



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2023/2028

UN PLH 2023-2028 ADOPTÉ POUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ETAMPOIS SUD ESSONNE

La démarche d'élaboration du PLH de l'Étampois Sud-Essonne démarrée fin 2018 est arrivée à son terme, après un **processus de dialogue marqué par des échanges réguliers entre élus et techniciens autour de leurs attentes et ambitions respectives** en matière de politique locale de l'habitat. Après un **1^{er} arrêt du PLH** voté le **15 décembre 2022** en Conseil Communautaire, le projet de programme a été soumis à **l'avis des communes et des services de l'Etat dont les remarques ont été prises en compte dans la finalisation du document**. Le **3^{ème} arrêt du PLH** en Conseil Communautaire a marqué l'aboutissement de la démarche. Le document stratégique sera ainsi **exécutoire en décembre 2023**. **Point d'orgue d'une démarche d'élaboration au long cours**, l'adoption du PLH annonce **l'engagement d'une politique publique locale de l'habitat ambitieuse** pour l'agglomération de l'Étampois Sud-Essonne, les communes la composant et leurs partenaires.

QUELQUES CHIFFRES-CLÉS DE LA CAESE :



55 281

habitants (2020) soit 4,2% de la pop de l'Essonne



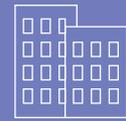
+ 0,5%

croissance annuelle moyenne (2014-2020) idem que l'Essonne



25 314

logements dont 22 190 en résidences principales (2020) soit 4,2% de l'offre Essonnienne



2 827

logements sociaux soit 12,7% de l'offre contre 22% en Essonne (au 1^{er} janvier 2022)



11,8%

de chômage contre 10,7% en Essonne



332

logements autorisés en moyenne entre 2016 et 2021 dont 60% de collectif soit 3,6% de la population sur l'Essonne



9%

de logements vacants (Insee 2020) plus que le Département (6%)



6,3

demande pour une attribution de logement locatif social (2022) inférieur à l'Essonne 6,9



41 HECTARES

de ZNAF artificialisées soit 0,08% de la surface totale de la CAESE dont 66% pour de l'habitat (0,5 pour l'Essonne) (2017-2022)



ENTRE 2200€ ET 4750€ / M²

prix au m² inférieur à ceux de l'Essonne



9%

des transactions (en nombre) sur le territoire concernant des terrains naturels, agricoles ou forestiers, bâtis ou non-bâtis (3,7% en IDF) en 2021



26%

des logements construits avant 1945 et 28,5% entre 1971 et 1990 (2020) = un parc d'avant-guerre supérieur à celui de l'Essonne 10,4%

UN PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE 16 ACTIONS AUTOUR DE 4 GRANDES ORIENTATIONS

Le travail partenarial a permis de définir des grandes orientations stratégiques, déclinées en actions opérationnelles dont 4 actions-phares. Dans un contexte de capacités budgétaires contraintes et d'une construction progressive de la politique intercommunale la CA de l'Etampois Sud Essonne, les actions dites « phares » constituent des axes de travail prioritaires. Ces actions réalistes et opérationnelles, cohérentes avec les capacités financières de l'agglomération ont vocation à créer un effet d'entraînement sur l'ensemble de la politique de l'habitat et des actions du PLH, notamment en lançant la dynamique partenariale. Elles ont également été choisies car elles sont à la jonction de plusieurs sujets permettant ainsi de faire système.

Les actions-phares sont signalées par le pictogramme « cible » dans le tableau suivant. 

ORIENTATION 1 : CRÉER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET DIVERSIFIÉ	ORIENTATION 2 : ENCOURAGER LES AMÉLIORATIONS DU PARC PRIVÉ EXISTANT	ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES	ORIENTATION 4 : MAINTENIR UNE OFFRE SOCIALE SUFFISANTE ET QUALITATIVE
<p>Action 1 : Prendre en compte le recensement par les communes de leur potentiel foncier</p> <p>Action 2 : Favoriser la prise en compte de l'environnement et du caractère rural ainsi que la préservation des logements remarquables, marqueurs de l'identité d'une partie du territoire</p> <p>Action 3 : Accompagner les communes dans leurs projets </p> <p>Action 4 : Poursuivre et renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier pour donner les clés statistiques de compréhension, suivre et évaluer les actions, ainsi que détecter les problématiques</p> <p>Action 5 : Approfondir la dynamique partenariale</p> <p>Action 6 : Articuler le développement en logements avec l'offre en transports.</p>	<p>Action 7 : Aider au repérage de la vacance et à sa résorption</p> <p>Action 8 : Actionner des partenariats et des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne</p> <p>Action 9 : Renforcer les moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique</p> <p>Action phare transversale : Renforcer le partenariat avec l'ALEC via la réponse à l'AMI RECIF </p>	<p>Action 10 : Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées </p> <p>Action 11 : Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies</p> <p>Action 12 : Maintenir l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage</p>	<p>Action 13 : Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale</p> <p>Action 14 : Améliorer la performance énergétique du patrimoine social</p> <p>Action 15 : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur </p> <p>Action 16 : Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.</p>

UNE FEUILLE DE ROUTE 2023/2024 AVEC DES ACTIONS PRIORITAIRES À DÉVELOPPER ET ÉVALUER

De premières actions à engager, par l'agglomération en lien avec ses partenaires, pour concourir aux différents objectifs fixés par le PLH sont les suivantes :

- 1 / Accroître l'amélioration de l'habitat existant à travers la poursuite de la rénovation énergétique et le lancement d'une étude ciblée du phénomène de vacances.
- 2 / Elaborer des supports de communication à destination des habitants et des élus concernant les dispositifs habitat et former les personnels des communes sur ces sujets.
- 3 / Développer un outil de recueil de données.

1

Accroître l'amélioration de l'habitat existant à travers la poursuite de la rénovation énergétique et le lancement d'une étude ciblée du phénomène de vacance

POURSUIVRE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS EN PARTICULIER DES LOGEMENTS COLLECTIFS

RAPPEL DES POINTS-CLÉS DU DIAGNOSTIC

LE PARC PRIVÉ :

- Un parc ancien : 30 % des résidences principales construites avant 1915
- Des occupants fragiles : 43 % des locataires du parc privé sont éligibles au logement PLAI / 36 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH
- De forts enjeux d'habitat dégradé et de précarité énergétique : le parc privé potentiellement indigne représente environ 2 % des résidences principales privées contre 1,2 % en moyenne en Essonne
- Des copropriétés fragiles concentrées à Étampes

LE PARC SOCIAL :

- Plus de la moitié du parc social date d'avant 1975 (première réglementation thermiques en 1974).
- Des logements énergivores (étiquette E à G) représentant 28 % du parc contre 14 en Ile de France et 12 dans l'Essonne
- Des projets de renouvellement urbain devant améliorer l'offre de logements existants en QPV : PIV Croix de Vernailles, NPNRU Plateau de Guinette

MISE EN ŒUVRE

AXE 2 / ACTION 9 DU PLH

« Renforcer les moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique »
Et

AXE 4 / ACTION 14 DU PLH

« Améliorer la performance énergétique du patrimoine social. »

L'agglomération poursuit et développe le partenariat avec les dispositifs et opérateurs pouvant apporter le soutien nécessaire à la lutte contre la précarité énergétique et à la diffusion de l'information sur les aides possibles à la rénovation.

- Poursuite de la convention avec l'ADIL et adhésion au GIP FSL
- Poursuite de la mise en œuvre d'actions et partenariat visant à encourager les copropriétaires et les syndicats à entreprendre des rénovations énergétiques.
- Mise en place d'un suivi de la qualité énergétique du parc social et information des bailleurs sociaux des dispositifs d'aide à la rénovation du parc existant.

APPROFONDIR LA CONNAISSANCE DU PARC VACANT ET DES RAISONS DE LA VACANCE POUR ENVISAGER DES LEVIERS DE REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS

RAPPEL DES POINTS-CLÉS DU DIAGNOSTIC

En 2020, selon l'INSEE, 9 % des logements de l'agglomération sont vacants. Ce taux est supérieur aux tendances observées aux échelles départementales et régionales. Un seuil minimum de 5% est nécessaire à la fluidité du marché et au-delà de 7,5%, la vacance est « anormalement élevée ».

Territoire	CAESE	Essonne	IDF
Taux de vacances	9	6,6	7
Logements vacants au seuil 5%	1265	9465	/

MISE EN ŒUVRE

AXE 2 / ACTION 7 DU PLH

« Aider au repérage de la vacance et à sa résorption »
Une étude ciblée sur la vacance des logements sera envisagée par la CAESE. Après une réunion de sensibilisation, un travail statistique fin pourra être réalisé afin d'identifier les logements vacants dans les différentes communes du territoire. Un travail de terrain pourra être conduit pour affiner et compléter l'analyse statistique du phénomène. Cette étude devra mener à l'élaboration d'un plan d'action.

2

Elaborer des supports de communication à destination des habitants et des élus concernant les dispositifs existants en matière d'accès au logement social et à l'amélioration de l'habitat accompagnés de formation des personnels des communes à ces dispositifs et outils.

AXE 4 / ACTION 15

Établir un Plan Prévisionnel de Gestion de la Demande de Logement Social favorisant la transparence et l'information du demandeur.

DES ACTIONS DÉJÀ ENGAGÉES :

Réalisation du guide pratique du demandeur de logement social : fruit d'un travail collaboratif avec les acteurs du territoire le guide a été finalisé sur le 1^{er} trimestre 2023, transmis en format papier et en pdf aux guichets enregistrateurs et villes du territoire.

Finalisation de l'annuaire de contact professionnel pour les guichets

3 formations mises en place en juin sur la gestion de la demande locative sociale et l'information du demandeur de logement social ouvertes à toutes les secrétaires de mairie et guichet

1 présentation conduite de la plateforme AL'IN par Action Logement présentant l'offre de service déployée pour les salariés (ancien 1% logement)

ET À POURSUIVRE :

- Boîte à outils, veille juridique, projets inspirants à développer



3

Développer un outil de recueil de données

AXE 1 / ACTION 4 DU PLH

Poursuivre et renforcer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour donner les clés statistiques de compréhension, suivre et évaluer les actions, ainsi que détecter les problématiques

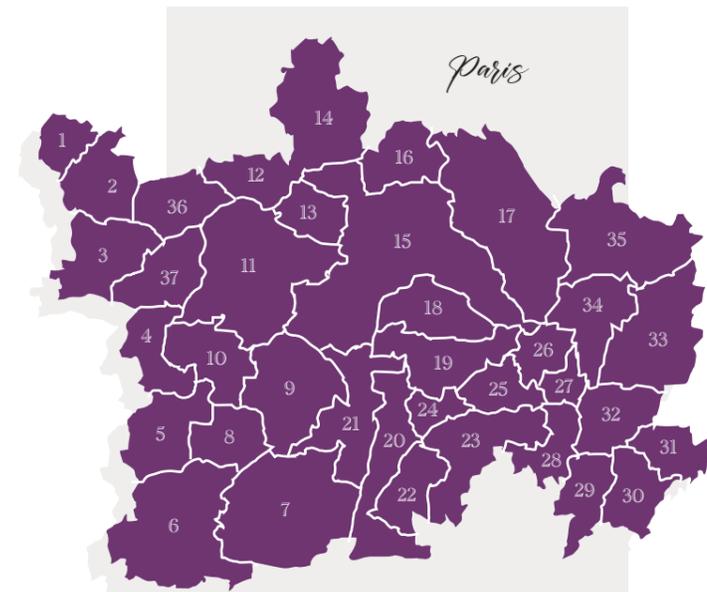
Le décret du 13 octobre 2022 fixe les modalités d'instauration d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier sur lequel il convient de s'appuyer pour développer l'outil du territoire.

L'observatoire de l'Habitat et du Foncier est un outil obligatoire à développer dans les 3 années qui suivent la mise en place du Programme Local de l'Habitat.

À POURSUIVRE :

- Travail d'identification des critères, sources existantes et partenaires pouvant soutenir le développement d'un outil pertinent et efficace pour le territoire de l'agglomération.

CARTE DU TERRITOIRE :



- 1 Chatignonville
- 2 Authon-la-Plaine
- 3 Saint-Escobille
- 4 Congerville-Thionville
- 5 Pussay
- 6 Angerville
- 7 Le Mérévillois
- 8 Monnerville
- 9 Guillerval
- 10 Châlou-Moulineux
- 11 Châlo-Saint-Mars
- 12 Boutervilliers
- 13 Saint-Hilaire
- 14 Boissy-le-Sec
- 15 Étampes
- 16 Brières-les-Scellès
- 17 Morigny-Champigny
- 18 Ormoy-la-Rivière
- 19 Boissy-la-Rivière
- 20 Saint-Cyr-la-Rivière
- 21 Saclas
- 22 Arrancourt
- 23 Abbéville-la-Rivière
- 24 Fontaine-la-Rivière
- 25 Marolles-en-Beauce
- 26 La Forêt Sainte-Croix
- 27 Bois-Herpin
- 28 Roinvilliers
- 29 Blandy
- 30 Brouy
- 31 Champmotteux
- 32 Mespuits
- 33 Valpuiseaux
- 34 Puiset-le-Marais
- 35 Bouville
- 36 Plessis Saint-Benoist
- 37 Mérobert

DONNÉES ESSENTIELLES

Population totale (INSEE 2019)	55 391
Au regard de la population de la CAESE	100
Densité hab./ km ²	114,87
Superficie de la commune ha.	48 219,44 482,2 Km ²

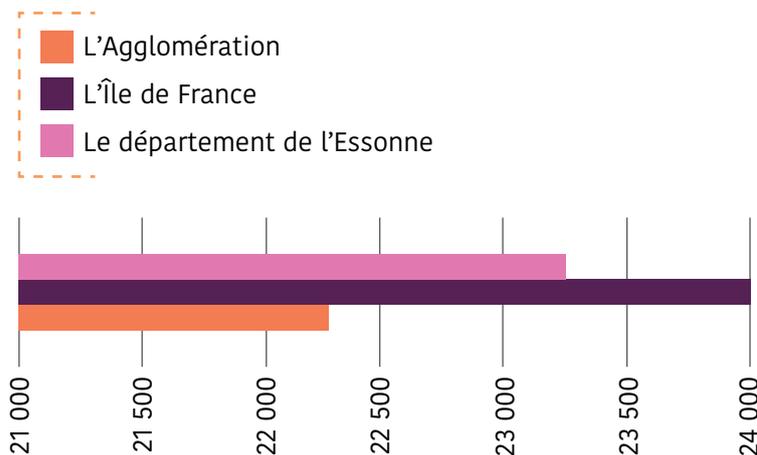
AU REGARD DE SA DÉMOGRAPHIE

Solde migratoire	-0,3
Solde naturel	0,7
Taux de natalité pour mille	13,7%
Part des - de 20 ans	27,7%
Part des 60 ans et plus	21%

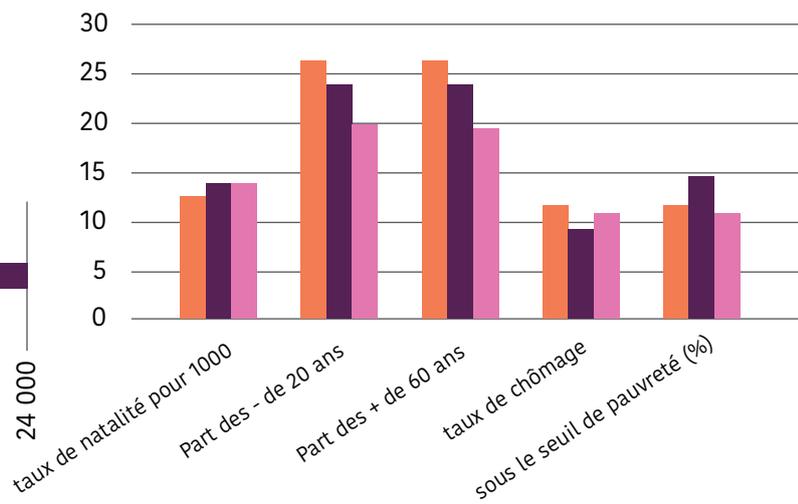
AU REGARD DU CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Médiane du revenu disponible par unité de consommation	22 340	
Part des ménages fiscaux imposés	64,1	
Nombre d'EMPLOIS dans la commune	16 654	
Actifs ayant un emploi et résidant dans la commune	23 561	
Actifs ayant un emploi dans la commune de résidence		20,07%
Taux de chômage	7,7	
% de la population sous le taux de pauvreté	12,6%	

COMPARATIF REVENU DISPONIBLE DES MÉNAGES



COMPARATIF ENTRE TERRITOIRES

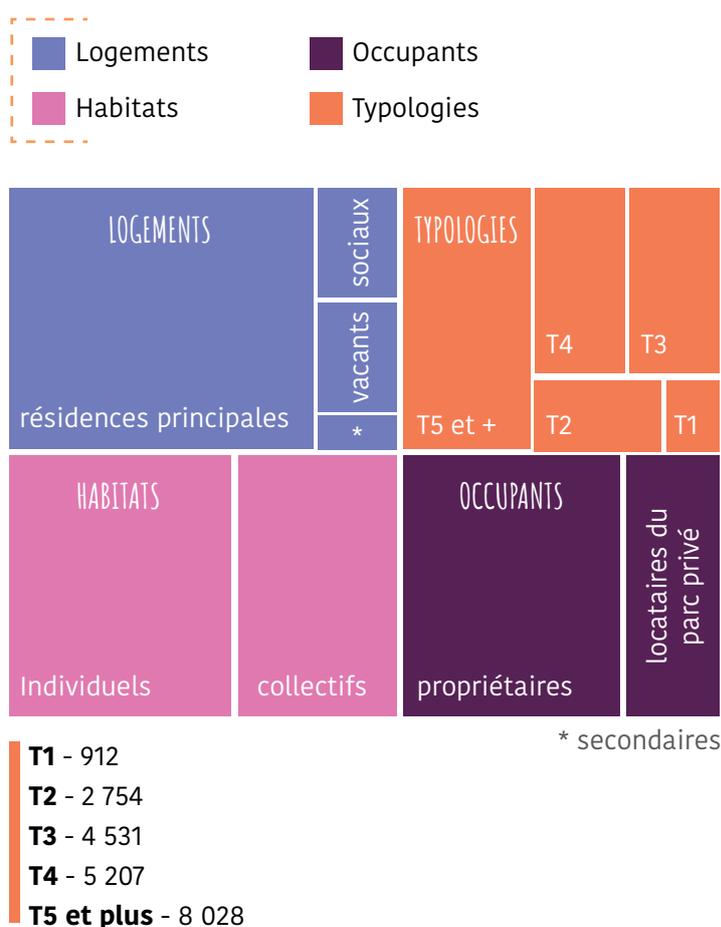


Agriculteurs exploitants	Artisans commerçants chefs d'entreprise	Cadres et assimilés	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
294	1 322	3 280	7 128	8 536	5 719

AU REGARD DU LOGEMENT

Nombre de logements	24 741
Dont résidences principales	21 678
Dont résidences secondaires	841
Logements vacants	2 223
Logements sociaux	2 866
Propriétaires	13 859
Locataires du parc privé	7 408
Dont copropriétés	483
Nombre de lots à usage de logement	5 595
Habitats individuels	15 291
Habitats collectifs	9 338
Poids de la consommation énergétique du résidentiel en MWH source Air Parif ROSE décembre 2018	937 746

AU REGARD DU LOGEMENT



OBJECTIF DE PRODUCTION DU PLH 2023-2028 :

Objectif de production global sur les 6 ans du PLH	...dont objectif sur - 6 ans de production de logements locatifs sociaux	Objectif de production global moyen annuel	...dont objectif moyen annuel de production de logements locatifs sociaux
1 481	625	247	104