

## **La charte intercommunale du logement, un outil de mixité sociale aux Ulis**

---

Le 4 novembre 2004, les vingt-quatre villes du bassin d'habitat de Massy-Les Ulis, dans l'Essonne, ont adopté une charte intercommunale du logement, la première sur ce département. La commune des Ulis, particulièrement impliquée, a choisi de décliner la charte sur son territoire dans l'objectif de maîtriser son peuplement et d'attirer de nouvelles populations, notamment les classes moyennes, pour favoriser la diversité sociale.

### ***La conférence intercommunale du logement***

Le 21 septembre 2001, le préfet de l'Essonne procède par arrêté à la constitution de la conférence intercommunale du logement (CIL) du bassin d'habitat de Massy-Les Ulis. C'est la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions qui a unifié le régime des conférences, désormais « intercommunales », du logement. Ces conférences sont des instances réunissant les acteurs de l'attribution des logements sociaux en vue d'établir des règles du jeu communes sur un territoire. Elles se composent du préfet, des maires, du président du conseil général, des bailleurs sociaux, des représentants des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés par le programme local de l'habitat, des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat, des représentants des associations de locataires et des associations agréées spécialistes du logement.

La loi prévoit que « *la conférence élabore une charte intercommunale du logement définissant la répartition des objectifs quantifiés d'accueil des personnes défavorisées dans le parc de logements locatifs sociaux du bassin d'habitat* » (art. L. 441-1-5).

Les CIL ne disposant pas de la personnalité juridique et morale, une des villes a dû être le support administratif et logistique de celle de Massy-Les Ulis. C'est la ville des Ulis, dont le maire, Paul Loridant, préside la CIL, qui a fortement porté le projet de la charte *via* son service Habitat.

*Les villes du bassin d'habitat Massy-Les Ulis : Ballainvilliers, Bièvres, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Épinay-sur-Orge, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Igny, Les Ulis, Longjumeau, Massy, Morangis, Orsay, Palaiseau, Saclay, Saulx-les-Chartreux, Saint-Aubin, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Villebon-sur-Yvette, Villejust, Villiers-le-Bâcle et Wissous.*

### ***Réduire le déséquilibre du logement social***

La CIL a d'abord dû se doter d'un règlement intérieur déterminant son fonctionnement. Celui-ci rappelle que « *cette conférence repose sur des objectifs de diversité sociale, de volonté d'équilibre de l'habitat, et d'accueil des publics définis comme prioritaires [...] et constituera un lieu privilégié pour connaître, suivre et éventuellement améliorer les équilibres de peuplement sur le territoire des communes membres* ». Il est prévu qu'une étude

serve de support à la définition des besoins d'offres adaptées de logements.

La première étape est celle du diagnostic. Le cabinet Guy Taïeb Conseil l'a réalisé, révélant les points forts et les points faibles du logement social dans le bassin d'habitat. Son étude montre que trois communes, représentant un tiers du total de la population du bassin d'habitat, concentrent près des deux tiers de l'offre locative sociale : Longjumeau (33 % de logements sociaux), Massy (39 %), Les Ulis (52 %) ; tandis que quatorze des vingt-quatre villes du bassin comptent moins de 10 % de logements sociaux sur leur territoire.

C'est à partir de cette étude que la CIL a construit les préconisations reprises dans la charte, afin de répondre aux dysfonctionnements repérés.

Celle-ci se décline en quinze articles dans lesquels les signataires s'engagent, entre autres :

- à réduire progressivement les contrastes en maîtrisant le profil social des attributions et sans fragiliser les programmes en situation équilibrée. Sont considérées comme fragiles les familles aux ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM. Tout programme tendra à accueillir au moins 15 % de nouveaux ménages à faibles revenus et au plus 40 % d'entre eux. Ces objectifs devront être atteints le plus rapidement possible ;
- à réaliser au moins 5 % de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sur l'ensemble de l'offre nouvelle, destinés à des ménages défavorisés ;
- à mettre en place une commission sur les familles les plus en difficulté ;
- à créer prioritairement l'offre nouvelle de logements dans les communes et les quartiers faiblement pourvus en logements sociaux.

### ***La mise en application de la charte***

*« Les membres de la CIL ont approuvé le document fin 2004, mais la charte reste incitative, il appartient à chaque ville de s'en emparer et de la faire vivre, en l'absence de structure intercommunale porteuse, explique Quirico Seddaïu, directeur général adjoint des services de la ville des Ulis. La municipalité a décidé de décliner cette charte au niveau de la commune pour attirer de nouvelles populations et favoriser la mixité. »*

Une collaboration active avec les bailleurs a été engagée. Avec trois d'entre eux (SCIC Habitat Île-de-France, Logirep et Logis Transports), la ville a contracté des objectifs de peuplement pour les nouveaux entrants sur la commune, afin de limiter le nombre des ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM. En contrepartie, la municipalité a voté un fonds communal d'intervention de 4,5 millions d'euros sur cinq ans pour aider les bailleurs à financer la rénovation des parkings et la réhabilitation des logements afin de les rendre plus attractifs.

*« La ville aide les bailleurs, mais en retour elle souhaite que les ménages entrant aux Ulis apportent de la diversité sociale. Les loyers ne seront pas augmentés, il n'est pas question que les Ulissiens, qui ne le souhaitent pas, quittent la commune. Par contre, la ville désire un rééquilibrage au niveau du bassin d'habitat »,* indique Valérie Péquignot, responsable du service Habitat-Cadre de vie.

#### *La politique de la ville aux Ulis en quelques dates :*

- 1992 : convention ville-habitat avec l'État
- 1993 : protocole d'occupation du patrimoine social
- 1996 : la moitié ouest de l'ancienne ZUP est classée en zone urbaine sensible
- 1999 : contrat local de sécurité
- 2000 : contrat de ville 2000-2006 avec l'État
- 2002 : opération de renouvellement urbain
- 2004 : convention de gestion urbaine de proximité
- 2005 : dépôt d'un dossier auprès de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

### *Un levier de diversité parmi d'autres*

La charte intercommunale du logement s'inscrit dans une politique large de recherche de diversité sociale, priorité annoncée pour la ville depuis 1989.

Par l'arrêté préfectoral du 17 février 1977, Les Ulis englobent l'ancienne zone à urbaniser en priorité (ZUP) commune aux villes de Bures-sur-Yvettes et d'Orsay. Mais dès les années 1980, la population se paupérise. La municipalité tente depuis lors d'inverser la tendance. Plusieurs leviers sont utilisés, comme le développement économique et l'amélioration du cadre de vie.

En matière de développement économique, le parc d'activité de Courtabœuf, qui s'étend sur les communes des Ulis, de Villebon et de Villejust, compte plus de 1 000 entreprises et 24 000 emplois dans les nouvelles technologies et le commerce international. Cependant, les profils de postes recherchés ne correspondent pas toujours aux qualifications des demandeurs d'emploi ulisiens. Cette inadéquation est un frein dans le rapprochement des bassins d'emploi et des bassins de l'habitat.

Propriétaire de 80 % du foncier, la ville a pu notamment intervenir de manière massive sur l'aménagement des espaces verts, avec la création remarquable et primée d'une coulée verte traversant la ville : la pergola des Bergères, longue de 210 mètres, d'une hauteur de 4 mètres, en mélèze non traité, récompensée en 2002 par les Trophées de l'aménagement urbain.

En 2004, la signature d'une convention de gestion urbaine de proximité mobilise différents partenaires sur les questions de propreté, de stationnement, de tri sélectif et d'embellissement. S'y ajoute le lancement d'une large campagne de communication ayant pour objectif de montrer que la ville change.

Enfin, dans un objectif de diversification de l'habitat et de rééquilibrage territorial, la ville dépose un dossier à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine qui prévoit la démolition de 282 logements et la reconstruction de 16 % d'entre eux sur le territoire communal, le reste dans les villes du bassin d'habitat. Une nouvelle gamme d'habitats sera proposée, notamment en accession à la propriété. 720 logements individuels et collectifs seront construits d'ici dix ans.

### *Les difficultés de mise en œuvre de la charte*

La charte n'étant ni portée ni déclinée par une intercommunalité, son application est laissée à la libre volonté des villes. Leur engagement dans ce domaine est très variable. Certaines de celles qui l'ont signée et qui ont moins de 20 % de logement social continuent à préférer payer les pénalités prévues par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) plutôt que de construire des logements. Autre difficulté, l'adéquation des périmètres d'intervention entre un programme local de l'habitat (PLH) qui se décline au niveau intercommunal et une charte intercommunale du logement qui porte sur un bassin d'habitat plus large. Il faut alors trouver les passerelles pour une politique de l'habitat cohérente. La communauté d'agglomération du plateau de Saclay (CAPS), composée de dix communes du bassin d'habitat, devrait appliquer la charte et mettre en place un observatoire qui actualiserait le diagnostic déjà réalisé. La prochaine assemblée générale de la CIL, à la fin 2005, évaluera la mise en œuvre de la charte.

### *Référence bibliographique :*

Béatrix Goeneutte, «Les Ulis, une ZUP devenue ville», in «Des ensembles assez grands : mémoire et projets en Essonne», *Les Cahiers de la Maison de la banlieue et de l'architecture*, n° 11, 2005.

---

Service Habitat-Cadre de vie  
Mairie des Ulis  
Rue du Morvan  
BP 43 – 91940 Les Ulis  
Tél. : 01 69 29 34 15  
Fax : 01 69 28 45 60  
E-mail : [logement@lesulis.fr](mailto:logement@lesulis.fr)  
[www.lesulis.fr](http://www.lesulis.fr)

Mots clés (indexation DPH) : POLITIQUE DE L'HABITAT, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, ACCÈS AU LOGEMENT, RÉHABILITATION DE L'HABITAT.

Fiche réalisée le 18/05/2005

---