentiels des ménages
- Définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations NPNRU
- Observer et évaluer les effets de la politique d'attribution de logements sociaux

Les modalités de mise en œuvre opérationnelle de ce document-cadre doivent être précisées dans la Convention intercommunale d'attribution et le Plan partenarial de gestion de la demande et de l'information du demandeur. Plusieurs ateliers et groupes de travail ont été organisés entre 2021 et 2023 pour élaborer ces documents. La concertation avec les communes et les partenaires est en cours.

Sur Savigny-sur-Orge, les taux imposés par l'Etat sur les attributions aux publics dits prioritaires (qui pour rappel est de 25 %) sont atteints et même dépassés puisque sur l'année 2022 les attributions faites sur le contingent communal, pour ce public spécifique a été de 32 % pour rappel en 2021 ce taux était de 13 %.



### **3<sup>ème</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025**

#### **Article 1<sup>er</sup> – 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 :

**Action foncière :** Poursuivre une veille foncière active et étudier avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France la signature d'un nouvel avenant à la convention d'intervention foncière comportant de nouveaux secteurs identifiés et une enveloppe financière plus importante, notamment suite à l'engagement des études de création de la ZAC Cœur de Ville/Gare (désignation du groupement lauréat en septembre 2023) qui permettra d'évaluer précisément les secteurs prioritaires et d'estimer l'enveloppe financière de cet avenant courant 2024.

Au niveau opérationnel, la commune s'engage à lancer, au deuxième semestre 2024, en partenariat avec l'EPFIF et le CEREMA, un diagnostic foncier et une amélioration du suivi des DIA (qui est d'ores et déjà en action), venant compléter les outils déjà mis en place à travers le renforcement du DPU, ainsi que l'aide aux bailleurs (garanties d'emprunts, surcharges foncières et portage via l'EPFIF avec revente en moins-value).

Concernant la subvention pour surcharge foncière, celle-ci a été versée en 2018 par la commune à la SA HLM Résidences Yvelines Essonne, en soutien à la réalisation d'une résidence intergénérationnelle (7 av de la Montagne Pavée) pour 200 000 €. Compte tenu des difficultés croissantes d'équilibrage des opérations, ce dispositif peut être reconduit, et à cet effet, la commune a budgété en ce sens 90 000 € sur le BP 2023 afin de poursuivre cet effort.

**Urbanisme :** Identifier dans le document de planification (PLU, PLUi) les secteurs mutables, les nouveaux secteurs de projet (OAP, ZAC, etc.) et fixer dans ces secteurs un pourcentage minimal de logements sociaux permettant un rattrapage plus cohérent du déficit. Comme indiqué précédemment, ce PLU modifié devrait être approuvé au milieu de l'année 2024, en cohérence avec la procédure d'élaboration du PLUi et après rendu de l'ensemble des compléments demandés par l'Autorité Environnementale dans son avis du mois de mars 2023.

**Attribution aux publics prioritaires :** Les orientations en matière d'attributions de logements sociaux sont élaborées dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement et des Conférences Intercommunales d'Attributions.

La commune va poursuivre le travail d'attribution sur le public dit prioritaire et s'en donne les moyens humains et matériels : en effet, le service logement a été sensibilisé à l'accueil de ce public et depuis le mois de mars 2023 sollicite et instruit de nombreux dossiers d'Accord Collectif Départemental. Avant la fin de l'année 2023, un nouvel agent « gestionnaire logement » va être recruté afin de faire face à la montée du stock de logements sociaux, aider le suivi des dossiers, gérer et suivre le passage à la gestion en flux des logements sociaux du contingent municipal.



## **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 Savigny-sur-Orge correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 1 167 logements sociaux, dont 386 à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments présentés ci-dessus et notamment les difficultés liées au contexte immobilier, au programme NPRU de Grand Vaux ainsi qu'à la programmation des nouveaux équipements publics nécessaires aux futurs habitants.

Pour rappel (tableaux p 12-13), le nombre de livraisons réalisées en 2022 ainsi que celles prévisionnelles sur la période 2023/2025 représentent environ 1140 logements sociaux. Au regard de ces livraisons, et sur la même période, ce seront 360 logements sociaux qui seront démolis dans l'opération NPRU de Grand Vaux.

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 292 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires. Cet abaissement des objectifs de rattrapage fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, dont le taux plancher de rattrapage peut-être fixé en fonction de la situation de la commune à 25%.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Savigny-sur-Orge	1 167	33%	386	25%	292

### 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 logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 98 logements PLAI et un maximum de 98 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 pour 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 :

ADRESSE OPERATION	CADASTRE	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE TOTAL LOGEMENTS	BAILLEUR	ANNEE AGREMENT	ANNEE LIVRAISON PREVISIONNELLE	MODE DE REALISATION PREVISIONNEL
3-5 AV CHARLES DE GAULLE/ 6-10TER RUE CHAMBERLIN	AB 79-85-86-87	21 (compléments agréments 2022)	82	BATIGERE	2024	2026	VEFA (2) (3)
Opération de 82 logements, dans sa première tranche dont 41 logements sociaux. ( <b>permis de construire accordé et purgé</b> ) <b>Contraintes du projet :</b> Equilibre financier et demande de nouveau agréments pour 21 LLS supplémentaires couplés à 20 LLI							
12-14 RUE CESAR FRANCK	AZ 109-110	7	16	Non défini	2024	2026	VEFA (1) (2)
<b>Contraintes du projet :</b> Formalisation de la cession des terrains communaux (sous réserve recours de la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2023)							
78-88 RUE DU BILLOIR	AH 13-14-15	32 +20	70	1001 VIES HABITAT (sous réserves)	2024	2026	VEFA (2) (4)
Opération d'environ 70 logements dont 32 logements sociaux déjà en demande d'agréments <u>avec une prévision de 20 supplémentaires</u> afin de permettre l'équilibre financier de l'opération. <b>Contraintes du projet :</b> permis de construire non déposé et foncier non maîtrisé à ce jour par un opérateur, les agréments son à confirmer par un permis de construire purgé.							
1-9 RUE TOULOUSE LAUTREC	AI 47-48-49	60	60	1001 VIES HABITAT	2025-2026	2027-2028	VEFA (2) (4)
Opération de réalisation d'une résidence intergénérationnelle d'environ 60 logements. <b>Contraintes du projet :</b> maîtrise foncière d'une parcelle (les 2 autres parcelles appartiennent à l'EPFIF) - Vérification de la concordance du projet vis-à-vis du projet ANRU de Grand-Vaux et du quartier prioritaire de la Ville (QPV) – Faisabilité du projet au regard du PPRI de l'Yvette et des études de sols (études en cours) – permis de construire à déposer et à purger.							
1 PLACE DAVOUT	AC 123-124-126	132	132	3F	2024	2025/2026	VEFA (2) (3)
Opération de réalisation d'une résidence sociale jeunes actifs/ étudiants de 132 logements au pied de la gare RER de Savigny-sur-Orge <b>Contraintes du projet :</b> Equilibre financier du programme au regard du coût de l'acquisition foncière (demande de subvention de la part de 3F à la commune pour surcharge foncière)							
52-60 rue des Prés Saint Martin	AW 428-429-430-511-513	157	157	Non défini	2024-25025	2026-2027	VEFA (2) (4)
Opération de réalisation d'une résidence jeunes actifs (124) et d'une pension de famille (33) <b>Contraintes du projet :</b> Respect des servitudes d'utilité publiques (PPRI de la Vallée de la Seine) et permis de construire à déposer et à purger							
<b>TOTAL PREVISIONNEL</b>		<b>429</b>	<b>517</b>				

- (1) Mobilisation du patrimoine communal (cession de 2 terrains nus pour opération d'ensemble logements accession/ logements sociaux et local associatif)
- (2) A ce stade de réalisation, la commune ne dispose pas de l'ensemble du détail définitif de répartition entre PLAI, PLUS ou PLS
- (3) Renégociations en cours sur le nombre de logements sociaux
- (4) Permis de construire à déposer et foncier incertain (coût et/ou servitudes d'utilité publique)

En l'état actuel de développement des futurs programmes, le tableau ci-dessus tends à répondre aux nouveaux objectifs de production visés dans le présent contrat et démontre la nécessité de cet abaissement des objectifs afin de ne pas risquer de se trouver en situation de carence au 1<sup>er</sup> janvier 2026. En effet, malgré le report conséquent de la période triennale précédente (305- restant à confirmer), retranchée les annulations et recalculs d'agréments (environ 73 à décompter) soit une prévision de 661 agréments sur la période 2023-2025, il faut dégrever les 360 logements sociaux qui seront démolis à Grand Vaux (301 restants), soit un déficit assuré d'agréments restants à développer dans des opérations de 85 logements, ramené à un quota positif d'environ 9 grâce à la diminution de l'objectif de rattrapage à 25% (sous réserves notamment des autorisations d'urbanisme, des négociations foncières, des contraintes environnementales (PPRI) et des recours des tiers).

La Commune s'engage activement à poursuivre les études des programmes avec les bailleurs et promoteurs afin d'atteindre l'objectif triennal défini dans l'article 2.

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

### Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage, se réunira tous les ans, avec comme attendus de tirer un bilan des actions menées, des difficultés de développement et de prendre toutes les mesures afin de remplir les termes du présent contrat ou d'en élaborer un avenant.

Sa composition sera essentiellement issue des instance signataires dont les représentants membres seront désignés dans les directions logements, urbanisme et aménagement sous l'autorité et à l'initiative de la commune.

A la tenue du comité opérationnel, la commune transmettra à l'Etat, 1 mois avant, un suivi actualisé de l'avancement des opérations et actions inscrites au CMS. Cet envoi sera utilement complété par toutes nouvelles opportunités identifiées par la commune au cours de l'année précédente, permettant ainsi de se rapprocher ou d'atteindre son objectif triennal.

### Animation et suivi opérationnels

Le Groupe opérationnel, se réunira tous les trimestres, avec comme objectif de suivre l'ensemble des étapes de développement des opérations connues, d'en développer de nouvelles suivant les besoins et difficultés rencontrées et de résoudre les blocages de chacune d'elles.

Ce groupe sera composé des techniciens issus des instances signataires (Ville, EPT GOSB, MGP, et DDT) ainsi que de représentants des bailleurs, de l'EPFIF sous l'égide du Maire de la commune.

### 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 Savigny-sur Orge

Alexis TEILLET  
Maire

Etablissement Public Territorial  
Grand-Orly Seine Bièvre

Michel LEPRETRE  
Président

Métropole du Grand Paris

Patrick OLLIER  
Président

l'ETAT

Bertrand GAUME  
Préfet de l'Essonne