

CONSEIL DE VIE LOCALE : THÈME DU LOGEMENT

27 JUIN 2022



- ✓ **RÈGLEMENTATION ENCADRANT LE LOGEMENT SOCIAL ET LES RÉCENTES ÉVOLUTIONS**
- ✓ **SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES A GOMETZ LE CHÂTEL**
- ✓ **LOGEMENT INCLUSIF POUR PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP : PRÉSENTATION DE L'ASSOCIATION ADAPEI ET SON PROJET**
- ✓ **PENSION DE FAMILLE : PRÉSENTATION DE L'ASSOCIATION « MONDE EN MARGE, MONDE EN MARCHÉ » ET DE SON PROJET**

RAPPEL SUR LA RÉGLEMENTATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

- **Article 55 de la loi SRU** (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13/12/00 : objectif de 25% de logements sociaux à l'échéance 2025 pour les communes concernées.
 - Gometz le Châtel concerné car dans la continuité de l'agglomération parisienne.
 - L'état fixe des objectifs triennaux de production de logements sociaux.
 - **Carence** (objectifs triennaux non atteints) : majoration des pénalités calculées sur le nombre de logements manquants, reprise par le préfet du droit de préemption et du droit d'attribution des logements du contingent communal.

RAPPEL SUR LA RÉGLEMENTATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

- **Loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration, Simplification) du 21/02/22 :**
 - **Pérennisation du dispositif SRU au-delà de son échéance de 2025 :** assoupli par une procédure déconcentrée, modalités d'application territoriale avec un rythme glissant à travers le contrat de mixité sociale (CMS) conclu entre l'Etat, les communes et l'intercommunalité.
 - **Carence :**
 - Suppression du versement automatique d'amendes majorées en cas de deuxième manquement aux objectifs « SRU ».
 - Fin de la reprise automatique par le préfet du droit du maire d'attribuer les logements sociaux.
 - Restitue au cas par cas, le droit de préemption et l'attribution des permis de construire.
 - **Convention Intercommunale d'Attribution (max oct 2022) :** objectifs de mixité sociale et d'accès au logement (au – 25% de attributions hors QPV aux 25% les + modestes)

SI NON ATTEINTE DES OBJECTIFS DE L'ÉTAT : CONSTAT DE LA CARENCE PAR LE PRÉFET

■ Objectifs triennaux pour Gometz le Châtel :

- sur la période 2014-2016 : 12 logements agréés pour un **objectif de 28** (EH Coquelicots).
- sur la période 2017-2019 : 49 logements agréés pour un **objectif de 57** (MM/MM Hts des Vignes, av du centre, 104 rte de Chartres 39, SNL Hts des Vignes 10).
- sur la période 2020-2022 : 26 logements agréés pour un **objectif de 63** (Antin 56 rte de Chartres).



Commune carencée depuis début 2017

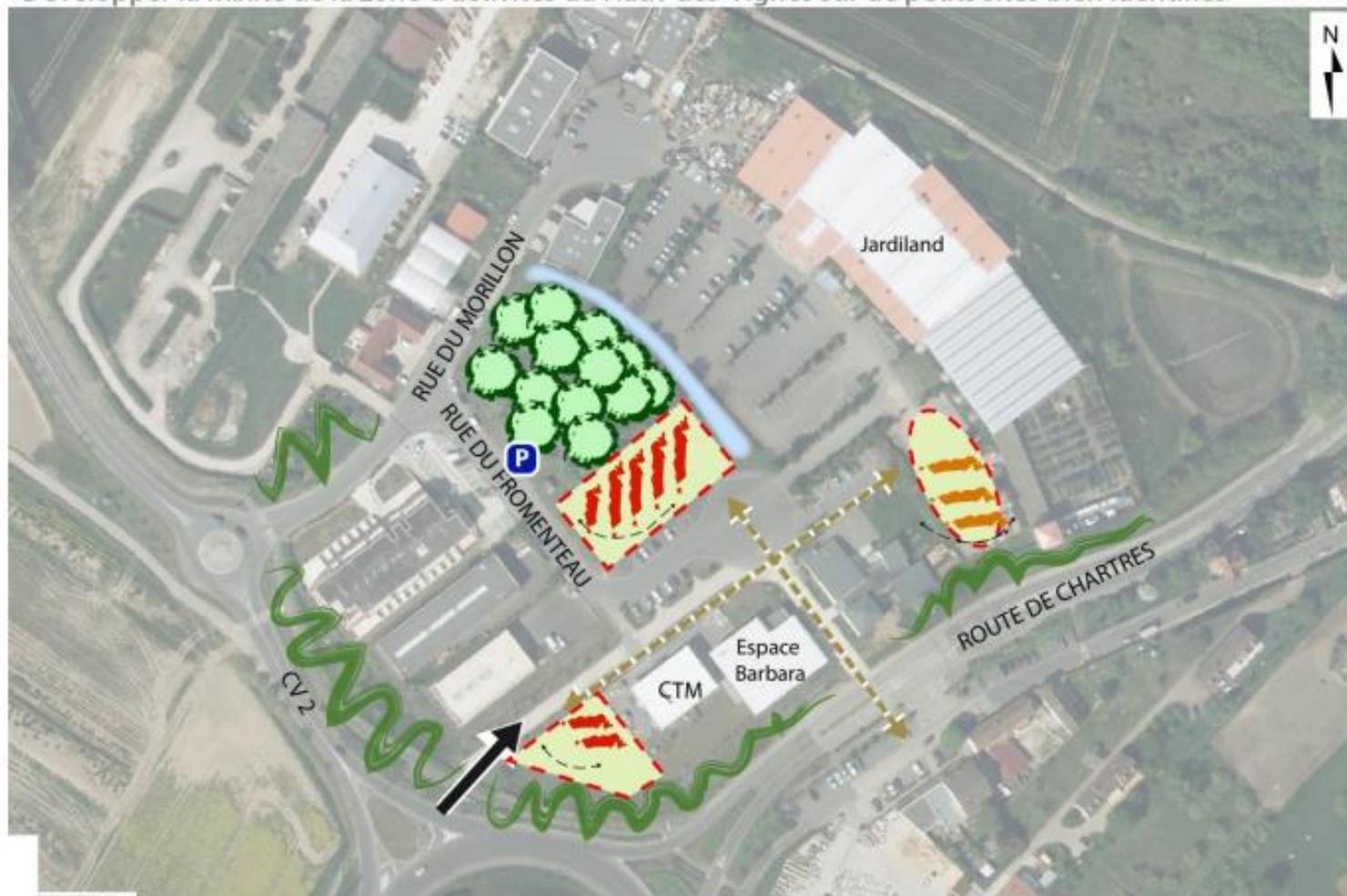
OUTILS DU PLU EN LIEN AVEC LE LOGEMENT SOCIAL

- Obligation de 30% de logements sociaux pour les PC de 3 logements et plus.
- 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Hauts des vignes : 20 logements sociaux (*réalisée*)
 - Délâchés : 20 logements dont 12 sociaux
 - Route de Chartres / vieux chemin : 15 logements dont 9 sociaux

OUTILS DU PLU EN LIEN AVEC LE LOGEMENT SOCIAL

OAP Secteur du Haut-des-Vignes

Développer la mixité de la zone d'activités du Haut-des-Vignes sur de petits sites bien identifiés



Programme

Superficie : 3 micro-sites représentant un total d'environ 4 000 m² en tout

Programme : environ 20 logements au total et des commerces de proximité / artisanat / services

Typologie : 100 % de logement locatifs aidés sur les parcelles communales et environ 60 % sur le site à proximité de Jardiland

Accès, desserte et stationnement

-  Création éventuelle d'une entrée directe depuis le rond point afin d'améliorer l'accès
-  Accès secondaires exclusivement piétons/vélos et secours à conforter
-  Nouveaux stationnement public à créer en plus des stationnements privés liés aux opérations (localisation indicative)

Environnement et paysage

-  Secteur boisé à préserver
-  Protection des abords paysagers
-  Noue paysagère à protéger

Micro-sites de projet

-  Création de logements collectifs aidés (100 % de logement aidés) pouvant accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée, ainsi que le stationnement nécessaire
-  Création de logements collectifs (60 % de logement aidés) pouvant accueillir des commerces et services, ainsi que le stationnement nécessaire
-  Recherche du meilleur ensoleillement dans l'architecture des constructions de logements

OUTILS DU PLU EN LIEN AVEC LE LOGEMENT SOCIAL

OAP Secteur des Delâches

Développer la mixité de la zone d'activités des Delâches par l'apport de logements nouveaux à proximité des équipements publics



Programme

Superficie du site de projet : 2 sites d'environ 4 700 et 2 000 m²

Programme : environ 20 logements

Forme urbaine mixte : individuels / intermédiaires. Les formes urbaines doivent assurer une intégration paysagère en adéquation avec les constructions existantes à proximité. Les stationnements doivent être inclus dans les programmes

Typologie : environ 60 % des logements devront être réalisés sous la forme de logements locatifs aidés

Accès et desserte

-  Sécuriser la rue des Delâches en améliorant sa courbure
-  Créer une desserte piétonne (principe d'accès)

Environnement et paysage

-  Protection des abords paysagers
-  Coupures végétales et gestion des eaux pluviales (localisation indicative)

Typologie des logements et qualité de vie

-  Création de logements, de type maisons de village ou intermédiaire, accolées ou non, avec jardins individuels orientés majoritairement au sud. Localisation indicative.
-  Recherche du meilleur ensoleillement des constructions et de leur jardin : apports solaires passifs

OUTILS DU PLU EN LIEN AVEC LE LOGEMENT SOCIAL

OAP entre route de Chartres et rue du Vieux Chemin

Créer un petit programme de logements bien intégré dans son environnement



Programme

Superficie du site de projet : environ 6 000 m²

Programme : de l'ordre de 15 à 20 logements

Forme urbaine mixte : individuels / intermédiaires. Les formes urbaines doivent assurer une intégration paysagère en adéquation avec les constructions existantes à proximité (toitures à deux versants en tuiles terre cuite de teinte rouge nuancé) afin de ne pas impacter le paysage. Les stationnement doivent être inclus dans les programmes

Typologie : environ 60 % des logements devront être réalisés sous la forme de logements locatifs aidés

Accès et desserte

Accès possible

Environnement et paysage

Végétalisation des abords du site : transition paysagère avec les constructions existantes



Préservation des arbres remarquables (localisation indicative)



Coupures végétales et gestion des eaux pluviales (localisation indicative) - et création d'une aire de jeu pour enfants



Vue sur l'église à préserver

Typologie des logements et qualité de vie



Création de logements de type maisons de village ou intermédiaire, de préférence sous forme de «maisons doubles», avec jardins individuels orientés majoritairement au sud. Localisation indicative.



Recherche du meilleur ensoleillement des constructions et de leur jardin : apports solaires passifs

PROSPECTIVE ÉVOLUTION LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LA BASE DES PROJETS IDENTIFIÉS

	nouveaux LLS	total LLS	nouveaux privés	total global	pourcentage LLS	
01/01/2014		92		1040	8,84%	
01/01/2021		164	3	1117	14,68%	Essonne Habitat
01/01/2022	9+20	193	4	1150	16,78%	MM/MM-SNL 14 Rte de Chartres – Hauts des Vignes
01/01/2023		193	4	1154	16,78%	
01/01/2024	20 + 26	239	4	1204	19,85%	MM/MM 104 Rte de Chartres – Antin 56 rte de Chartres
01/01/2025	<i>Objectif SRU Initial avant 3DS</i>	302	4	1271	« 25% »	SRU → 3DS

ECHANGES ET QUESTIONS / MONDE EN MARGE MONDE EN MARCHÉ : PROJET DE PENSION DE FAMILLE AU 104 ROUTE DE CHARTRES

- Cf présentation MM/MM
- Profil social des habitants accueillis par MM/MM dans la future pension de famille : personnes particulièrement fragilisées par des parcours de vie chaotique et/ou des problématiques psychologiques/psychiatriques, intérêt de ces projets permettant un accompagnement social au quotidien, portés par les politiques actuelles du logement.
- Existe-t-il des planchers de revenus pour accueillir ces personnes : ils sont très bas mais ils existent. Ils permettent l'accueil de personnes en grandes difficultés sociales qui n'ont pas accès aux logements sociaux classiques car ces logements sont en « PLAI adaptés ». Malgré tout l'association a également le souci de ne pas mettre les personnes en difficultés de paiement.
- % de vacance globale dans le parc de logement géré par l'association : 90% d'occupation, la vacance est liée au turn-over en lien avec l'objet de l'association qui consiste à accueillir des familles en insertion dans leur parcours de retour à un logement pérenne.

ECHANGES ET QUESTIONS / ADAPEI : PROJET DE LOGEMENT INCLUSIF POUR PERSONNES PORTEUR DE HANDICAP MENTAL AU 56 ROUTE DE CHARTRES

- Cf présentation ADAPEI
- Modalités d'attribution des 9 logements gérés par l'association : l'ADAPEI travaille en amont avec les futurs résidents pour les préparer à intégrer le logement, ils sont donc connus de la structure et sont reconnus porteurs de handicap par la MDPH.
- Modalités d'attribution des 17 autres logements, au regard des difficultés rencontrées dans le quartier, est-il possible d'exclure les familles avec adolescents ? : les attributions pour les 17 autres logements sont celles du logement social classique et des situations prioritaires. Exclure les adolescents constituerait une discrimination. La réponse aux problématiques des jeunes ne peut pas passer par une politique d'exclusion du logement mais par une politique jeunesse efficace.
- Programmation globale du projet : majoritairement des T1 T2 T3, 1 T5. La programmation a fait l'objet de nombreux échanges entre l'ADAPEI et le bailleur social ANTIN pour construire un projet satisfaisant pour la vie de résidents. Le choix a été fait de répartir les appartements « inclusifs » dans l'ensemble du collectif. Ils bénéficieront d'un espace commun de 50m².
- Il est noté les avantages/bénéfices du fonctionnement du logement inclusif pour la création de lien entre les voisins et pour l'apaisement des relations.
- Caractéristiques de l'adaptation des logements pour les personnes porteuses de handicap mental : pas de grosses adaptations, essentiellement liées à la nécessaire facilité d'entretien, à la sécurité, volets roulants électriques.
- Questions sur le manque de places d'accueil en Essonne versus Belgique, l'Essonne reste un département pilote sur le logement inclusif avec de nombreux projets en cours.