Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231113-CA-DEL-2023-125-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service Habitat et Renouvellement Urbain
Bureau des politiques territoriales de l'habitat

Affaire suivie par : Esther Nagou
Chargée d'études « Habitat »

Évry-Courcouronnes, le 23 OCT. 2023

Le Préfet de l'Essonne

à

Monsieur Johann Mittelhausser
Président de la Communauté d'Agglomération de
l'Étampois Sud Essonne (CAESE)
2 rue Albert Masse
91150 ÉTAMPES

Objet: Avis favorable au projet de PLH élaborer par la CAESE

Par courrier du 06 avril 2023, vous m'avez adressé pour avis et examen par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Ile-de-France votre projet de Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) arrêté lors de votre conseil communautaire du 27 mars 2023. Dès lors, le 22 juin 2023, ce document stratégique et programmatique a fait l'objet d'une présentation devant la Commission en charge de l'amélioration du cadre de vie et du développement de l'offre de logement et d'hébergement du CRHH en présence de M. Merigot, président délégué au logement et maire d'Ormoy-la-Rivière puis d'un échange lors de la séance plénière du CRHH du 03 juillet 2023.

Tout d'abord, je tiens à saluer l'engagement des élus communautaires dans cette démarche intercommunale. Je tiens également à souligner la qualité de l'association des services de l'État au cours de l'élaboration du PLHi et plus globalement, la dynamique partenariale mise en place avec les acteurs du territoire qui aura vocation à se poursuivre lors de la mise en oeuvre du PLHi.

Fruit de cet engagement des élus et de ce travail partenarial, je me réjouis de la concrétisation de ce projet et, ainsi, de voir votre territoire se doter pour les six prochaines années d'une feuille de route territorialisée et ensemblière des politiques publiques en matière de logement et d'hébergement.

Par conséquent, j'émets un avis favorable, assorti de plusieurs recommandations et observations afin de renforcer l'opérationnalité du document. Les recommandations et observations portent notamment sur le volet foncier, la production de logement social, les dispositions en matière de logement adapté, le traitement du parc privé et la stratégie d'attribution des logements.

Il est à noter que les observations visent à vous conseiller sur la mise en oeuvre du document proposé alors que les recommandations, sans nécessiter la modification du document et un nouveau passage en CRHH avant son adoption, visent à prévenir de potentielles difficultés dans la réponse apportée par le document aux besoins du territoire et appellent donc à une mise en oeuvre à intégrer dés le début de l'adoption du PLH.

.../...

Direction départementale des territoires de l'Essonne
Boulevard de France – Georges Pompidou – TSA 71103
91010 ÉVRY-COURCOURONNES CEDEX
Tél. : 01 60 76 32 27
Mél. : esther.nagou@essonne.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231113-CA-DEL-2023-125-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

Je vous invite donc à accorder une attention particulière à la prise en compte des recommandations suivantes pour lesquelles il restera à trouver une traduction dans la mise en oeuvre du PLH et au moment du bilan à mi-vie de ce dernier :

- Il conviendra de préciser les secteurs « d'urbanisation potentielle » inscrits dans ce PLH, au nombre de 11, dans le cadre de la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier attendu à l'horizon 2024. Cela permettra d'assurer le suivi de la consommation foncière en précisant ce qui relève de la densification et de l'extension;

- Le PLH doit favoriser la production de logements sociaux et en particulier sur le territoire de la commune de Morigny-Champigny. Les perspectives en matière de développement de l'offre de logements sociaux sont insuffisantes au regard de la loi SRU. Le PLH ne peut, en effet, faire écran aux dispositions de la loi SRU. En particulier, les objectifs légaux définis par la loi SRU par périodes triennales sur les communes déficitaires en logements sociaux seront les seuls à faire foi dans le cadre des bilans triennaux et des procédures de constat de carence. Une procédure de modification simplifiée doit être engagée d'ici le bilan à mi vie pour inscrire un objectif compatible. La révision du PLU de la commune de Morigny-Champigny en parallèle de cette modification sera l'occasion d'affirmer un objectif ambitieux de production de logements, dont sociaux, tout en développant le territoire de manière équilibrée;

- Compte-tenu des enjeux du territoire sur le parc privé, et au-delà du projet d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sectorielle à Étampes, une étude pré-opérationnelle privilégiant la mise en place d'une OPAH intercommunale devra être réalisée et des périmètres d'intervention devront être définis pour la mise en place d'outils adaptés de traitement des situations d'habitat indigne et de dispositifs préventifs de veille, de repérage et d'observation sur le long terme pour les copropriétés fragiles et dégradées (POPAC) et dispositifs opérationnels d'intervention à très court terme;

- Au-delà de l'atteinte de l'objectif de production de logements sociaux, il conviendra de préciser les différents segments de l'offre nouvelle pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire, notamment ceux des personnes en perte d'autonomie;

- Le PPGDID étant réalisé, il est attendu que les données et préconisations qui y sont inscrites soient actualisées dans le PLH

Ces recommandations sont accompagnées de trois observations:

- Valoriser les leviers disponibles en faveur d'une production de logements sociaux compatible avec un développement équilibré du territoire comme la planification, notamment dans le cadre du PLU ou encore des contrats de mixité sociale que les communes ont la possiblité de conclure avec l'Etat.

- Créer un observatoire pour traduire la volonté de la CAESE de se saisir des enjeux de copropriétés dégradées, de vacance, de LHI et de précarité énergétique en vue de la mise en oeuvre d'actions adaptées.

- Inscrire dans les ambitions du PLH l'action d'humanisation du foyer de travailleurs migrants d'Etampes appartenant à Adoma dont seule une partie a été reconstituée en résidence sociale.

Le bilan à mi-vie sera une étape importante pour mesurer la mise en oeuvre des actions programmées dans le PLH mais aussi pour enrichir le PLH des recommandations et observations notamment, celles portant sur le volet opérationnel du volet foncier du PLH (observatoire de l'habitat et du foncier) et de la programmation des objectifs de construction et de production sociale en veillant à un développement équilibré du territoire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231113-CA-DEL-2023-125-DE
Date de télétransmission : 17/11/2023
Date de réception préfecture : 17/11/2023

Enfin, je vous invite à transmettre à mes services le PLH qui sera adopté prochainement lors d'un conseil communautaire. Je tiens à vous préciser que la délibération publiée adoptant le programme deviendra exécutoire deux mois après sa transmission auprès de mes services. Pendant un mois, les communes du territoire seront tenues d'afficher en mairie cette délibération et de mettre le PLH à disposition du public pour consultation. Dès lors, considérant que votre PLH devrait devenir exécutoire en 2024, ses orientations et actions trouveront à s'appliquer pour six années à compter de 2024.

Les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne restent mobilisés à vos côtés pour vous accompagner dans la mise en oeuvre opérationnelle des actions de votre PLH.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Préfet,
Le Préfet délégué pour
l'égalité des chances,

Alain CASTANIER

Copie : Monsieur le sous-préfet d'arrondissement d'Étampes

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne

Tome 1 – Diagnostic habitat

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Sommaire

I. Programme local de l'habitat : définition et enjeux **3**

Programme local de l'habitat : définition et enjeux *5*

II. Contexte territorial et sociodémographique **14**

1. Contexte géographique *15*

2. Contexte démographique *23*

3. Contexte socio-économique *32*

III. Portrait du secteur de l'habitat de l'Agglomération **47**

1. Structure de l'offre de logements *48*

2. Parc privé : locatif et accession *56*

3. Parc locatif social *77*

IV. Logement des publics spécifiques **110**

1. Les personnes âgées et les personnes handicapées *111*

2. Les étudiants et les jeunes *128*

3. Les personnes défavorisées *134*

4. Les gens du voyage *146*

V. Dynamique des marchés immobiliers et parcours résidentiels **149**

1. Le construction neuve *150*

2. Les marchés immobiliers *155*

VI. Le volet foncier **164**

1. Logique d'urbanisation et de développement *165*

2. Le marché foncier *176*

VII. Conclusion **181**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

I. Programme local de l'habitat : définition et enjeux

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

Les millésimes utilisés

Le diagnostic du PLH a été réalisé en 2018 à partir des données disponibles cette année là.

La démarche d'élaboration du PLH s'étant étirée dans le temps, les données du diagnostics sont apparues, au moment de la validation du PLH en 2023, un peu datée. Par ailleurs, celles-ci ne reflétaient pas les effets induits par la crise sanitaire notamment sur les dynamiques de construction et la demande locative sociale.

Le diagnostic a été actualisé sur certaines données-clés permettant d'approcher une évolution du contexte. Ainsi, le diagnostic contient des données à des périodes d'analyse différentes.

Globalement, la mise à jour des données a pu permettre de constater une accentuation des tendances déjà à l'œuvre : accentuation de l'offre de logements et de la production au sein de la commune d'Etampes, augmentation de la tension locative sociale, légère augmentation des prix de l'immobilier. Les orientations et actions fixées doivent permettre de répondre à ces enjeux.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

Programme local de l'habitat : définition et enjeux

A. Présentation du programme local de l'habitat

B. Hiérarchie des normes des documents d'urbanisme

C. Élaboration du diagnostic : première étape de la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat

D. Les attentes de l'Etat vis-à-vis du PLH

E. Les documents de référence sur le territoire

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

A. Présentation du Programme Local de l'Habitat

Les objectifs du PLH

L'élaboration d'un PLH vise tout d'abord à :

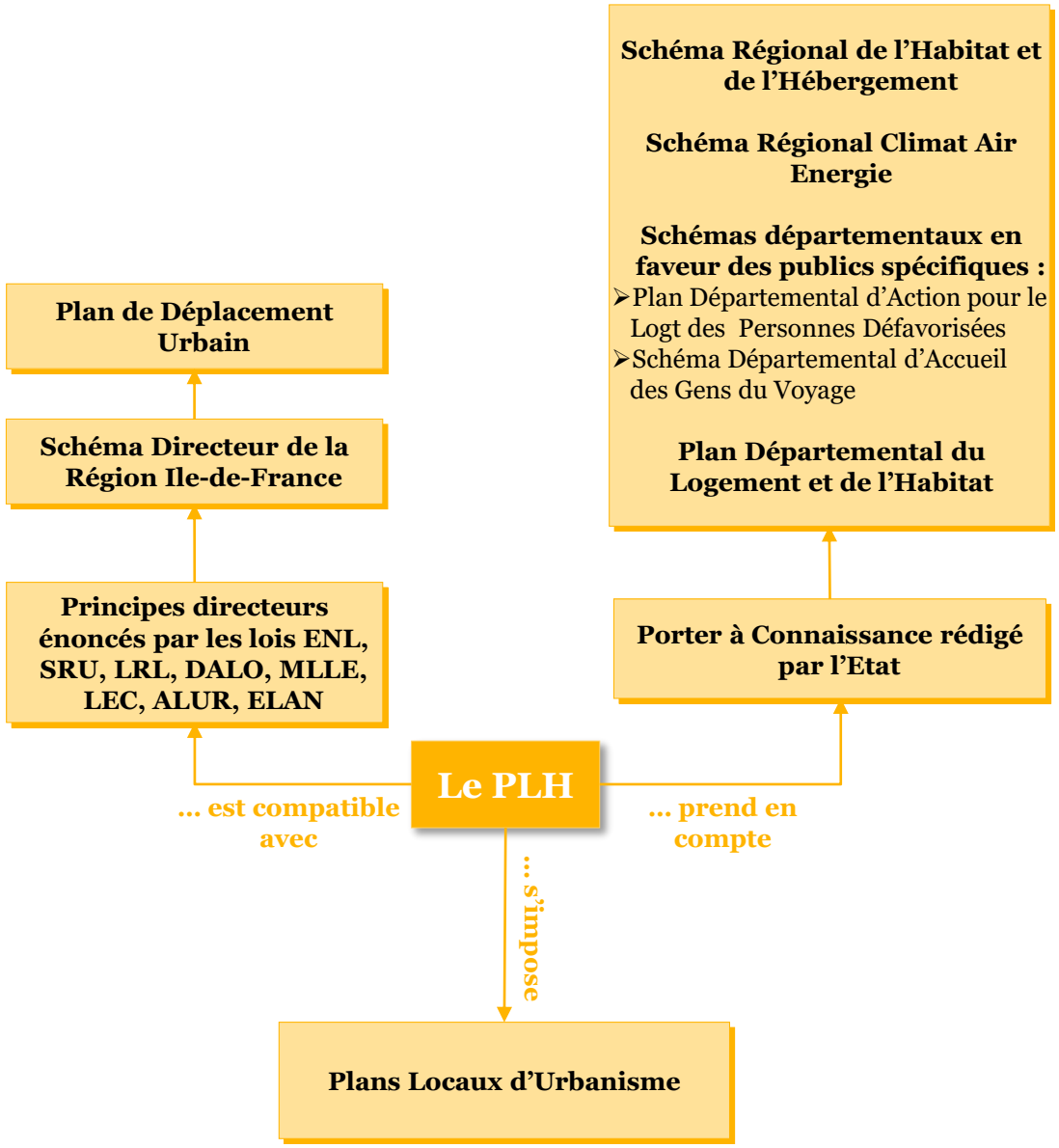
- **Dégager une politique locale de l'habitat** avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une stratégie d'intervention partenariale à l'échelle du territoire de la collectivité ;
- **Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements** pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages dans le territoire ;
- **Affirmer l'action publique en matière d'habitat**, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les compétences de pilotage du PLH et de son évaluation.

Il permet également de répondre aux multiples obligations légales et réglementaires vis-à-vis du logement. Ainsi, le PLH s'attachera à :

- **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
- **Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement** en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- **Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement** (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, militaires, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...) ;
- **Définir une stratégie foncière** cohérente
- **Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs** du PLH

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Hiérarchie des normes et documents d'urbanisme



Un principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme (POS/PLU) et le PLH

Article L-123-9 du Code de l'urbanisme

« Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006

« Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH (article L123-1 du Code de l'Urbanisme). »

« Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. »

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Élaboration du diagnostic : première étape de la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat

La **démarche a été lancée en décembre 2019 à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne (CAESE) en vue de :**

- **Bénéficier d'une vision partagée** du parc de logements de l'agglomération et des dernières évolutions ainsi que des problématiques et enjeux qui en découlent ;
- **Impliquer l'ensemble les communes et partenaires** à la démarche pour définir une stratégie commune d'intervention et se donner les outils et les moyens humains et financiers pour mener à bien cette stratégie.

Le diagnostic présente une synthèse de la situation du territoire en matière sociodémographique, dresse le bilan de la situation actuelle et des dynamiques en cours, ainsi que des politiques locales de l'habitat et du fonctionnement des marchés immobilier et foncier. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire et de servir d'appui pour le document d'orientations et le programme d'actions.

Par la suite, **le document d'orientations présentera les principes et les grands objectifs** d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat, notamment autour de la validation d'un scénario de développement démographique.

Enfin, le **programme d'actions précisera les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve**, ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existant. Ce document visera également à organiser l'observation du secteur de l'habitat, l'évaluation du PLH et à mettre en place les dispositifs de pilotage.

Il résulte du croisement entre :

- Une analyse statistique ;
- Une analyse documentaire ;
- Une large consultation des acteurs locaux de l'habitat et des partenaires

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

D. Les attentes de l'Etat et du SRHH vis-à-vis du PLH

Les objectifs fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour la CAESE, qui seront à justifier pour le passage en CRHH

Un objectif de 240 logements/an

Un objectif de 102 à 120 logements sociaux/en moyenne dont 56 au titre de l'effort attendu pour rattraper le déficit de logements sociaux et 46 à 64 au titre des besoins liées à l'extension du parc existant

Objectifs de réhabilitations énergétiques :

350 – 420 dans le logements privés individuels

110 – 130 dans les logements privés collectifs

80 – 90 dans le parc social

Pour rappel, au cours du Conseil Communautaire du 17 janvier 2017, la CAESE a émis un avis défavorable sur le projet de SRHH, en opposition notamment aux objectifs de production de logements fixés par le schéma.

Les attentes complémentaires de l'Etat – Le Porter à Connaissance

- **Renforcer les centralités** urbaines du territoire tout en inversant la dynamique de décrochage de certains quartiers
- **Respecter les obligations de la loi SRU** notamment pour les communes de Morigny-Champigny et Méréville
- Participer à la stratégie d'intervention sur les **quartiers prioritaires et dans les centres-bourgs**
- Améliorer la connaissance du **parc privé dégradé et des copropriétés**
- **Etablir une stratégie foncière**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

E. Les documents de référence sur le territoire

Le PLH de la CAESE doit s'inscrire dans les dynamiques départementales, régionales et nationales identifiées dans les documents présentés ci-après. Le PLH doit être compatible avec les orientations du SDRIF.

Le Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France (SDRIF)

Les orientations du **Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France** (SDRIF) pour la CAESE :

- Deux pôles de centralité à conforter : Etampes et Angerville
- Une importante zone préférentielle d'urbanisation sur Etampes
- D'autres zones préférentielles mais de moindre taille à Angerville et Monnerville
- Des potentiels d'urbanisation conditionnels sur presque toutes les communes

A noter que la commune d'Etrechy limitrophe est également identifiée comme une centralité à renforcer, multipliant les polarités dans le périmètre de rayonnement d'Etampes

Le PLH veillera à respecter ces orientations

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

E. Les documents de référence à l'échelle du territoire

Le Plan Départemental du Logement et de l'Habitat (PDLH)

Adopté par l'assemblée départementale le 18 décembre 2017, le plan fixe les orientations en matière de développement de l'offre de logement et d'hébergement sur le territoire. Il fixe notamment des orientations du département en matière de financement du logement social, de gestion de son contingent et d'interventions sur le parc existant.

A ce titre, le PLH devra s'inscrire dans les dynamiques insufflées par le PDLH et pourra également prendre appui sur ses dispositions pour mettre en œuvre son programme d'actions.

Le Plan Départemental de d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Essonne (PDALHPD)

Adopté en 2017 et amendé en janvier 2018, le PDALHPD de l'Essonne fixe pour la période 2016 – 2021 les orientations afin de permettre d'assurer l'accueil des ménages en difficultés économiques ou sociales sur le territoire. Il s'agit de mettre en œuvre les actions sur l'offre mais également sur l'accompagnement, afin d'assurer une réponse à l'ensemble des besoins en matière de logement et d'hébergement des personnes défavorisées. Dans l'Essonne, le Plan propose un travail sur 5 volets : le pilotage et l'animation du PDALHPD, la cohérence d'intervention dans l'accueil, l'orientation et l'accompagnement des publics du Plan, la mobilisation d'une offre pérenne, le maintien dans le logement dans des conditions décentes des personnes les plus fragiles et l'adaptation de l'offre temporaire.

A ce titre, le PLH devra s'inscrire dans les dynamiques du PDALHPD.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV)

Le Schéma de l'Essonne 2013 – 2019 révisé approuvé le 24 avril 2019 et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne le 26 avril 2019. Il fixe les objectifs de production d'aire d'accueil et d'aire de grand passage.

Ce schéma révisé ne présente pas de prescriptions de nouveaux équipements pour la CAESE.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

Le Schéma Départemental de la Domiciliation des personnes sans domiciles stables

Approuvé par arrêté préfectoral le 3 mai 2016 pour la période 2016 – 2020, le Schéma Départemental de la Domiciliation des personnes sans domiciles stables fixe un programme d'action visant à fluidifier le parcours des personnes sans domicile.

Le PLH veillera donc à inclure la réponse aux personnes sans domiciliation.

Le Schéma Départemental de l'Autonomie

Le schéma de l'autonomie 2018-2022, cosigné par l'Agence régionale de santé et l'Education nationale, s'articule autour de trois axes, chacun décliné en 12 engagements et 53 actions dont 50 sont engagées ou mises en œuvre: l'inclusion sociale, les solidarités et la lutte contre l'isolement et l'offre de services et d'hébergements territorialisés et intégrés. Il traduit l'ambition du Département de l'Essonne de répondre au défi d'une société inclusive en direction des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

Le PLH devra donc concourir à la réalisation de ce programme d'actions et pourra prendre appui sur les dispositifs mis en œuvre dans le cadre du Schéma départemental de l'Autonomie.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

E. Les documents de référence à l'échelle du territoire

Le Contrat de Ruralité

Signé le 21 mars 2017, pour une période de 6 ans, il permet la coordination des moyens financiers et prévoit l'ensemble des actions et projets à conduire en matière d'accessibilité aux services et aux soins, de développement de l'attractivité, de redynamisation des centres-bourgs, de mobilité, de transition écologique et de cohésion sociale.

Ainsi, le PLH prendra en compte ce recensement de projets d'investissement dans l'élaboration de sa stratégie. Il s'appuiera également sur les dispositions du contrat pour mettre en œuvre son programme d'actions.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

L'agglomération dispose de deux quartiers prioritaires de la politique de la Ville dont un quartier d'intérêt régional inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). A ce titre, la commune d'Etampes s'est dotée en 2015 d'un contrat de ville visant à définir le plan d'action sur les deux quartiers prioritaires, Guinette et Croix de Vernailles, en interaction avec le reste de la ville. Par ailleurs, la convention avec l'ANRU sur le quartier de Guinette a été signée au printemps 2018. L'évolution réglementaire des compétences a fait évoluer le Contrat de ville vers une gouvernance agglomération. Un projet NPNRU est en cours sur le quartier de guinette pour laquelle une convention a été signée le 15 septembre 2022. Par ailleurs sur la Croix de Vernaille un plan d'investissement volontaire est en cours pour restructurer largement le quartier,

Ainsi, le PLH veillera à prendre en compte les projets prévus au titre du NPNRU et au PIVpour définir sa stratégie d'intervention.

Opération de revitalisation de territoire (ACV) et Politique de la Ville

Le 4 février 2020 le Conseil communautaire délibérait pour intégrer le dispositif Action Cœur de Ville situé sur la commune d'Etampes, à la convention cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) validée par le Comité Régional d'Engagement en date du 20 janvier 2020. Cette délibération mettait en avant que d'autres communes pourraient y être intégrées.

La commune d'Angerville, labellisée « Petites Villes de Demain », est également éligible au conventionnement ORT. Le 4 avril 2022, il a donc été proposé d'intégrer le périmètre de l'opération « Petite Ville de Demain » au sein de l'ORT par un avenant en décembre 2022.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

II. Contexte territorial et sociodémographique

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

1. Contexte géographique

A. La CAESE

B. Positionnement dans le département

C. Les contraintes de développement

D. Synthèse du contexte socioéconomique sous forme de matrice M.O.F.F.E.

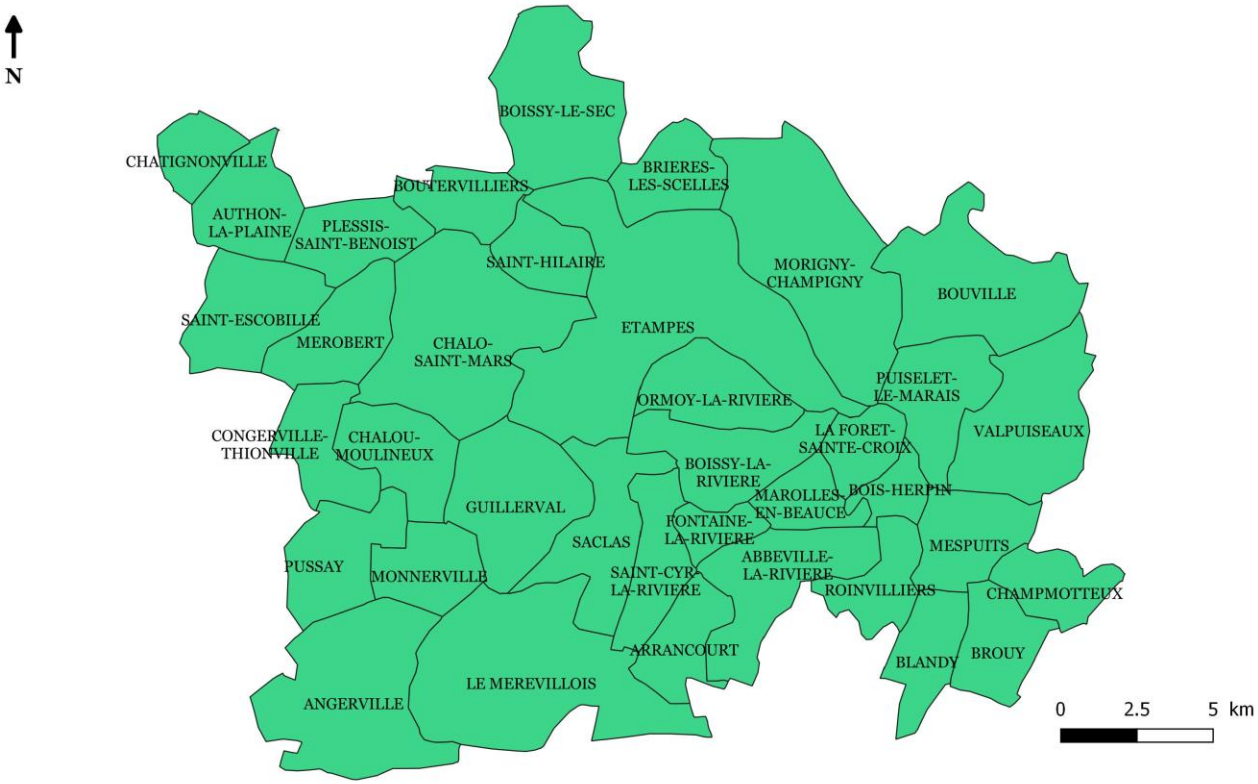
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

L'agglomération compte 37 communes au 1er janvier 2019 :

- Abbéville-la-Rivière
- Angerville
- Arrancourt
- Authon-la-Plaine
- Blandy
- Bois-Herpin
- Boissy-la-Rivière
- Boissy-le-Sec
- Boutervilliers
- Bouville
- Brières-les-Scellés
- Brouy
- Chalo-Saint-Mars
- Chalou-Moulineux
- Champmotteux
- Chatignonville
- Congerville-Thionville
- Étampes
- Fontaine-la-Rivière
- Guillerval
- La Forêt-Sainte-Croix
- Le Mérévillois [commune nouvelle issue de la fusion entre Méréville et Estouches]
- Marolles-en-Beauce
- Mérobert

Les communes de la CAESE

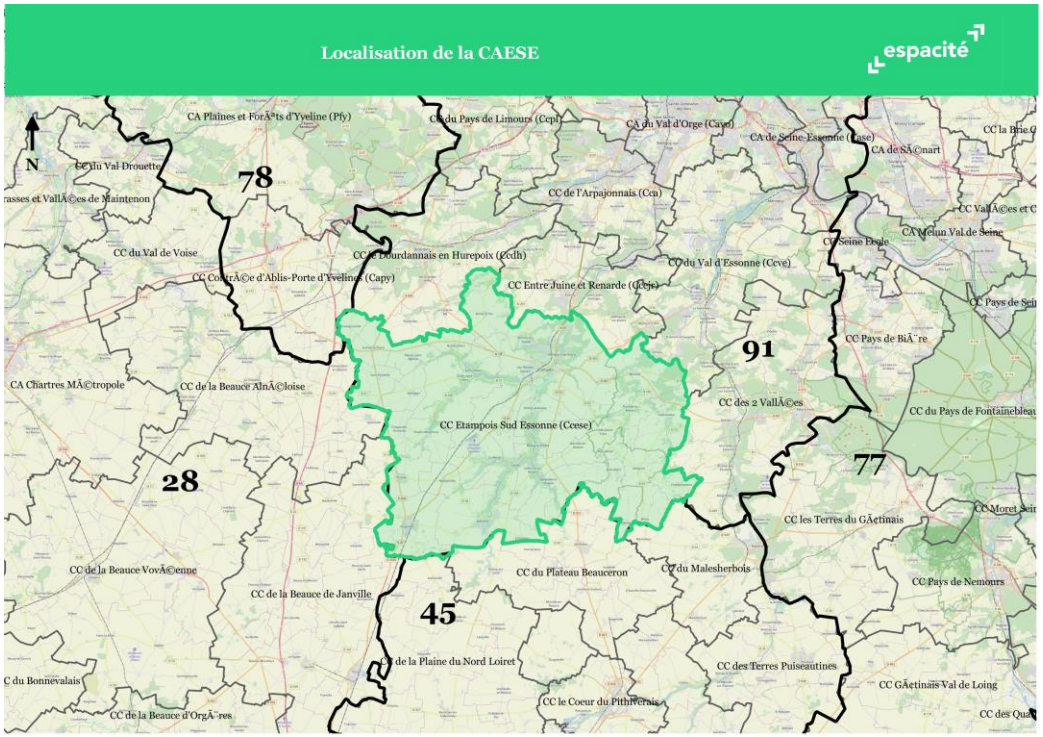
espacité



- Mespuits
- Monnerville
- Morigny-Champigny
- Ormoy-la-Rivière
- Plessis-Saint-Benoist
- Puiselet-le-Marais
- Pussay
- Roinvilliers
- Saclas
- Saint-Cyr-la-Rivière
- Saint-Escobille
- Saint-Hilaire
- Valpuiseaux

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

B. Positionnement de l'Agglomération dans son environnement



Le PLH est l'occasion de mettre en perspective l'Agglomération avec d'autres EPCI aux caractéristiques similaires et les territoires dans lesquels elle s'inscrit. Ainsi les échelles de comparaison choisies sont:

- le Département de l'Essonne, dont la CA représente 4,2% de la population en 2019
- la Région Ile-de-France, dont la CA représente 0,3% de la population en 2015

L'agglomération est limitrophe avec trois départements : les Yvelines, le Loiret et l'Eure-et-Loir. Ces deux derniers se situent dans la région Centre-Val-de-Loire.

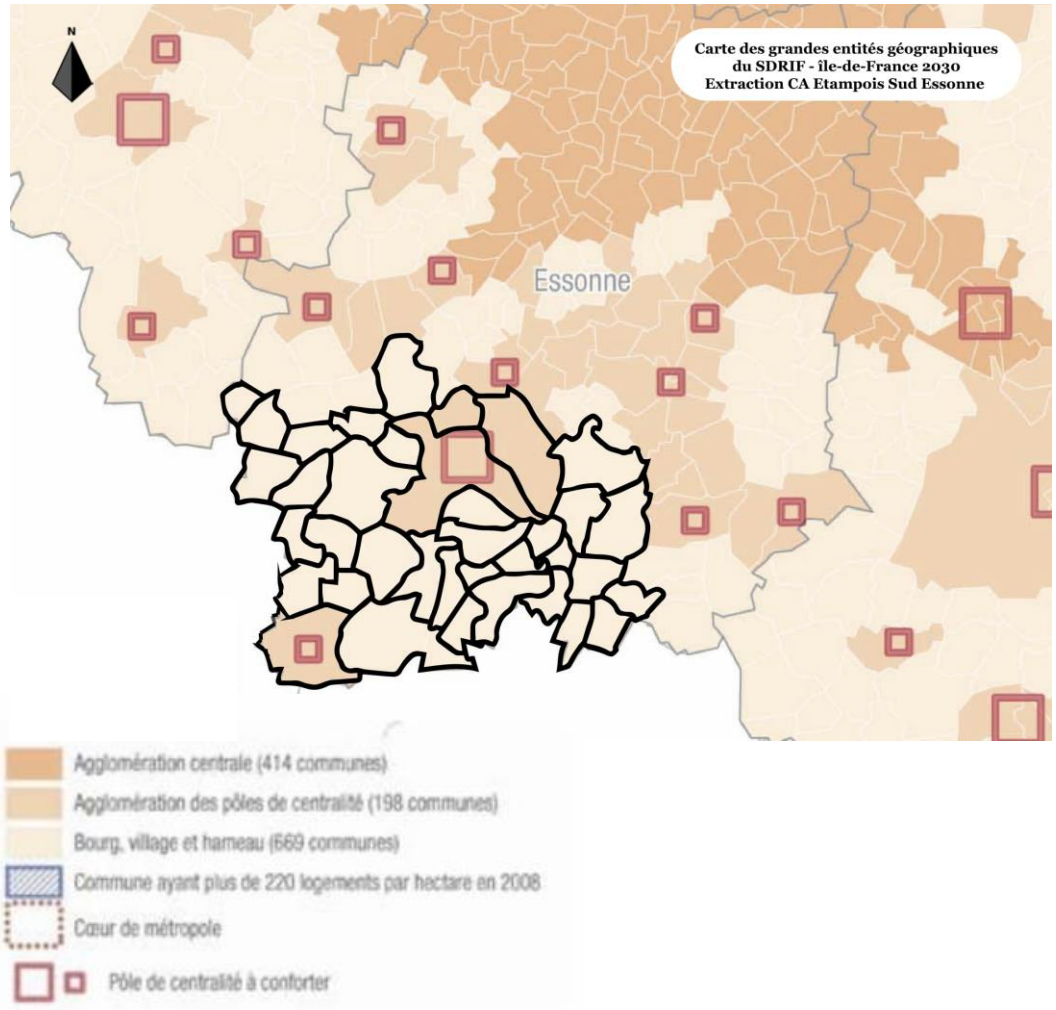
Cette situation est à la fois une chance et une complexité pour l'agglomération. En effet, elle subit une partie des contraintes de la région francilienne notamment les coûts fonciers et immobiliers élevés, tout en ne bénéficiant qu'à la marge des externalités positives de la région capitale (éloignement aux bassins d'emploi, desserte en transport parcellaire…). Néanmoins, elle dispose d'un cadre protégé et paysager à 55km de la capitale (soit 30 min en TER direct, 1h en RER C ou voiture). **La CAESE est une véritable interface entre les territoires franciliens et provinciaux**, s'accompagnant des tensions entre attentes de services franciliens dans un territoire à dominante rurale.

L'intercommunalité est structurée par la Nationale 20 formant à l'échelle locale l'axe Etampes-Angerville. La N20 permet au territoire d'être en position de mi-distance entre les villes de Paris et d'Orléans. De plus, **le RER C** permet une liaison avec l'Ile-de-France (Rungis, Massy, Paris, St-Quentin-en-Yvelines, Pontoise,…). Enfin, les **gares d'Etampes, de Guillerval et de Monnerville** sont desservies par le réseau TER Centre-Val de Loire, permettant au territoire d'être relié aux grands pôles de la région (Orléans, Bourges, Vierzon, Tours,…).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Les contraintes de développement

a. Un foncier contraint par l'objectif de limitation de la consommation foncière imposé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France



Au titre du SDRIF, la grande majorité des communes sont **contraintes à l'optimisation des secteurs urbains existants**.

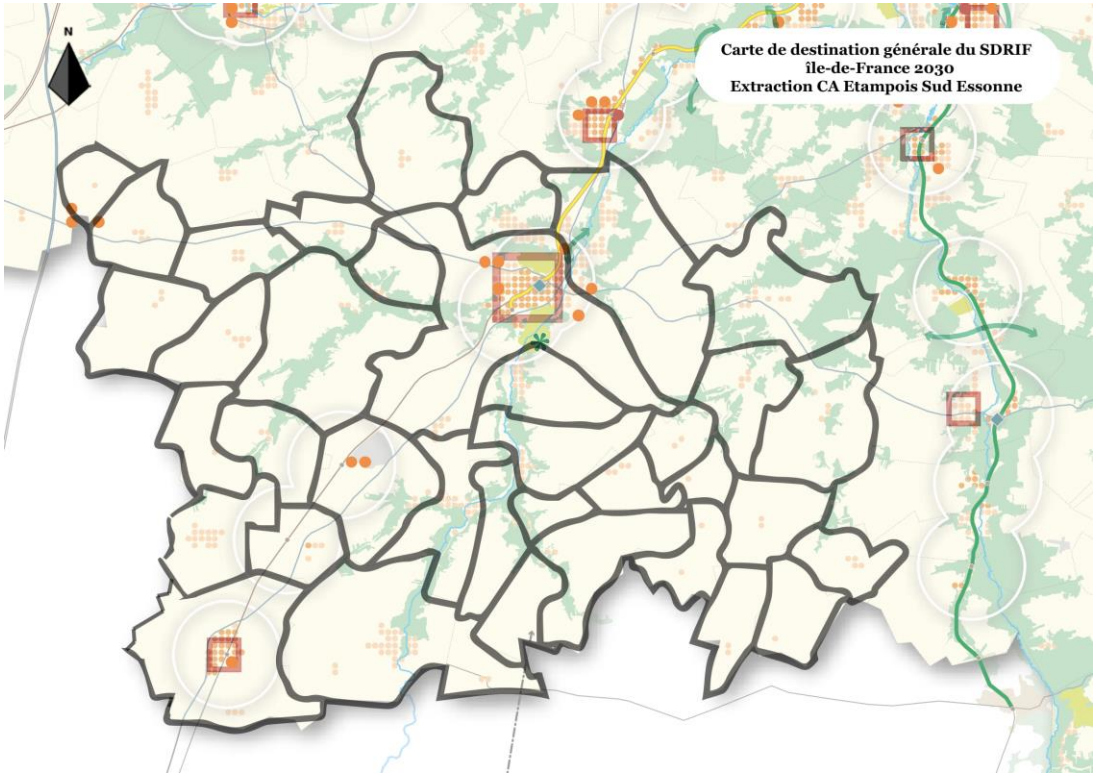
A l'horizon 2030, **l'extension urbaine sur les bourgs, villages et hameaux est limitée à 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal.

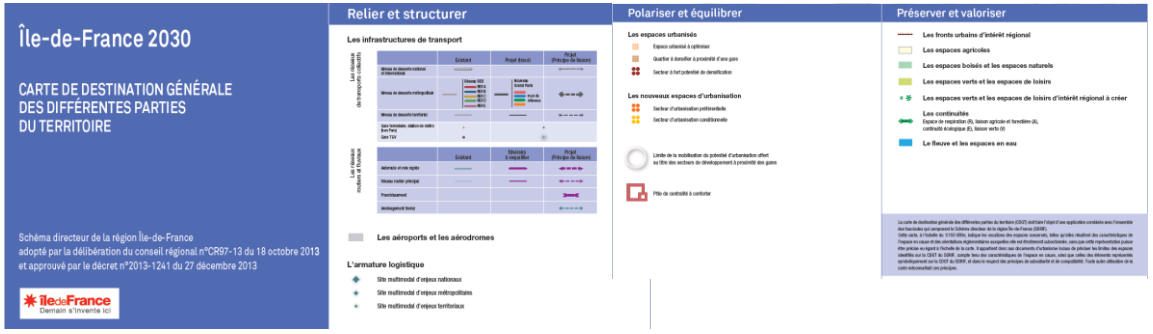
Ces obligations ont été **répercutées dans les documents d'urbanisme des communes, limitant les opportunités foncières** et favorisant le comblement de dents creuses. Sur certaines communes ces contraintes sont vécues comme trop contraignantes. A Chatignonville par exemple le projet de station d'épuration est bloquée au titre des documents de planification régionaux.

Pour les communes cette contrainte est reçue avec ambivalence. D'une part, elles apprécient que le SDRIF tende vers la limitation de l'étalement urbain et donc **la préservation des espaces naturels.** D'autre part, cela représente **des opportunités de développement en moins et une obligation à la densification, vue comme un risque pour la forme villageoise des bourgs.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Les contraintes de développement





Ainsi, **seules 5 communes disposent de secteurs d'urbanisation potentielle** pour un total de **12 secteurs** :

- 5 secteurs sur la commune d'Etampes (dont 1 limitrophe de Morigny-Champigny)
- 1 secteur à Morigny-Champigny
- 2 secteurs à Guillerval
- 1 secteur à Angerville
- 2 secteurs à Chatignonville (limitrophe avec Authon-la-Plaine et Allainville).

Sur ces secteurs, le SDRIF considère que le marché local et l'offre existants justifient une priorisation du développement.

Néanmoins, il s'agit d'une enveloppe de **consommation à l'horizon 2030 qui** doit permettre **le développement des territoires pour l'habitat mais aussi pour l'activité économique**. Ainsi, il conviendra de penser ces autorisations d'extension en **complémentarité d'une politique de renouvellement urbain pour utiliser avec précautions les réserves disponibles pour assurer la pérennité du marché du logement et des autres projets de territoire.**

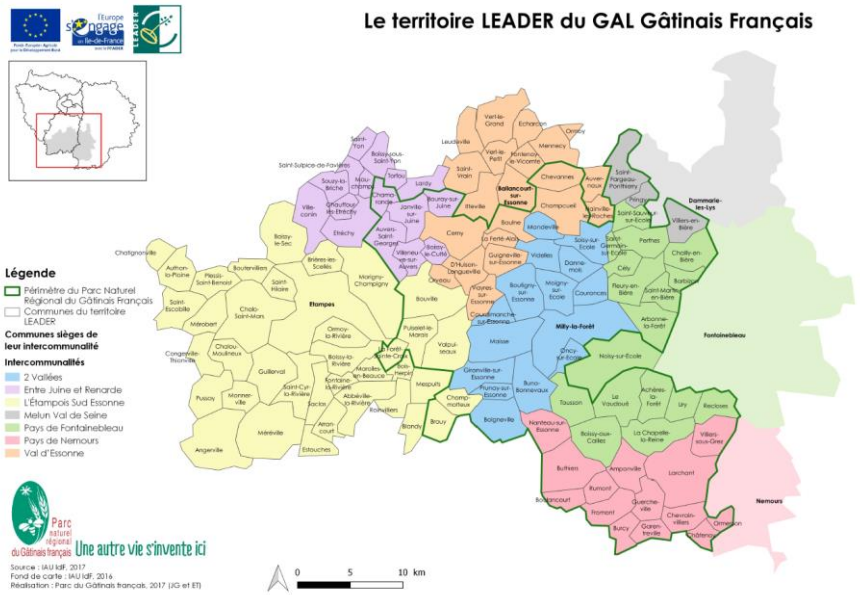
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Les contraintes du développement

b. Un parc naturel régional qui contraint le développement de certaines communes

La parc naturel du Gatinais a été créé en 1999 et représente **75 640 hectares sur 69 communes sur les départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne**. Ce parc est surnommé le « pays des mille clairières et grès » en raison de la diversité de ses paysages entre bois, forêts, terres agricoles, sables et grés.

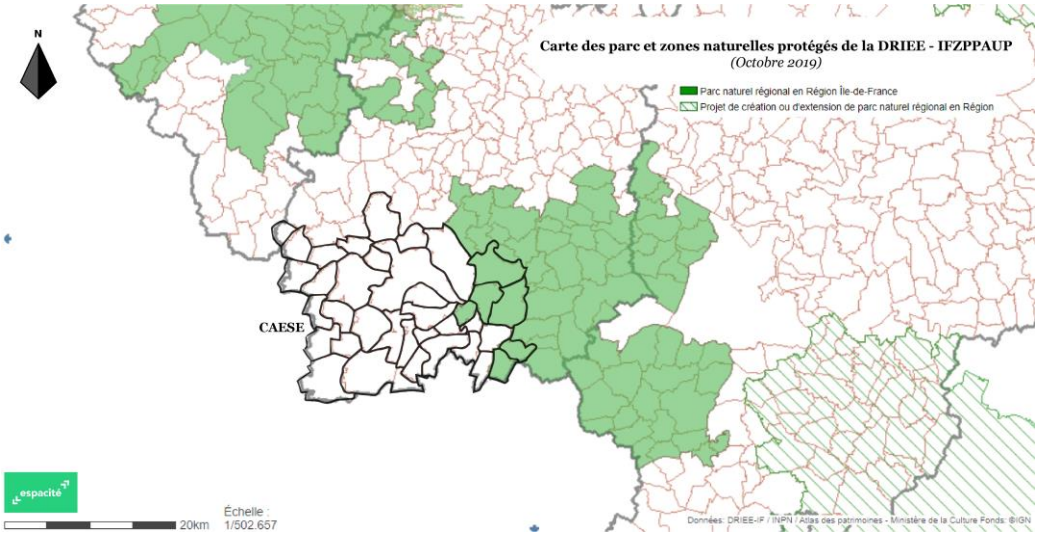
Le fonctionnement du territoire est régi par la Charte du parc. Les signataires s'engagent à respecter les orientations du document, notamment en assurant la compatibilité de leur document urbanisme. **En particulier, dans le cadre du PNR, l'utilisation des enveloppes urbaines préexistantes doit être favorisée afin de limiter l'étalement urbain**.



Source : https://www.reseaurural.fr/region/ile-de-france/gal-gatinais-francais

6 communes de la CAESE sont comprises dans le périmètre du PNR : Bouville, Puiselet-le-Marais, Valpuiseaux, la Forêt-Sainte-Croix, Champmotteux et Brouy. Sur ces communes, les limitations d'extension du SDRIF sont donc renforcées par la Charte PNR. **Ainsi, sur ces communes l'extension urbaine est presque impossible. Les perspectives de développement se concentrent donc sur les dents creuses et les potentielles divisions de terrains.**

Avec la révision de la charte du PNR en 2024 de nouvelles communes pourraient s'intégrer dans ce dernier,

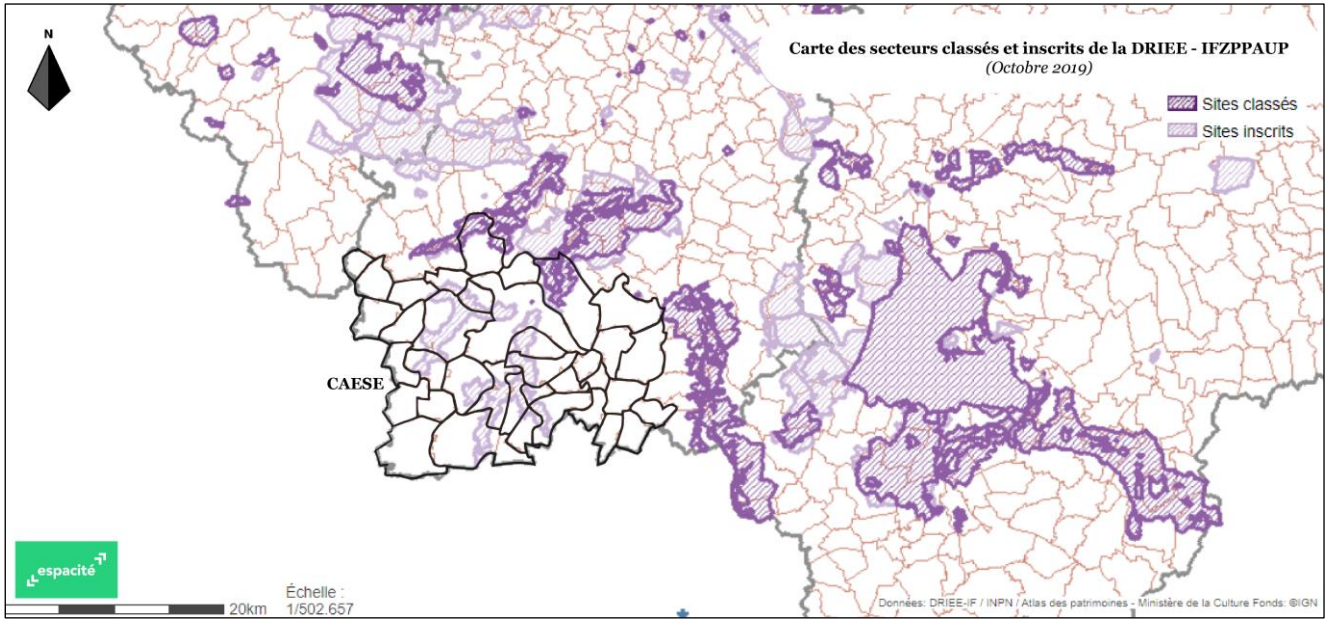


Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

c. Des secteurs sauvegardés sous contrôle des Architectes de Bâtiments de France (ABF)

Plusieurs communes disposent d'un ou plusieurs secteurs inscrits ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et/ou mise en valeur (Puiselet-le-Marais, Bouville, Valpuiseaux, Etampes, Saint-Cyr-la-Rivière, Ormoy-la-Rivière, Guillerval, Chalou-Moulineux, Monnerville, Chalo-Saint-Mars, Mespuits…). En 2016, cela représentait 5 850 ha en site inscrit et 1411 ha en site classé. Si pour tous **la protection du patrimoine est une nécessité**, la majorité pointe également **la difficulté de communiquer avec les ABF.** En particulier, toutes pointent les **changements réguliers de jurisprudence,** qui créent des situations différentiées entre les habitants d'une même commune voire d'un même quartier. L'enjeu n'est pas de remettre en question les mesures de protection du patrimoine mais **de réfléchir à des solutions pour fluidifier le dialogue entre les partenaires**.

En outre, plusieurs communes relèvent que le **caractère classé peut être un frein pour les futurs acquéreurs,** qui y voient une contrainte trop forte. En outre, la **perspective de l'intervention des ABF peut dissuader des propriétaires de procéder aux travaux,** qu'ils imaginent plus onéreux en raison des contraintes patrimoniales. En particulier, la mise en place d'installations d'énergies renouvelables (type panneaux solaires) est très encadrée par les normes patrimoniales, impactant les projets des certains propriétaires.



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

D. MATRICE MOFFE : Contexte géographique

FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
› Un **cadre patrimonial, naturel et paysager** de qualité	› Des **contraintes à l'urbanisation** à prendre en compte dans les stratégies de développement › Une **localisation aux confins de l'Île-de-France** et une accessibilité limitée aux grands bassins d'emploi franciliens	**Organiser le développement** du territoire en tenant compte de ses atouts et contraintes
OPPORTUNITE	**MENACES**	
› Une amélioration des dessertes en transports	› Des **capacités de développement plus limitées** de certaines communes en raison des contraintes qui s'appliquent sur leur territoire	

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

2. Contexte démographique

A. Répartition de la population au sein de l'Agglomération : un territoire polarisé par Etampes

B. Evolution démographique : un territoire en croissance

C. Profil de la population

D. Synthèse du contexte démographique sous forme de matrice M.O.F.F.E

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

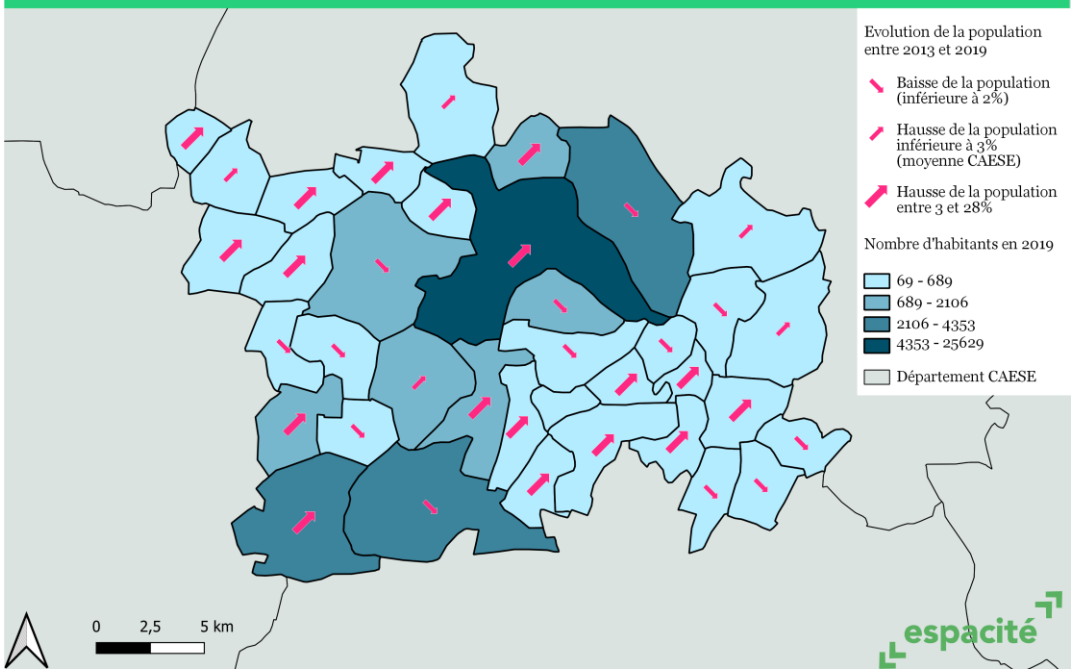
A. Répartition de la population au sein de l'Agglomération : un territoire polarisé par Etampes

Le territoire compte 37 communes et accueille **54 673 habitants (INSEE 2019)**.

La commune d'Étampes est plus peuplée du territoire avec 25 629 habitants en 2019, soit 47 % de la population de la communauté d'agglomération. Vient ensuite la commune de Morigny-Champigny, au Nord du Territoire, avec 4 346 habitants, accueillant 8 % de la population. Ainsi, plus de la moitié des habitants (55 %) vivent dans l'une de ces deux communes. Ces deux communes présentent une évolution annuelle moyenne de leur population de 0,8% et -0,2% sur la période 2013-2019. Ainsi, la commune d'Etampes connait un ralentissement de sa croissance démographique, quand Morigny-Champigny perd des habitants.

Les communes qui dénombrent **plus de 2 000 habitants (Angerville, Le Mérévillois, Pussay) se situent au sud ouest** du territoire. Elles forment un pôle de communes péri-urbaines dynamiques qui a en moyenne une croissance démographique annuelle de 0,4% entre 2013 et 2019. La commune de Pussay connaît toutefois une croissance démographique négative avec une baisse moyenne de 0,3 %

Variation de population sur la CAESE entre 2010 et 2019



Source : INSEE 2019, Traitement Espacité

La **grande majorité des communes de l'agglomération sont rurales** (au sens de l'INSEE, soit ayant moins de 2 000 habitants) : 21 sur 37 communes. Les communes les moins peuplées se situent majoritairement au Sud-Est du territoire telles que Bois-Herpin, Roinvilliers, Blandy ou Arrancourt. La commune la moins peuplée de l'agglomération est Chatignonville avec 69 habitants en 2019.

Ces communes connaissent des évolutions démographiques différentes. 12 communes de moins de 500 habitants enregistrent une croissance de leur population sur la période 2013-2018, dont 4 avec un taux global supérieur à 10% sur la période (Chatignonville 27,8%, Marolles-en-Beauce 14,5%, Mespuits 12,4% et Roinvilliers 18,9%). Les autres communes de moins de 500 habitants enregistrent une évolution démographique négative comprise entre -3,3% au global (Bandy) et -22,2% au global (Fontaine-la-Rivière). Toutefois, le faible volume d'habitants tend à relativiser l'importance de ces taux.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

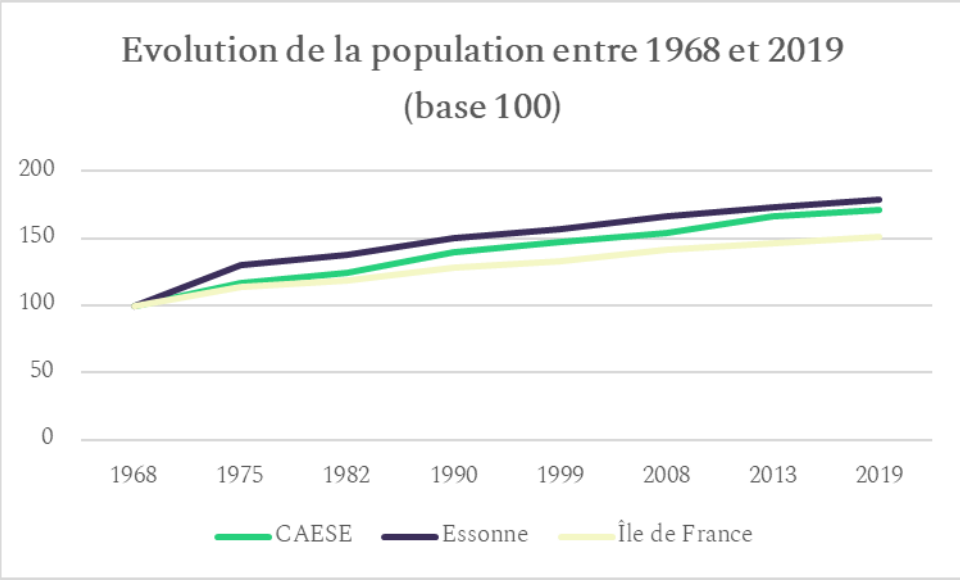
B. Évolution démographique : un territoire en croissance

a. Une agglomération en croissance démographique

L'agglomération connait depuis 1968 **une croissance continue avec toutefois des variations**. En effet, entre 1968 et 1975, 1982 et 1990 et entre 2008 et 2013, l'agglomération a connu une augmentation annuelle moyenne de la population supérieure à 1,5 %. Sur les périodes 1975-1982, 1990-2008 et plus récemment 2013-2019, le dynamisme démographique a été moindre avec une croissance annuelle moyenne comprise entre 0,4 (2013-2019) et 1 % (1975-1982).

Sur la récente période 2013 – 2019, la hausse du nombre d'habitants est largement due à la situation d'Etampes qui a gagné 1 127 habitants, soit une croissance communale globale de 4,6%. Ainsi, si la croissance est soutenue sur l'agglomération, il peut être constaté qu'elle est portée en grande partie par le développement de sa ville centre, qui accueille à elle seule 80,9% de la population nouvelle.

La croissance démographique entre 2013 et 2019 est similaire à celle du département (0,7 % en moyenne par an) et celle de la région (0,7 % par an).



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Évolution démographique : un territoire en croissance

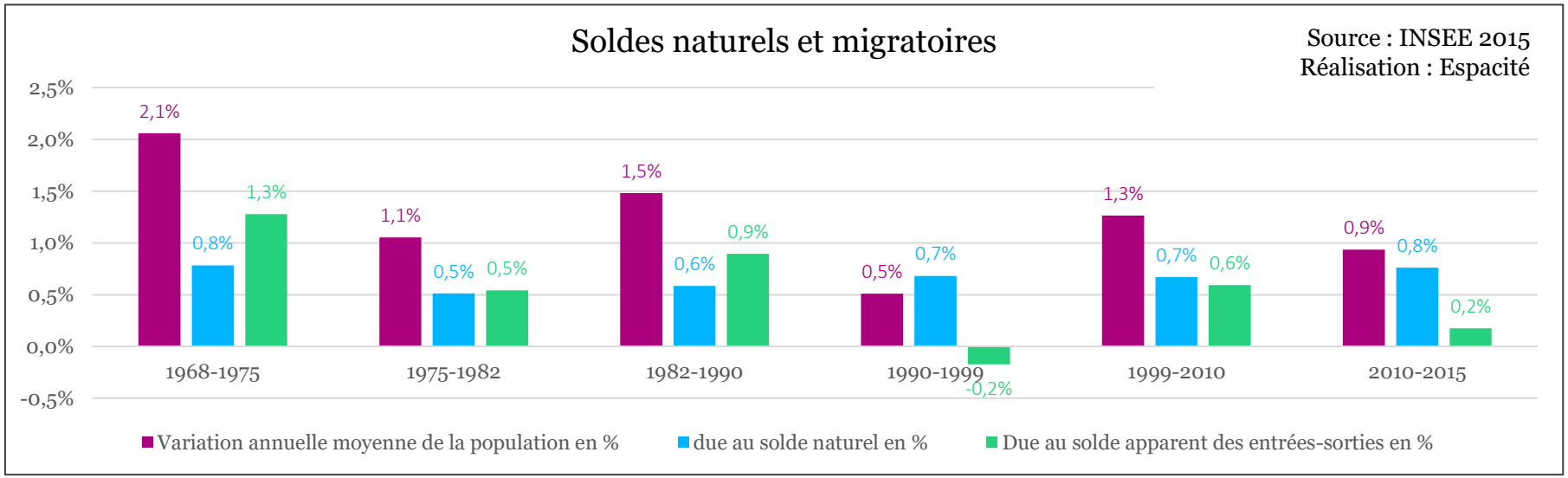
b. Soldes naturel et migratoire

Une croissance constante portée par un solde naturel stable à l'échelle de l'agglomération

Avant 1990, la forte croissance s'explique principalement par un **solde migratoire positif**. Le territoire connaissait une période de forte attractivité, pouvant s'expliquer en partie par la **mise en service du RER C** en 1979. Ce projet d'infrastructure a permis à **la ville centre d'Etampes de se développer** et a incité des salariés parisiens et de première couronne à s'installer sur le territoire avec l'assurance d'une connexion rapide à la capitale.
Puis, la tendance s'est inversée dans les années 1990, jusqu'à afficher un solde migratoire négatif entre 1990 et 2008.

La période 2008 – 2013 est marqué par le **retour d'un solde migratoire à nouveau positif** (+0,6%), indiquant un certain regain d'attractivité. Plus récemment, la tendance s'est à nouveau inversée. En effet, la dernière période 2013 – 2019 se caractérise par un solde migratoire négatif de l'ordre de -0,2%.

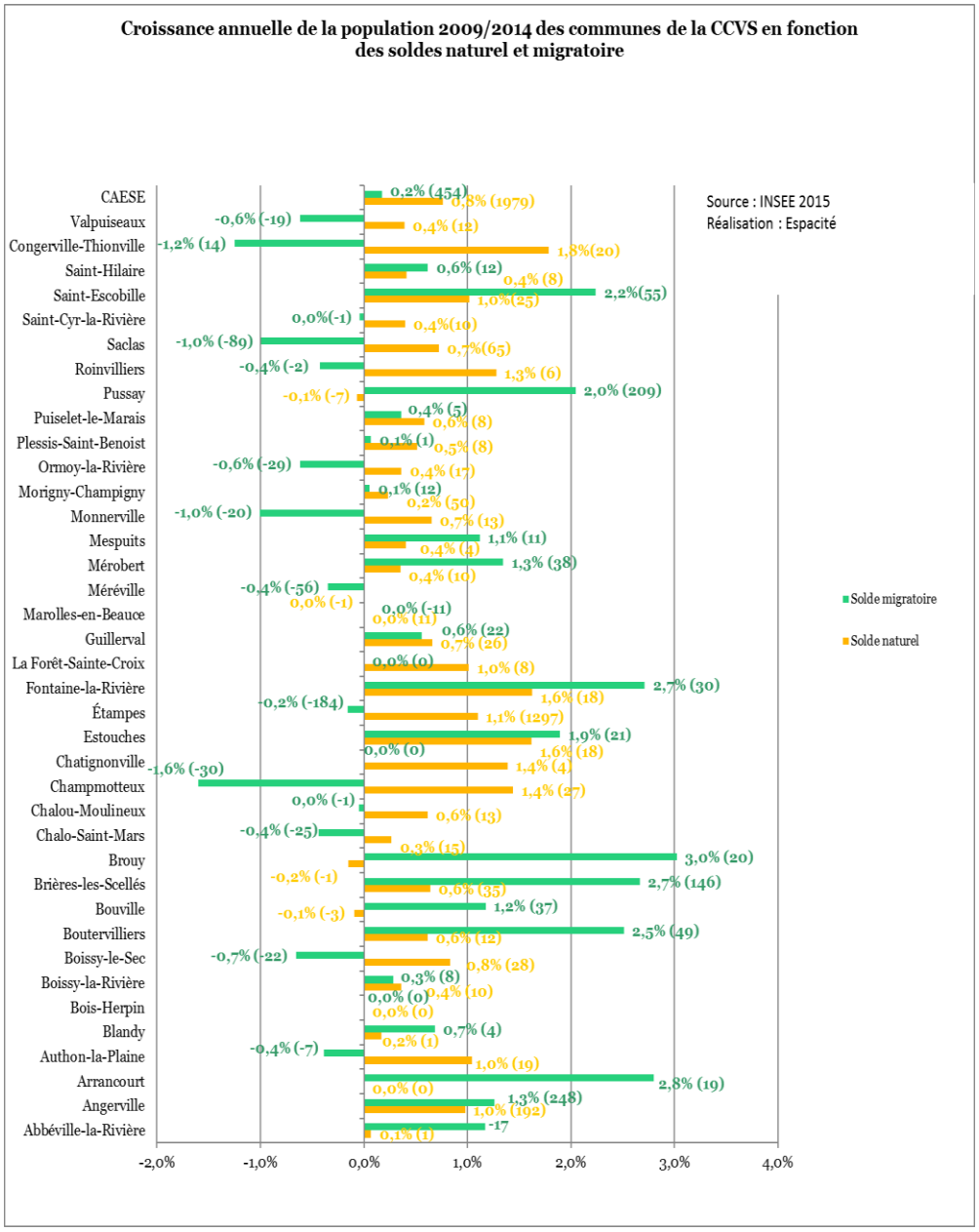
Ces variations du solde migratoire sont toutefois **accompagnées et compensées par un solde naturel important et stable**. Le territoire affiche un profil plutôt familial de manière constante alimentant un renouvellement naturel de la population.



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Évolution démographique

Un solde migratoire hétérogène selon les communes



La CAESE a un solde migratoire et naturel positif. Cependant, sur les communes de Valpuiseaux, Congerville-Thionville, Saclas, Monnerville, Ormoy-la-Rivière, Champmotteux et Boissy-le-Sec, le solde migratoire est fortement déficitaire. Cet indicateur marque un déséquilibre entre les ménages qui quittent la commune et ceux qui la rejoignent à l'avantage des départs. A l'exception de Congerville-Thionville et Boissy-le-Sec, sur toutes ces communes, le solde naturel ne suffit pas à compenser la perte de population, expliquant la baisse démographique.

Seules trois communes affichent des soldes naturels négatifs (Pussay, Brouy et Bouville) mais tous sont compensés par des soldes migratoires très excédentaires (+2%, +3%, +2,7%).

D'autres communes semblent particulièrement attractives comme Fontaine-la-rivière (solde migratoire de 2,7%), Saint-Escobille (2,2), Brières-les-Scellés (2,7%), Boutervilliers (2,5), Mespuits (1,1%), Mérobert (1,3%) et Arrancourt (2,8). Ces tendances doivent toutefois être nuancées par le faible volume de ménages.

Les communes centres d'Etampes et d'Angerville connaissent une croissance de population portée par un solde naturel positif. A Angerville, la croissance est confortée par un solde migratoire excédentaire alors qu'il est faiblement déficitaire à Etampes. De même, Les communes de Fontaine-la-Rivière, Boutervilliers, Saint-Escobille connaissent également une conjonction entre un solde naturel positif et un solde migratoire excédentaire.

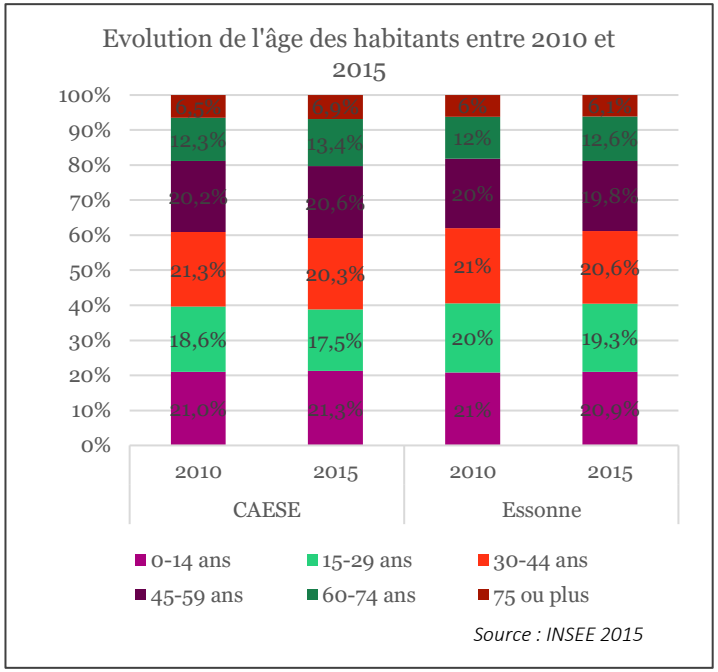
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

d. Une population connaissant un léger vieillissement mais qui reste jeune

Le territoire présente un indice de jeunesse de 1,2, légèrement inférieur à celui de la Région (1,4). 27,1% des habitants ont moins de 20 ans, 20,3% ont plus de 60 ans. Seulement 4 communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1.

Le territoire connait un vieillissement naturel de la population, avec une part en hausse des plus de 60 ans : 19% en 2010, 20,3% en 2015. Ce vieillissement est plus important que celui de l'Ile-de-France qui enregistre le même taux de plus de 60 ans en 2010 et 2015 (14,9%) et de l'Essonne qui connait une hausse de 0,7 points (de 18% à 18,7%). **Ce vieillissement, bien que modéré, s'accompagne de la nécessité d'adapter l'offre de logements et de services à une population dont les besoins évoluent.**

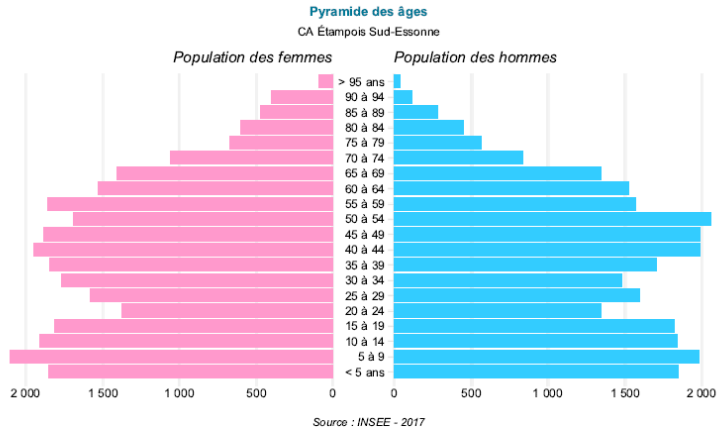
Le territoire compte une part de moins de 30 ans égale à celle du Département et de la Région en 2015. Il accueille une population familiale composée de jeunes couples et d'enfants en bas âges.



e. Des emménagés récents qui confirment le profil familial du territoire

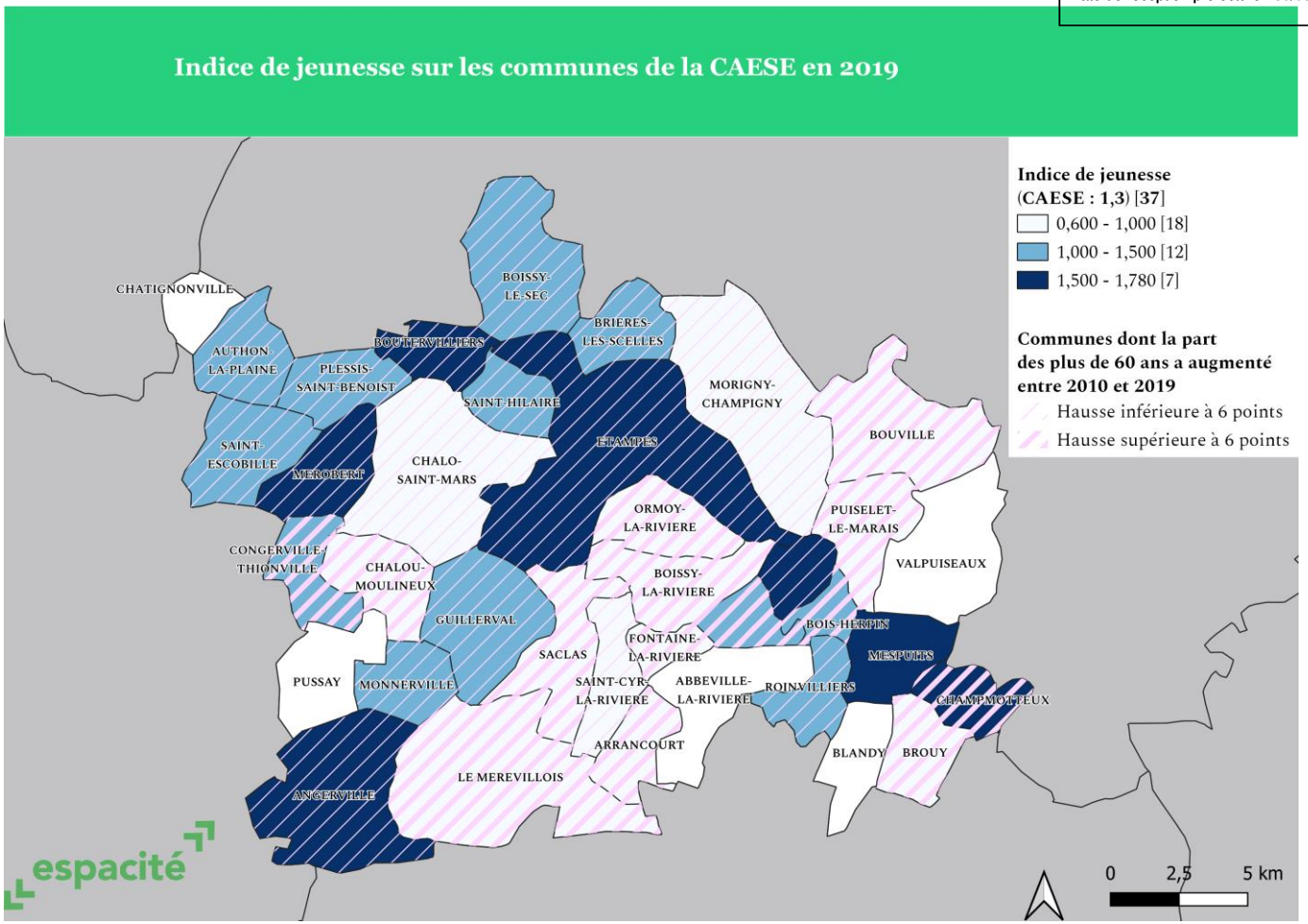
Sur l'ensemble des communes, les **emménagés récents (**nouvelle installation au cours des quatre dernières années) sont **des ménages jeunes et/ou avec enfants** (40% des emménagés récents ont moins de 25 ans contre 22% en Ile-de-France).

Ainsi, l'intercommunalité est de plus en plus marquée par une population familiale notamment des communes telles que Mespuits, Saint-Escobille ou Roinvilliers qui dénombrent respectivement 57,1%, 55,9% et 54,5% d'emménagés récents de moins de 25 ans.



* *L'indice de jeunesse représente la part de la population de moins de 20 ans sur la population de plus de 60 ans. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023



Source : INSEE 2019, Traitement Espacité

f. Des communes qui connaissent presque toutes un phénomène de vieillissement

Les communes du territoire connaissent des tendances démographiques très disparates avec :

- Des communes dont l'indice de jeunesse est élevé mais qui connaissent aussi une forte hausse de la part des seniors comme Arrancourt ou Champmotteux
- Des communes dont l'indice de jeunesse est élevé et dont le vieillissement est modéré voire nul (Mespuits, …)
- Des communes plus âgées et sur lesquelles la part des seniors augmente (Marolles-en-Beauce, Ormoy-la-Rivière…)

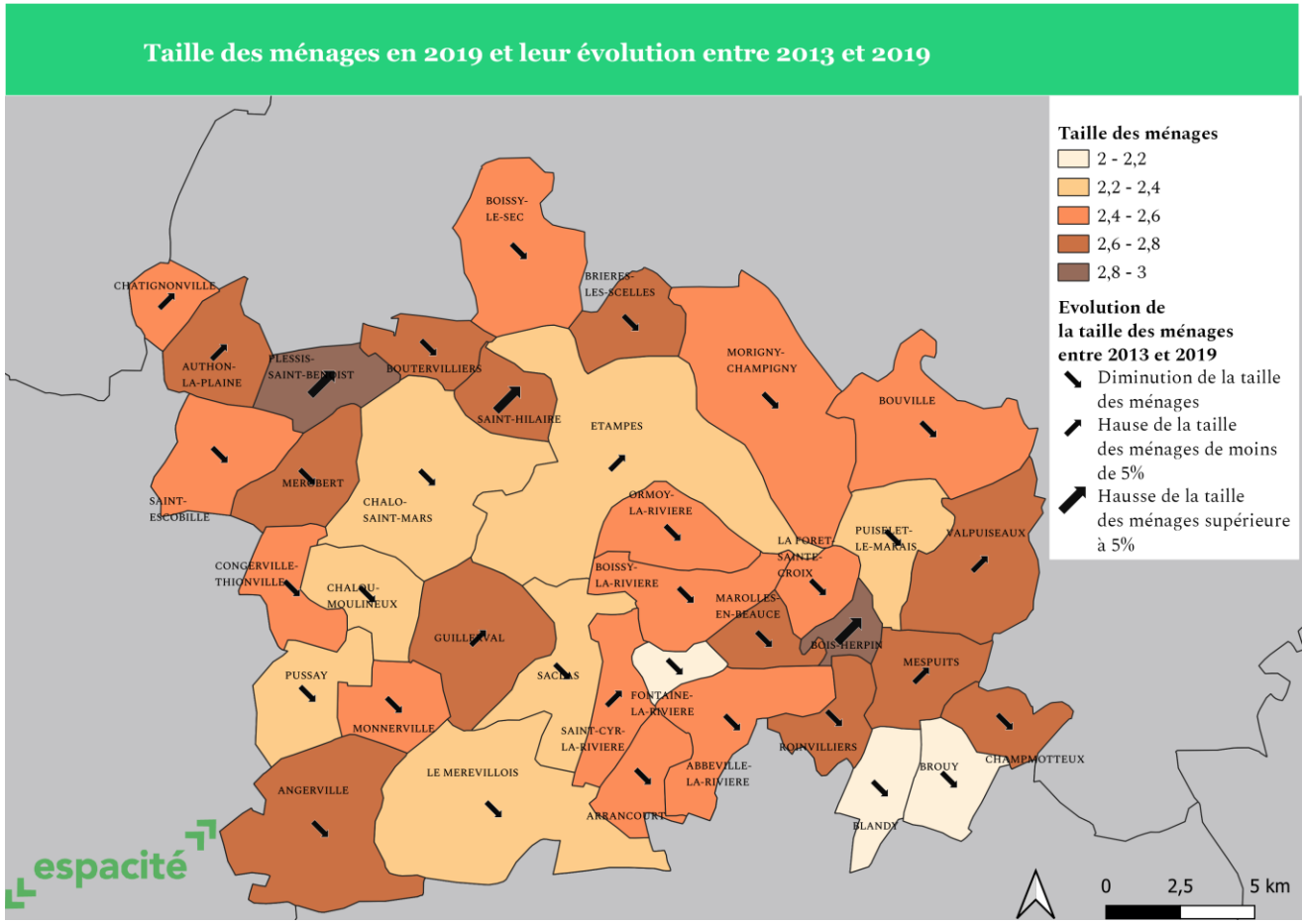
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

g. Une diminution généralisée de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages a diminué de - 1,58% sur la période 2013-2019, passant de 2,49 à 2,45. Cette moyenne est **supérieure à la moyenne départementale et à la moyenne régionale** (2,41).

Sur 25 communes, les ménages sont en moyenne de taille supérieure à la moyenne de l'EPCI avec un maximum de 2,91 personnes par ménage à Plessy-Saint-Benoist.

Etampes, la commune la plus peuplée **présente une taille moyenne de ménage relativement faible, avec 2,39 habitants par ménage**. Cette commune, la plus équipée en services et équipements et au parc plus mixte (plus de petites typologies et de locatif notamment), attire davantage les personnes isolées, personnes âgées ou jeunes actifs.



Source : INSEE 2019, Traitement Espacité

La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène national qui s'explique par un v**ieillissement généralisé de la population (avec plus de couples sans enfants et des situations de veuvage) auquel s'ajoute le phénomène de décohabitation.** Toutefois, elle est moins marquée sur le territoire de la CAESE (-1,6%) qu'à l'échelle de l'Essonne (-2,7%). Cette tendance peut s'expliquer par le profil plutôt familial de l'agglomération.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

D. MATRICE MOFFE : Contexte démographique

FORCES	FAIBLESSES
› Une population globalement jeune › Un territoire **attractif pour les familles** et qui présente une réelle **mixité générationnelle**.	› Un solde **migratoire positif mais hétérogène** entre les communes › Une **perte d'attractivité** avec un solde migratoire qui connait un affaiblissement sur la dernière période
OPPORTUNITE	**MENACES**
› Une **arrivée récente de jeunes ménages** avec enfants au sein de l'agglomération	› Un développement **hétérogène** avec des communes urbaines qui polarisent le dynamisme démographique – une concentration de plus en plus importante de la population sur Etampes › Un **accroissement du vieillissement** de la population qui pose la question de l'adaptation des logements et du développement d'une offre spécialisée

ENJEUX

Maintenir la population jeune et active sur le territoire de l'agglomération

Prendre en compte les nouveaux besoins de la population du territoire (personnes âgées notamment)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

3. Contexte socioéconomique

A. Revenus des ménages de l'Agglomération

B. Activité économique

C. Situation face à l'emploi

D. Grands projets du territoire

E. Synthèse du contexte socioéconomique sous forme de matrice M.O.F.F.

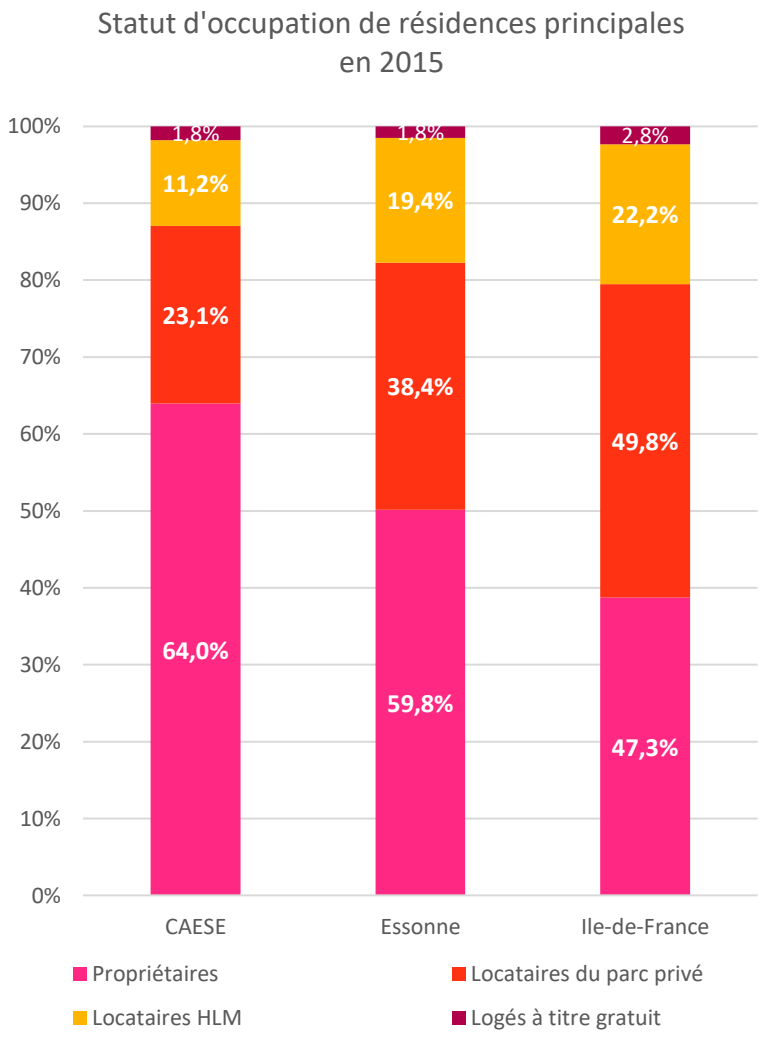
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Revenus des ménages de l'agglomération

a. Une part importante de propriétaires

Au sein de la CAESE, deux habitants sur trois sont propriétaires occupants (64%). Sur un territoire où le logement individuel est très développé et où le **parc social est concentré** sur quelques communes urbaines, la prépondérance des propriétaires occupants est un schéma fréquent. Néanmoins, ce taux est particulièrement élevé par rapport aux échelles de comparaison (60% dans l'Essonne et 47% en Ile-de-France). En conséquence, la part représentée par les locataires est plus faible sur le territoire avec 23% de locataires du parc privé et 11% de locataires HLM par rapport aux échelles de comparaisons

La part importante de propriétaires sur un territoire dont les ménages sont fragiles économiquement peut représenter un risque pour l'entretien du parc privé. Les entretiens révèlent que l'enjeu est modéré sur la CAESE mais que des cas ponctuels peuvent apparaitre et d'autres peuvent être non identifiés.



Source : Insee RP2015

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

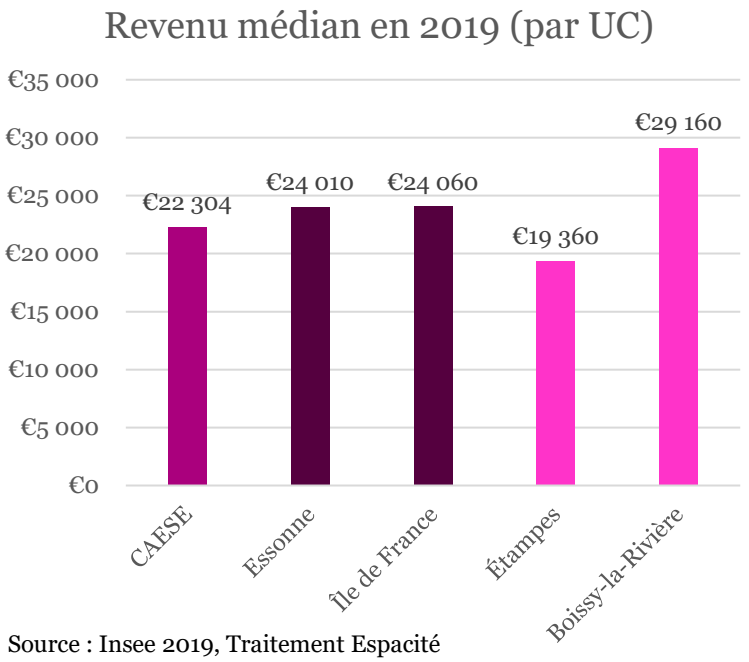
b. Un niveau de revenu plus faible que celui de la région et du département ainsi que des inégalités entre les communes

Le revenu médian est de 22 304€/an/unité de consommation (UC)* sur la CAESE en 2019, soit un revenu inférieur au revenu médian de l'Essonne et de l'Ile-de-France. Ce revenu médian a augmenté puisqu'il était de 21 270 €/UC en 2015. Cette augmentation est à constater pour les différents niveaux géographiques considérés.

A l'échelle communale, les écarts sont très importants avec un minimum pour Etampes dont le revenu médian est de 19 360€/UC/an contre 29 106€/UC/an à Boissy-la-Rivière.

Ainsi, il apparait que le territoire présente une **fragilité économique** à prendre en compte dans le développement d'une offre adéquate. En particulier, une **vigilance accrue** devra être portée sur les communes d'**Angerville** (20 770€/UC/an) et d'**Etampes** (19 360€/UC/an) dont les revenus sont inférieurs à la médiane intercommunale. La commune de **Pussay** (22 310€/UC/an) se situe quant à elle juste au dessus de médiane intercommunale.

En particulier, Etampes présente des signes de fragilité économique très marqués avec un revenu médian faible et une part importante de la population dépendante des aides sociales avec des revenus composés à 23,2% de pensions, retraites et rentes et à 9,1% de prestations sociales.



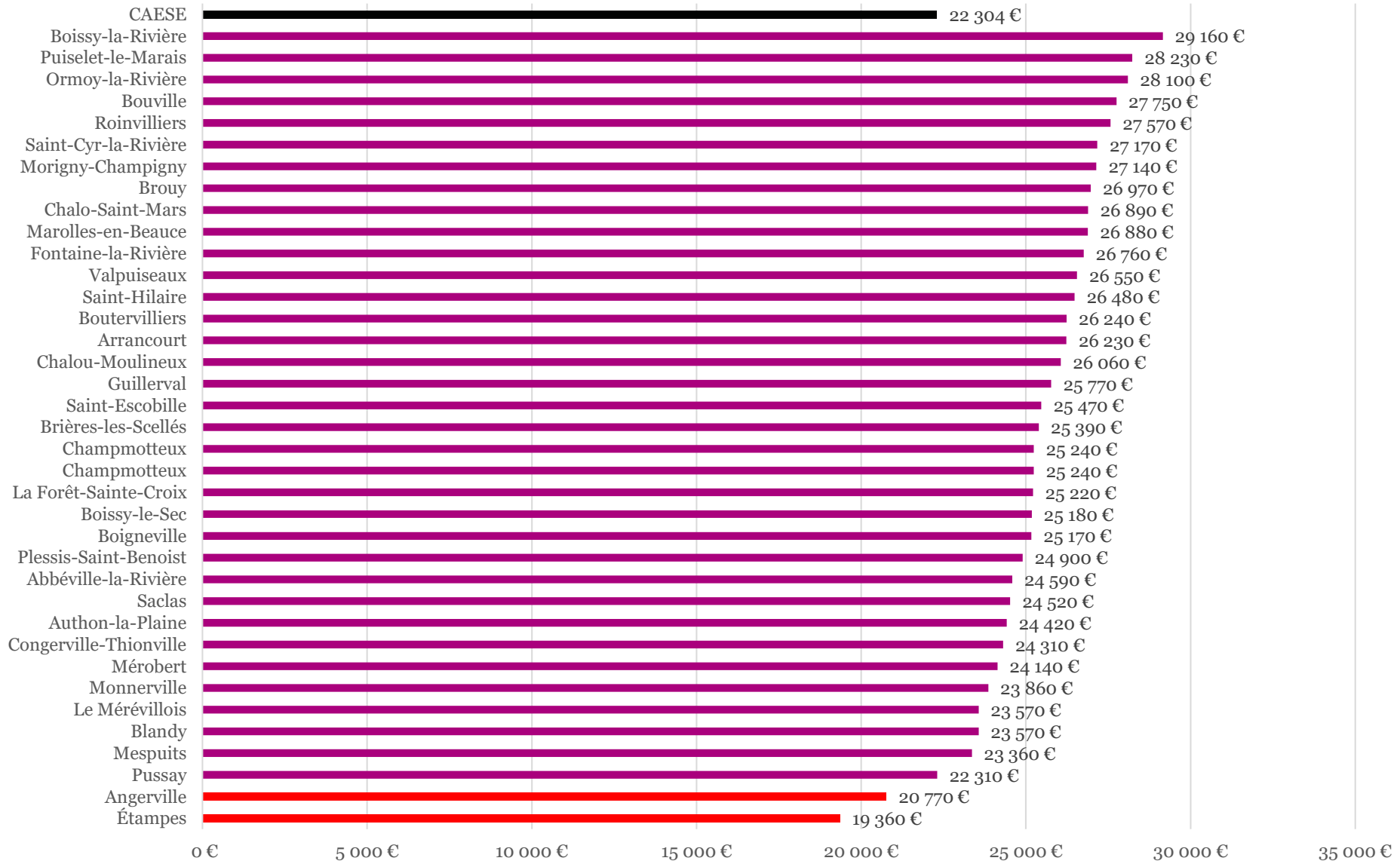
Source : Insee 2019, Traitement Espacité

*« *Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. » INSEE*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Revenus des ménages de l'agglomération

Revenu médian des communes de la CAESE par UC en 2019



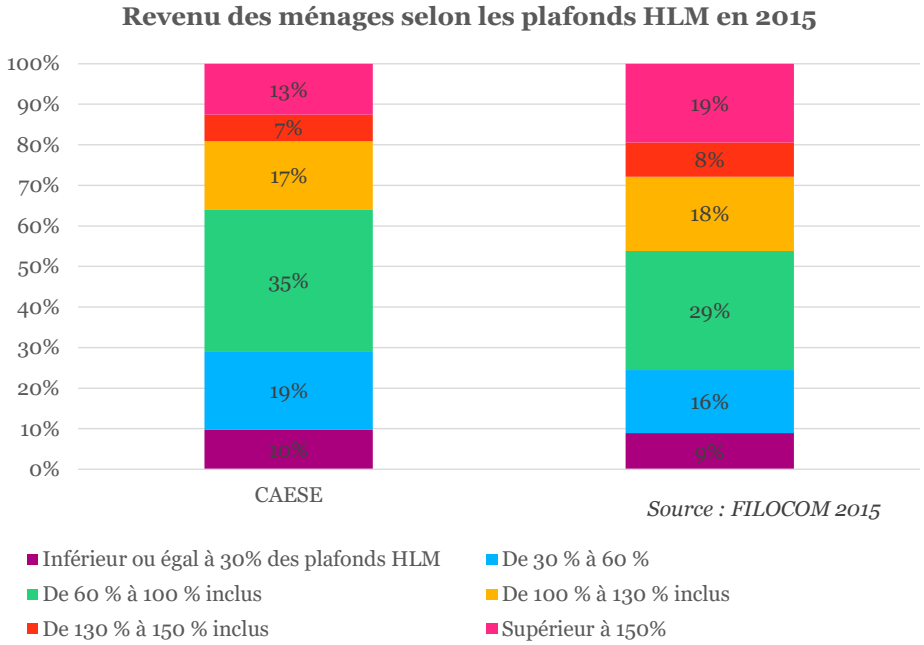
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Revenus des ménages de l'agglomération

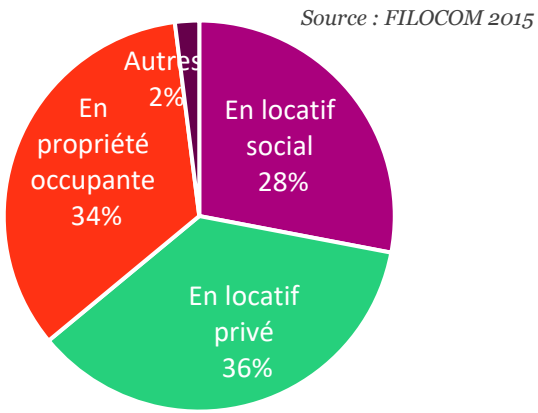
c. Des ménages éligibles au parc social légèrement plus représentés sur le territoire de la CAESE que dans le reste de l'Essonne

Sur la CAESE, **81% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond du PLS**. Ainsi, plus des trois quart de la population est éligible au parc social, tous types de financement confondus (PLAI, PLUS, PLS). A l'échelle de l'Essonne, ils sont 72%.

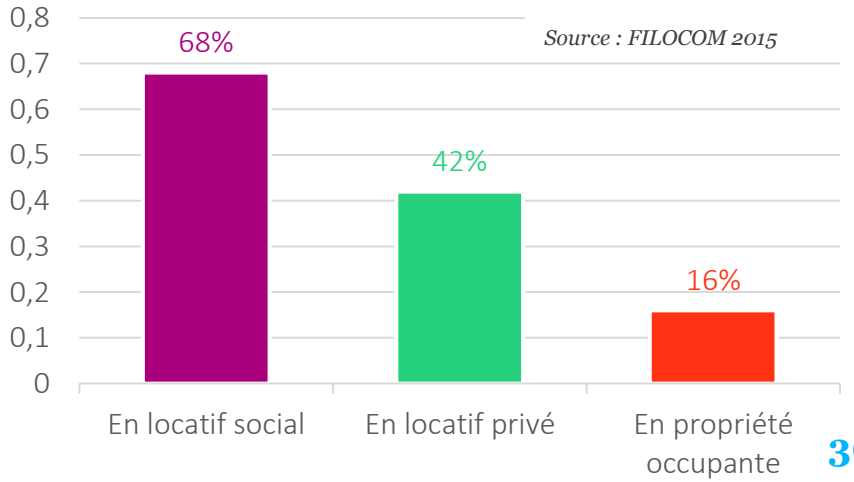
De même, les ménages éligibles au parc PLAI (dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS), représentent une part **plus importante de la population qu'en Essonne.** Les ménages éligibles au PLAI sont **29% sur la CAESE contre 25% à l'échelle départementale.**



Où sont logés les ménages éligibles au parc PLAI ?



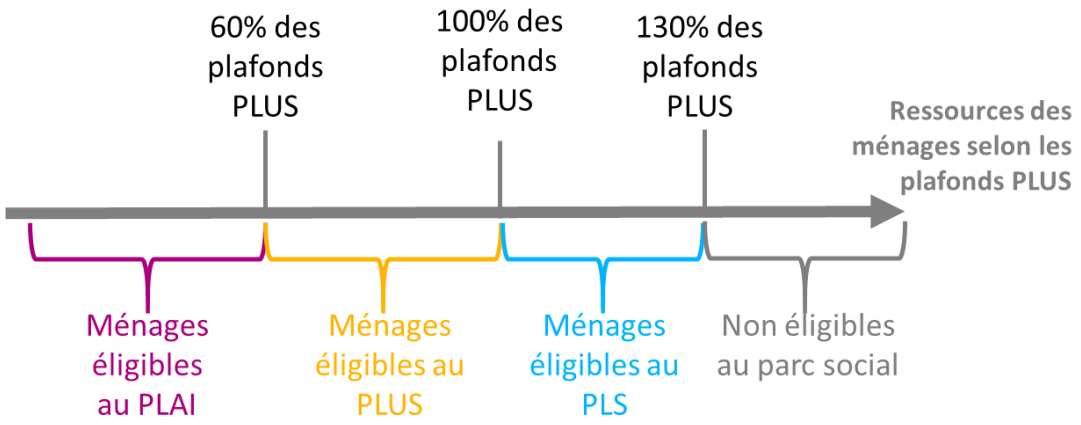
Quel poids représentent ménages éligibles au parc PLAI ?



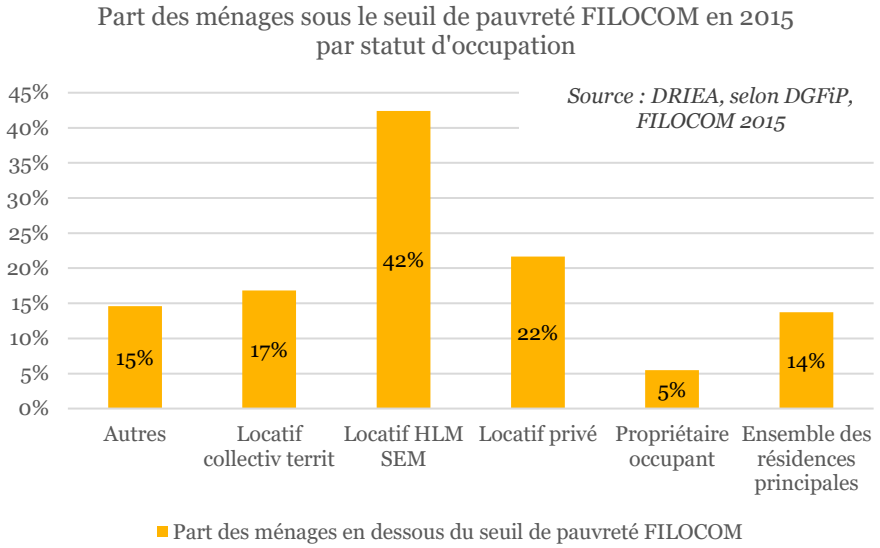
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

Plafond de ressources pour un HLM en Ile-de-France (hors paris et limitrophe)					
Composition du foyer	Mode de financement du logement				
	PLAI	PLUS	PLS	PLI	
				Zone B1	Zone B2
1 personne	13 050€	23 721€	30 837€	30 572€	27 515€
2 personnes (sans personne à charge)	21 272€	35 452 €	46 088€	40 826€	36 743€
Jeune couple (sans personne à charge) ou 3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	25 569€	42 616€	55 401€	49 097€	44 187€
4 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	28 075€	51 046€	66 360€	59 270€	53 344€
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	33 238€	60 429€	78 558€	69 725€	62 753€
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	37 401€	68 001€	88 401€	78 579€	70 721€
Par personne supplémentaire	+4 166€	+ 7 577€	+ 9 850€	+ 8 766€	+ 7 888€

Plafonds de ressources et types de produits du logement social



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023



d. Un taux de pauvreté plus élevé parmi les locataires HLM mais une part importante parmi les locataires privés

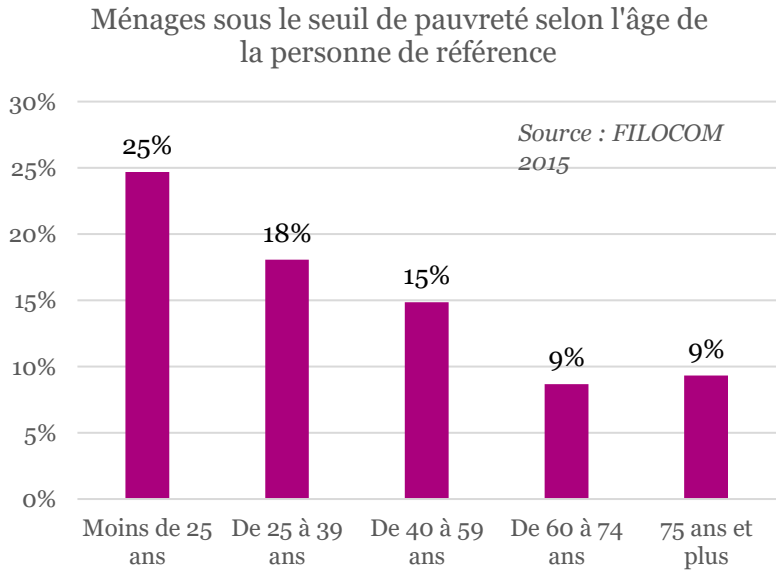
A l'échelle de l'ensemble des résidences principales, **14% des ménages sont en dessous du seuil de pauvreté au sens de FILOCOM.**

Les locataires HLM **sont les plus touchés par la pauvreté puisque 42%** des ménages sont sous ce seuil. Toutefois, **parmi les locataires du parc privé, 22% des ménages sont sous le seuil de pauvreté**. Ainsi , il existe un risque de précarité des occupants du parc privé et donc un public potentiel pour le parc social.

e. Un taux de pauvreté plus élevé chez les jeunes

Sur le territoire, les **jeunes sont les plus touchés par la précarité**. En effet, un ménage de moins de 25 ans sur 4 vit sous le seuil de pauvreté au sens de FILOCOM contre seulement 9% pour les ménages de 60 à 74 ans.

Il s'agit d'un **constat relativement généralisé** avec des jeunes en début de parcours résidentiels et professionnels dont les ressources sont moins importante (en particulier pour les étudiants.



** Le seuil de pauvreté de la base FILOCOM est calculé selon la définition de la demi médiane du revenu net par UC sur la France métropolitaine. Pour rappel, le revenu net de FILOCOM ne contient pas les aides sociales. Ce seuil de pauvreté ne peut donc pas être comparé directement aux seuils de pauvreté de l'INSEE ou de la CAF.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

a. Une diminution de l'emploi salarié entre 2010 et 2015

On compte **326 emplois salarié en moins** entre 2010 et 2015 sur la CAESE. La perte d'emplois est principalement portée par une baisse de 273 emplois à Etampes.

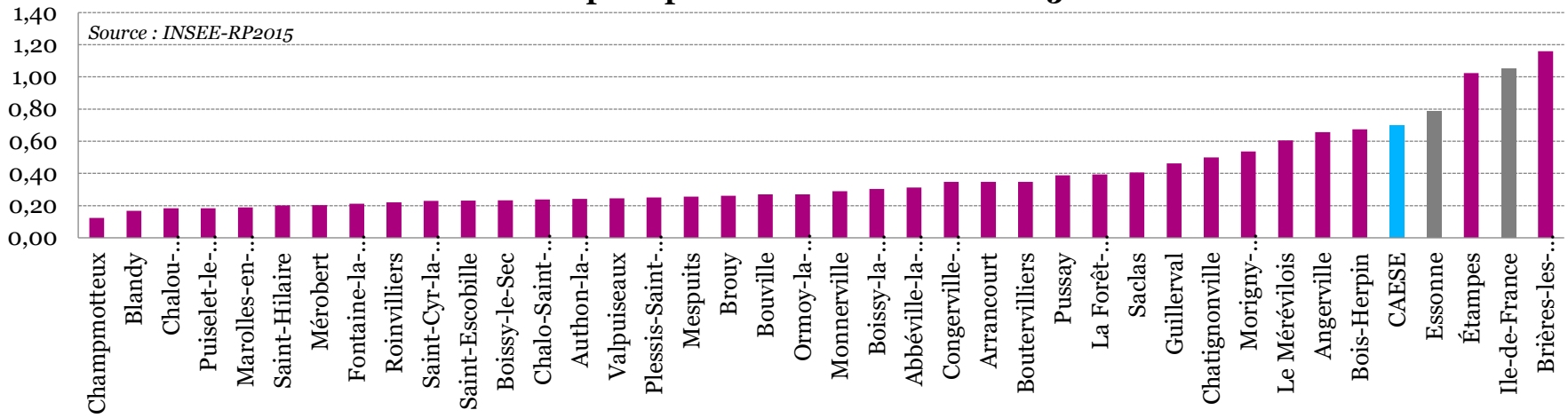
Cette baisse, conjuguée à une croissance démographique fait **baisser le nombre d'emplois par actifs** qui est de 0,70 en 2015 contre 0,73 en 2010. Entre 2010 et 2015, le taux d'activité augmente (de 74,0% à 76,9%) alors que le taux d'actifs ayant un emploi diminue (de 89,6% à 87,6%). A **l'inverse, le département connaît une hausse de son taux d'activité**, passant de 74,9% d'actifs à 75,9%. Une hausse est également constatée à l'échelle de la Région.

b. Un bassin d'emploi polarisé sur la commune d'Etampes

63% des emplois sont situés sur Etampes, soit 10 244 emplois. **Avec Brières-les-Scellés, ce sont les seules communes qui présentent un nombre d'emplois par actif supérieur à 1** (Brières-les-Scellés: 1,16; Etampes: 1,02). Brières-les-Scellés comptabilise seulement 632 emplois, ce qui tend à nous faire relativiser ce taux. Angerville présente l'offre la plus importante d'emplois après Etampes (1 183 emplois). Cette offre reste toutefois faible au regard du nombre d'actifs sur son territoire (0,66 emploi/actif). Ces taux s'expliquent entre autre par la présence de **la zone d'activité du Parc Sud Essor** sur les communes d'Etampes, Morigny-Champigny et Brières-les-Scellés et de **la ZAC des Rochettes** à Morigny-Champigny.

Là encore la forte **polarité d'Etampes se confirme**. La bonne connexion à la capitale et l'offre plus importante de commerces et services peut expliquer ce poids de la commune centre mais peut également s'accompagner d'un enjeu de desserte en transport interne à

Nombre d'emplois par actifs résidents en 2015



Accusé de réception en préfecture
091-200041846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

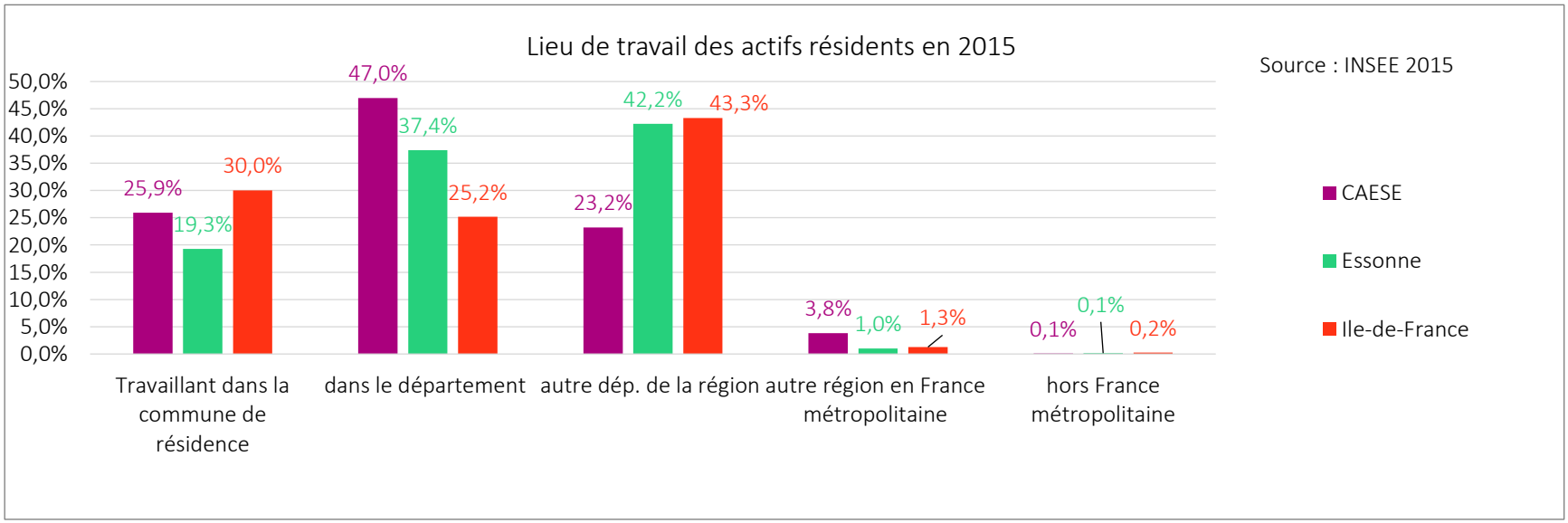
c. Une population travaillant majoritairement dans le département

74,1% des actifs, soit 17 207 personnes, travaillent **en dehors de leur commune de référence**. 47% travaillent dans le département. **L'Essonne compte en effet plusieurs pôles d'emplois** comme Evry-Palaiseau (Cartoviz – IAU Ile-de-France). Ce taux est plus élevé qu'aux échelles départementale (37,4%) et régionale (25,2%). Ceci peut être expliqué par la situation géographique de **la CAESE qui reste relativement éloignée de la capitale** malgré une bonne desserte en transport. Ainsi, les actifs se reporteront plus facilement sur des territoires plus proches.

23% des actifs travaillent dans un autre département d'Ile-de-France probablement à Paris ou dans les Yvelines et 3,8% **travaillent dans une région autre que l'Ile-de-France**. Ce taux est bien supérieur à celui observé à l'échelle de l'Essonne (1%) et de l'Ile-de-France (1,3%). L'intercommunalité étant **limitrophe** avec la région Centre-Val-de-Loire, les actifs peuvent être captés, à la marge, par l'attractivité du bassin d'emploi d'Orléans par exemple.

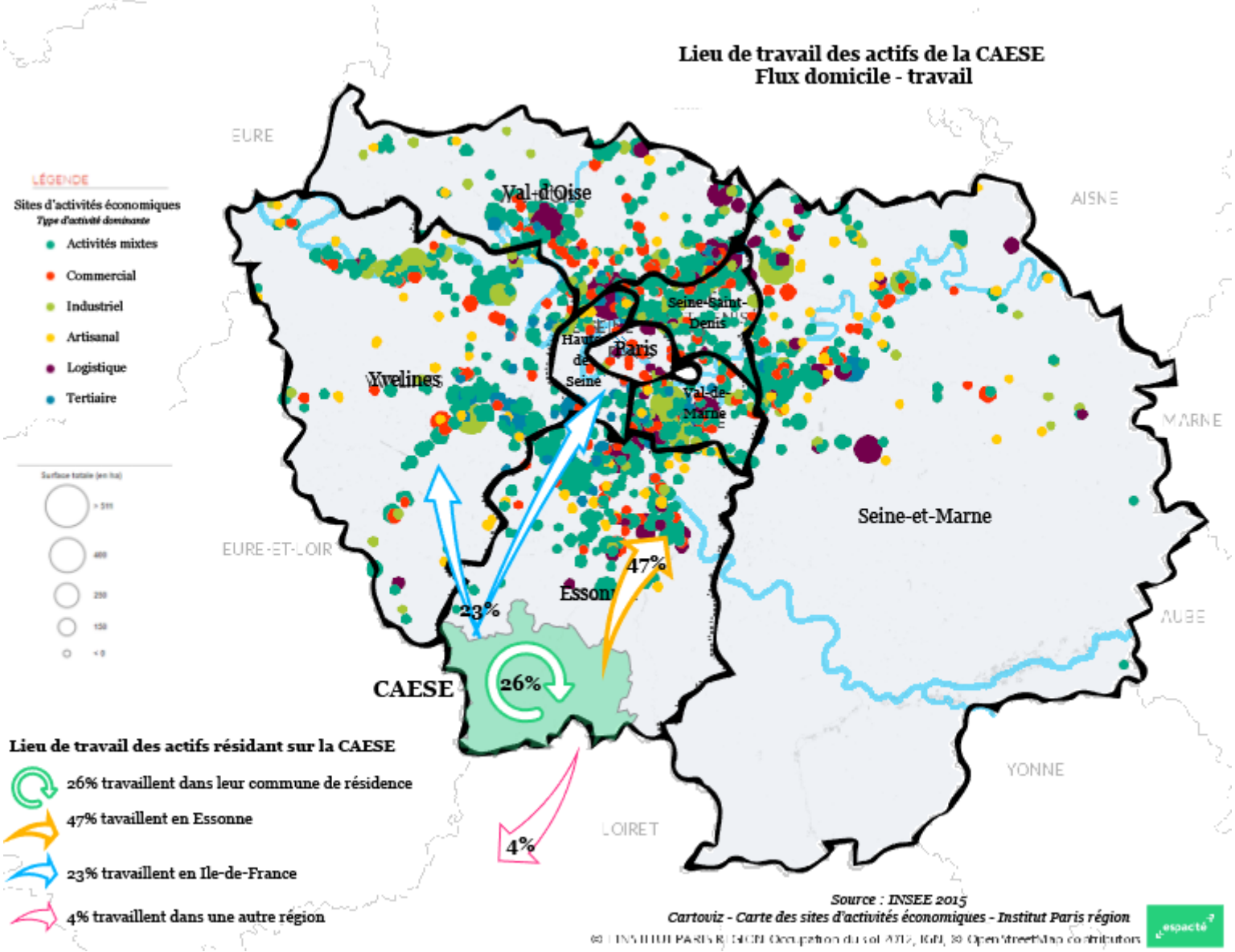
Enfin un quart des actifs travaillent dans leur commune de résidence. Ce taux n'est pas négligeable et est supérieur à celui de l'Essonne. On remarque donc que le territoire dispose également d'un **bassin d'emploi important.**

Ainsi, les habitants de la **CAESE rayonnent en majorité sur le département de l'Essonne**. A ce titre, le dynamisme de l'agglomération doit être pensé en relation avec le bassin de vie et d'emplois du département.



Accusé de réception en préfecture
095-200041846-20231127-CA-DEL-2023-126-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023

c. Une population travaillant majoritairement dans le département

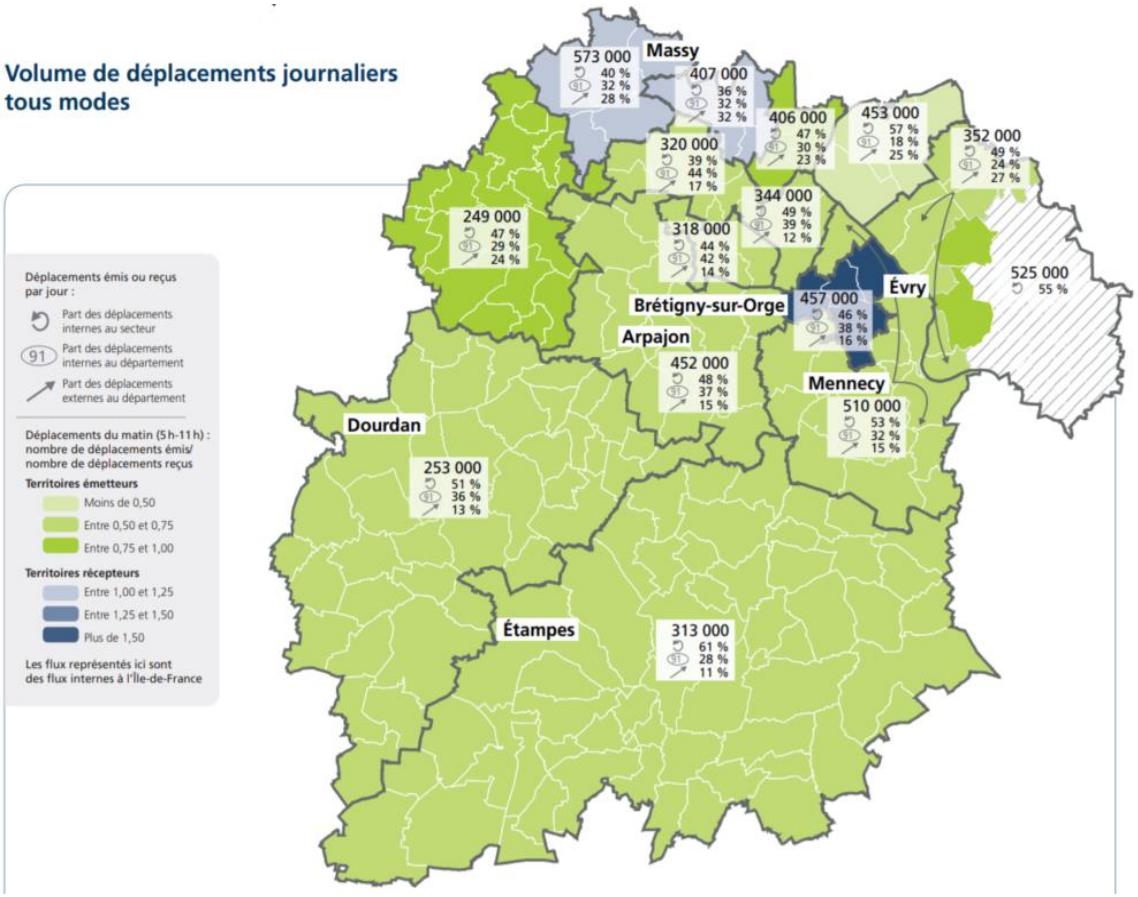


Accusé de réception en préfecture
091-200041846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

d. Un territoire émetteur

En 2010, à l'échelle du département, 47 % des déplacements se font à l'intérieur d'un même secteur, 33 % en lien avec un autre secteur du département et 20 % en lien avec un autre département francilien. L'Essonne est donc **globalement un département émetteur de déplacements le matin**, c'est-à-dire que l'on comptabilise plus de travailleurs quittant le territoire pour travailler le matin que de travailleur entrant sur le territoire. Toutefois, quelques secteurs de l'Essonne du Nord-Essonne se démarquent en étant récepteur comme Evry, de Massy et de Palaiseau sont récepteurs.

Sur le territoire d'Etampes et de Dourdan (comprenant tous deux des communes de la CAESE), en 2010 les ménages quittant le secteur pour aller travailler dans d'autres zones d'emplois étaient deux fois plus nombreux que les ménages entrant sur ces territoires. La balance des flux de travailleurs est donc déséquilibrée sur la CAESE (sur toutes les communes)* avec un plus grand nombre de travailleur quittant l'agglomération pour travailler que de ménages extérieurs entrant sur le territoire. Par ailleurs, le fort de taux de ménages travaillant sur leur commune de résidence pourrait expliquer en partie ce constat. En effet, les besoins des entreprises locales seraient bien couverts par la main d'œuvre locale, s'accompagnant d'un moindre besoin de flux extérieur.



Source : Fiche Essonne – Enquête globale transport – Janvier 2013 – Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement de l'Ile-de-France

**Précaution méthodologique : Les flux représentés ici sont des flux internes à l'Ile-de-France. Certains ménages habitant le Centre-Val de Loire se rendent peut-être sur le territoire pour travailler.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Situation face à l'emploi

a. Une hausse du chômage dans les tendances départementale et régionale

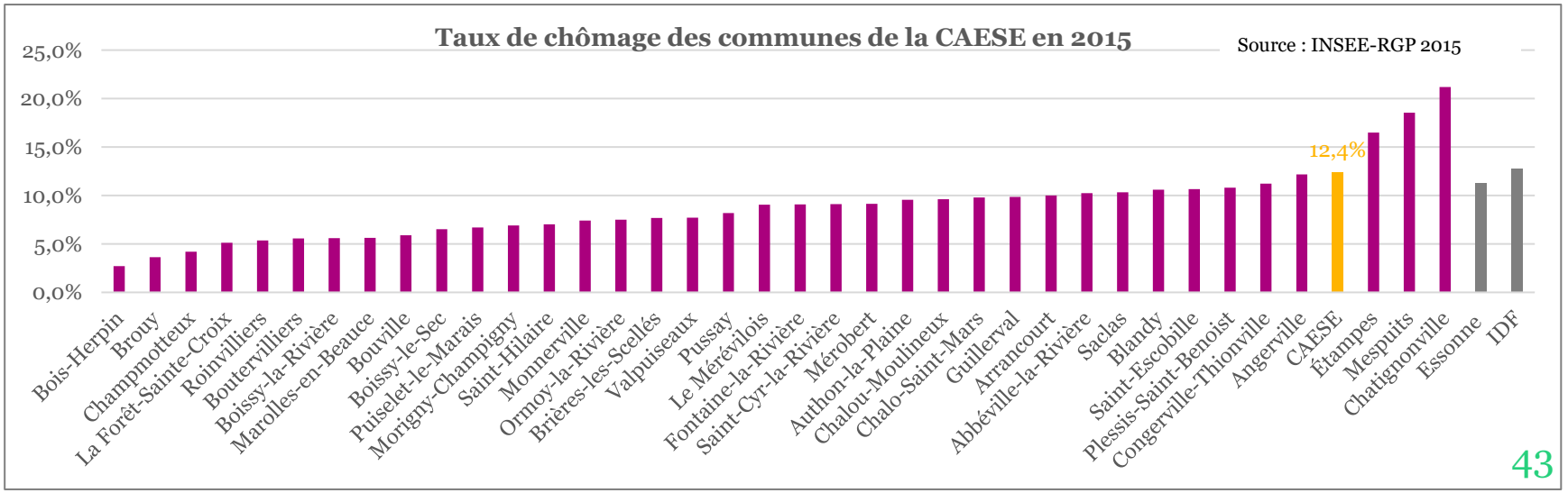
Le taux de chômage de la CAESE s'élève à 12,4% (soit 3 258 personnes actifs) en 2015. Bien qu'élevé, **il se situe dans la moyenne départementale (11,3%) et francilienne (12,4%). Les 15 – 24 ans sont les plus touchés avec 29%** des actifs au chômage, contre 11% pour les 25 – 54 ans et 9% pour les 55 – 64 ans. Aux échelles départementale et régionale, le taux de chômage des jeunes est plus faible à 26%.

Cependant, ce **taux a augmenté de 2 points entre 2010 et 2015**, soit 976 personnes supplémentaires. Cette augmentation **s'inscrit dans les tendances départementale et régionale** avec des hausses respectivement de 2 points et 1,7 points.

b. Des communes inégalement touchées par le chômage

Les communes sont touchées de manière inégale par le chômage. En particulier, **trois communes affichent des taux supérieur au taux intercommunal** : Etampes (16,5%), Chatignonville (21,2%) et Mespuits (18,6%). Toutefois, pour ces deux-dernières, l'échantillon n'est pas assez important pour en tirer de véritables conclusions. De communes telles que Bois-Herpin, Brouy ou Roinvilliers connaissent un taux de chômage bien plus faible (moins de 6%).

Sur la majorité des communes, le chômage touche plus fortement les jeunes de 15 à 24 ans. Seules trois communes (Boissy-le-Sec, La Forêt-Sainte-Croix et Brouy) affichent des taux inférieurs à 13%. A l'inverse, sur les communes de Plessis-Saint-Benoist, Authon-la-Plaine, Marolles-en-Beauce, Blandy, Bois-Herpin et Chatignonville, le taux de chômage des jeunes dépasse les 40%. A Etampes, 33% des 15 – 24 ans sont au chômage et 30% à Angerville



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

c. Le poids grandissants des catégories socio-professionnelles intermédiaires : un renforcement des classes moyennes sur le territoire.

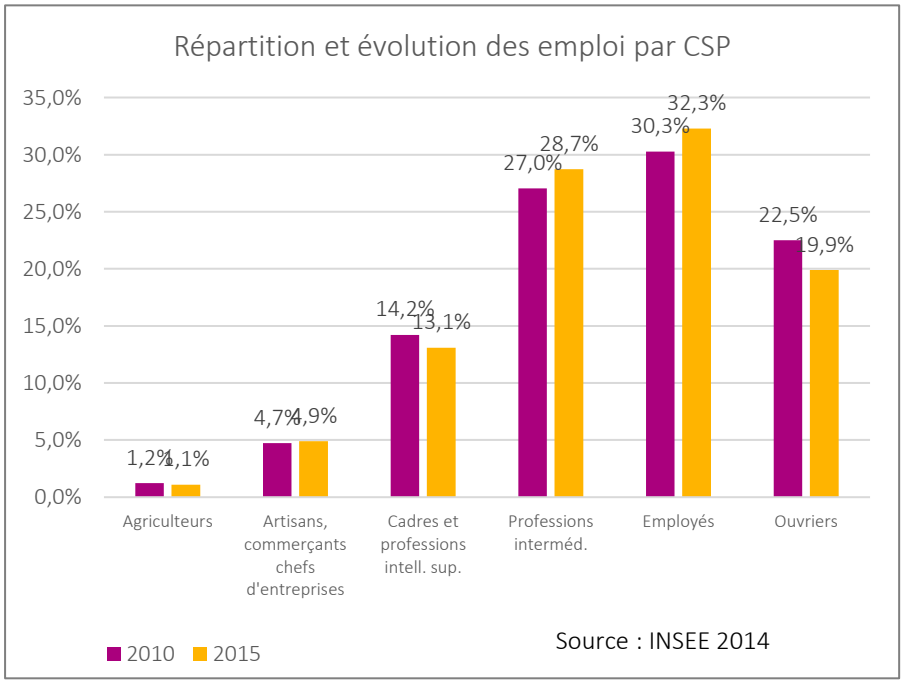
90% des actifs sont salariés. Parmi eux, 78% sont titulaires de la fonction publique ou sont en CDI du secteur privé. Le territoire compte par ailleurs 6% de travailleurs indépendants.

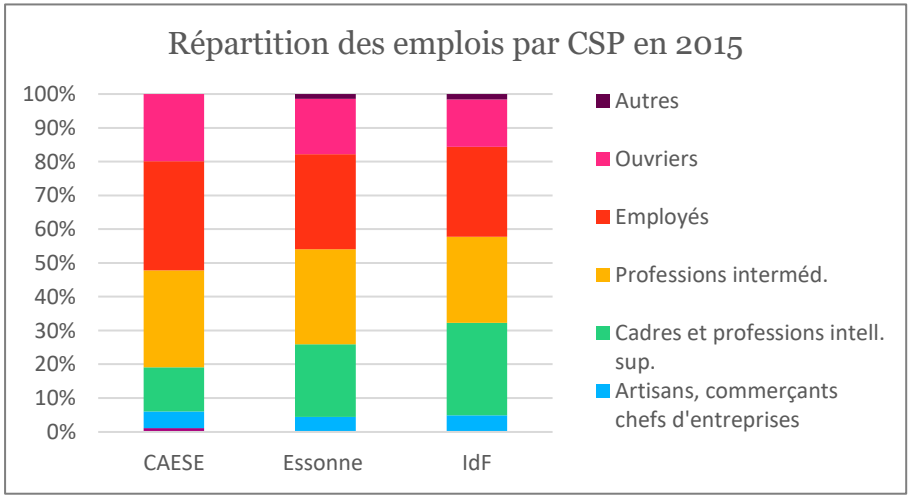
Un tiers des actifs sont employés. Cette part est en hausse depuis 2010 (30,3%; + 658). Ce taux est supérieur aux moyennes départementale (28,1%) et régionale (26,6%).

Les professions intermédiaires représentent le deuxième contingent d'actifs et connaissent également une augmentation. Ils représentaient 27% des actifs en 2010, ils en représentent 28,7% en 2015.

Au contraire, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que celle des ouvriers est en baisse. La part des agriculteurs se maintient. Il en est de même pour celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, ce qui est un indicateur de la stabilité de l'activité pour les entrepreneurs.

Ainsi, le territoire connait donc **un léger renforcement de la population des classes moyennes** au détriment des classes ouvrières et supérieures.





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

D. Grands projets du territoire

a. Le plan « Action Cœur de Ville » pour la ville d'Etampes

En octobre 2018 a été signée la Convention-cadre Action Cœur de Ville pour le centre-ville d'Etampes.

Ce plan national multisectoriel permettra de repenser la réhabilitation des centres-villes, le développement économique et commercial mais aussi l'accessibilité ou la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine. En effet, face au constat du manque d'attractivité des centres-villes des villes moyennes telles qu'Etampes, ce plan vise une redynamisation de ces espaces urbains centraux. En Essonne, cinq villes ont été sélectionnées pour intégrer le dispositif.

b. Contrat de Ville, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et Plan d'Investissement Volontaire

Un quartier de l'intercommunalité est concerné par un NPNRU. Il s'agit du quartier d'intérêt régional **du Plateau de Guinette à Etampes**. Ce quartier, situé au Nord-Ouest de la ville connait un **enclavement dû** à la voie ferrée séparant le bourg historique des quartiers du plateau. Sa forme urbaine typique des quartiers de grands ensembles des années 1960/1960 produit aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements.

Il compte **environ 6000 habitants et a une part de logements HLM supérieure à 55%.** Le quartier est caractérisé par un **morcellement urbain interne.** Pour répondre aux problèmes d'enclavement et de manque de mixité sociale, les objectifs suivants ont été définis : la diversification de l'habitat et des fonctions, l'ouverture du quartier à travers l'aménagement de continuités urbaines avec les quartiers environnants, l'engagement dans la transition énergétique ou encore la requalification des espaces publics.

Un projet pour le quartier a été défini par l'intermédiaire du **contrat de Ville 2015 – 2020 prorogé jusqu'en 2023 par une convention pluriannuelle au titre du NPNRU**. Les principaux objectifs sont la mutation urbaine de la ville de demain, l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat, un accès facilité aux droits (mobilité, santé, sécurité,..), un dynamisme dans l'éducation et la culture ainsi qu'un renforcement des liens entre économie-formation-emplois.

L'amélioration du cadre de vie et de l'habitat se concentre sur deux objectifs : la lutte contre l'habitat indigne et la mise en place de la « Gestion Urbaine et Sociale de Proximité » à tout le territoire prioritaire. Pour la résorption de l'habitat indigne une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) devrait être lancée prochainement. L'OPAH propose des aides à la réhabilitation de logements dégradés tout en permettant un meilleure performance énergétique. De plus, via la GUSP, une attention sera portée aux conditions d'habitat.

Par ailleurs, un **Plan d'Investissement Volontaire est également porté par le bailleur I3F sur le quartier de la Croix de Vernaille.** A ce stade, le projet n'a pas encore été validé et les subventions d'Action Logement n'ont pas encore été fléchées. Néanmoins, le projet prévisionnel prévoirait la démolition de 192 logements, hors cadre réglementaire de l'ANRU.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

E. MATRICE MOFFE : Contexte socio-économique

FORCES	FAIBLESSES
› Un **pôle d'emploi sur les zones d'activités,** notamment autour de la commune centre d'Etampes › Une part importante d'actif **travaillant sur leur commune de résidence**	› Une **fragilité économique importante,** notamment chez les locataires et jeunes › Une **desserte en transports insuffisante**
OPPORTUNITE	**MENACES**
› Un **double rayonnement** Ile-de-France / Centre-Val-de-Loire › Un **NPNRU et projet Action Cœur de Ville en cours**	› Une **diminution de l'offre d'emploi** › Une légère **diminution de la part des cadres et ouvriers**

ENJEUX

Répondre aux besoins d'une population présentant des fragilités économiques

Maintenir les cadres sur le territoire

S'appuyer sur les grands projets de territoire pour assurer l'attractivité de la CAESE

Être attractif pour les salariés des bassins d'emploi de l' Essonne et des départements limitrophes

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

III. Portrait du secteur de l'habitat de l'Agglomération

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

1. Structure de l'offre de logements

A. Structure du parc de logements
B. Ancienneté des résidences principales
C. Etat des lieux de la vacance globale du parc (privé et public)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

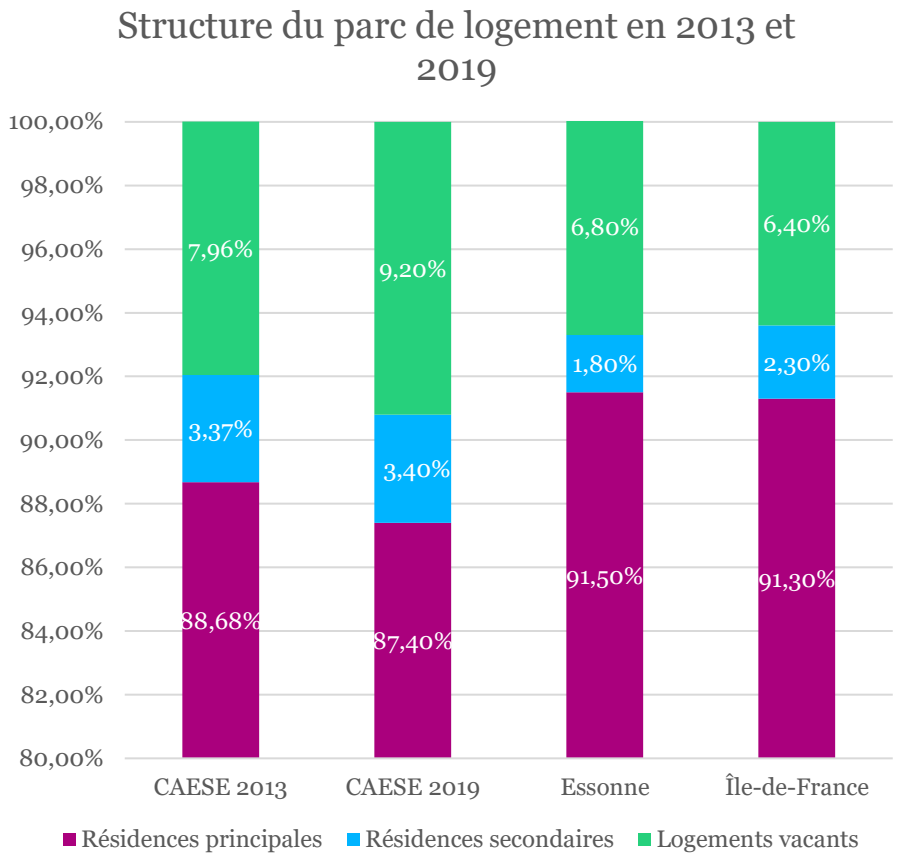
a. Un parc de résidences principales marqué par la vacance et un taux élevé de résidences secondaires

Le territoire compte **24 954 logements en 2019**, c'est 1 347 de plus qu'en 2013, soit une augmentation de 5,4%.

Les **résidences principales représentent 87 % du parc**. Cette part connait une variation légère à la baisse avec une diminution de 1,28 point depuis 2013.

Sur les **24 954 logements du territoire, 3,4% sont des résidences secondaires** soit 848. Ce taux **est supérieur** à celui observé sur le département puisqu'il n'est que de 1,8%. Toutefois, le taux de résidences secondaires reste très modéré et **reste dans la moyenne francilienne** (2,3%). La commune d'Ormoy-la-Rivière se distingue par un taux de résidences secondaires particulièrement élevé de 30 %, soit 173 logements. Si la commune abrite quelques sites touristiques notables, comme la réserve naturelle des sites géologiques de l'Essonne ou les bords de la Juine, ce taux particulièrement fort s'explique entre autres par la comptabilisation des hébergements du camping du Vauvert.

Sur le territoire, **2 285 logements sont vacants soit 9,2% du parc**. Ce **taux est élevé** comparativement à l'Essonne (6,8%) en 2019 et au taux observé en Ile-de-France (6,4%). Ce taux est **en augmentation** depuis 2013 avec une augmentation de 1,24 point (7,96% en 2013)Cette t**endance à la hausse mais plus marquée par rapport à celle du département de l'Essonne.**



b. Près des deux tiers des logements sont individuels

En 2019, 62,6 % des résidences principales sont individuelles. Un taux largement supérieur aux moyennes départementale et régionale (respectivement 43,8% et 34,3%). La part du parc individuel a légèrement baissée par rapport à 2015 (63,5 %)

Plusieurs communes présentent un taux de 100% de logements individuels comme Roinvilliers ou Abbéville-la-Rivière. Ce sont des communes **peu peuplées** (respectivement 107 et 324 habitants) et au **profil rural**. A l'inverse, La commune **d'Etampes est la seule commune ayant une majorité de logements collectifs** avec un taux de 64,8%.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

c. Une prépondérance de grands logements

Le territoire se compose **majoritairement de grands logement**s. 57% des logements comptent 4 pièces ou plus et 28% comptent 5 pièces ou plus; contre 58,4% et 33,6% à l'échelle départementale (FILOCOM 2015). Seule la commune **d'Etampes se distingue avec une offre de petits logements plus importante** (28,8% de T1-T2 – INSEE 2015).

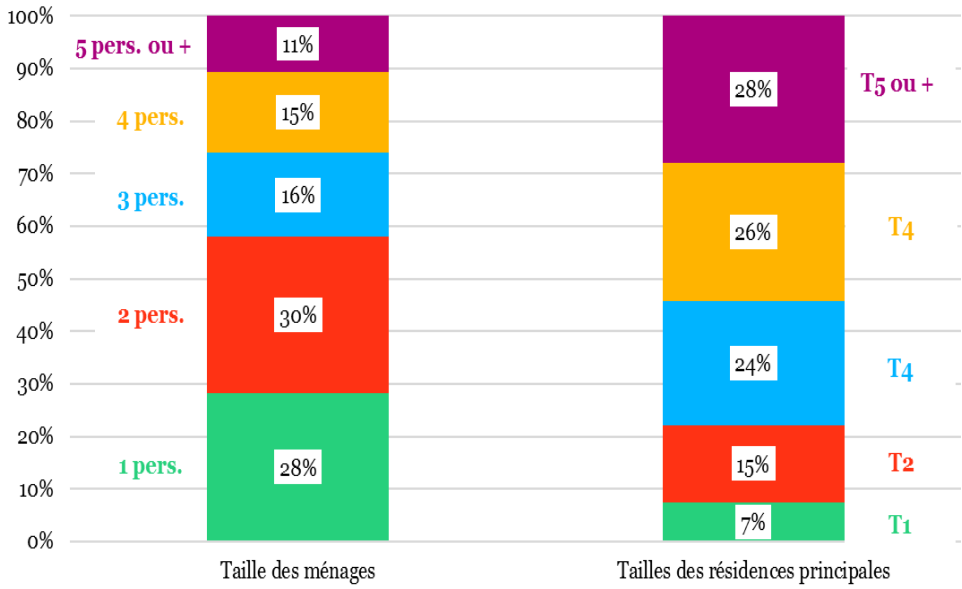
d. Une inadéquation potentielle avec la taille des ménages

Si plus de la moitié des logements compte 4 pièces ou plus, seuls 16% des ménages sont composés de 4 personnes ou plus. A l'inverse**, si 58% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes, seuls 22% des logements sont des T1 ou des T2. Il apparait donc que le parc de la CAESE est peu adapté aux besoins de la population.**

Il s'agit d'un indicateur à observer **avec précautions**. En effet, les ménages ne souhaitent pas nécessairement résider dans un logement dont la taille serait théoriquement optimale, notamment dans le parc privé avec un enjeu fort de maintien après décohabitation.

Toutefois, les écarts de représentation étant particulièrement marqués, il apparait **un fort risque de sous-offre sur les petites typologies,** pouvant représenter **un frein à l'accueil des jeunes ménages** en début de parcours résidentiels qui ne peuvent pas se positionner sur de grands logements trop chers.

Adéquation entre la taille des résidences principales et des ménages en 2015



Source : FILOCOM 2015

Les grandes typologies **sont sur-représentées mais peuvent également répondre à une demande principalement familiale sur le territoire.** Néanmoins, ces grands logements sous-occupés peuvent devenir un enjeu si les ménages se maintenant dans ces logements n'ont plus les capacités d'entretenir le bien (par exemple des personnes âgées isolées après une décohabitation ou un veuvage). De plus, la captivité des propriétaires dans de grands logements peut **freiner la rotation sur le parc de grands logements** et limiter l'arrivée de familles.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

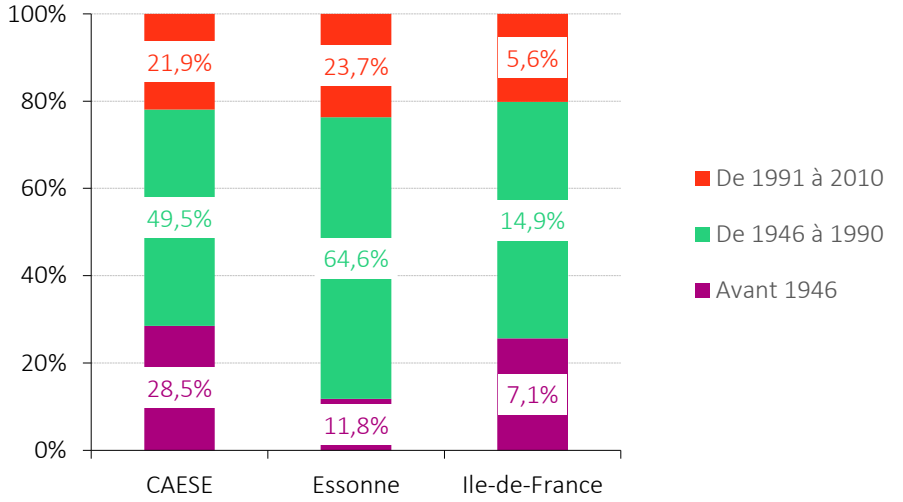
B. Ancienneté des résidences principales

a. Un parc de résidences principales ancien

Le parc de logements de la CAESE apparait comme **particulièrement ancien**. En effet, selon l'INSEE, sur la CAESE, 28,5% des logements ont été construits avant 1946 contre seulement 11,8% en Essonne et 7,1% en Ile-de-France. De plus, le parc récent (depuis 1990) représente moins d'un quart du parc de logements.

Ainsi, il apparait un fort risque de **fragilité du parc avec un enjeu d'habitat ancien dégradé mais également de précarité énergétique.**

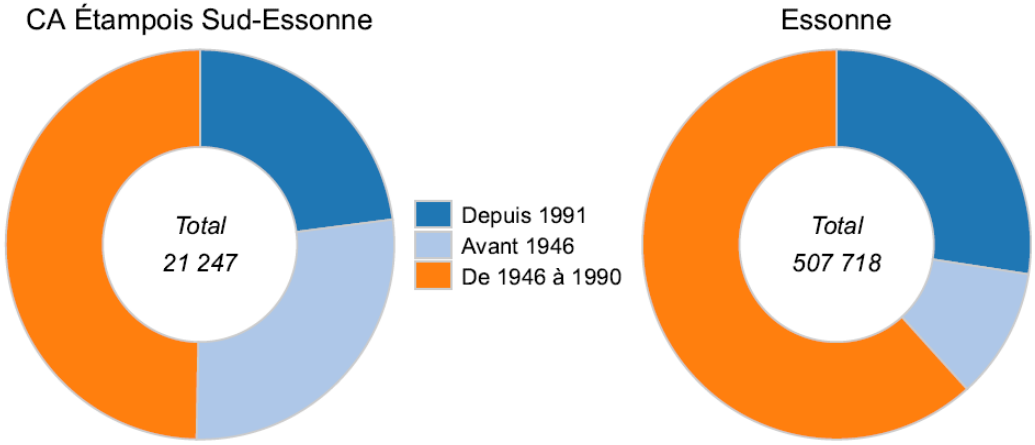
Ancienneté des résidences principales en 2015 – Selon l'INSEE



Sources : Insee, RP2015

Résidences principales par période de construction

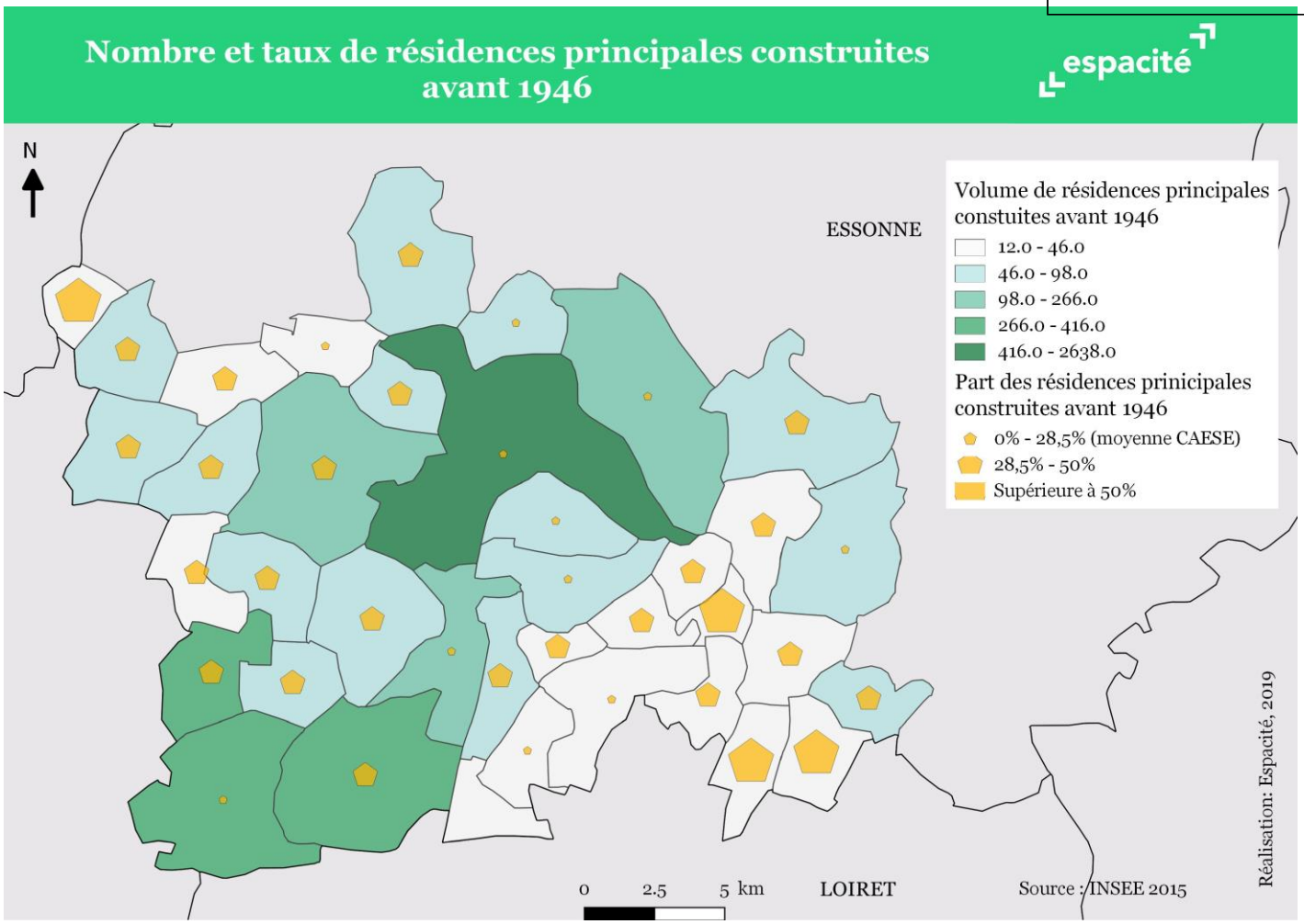
Un parc de logement ancien ou récent ?



Source : INSEE - 2018

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Ancienneté des résidences principales



b. Un parc ancien concentré sur les communes rurales

Les communes affichant un fort taux de logements construits avant 1946 sont en majorité au Sud-Est du territoire intercommunal (Bois-Herpin [57,1%], Blandy [60,9%],etc.) et au Nord-Est (Chatignonville [56%], Plessis-Saint-Benoist [41,4%], etc.). Cependant, il convient de nuancer ces taux élevés par le volume plus faible de logements sur ces communes. Bien que les taux soient moins importants, les communes urbaines d'Etampes, d'Angerville, du Mérévillois, de Pussay et dans une moindre mesure Saclas et Morigny-Champigny possèdent toutes un important parc de logements anciens. Par ailleurs, la commune d'Etampes dispose d'un quartier politique de la ville dont le parc, certes plus récent, présente des signes de dégradations.

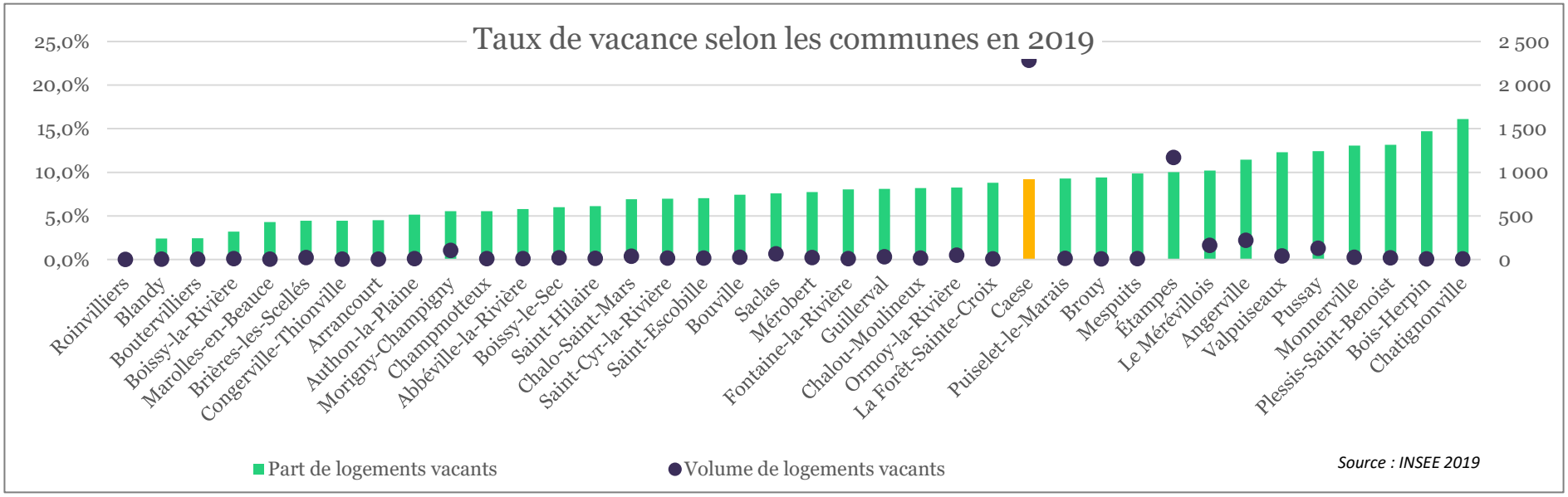
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Etat des lieux de la vacance globale du parc (privé et public)

a. Des situations communales hétérogènes face à la vacance

Pour rappel, sur la CAESE, 2 285 logements, **soit 9,2% des logements du territoire, sont vacants**. Certaines communes rurales sont en particulier marquées par un taux important de vacance telles que Bois-Herpin, Brouy, Monnerville ou encore Valpuiseaux. Deux communes urbaines sont également touchées par une forte vacance : Angerville et Pussay (avec respectivement 11,5% et 12,4% de taux de logements vacants).

La vacance sur la CAESE est en hausse de 1,24 point entre 2013 et 2019. Sur cette même période, 26 communes ont vu leur taux de logements vacants augmenter entre 2013 et 2019.

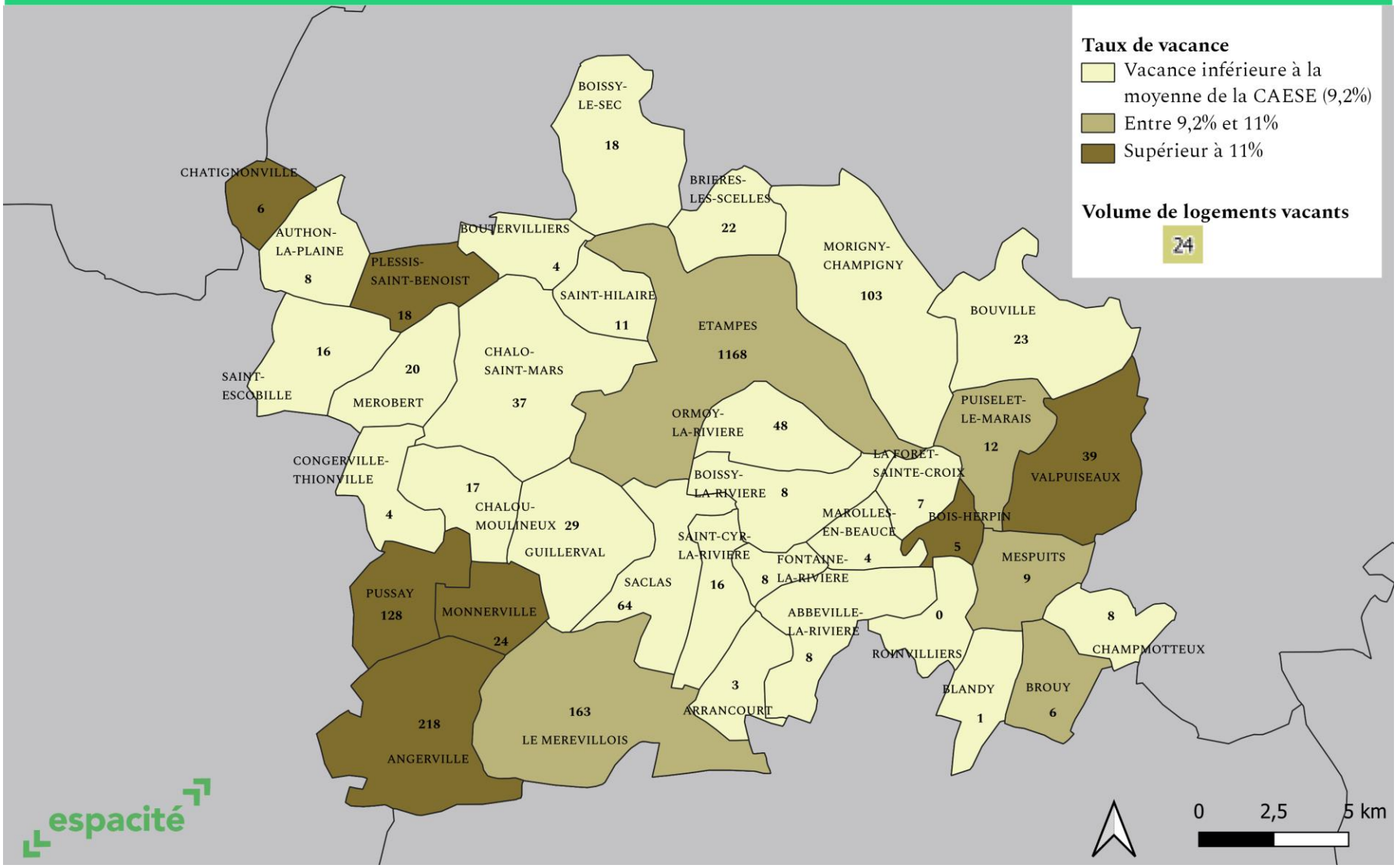


Selon l'INSEE, « *un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste…)* ».

L'identification des logements vacants par l'INSEE est réalisée au cours du recensement. Ainsi, certains logements donc les occupants sont absents au moment du recensement peuvent être injustement comptabilisés comme vacants. **Ainsi, il est considéré que la vacance selon l'INSEE est fréquemment surévaluée**. Ce présupposé lié au biais méthodologique a été confirmé par les entretiens communaux. En effet, beaucoup de communes, notamment rurales, ont considéré que le volume proposé était au-dessus de la réalité. **Il convient donc d'analyser les volumes avec précautions, notamment dans les communes disposant d'un faible volume de logements**.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

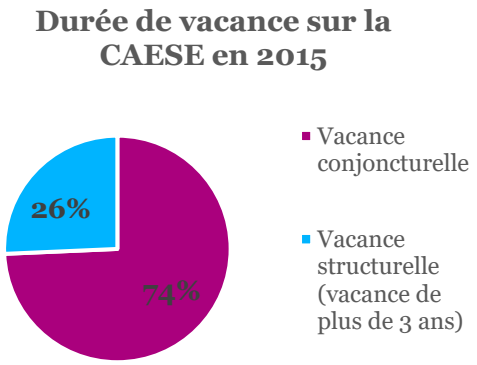
Taux de vacance sur le parc de logements en 2019 sur les communes de la CAESE



Source : INSEE 2019, Réalisation Espacité

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

b. Durée de la vacance



Source : FILOCOM 2015, DRIEA, selon DGFiP

On distingue **deux types de vacance** :

- La **vacance conjoncturelle** qui correspond au **temps nécessaire à la relocation ou la revente d'un logement** (moins de 3 ans)

- **La vacance structurelle** qui se caractérise **par une durée plus longue**. Elle concerne notamment les logements hors marchés car inadaptés à la demande : logements proposés à la location/vente mais inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers stigmatisés… (plus de 3 ans).

Sur la CAESE, la **vacance est d'abord conjoncturelle puisque près de 3 logements sur 4 sont vacants depuis moins de 3 ans** dont plus de 60% depuis moins de 1 an.

537 logements (un quart des logements vacants) font face à une vacance structurelle. Ce sont donc des logements hors marchés et faisant potentiellement face à de fortes difficultés en terme de qualité ou d'environnement. Ainsi, il apparait un enjeu **d'identification et d'intervention sur ce parc afin de contribuer au développement d'une offre en renouvellement urbain.**

c. Caractéristiques des logements vacants

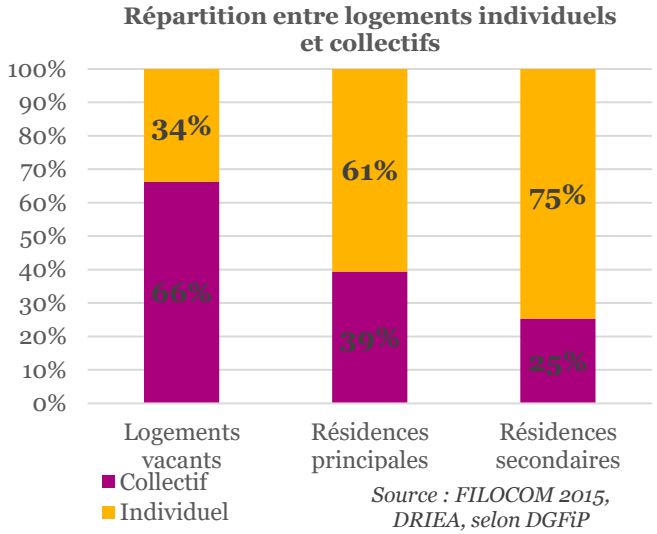
Des logements plus fréquemment en collectif

Plus de la moitié des logements vacants sont des logements collectifs contre seulement 39% parmi les résidences principales et 25% des résidences secondaires. Ce constat peut s'expliquer par plusieurs phénomènes.

D'une part, les **logements locatifs sont plus fréquemment des logements collectifs**. Or, sur ce parc **le taux de rotation est plus élevé** que sur le parc de propriété. Ainsi, la vacance conjoncturelle y est plus forte.

D'autre part, la CAESE dispose de **caractéristiques rurales** avec notamment des ménages plus en **recherche d'espace et donc de logements de type individuel**.

Enfin, les logements collectifs sont présents en plus grande proportion dans les centre anciens **avec un risque de dégradation ou d'inadéquation avec les besoins des ménages.**



Source : FILOCOM 2015, DRIEA, selon DGFiP

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

2. Parc privé : locatif et accession

A. Caractéristiques du parc privé

B. Profils des occupants du parc privé. Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé

C. Le parc de copropriétés Résidences secondaires

D. Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé

E. Matrice MOFFE

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Caractéristiques du parc privé

a. Un parc locatif privé beaucoup plus ancien

45% des logements locatifs privés ont été construits avant 1915 contre seulement 29% des propriétés occupantes et 30% pour l'ensemble du parc. Par ailleurs, 65% du parc locatif privé a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974) contre 54% des propriétés occupantes et 58% de l'ensemble du parc. Ainsi, il apparait un risque de précarité énergétique forte chez les locataires privés du territoire.

b. Une part du parc privé de qualité ordinaire à médiocre avec des logements locatifs de moindre qualité

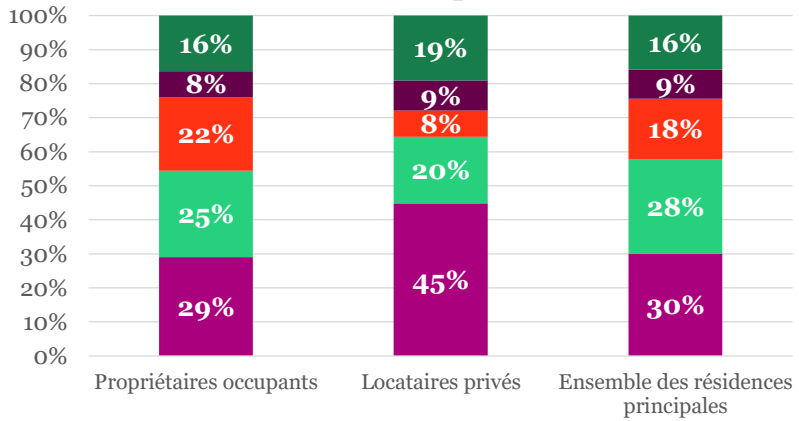
La majorité des logements du parc privé sont assez confortables (classement cadastral 5). Toutefois, 18% des logements locatifs privés sont de qualité ordinaire à très médiocre contre seulement 13% à l'échelle du parc total. un logement privé sur 6,5 est un logement de qualité ordinaire à très médiocre. Ainsi, il apparait que le parc locatif présente un risque potentiel **d'habitat dégradé**, d'autant qu'il s'agit également d'un parc particulièrement ancien.

c. Des situations de suroccupation dans le parc privé peu nombreuses

A l'échelle de l'ensemble du parc de logement de la CAESE, 4% des résidences principales présentent une situation de suroccupation légère ou lourde. A l'échelle du parc privé (propriétaires occupants et locataires privés), ce sont 3% des résidences principales qui sont concernées. A titre de comparaison en 2015, ce taux atteignait 12% en 2015 pour les locataires HLM.

Un logement est suroccupé s'il ne respecte par les taille de logement minimal fixé par le décret n°542-14-2 du code de la sécurité sociale (9m² pour une personne, 16m² pour 2 personnes, 25m² pour 3 personnes, 34m² pour 4 personnes, 43m² pour 5 personnes, 61m² pour 7 personnes et 70m² pour 8 personnes ou plus).

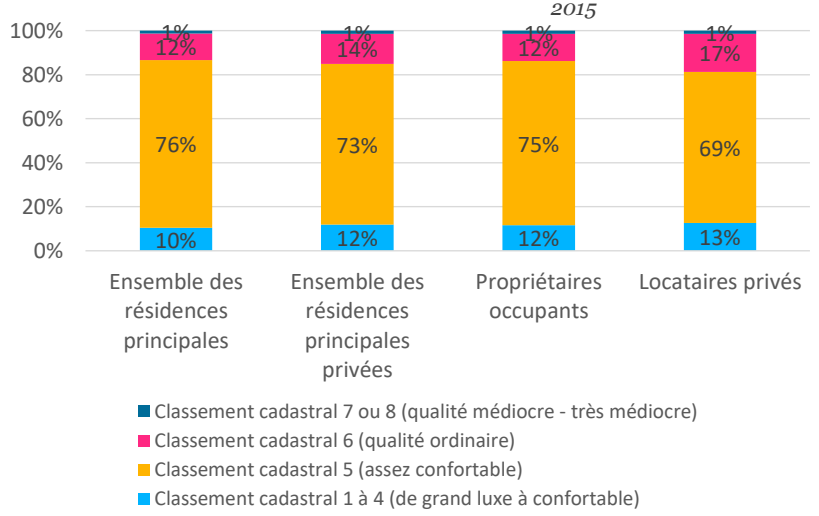
Année de construction du parc privé par statut d'occupation



Source : DRIEA, selon DGFiP, FILOCOM 2015

Classement cadastral des résidences principales de la CAESE selon le statut d'occupation en 2015

Source : DRIEA, selon DGFiP, FILOCOM 2015



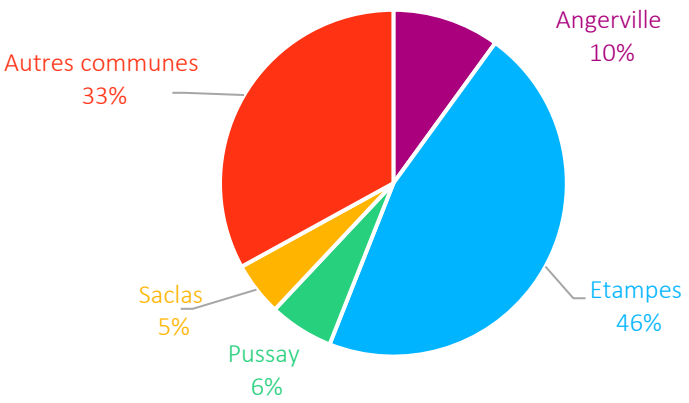
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

d. Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) plus important qu'à l'échelle départementale et concentré sur les pôles urbains

Sur le territoire de la CAESE, les données sur le PPPI sont fortement secrétisées et donc peu exploitables. Sur le territoire, on recense 345 logements privés potentiellement indignes (dont données secrétisées**), soit 1,9% des résidences principales privées**, soit un taux plus élevé qu'à l'échelle départementale. En Essonne, selon le diagnostic du PDALHPD 2016 – 2021, le PPPI représenterait 1,2% du parc de résidences principales privées. Ainsi, sur la CAESE les risques de situations problématiques allant de la précarité énergétique au péril sont plus marqués.

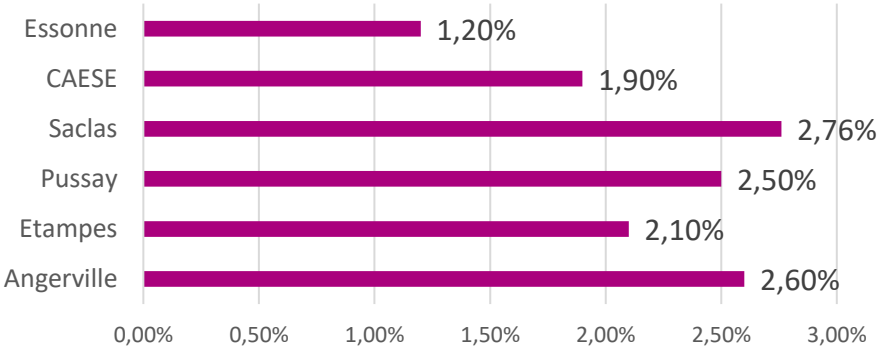
De plus, le PPPI de la CAESE **est fortement concentré sur la commune d'Etampes et sur les communes urbaines de Angerville, Pussay et Saclas**. A elles seules, elles représentent 68% du PPPI de l'agglomération. De plus le taux de PPPI par rapport au parc de résidences principales privées dépasse les 2% sur ces communes. Ainsi, il **existe un enjeu fort en zone urbaine d'identifier les situations avérées d'indignité pour amorcer les procédures nécessaires.**

Répartition du PPPI sur la CAESE



Source : PPPI 2013 – Porter à Connaissance

Taux de PPPI (par rapport au parc de résidences principales privées)



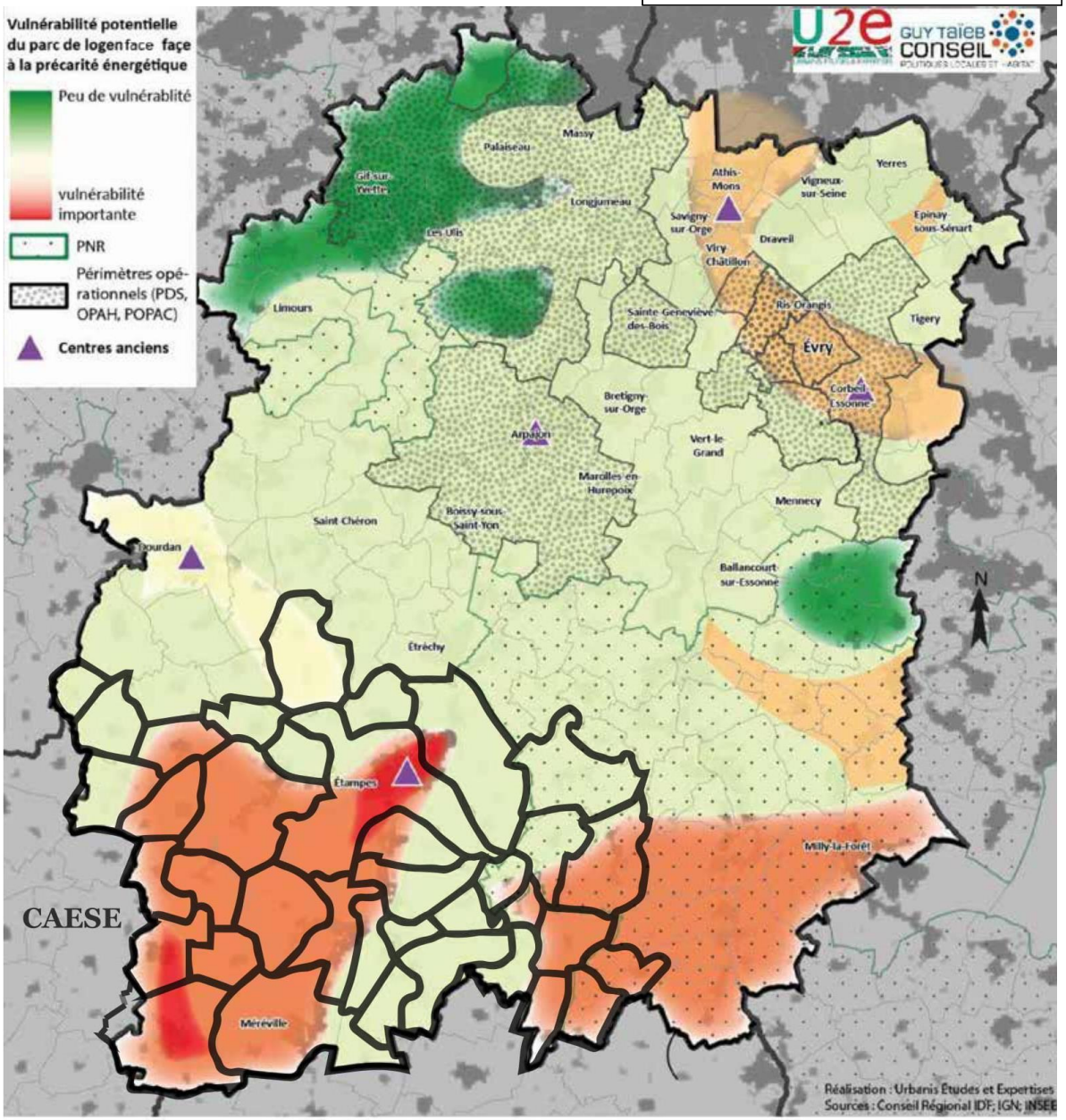
Point de vigilance : Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménage sous le seuil de pauvreté). Le postulat de départ est qu'un logement a plus de risques de ne pas avoir été amélioré ou réhabilité depuis 1970 s'il est aujourd'hui occupé par un ménage aux revenus modestes. Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupes par des ménages à bas revenus.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

e. Un très fort enjeu de précarité énergétique

Une agglomération particulièrement fragile sur le plan énergétique

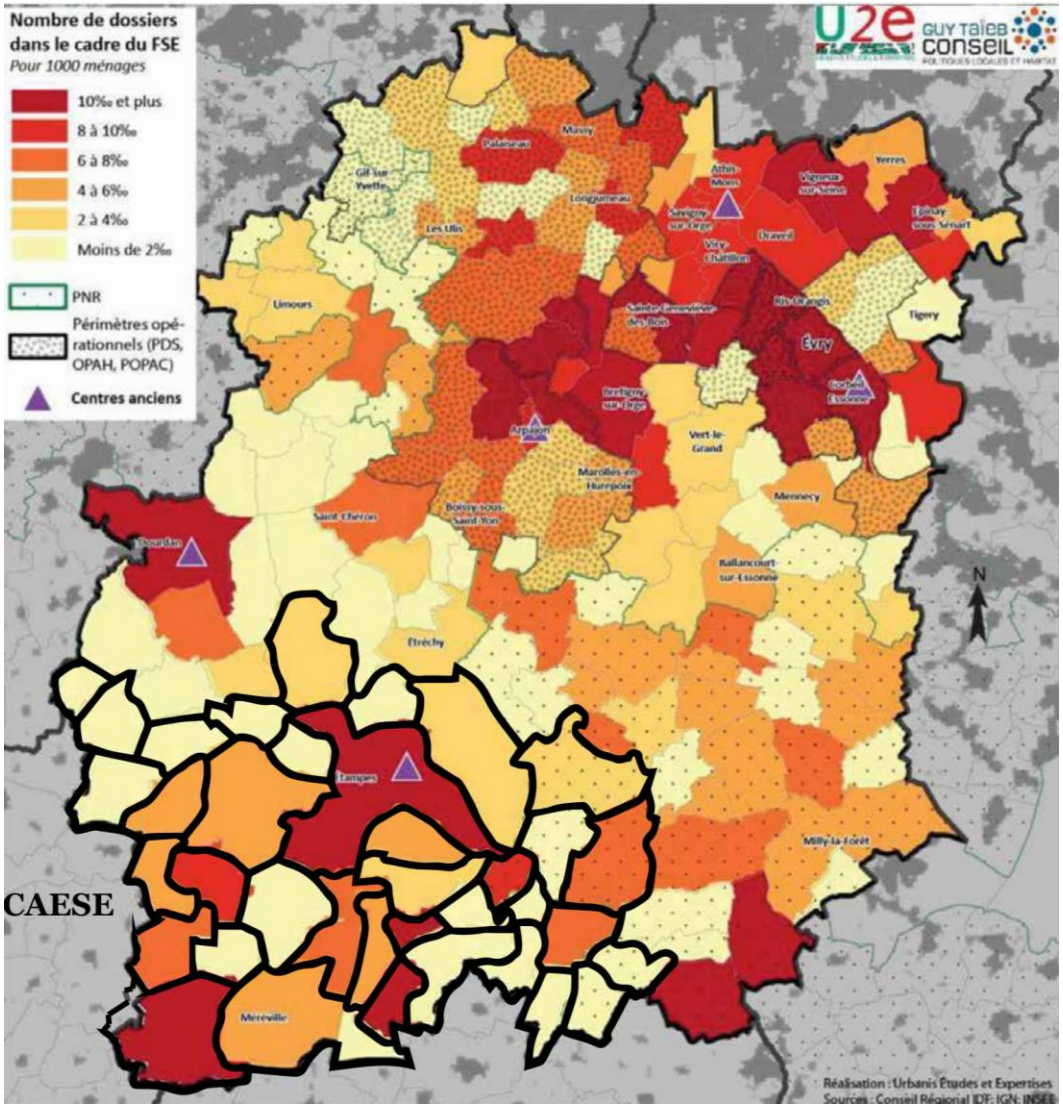
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental du Logement et de l'Habitat 2018-2021 (PDLH), le Conseil Départemental de l'Essonne (CD 91) a réalisé un important diagnostic de la précarité énergétique sur son territoire. Il ressort que le **secteur du Sud Essonne est particulièrement marqué par un risque de fragilité sur le plan énergétique.** En particulier, les secteurs communes d'Etampes (en particulier dans le secteur de la gare), Morigny, Angerville et Pussay sont présentées comme présentant de très fortes fragilités.



Extrait du diagnostic du PDLH 2018 – 2021 (localisation CAESE ajoutée par Espacité)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Caractéristiques du parc privé



Extrait du diagnostic du PDLH 2018 – 2021 (localisation CAESE ajoutée par Espacité)

** Le FSE a été mis en place en par la loi du 10 février 2000, relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité. Il vise à fournir une aide financière pour les familles qui ont des difficultés à payer leurs factures d'énergie. Il est intégré au Fond de Solidarité pour le Logement (FSL.*

Une agglomération particulière fragile sur le plan énergétique

La précarité énergétique représente un **double enjeux : d'une part environnemental, d'autre part social.** Compte-tenu de ces éléments, il apparait essentiel de mobiliser les outils disponibles pour accompagner les ménages dans la résorption de cette précarité énergétique. Sur ce point, les ménages de la CAESE semblent d'ores et déjà se saisir des outils mis à disposition et notamment l'aide du Fond de Solidarité Energie (FSE)*. En effet, **la CAESE est l'un des secteurs où le taux de dépôt de dossier FSE est le plus élevé.** Toutefois, ces demandes sont concentrées dans les pôles urbains. La problématique de précarité énergétique est certes plus fortement localisée dans ces secteurs. Néanmoins, les risques sont présents sur toute l'agglomération**. A ce titre, le faible taux de dépôt de dossier FSE sur certaines communes périphériques interroge la connaissance de ce dispositif et d'autres par les ménages hors zones urbaines.**

Malgré ces chiffres, les communes relèvent que peu de ménages s'adressent à elles pour obtenir un accompagnement en la matière.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

f. Le Conseil Départemental 91 (CD 91), un partenaire pour lutter contre la précarité énergétique

Compte-tenu de ces résultats, le CD 91 a décidé de prendre des orientations en vue d'intervenir sur cette problématique. Ainsi, il dédie **l'axe 3 du PDLH à l'action « en faveur de la transition écologique »**, qui se décline en 3 actions.

Tout d'abord, le PDLH vise à « repérer les situations de précarité énergétique pour mieux les traiter », en s'appuyant sur le rôle d'ensemblier du CD 91, en sa qualité de pilote du Schéma Départemental pour la transition énergétique. Dans ce cadre, il est question de **renforcer les dispositifs de repérage existants et d'en expérimenter de nouveaux** en s'appuyant sur les opérateurs présent sur le territoire. En particulier, le CD 91 prévoit le lancement d'une étude pré opérationnelle pour un Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental.

Ensuite, le PDLH prévoit « d'accompagner les propriétaires et les copropriétés dans les travaux de rénovation énergétique et d'adaptation de l'habitat, en complétant les subventions de l'ANAH par **un concours financier départemental pouvant atteindre 3 000€/logement** pour les propriétaires occupants très modestes dans la limite de 30% du montant des travaux hors taxes. Une primo éco-logis pouvant aller jusqu'à 2300 euros est en effet aujourd'hui versable, sans condition de ressources à tous les propriétaires essonniens souhaitant rénover leur bien.

L'objectif serait **d'aboutir à la rénovation de 2 200 logements pour des propriétaires sous conditions de ressources et 1 400 pour des propriétaires hors plafonds.**

Enfin, le PDLH souhaite « coordonner et animer le réseau d'acteurs au travers de la plateforme essonnienne Rénover Malin ». Selon le PDLH, « la plateforme Rénover Malin propose au grand public une offre de services indépendante et gratuite (information-conseil) et réalise des actions de formation et de sensibilisation sur la rénovation énergétique et l'amélioration de l'habitat en direction des usagers, des publics prioritaires (dont des collégiens) et des professionnels. ». **L'objectif est donc de permettre à cette plateforme de trouver une résonance tant auprès des ménages que des partenaires.**

Aides forfaitaires au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) :

PO sous conditions de ressources : 300 €/dossier

PO hors plafond Anah (diagnostic « Rénover Malin ») :
Logement jusqu'à 4 pièces : 150€ – Logement 5 pièces ou plus : 200€

PO sous conditions de ressources en copropriété fragile : 150 €/dossier

Aides individuelles (habitat individuel ou partie privative copropriété) :

Travaux de rénovation énergétique :

PO très modestes : Subvention de 20% ou 30% du montant de travaux HT (< ou > à 10 000 €) plafonnée à 2 000 €/logt ou 3 000 €/logt

PO modestes : Subvention de 10% ou 20% du montant de travaux HT (< ou > à 10 000 €) plafonnée à 1 000 €/logt ou 2 000 €/logt

PO hors plafond Anah : Aide forfaitaire de 500 €/logt avec un montant de travaux plancher de 7 000 €

Travaux d'adaptation de l'habitat :

PO très modestes : Subvention de 20% du montant de travaux HT plafonnée à 1 600 €/logt

PO modestes : Subvention de 15% du montant de travaux HT plafonnée à 1 200 €/logt

Aides aux syndicats de copropriété (travaux parties communes) :

Subvention de 10% du montant de travaux HT

- Copropriétés fragiles : aide plafonnée à 1 000 €/lot
- Copropriétés « dispositif public » : aide plafonnée à 2 300 €/lot
- Copropriétés « éco-responsable » : aide plafonnée à 700 €/lot

Les aides prévues par le PLDH 2018 - 2021

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

g. L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Ouest Essonne, un partenaire ancré sur le territoire

Les activités de l'agence

L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Ouest Essonne a été créée en 2011. Elle prend la forme d'une association dont la gouvernance est assurée pour majorité par des élus locaux et intervient sur 4 EPCI : la CA de l'Etampois Sud Essonne, la CA de Paris Saclay, la CC du Dourdannais en Hurepoix et la CC du Pays de Limours. La CAESE est adhérente de l'association et bénéficie donc de ses actions.

L'ALEC est basée principalement à Palaiseau mais une antenne existe également à Etampes ainsi qu'une permanence à Dourdan. L'antenne d'Etampes est relativement récente mais est venue remplacer un Espace info énergie, présent depuis plus de 10 ans sur la commune.

L'ALEC intervient à Etampes sur 3 domaines :

1. Elle **dispense des conseils pour l'efficacité énergétique de l'habitat auprès des particuliers**

- Les conseils dispensés sont gratuits. En 2018, l'ALEC a enregistré sur l'ensemble de son territoire d'intervention **800 demandes et 540 ménages conseillés sur des informations techniques (41%), économiques (36%), générales sur la réglementation (23%).**

- L'agence d'Etampes reçoit principalement les publics suivants :
  - *Les ménages précaires souhaitant bénéficier des aides à la réhabilitation énergétique;*
  - *Les personnes âgées souhaitant réaliser des travaux de rénovation* mais ayant des difficultés à monter en autonomie leur dossier d'aide, notamment lorsqu'ils sont intégralement dématérialisés ;
  - *Les jeunes ménages venant d'acquérir un bien immobilier à rénover* et souhaitant bénéficier de conseils plus opérationnels.

➔ De manière générale, **le public de l'Etampois est plus précaire que sur le reste du territoire de l'Ouest Essonne** et a donc plus de difficultés financières à réaliser les travaux de réhabilitation énergétique et à se saisir des dispositifs d'aides existants. Toutefois, compte-tenu des caractéristiques économique des ménages, ils sont aussi plus fortement éligibles aux dispositifs d'aides.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

2. Elle **informe et accompagne les collectivités les collectivités territoriales** sur des opérations visant à réduire leur facture énergétique (intervention sur le bâti communal, sur l'éclairage public, la flotte de véhicule).

- Il s'agit surtout de petites communes qui ne disposent pas d'expertise en interne.
- L'ALEC accompagne une part très importante des communes de la CAESE. Les communes du Sud sont toutefois moins motrices et mobilisées. (cf. carte)

3. Elle **accompagne les collectivités dans la mise en place de stratégie de transition écologique**

Des potentiels de développement

L'accompagnement des copropriétés n'est pas encore développé sur l'agence d'Etampes (il l'est à Saclay). L'agence ne dispose pas en interne des compétences pour ce type d'accompagnement spécifique. C'est un champ d'intervention sur lequel l'agence sera peut-être amenée à intervenir si le besoin se fait sentir sur le territoire. Ce type d'accompagnement peut être intéressant du fait de plus grandes retombées.

Pour le moment, les retombées sont positives à Saclay avec toutefois une certaine limite qui est celle du temps. Il s'écoule en général 3 ans entre la prise de contact et la réalisation effective des travaux.

Une agence bien identifiée et très sollicitée

L'ALEC Ouest Essonne a vu son activité augmenter ces dernières années. Les prises de contact sont plus nombreuses et le nombre de personnes se rendant à l'agence sans rendez-vous augmente.

Au 1er semestre 2019, **40 % de l'activité de l'ALEC Ouest Essonne est réalisée dans l'Etampois.** Ceci est important à souligner puisque le poids démographique de la CA est très faible à l'échelle du territoire d'intervention de l'ALEC et les ménages bien plus modestes qu'ailleurs.

L'ALEC est donc très bien identifiée sur le territoire par les ménages et constitue un **partenaire de premier plan pour la mise en œuvre de politique de réhabilitation et d'efficacité énergétique.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

h. Des cas ponctuels d'habitat très dégradé et de « marchands de sommeil »

Pendant les entretiens, les communes ont pu noter la présence sur le territoire de **quelques situation d'habitat très dégradé voire de marchands de sommeil**. De l'avis de l'ensemble des communes, ce sont des situations très exceptionnelles et qui sont gérées au coup par coup par les communes en s'appuyant sur les moyens internes.

Néanmoins, tous les partenaires relèvent un **enjeu de mieux repérer ces situations.** Actuellement, pour la majorité des communes, c'est le réseau de connaissance de la commune qui permet de déceler les cas problématiques et d'intervenir.

De même, **l'appui de l'agglomération serait apprécié par la plupart des partenaires pour les cas très complexes.** Sans que l'EPCI ne se substitue à la commune, il est question d'apporter une expertise sur les outils et les démarches juridiques et/ou administratives, afin de trouver des clés de résolution. **Par ailleurs, le permis de louer et de diviser a été lancé en octobre 2019 sur la commune d'Etampes.** Il prévoit une autorisation préalable sur le secteur du centre-ville et une déclaration pour le reste de la commune. Pendant les entretiens, les autres communes n'ont pas spécifiquement évoqué le souhait de développer cet outil. Néanmoins, l'évaluation du dispositif sur la commune d'Etampes pourra éclairer sur les opportunités créées par l'outil mais également sur les coûts pour son déploiement. Sur cette base, une réflexion sur d'autres communes pourront être entamés.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Profil des occupants du parc privé

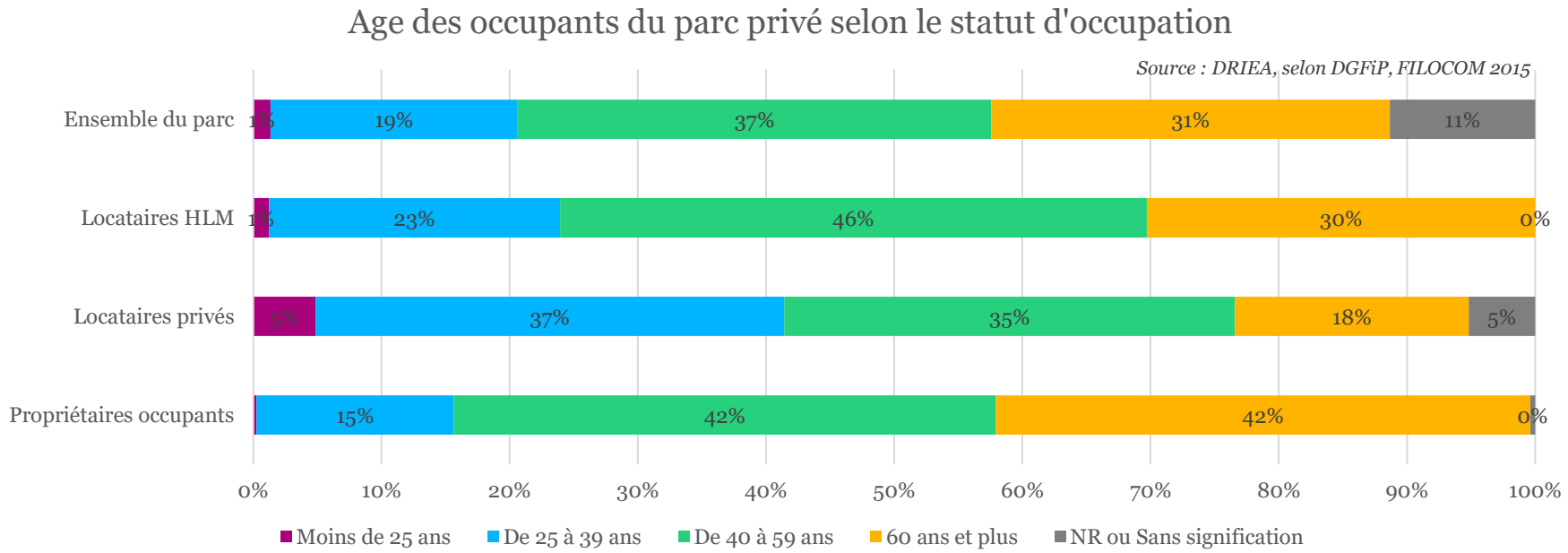
a. Une forte représentation des jeunes dans le parc locatif privé

Dans le parc locatif privé, les moins de 25 ans et les 25 – 40 ans sont surreprésentés par rapport aux autres statuts d'occupation. Sur la CAESE, le parc locatif privé revêt donc un rôle d'accueil des jeunes ménages en début de parcours résidentiels. Cette tendance est très lié aux besoins spécifiques des jeunes ménages comme une mobilité simplifiée (par rapport au parc social), des typologies plus petites et un prix plus en adéquation avec leurs capacités contributives.

A l'inverse, les moins de 40 ans ne représentent que 15% des propriétaires occupants. Ainsi, il existe un enjeu de réfléchir à une offre accessible aux jeunes ménages pour leur permettre de se positionner sur les logements en accession.

b. Plus de 40% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans

Plus d'un quart des propriétaires occupants de la CAESE ont entre 60 et 74 ans et 16% ont plus de 75 ans. Ainsi, plus de 40% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans. Ce constat interroge **la capacité du parc privé à répondre aux besoins spécifiques des ménages en perte d'autonomie**. Il est donc question de veiller à **accompagner les ménages dans l'adaptation des logements** mais également de veiller à ce que la production neuve prennent en compte le phénomène de vieillissement de la population y compris dans les projets neufs en accession.



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

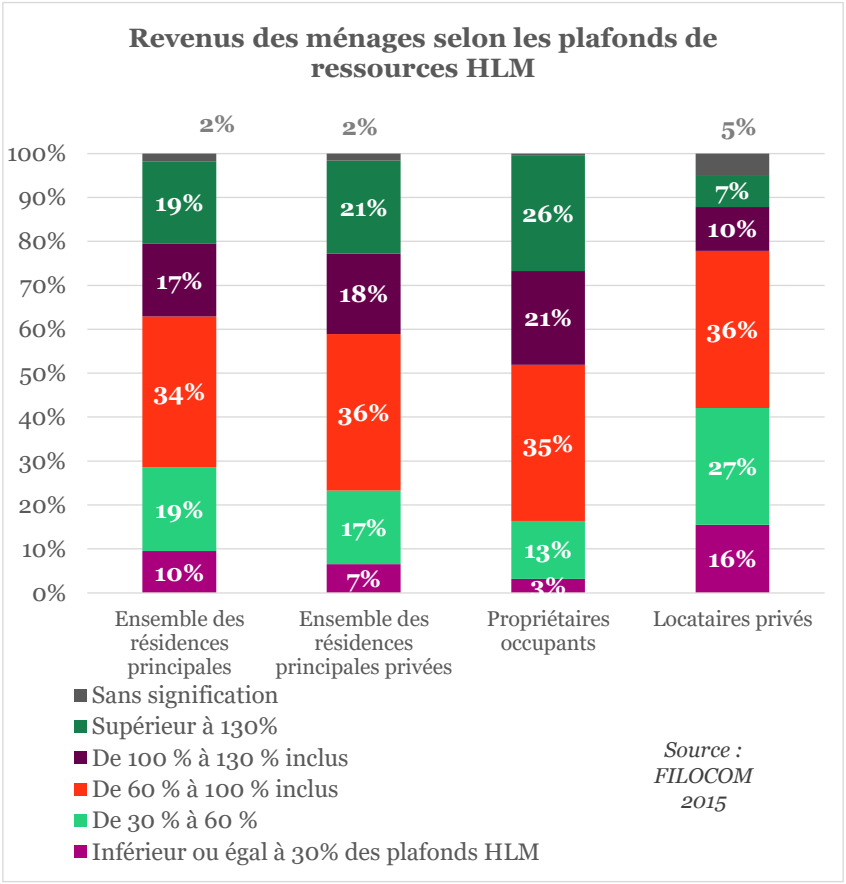
B. Profil des occupants du parc privé

c. Des locataires privés plus précaires que la population globale

69% des locataires privés sont éligibles au parc social et 43% sont éligibles au logement PLAI. Sur l'ensemble des résidences principales privées, seuls 78% des ménages sont éligibles au parc social et seulement 24% au parc PLAI.

Les locataires du parc privé ont donc un profil relativement précaire et représentent un potentiel important de demandes pour le parc social.

Le nombre de données incohérentes ou peu fiabilisées, regroupées sous la section « sans signification » est plus élevé chez les locataires privés. Ceci invite à faire preuve de précaution dans la lecture des données et souligne la nécessité de renforcer la connaissance du profil des occupants du parc locatif privé.



d. Une fragilité également chez les propriétaires occupants

Bien que moins marqué que pour les locataires, 15% des propriétaires occupants sont éligibles au parc PLAI. Il s'agit d'un public de propriétaires potentiellement précaires qui pourraient rencontrer des difficultés à recouvrer les dépenses liées à l'entretien de leur patrimoine.

e. Des familles monoparentales davantage accueillies dans le parc locatif

8% des propriétaires occupants sont des familles monoparentales contre 19% des locataires privés (20% chez les locataires HLM, 20% chez les locataires communaux). Ainsi, en plus d'accueillir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, le parc locatif privé accueille également des ménages à des moments de ruptures dans leur parcours résidentiels avec l'enjeu de développer une offre en adéquation (petit à moyen logement à loyers accessibles) avec les caractéristiques de ces ménages.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

f. Des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Près de 50% des propriétaires occupants de la CAESE sont considérés comme modestes ou très modestes au sens de l'ANAH et sont donc éligibles aux aides de l'agence. En particulier, 35,5% des ménages sont éligibles aux aides pour propriétaires très modestes.

Les communes **de Congerville-Thionville, de Méréville, d'Abbéville-la-Rivière, de Monnerville et de Plessis-Saint-Benoist** affichent des taux de propriétaires occupants très modestes supérieurs à la moyenne de l'agglomération. Toutefois, sur les trois dernières communes, le faible volume de propriétaires concernés tend à relativiser ce constat.

Il existe donc un **fort enjeu de repérage et d'accompagnement du parc privé.** En effet, des propriétaires en situation de précarité financière peuvent rencontrer des difficultés à entretenir leur bien, entrainant à des situations d'habitat privé dégradé parfois compliquée à solutionner.

L'information des ménages est également un enjeu important. En effet, par leur caractère modeste ou très modeste, les propriétaires ont accès aux aides de l'agence et pourraient donc entamer des travaux impossibles sans ce concours financier. Toutefois, les démarches peuvent être longues et complexes et le reste à charge dissuasif. C'est pourquoi un accompagnement renforcé peut être nécessaire.

Par ailleurs, comme vu précédemment, les propriétaires occupants de la CAESE sont âgés et les aides de l'ANAH visent également à accompagner l'adaptation des logements. Ainsi, il conviendra de veiller à accompagner les propriétaires modestes avec une **attention spécifique pour les ménages âgés,** qui pourraient favoriser leur maintien dans le logement par une meilleure mobilisation des aides.

Porter à connaissance

	Nombre de PO modestes	% dans le total des ménages PO
Abbéville-la Rivière	18	18,6%
Agerville	152	14,4%
Arrancourt	]0:11[*	
Authon la Plaine	19	16,1%
Blandy	]0:11[*	
Bois-Herpin	]0:11[*	
Boissy-la-Rivière	32	16,4%
Boissy-le-Sec	27	12,9%
Boutervilliers	18	16,1%
Bouville	32	14,3%
Brières-les-Scellés	44	12,1%
Brouy	]0:11[*	
Chalo-Saint-Mars	51	13,2%
Chalou-Moulineux	27	17,5%
Champmotteux	23	-
Chatignonville	]0:11[*	
Congerville-Thionville	11	14,3%
Estouches	12	-
Étampes	605	13,9%
Fontaine-la-Rivière	]0:11[*	
Guillerval	29	11,0%
La Forêt-Sainte-Croix	11	-
Marolles-en-Beauce	]0:11[*	
Méréville	158	15,3%
Mérobert	23	11,7%
Mespuits	]0:11[*	
Monnerville	14	11,3%
Morigny-Champigny	188	13,0%
Ormoy-la-Rivière	49	15,9%
Plessis-Saint-Benoist	20	18,7%
Puiselet-le-Marais	]0:11[*	
Pussay	83	13,1%
Roinvilliers	]0:11[*	
Saclas	82	14,5%
Saint-Cyr-la-Rivière	26	15,2%
Saint-Escobille	16	9,7%
Saint-Hilaire	19	13,1%
Valpuiseaux	20	9,1%
Étampois Sud Essonne	**1872****	**13,9%**

	Nombre de PO très modestes	% dans le total des ménages PO
Abbéville-la-Rivière	35	36,1%
Agerville	371	35,0%
Arrancourt	17	-
Authon la Plaine	31	26,3%
Blandy	20	-
Bois-Herpin	]0:11[*	
Boissy-la-Rivière	39	20,0%
Boissy-le-Sec	60	28,7%
Boutervilliers	19	17,0%
Bouville	53	23,8%
Brières-les-Scellés	85	23,4%
Brouy	13	-
Chalo-Saint-Mars	114	29,6%
Chalou-Moulineux	49	31,8%
Champmotteux	48	-
Chatignonville	]0:11[*	
Congerville-Thionville	28	36,4%
Estouches	20	-
Étampes	1 356	31,1%
Fontaine-la-Rivière	]0:11[*	
Guillerval	80	30,4%
La Forêt-Sainte-Croix	15	-
Marolles-en-Beauce	22	-
Méréville	376	36,4%
Mérobert	64	32,5%
Mespuits	16	27,6%
Monnerville	46	37,1%
Morigny-Champigny	327	22,6%
Ormoy-la-Rivière	75	24,3%
Plessis-Saint-Benoist	39	36,4%
Puiselet-le-Marais	21	22,8%
Pussay	257	40,7%
Roinvilliers	]0:11[*	
Saclas	186	32,9%
Saint-Cyr-la-Rivière	39	22,8%
Saint-Escobille	57	34,5%
Saint-Hilaire	37	25,5%
Valpuiseaux	72	32,7%
Étampois Sud Essonne	**4116****	**35,5%**

Source : Anah « FILOCOM, MEDDE d'après DGFiP », Année 2013

* données secrétisées

** y compris données secrétisées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

g. Une hausse de la mobilisation des aides de l'ANAH entre les périodes 2013 – 2014 et 2015 - 2016

Entre 2013 et 2014, 25 dossiers ont été subventionnés par l'ANAH sur le territoire de la CAESE. Entre 2015 et 2016, ils sont 31. Ainsi, sur 4 ans, **54 dossiers ont été subventionnés, soit 0,5% des dossiers subventionnés par l'ANAH dans le département.**

Ces dossiers proviennent pour la plus grande part d'Etampes (23% des dossiers) puis de Méréville (12,5%), de Plessis-Saint-Benoist (11%) puis Saclas (9%) et Morigny-Champigny (7%). Si pour les communes de Saclas, Morigny-Champigny et Etampes ce constat est en cohérence avec les observatoires sur les difficultés du parc des communes urbaines, pour les communes de Plessis-Saint-Benoist et Saclas la forte mobilisation des aides de l'ANAH est à noter. Ce volume de dossiers pourraient s'expliquer par un taux très élevé de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sur la commune (55,10% à Plessis-Saint-Benoist et 47,4% à Saclas).

Entre les deux périodes (2013-2014 et 2015 – 2016) **, le nombre de dossiers subventionnés progresse légèrement.** En particulier, sur la commune d'Etampes le nombre de dossier progresse de manière importante tout comme sur Saclas.

Dossiers subventionnés par l'Anah (2013-2014 et 2015-2016)

Communes de l'Essonne	Nombre de dossiers 2013-2014	Nombre de dossiers 2015-2016	% sur les 16 communes
ANGERVILLE	1	1	3,57%
BOISSY-LA-RIVIERE	0	1	1,79%
BOISSY-LE-SEC	1	1	3,57%
BRIERES-LES-SCELLES	1	0	1,79%
CHALO-SAINT-MARS	1	0	1,79%
CHAMPMOTTEUX	2	1	5,36%
ESTOUCHES	1	0	1,79%
ETAMPES	4	9	23,21%
MEREVILLE	2	5	12,50%
MEROBERT	0	1	1,79%
MORIGNY-CHAMPIGNY	2	2	7,14%
PLESSIS-SAINT-BENOIST	5	1	10,71%
PUISELET-LE-MARAIS	1	1	3,57%
PUSSAY	0	1	1,79%
SACLAS	1	4	8,93%
SAINT-CYR-LA-RIVIERE	0	1	1,79%
SAINT-ESCOBILLE	2	1	5,36%
VALPUISEAUX	1	1	3,57%
Total communes	25	31	100,00%
Essonne	1458	9597	

source: Infocentre Anah

Porter à connaissance

Les logements de l'Étampois Sud Essonne subventionnés par l'Anah représentent 0,5% de l'ensemble des logements subventionnés par l'Anah

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231127-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023

a. Le registre des copropriétés

De manière progressive entre fin 2016 et fin 2018, l'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation ont dû faire l'objet d'une immatriculation par leurs représentants légaux sur le site du registre des copropriétés.

- Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots principaux (habitations, bureaux, commerces) ;
- Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats [...] de 50 lots principaux [...];
- Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires

Les données de synthèse sont accessibles librement sur internet et les données détaillées sont accessibles aux collectivités territoriales. Ce registre représente une opportunité réelle d'améliorer la connaissance du parc de copropriétés. **Toutefois l'outil est nouveau et reste grandement perfectible :**

- Pour des raisons de **secret statistique**, les données ne sont pas affichées pour les territoires où figurent moins de 11 copropriétés.
- Les **données sont déclaratives** et peuvent donc comporter des erreurs. L'obligation réglementaire séquencée peut créer une surreprésentation des grosses copropriétés dans les données en l'état actuel de renseignement du registre. **De même, certaines petites copropriétés parmi les plus en difficulté ou les moins bien structurées pourraient être absentes de la base de données.**
- Les données financières doivent faire l'objet de précautions particulières. En effet, ne sont présentées que les données des copropriétés n'étant pas dans leur premier exercice comptable et dont les données financières sont effectivement renseignées. Par ailleurs, elles doivent être mises en perspectives du contexte particulier de chaque territoire.

b. Le parc de copropriétés de la CAESE

Au 30 juin 2018, selon le registre des copropriétés, la CAESE compte **126 copropriétés dont 55% de taille moyenne**, comptant entre 11 et 49 lots. A l'échelle nationale, seules 44% des copropriétés sont de cette taille. **Le fichier des copropriétés fragiles datant de 2013 recense 143 copropriétés fragiles sur la CAESE. Ainsi, ce croisement révèle un renseignement incomplet du registre des copropriétés sur le territoire. C'est-à-dire que certaines copropriétés n'ont pas réalisés les démarches d'immatriculation obligatoire. Ces données sont donc à étudier avec prudence.**

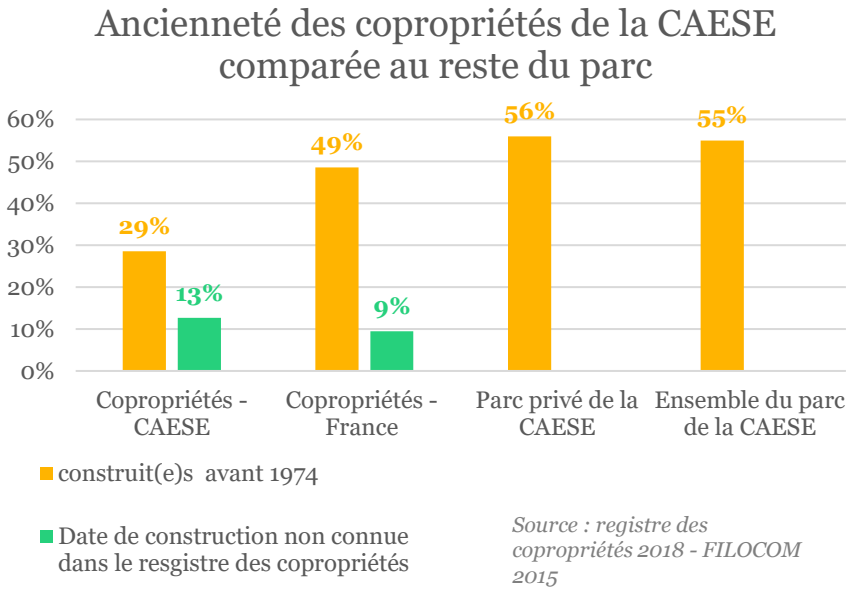
83% des copropriétés immatriculées au registre sont situées à Etampes, soit 105 copropriétés dont une majorité entre 11 et 49 lots. Si la commune présente un parc plus propice à l'existence de copropriétés, cette surreprésentation pourrait également s'expliquer par une meilleure mobilisation des syndicats de copropriété sur la commune pour réaliser les procédures d'immatriculation.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

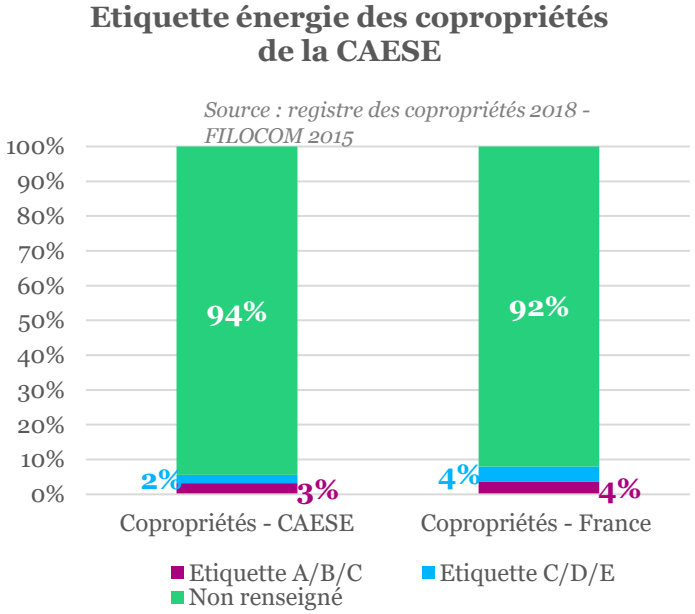
c. Des copropriétés fragiles concentrées sur la commune d'Etampes

Le parc de copropriétés est **relativement plus récent** que le parc aux autres échelles de comparaison. En particulier, les copropriétés datant d'avant les premières réglementations énergétiques représentent moins d'un tiers du parc contre près de 50% pour les copropriétés à l'échelle de la France et plus de 55% sur le parc global de la CAESE.

Toutefois, ces chiffres sont à relativiser au vue du renseignement parcellaires du registre des copropriétés. D'une part, il est fort probable que toutes les copropriétés de la CAESE ne soient pas immatriculées. D'autres part, en ce qui concerne l'année de construction, pour 13% des copropriétés immatriculées, l'information n'est pas renseignée contre seulement 9% à l'échelle du fichier national.



Source : registre des copropriétés 2018 - FILOCOM 2015



d. Un enjeu de connaissance des performances énergétiques du parc de copropriétés sur la CAESE

Les données sur les diagnostics énergétiques ne permettent pas de tirer de conclusion quant aux performances du parc de copropriétés. En effet, pour 94% d'entre elles l'information n'est pas renseignée. Il s'agit d'un taux légèrement supérieur à celui observé à l'échelle de la France.

Selon le ministère de la transition énergétique, « le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. » Il est obligatoire et doit être présenté lors d'une vente ou de la location, le but étant d'informer propriétaires et locataires des performances du bien. Pour le DPE « consommation énergie », il permet de calculer la consommation en énergie primaire (en $KWh_{EP}/m^2.an$) dérivant de la consommation annuelle. Ce niveau de consommation permet de classifier les biens selon 7 classes de A (logements les plus performants) à G (logements les moins performants).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-025-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

e. Des copropriétés fragiles concentrées sur la commune d'Etampes

Pour rappel, les familles de copropriétés sont élaborées à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM). Sur la base de ces indicateurs, les copropriétés sont évaluées et classées en quatre catégorie de A à D (du plus faible potentiel de fragilité au plus élevé). – Porter à Connaissance.

Selon les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles (2013), la CAESE compte 143 copropriétés considérées comme fragiles (famille D) dont 95 rien que sur la commune d'Etampes. **Ainsi, 66% des copropriétés fragiles sont situées sur la commune centre.**

Ensuite, 8% des copropriétés fragiles sont situées à Angerville et Pussay.

f. Toutefois des procédures d'accompagnement des copropriétés peu nombreuses

A l'échelle de la CAESE, **une seule copropriété fait l'objet d'un arrêté** et une est sous administration provisoire*.

Ainsi, comparativement, au volume de copropriétés identifiées comme fragiles, le déclenchement de procédures n'est pas si fréquent. Ainsi, il pourrait exister un enjeu d'identification et d'intervention sur ce parc avec la prise d'arrêté, comme des arrêtés de péril par exemple, le cas échéant.

L'administrateur provisoire est un professionnel indépendant, administrateur judiciaire inscrit auprès de la cour d'appel. Son rôle consiste à **aider les copropriétés confrontées à de lourds problèmes financiers, à une défaillance de leur syndicat de copropriété, ou encore à une absence de syndicat, afin de les ramener à une situation saine et stable, aussi bien dans leurs finances que dans leur fonctionnement courant.*

g. Les copropriétés du Plateau de Guinette, un enjeu NPNRU

Dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) du Plateau de Guinette, **les copropriétés en difficulté représentent un enjeu important**. C'est pourquoi le protocole de préfiguration **inscrit l'action face aux copropriétés dégradées comme un objectif du projet urbain**.

En particulier, **la copropriété des Fleurettes** est identifiée comme une copropriété fragile et est incluse dans le périmètre du NPNRU. Elle comprend des commerces et est en mitoyenneté avec la principale résidence du quartier, la Résidence Guinette. Pour répondre aux enjeux des Fleurettes, le protocole de préfiguration de projet NPNRU prévoit d'organiser une veille sur la copropriété dans l'axe « augmenter la diversité de l'habitat », en actualisant notamment le diagnostic réalisé en 2010 par l'EPARECA. L'appel d'offres a été lancé à l'été 2019. Par ailleurs, l'enjeu du projet en cours de définition sera de mobiliser les outils adéquats pour accompagner la copropriété et les copropriétaires le cas échéants.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

D. La mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé

a. Lutte contre la précarité énergétique avec le programme « Habiter Mieux » et en s'appuyant sur l'ALEC

« Habiter mieux » est une aide financière pour permettre de réaliser des travaux de rénovation thermique visant à réduire les coûts liés aux dépenses énergétiques. Elle s'adresse aux propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans sous conditions de ressources. En fonction des ressources et des travaux, l'aide de l'Anah peut aller de 35% à 50% du coût des travaux (+ prime éventuelle), avec une prise en charge d'un accompagnement technique.

Pour rappel, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Ouest Essonne est un partenaire ressource essentiel qu'il conviendra de solliciter et de faire connaitre aux habitants pour déployer l'efficacité des dispositifs. (cf. 54)

b. NPNRU et parc privé

Le Contrat de Ville (2015-2020) prorogé jusqu'en 2023 affiche deux grandes orientations quant à l'amélioration de la qualité de l'habitat dans le parc privé : la lutte contre l'habitat indigne et l'extension de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité à tout le territoire prioritaire (Guinette et Croix de Vernailles).

Premièrement, la lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur l'observatoire de l'habitat indigne pour recenser tout logement relevant de l'habitat indigne. Une proportion importante de logements estimés comme indignes se situe dans le centre-ville et dans le quartier de Saint-Pierre de la ville d'Etampes. Pour agir contre ce type de situation, deux actions sont menées : le développement d'un plan de communication sur le service hygiène et sécurité de la ville pour faire connaître les recours possibles aux habitants et le lancement d'une OPAH centrée sur l'aide à la réhabilitation auprès des propriétaires de logements dégradés.

Deuxièmement, concernant la GUSP, son principal objectif est l'amélioration du quotidien des habitants des quartiers concernés. A travers l'organisation de « diagnostics en marchant » et d'une communication auprès des habitants des phases de cette opération, la GUSP sera notamment orientée vers les conditions d'habitat.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

D. La mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé

c. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat d'Étampes

La commune d'Etampes a connu plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives, une lancée en 1998 et une autre en 2006. Les OPAH d'Étampes ont principalement travaillé sur les ravalements de façades et l'amélioration de l'habitat (économies d'énergies…). La dernière OPAH s'est achevée en 2010. Toutefois, la commune d'Etampes fait partie des 222 villes retenues au titre du programme Action Cœur de Ville. Dans ce cadre, une OPAH pourrait être envisagée.

Par ailleurs, de 2011 à 2013, le territoire était couvert par un Programme d'Intérêt, Général (PIG) portant sur la précarité énergétique.

Les OPAH et les PIG permettent d'inciter financièrement les propriétaires à réaliser les travaux sur leur bien mais ils sont aussi un outil important de repérage et de veille. Ainsi, dans un contexte de centre-ville en perte de vitesse disposant d'un habitat ancien potentiellement dégradé, ces outils devront être réfléchis dans le cadre du PLH en articulation avec les autres projets de territoire que représentent le PRIR, le PIV et Action Cœur de Ville. En particulier, la question d'étendre le périmètre d'intervention aux bourgs ruraux pourra représenter une opportunité pour répondre à leurs enjeux spécifiques.

d. Action Cœur de Ville

La commune d'Etampes fait partie des 222 villes retenues au titre du Plan nation Action Cœur du Ville, lui permettant notamment de financer des opérations d'intervention dans le parc existant. Le programme devra concourir aux objectifs du PLH et encourager la remise sur le marché des logements vacants par leur réhabilitation.

En particulier, un périmètre d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) comprenant un volet logement sera défini sur le territoire pour contribuer à la réhabilitation du secteur du centre-ville, en mobilisant des outils comme les Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), veille et d'observation des copropriétés (VOC) ou encore des opération de type Vente à d'Immeuble à Rénover (VIR)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

e. Une difficulté à réaliser les travaux

Malgré les dispositifs existants, les partenaires relèvent la difficulté de mobiliser les propriétaires pour réaliser les travaux. Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être identifiés.

Une mauvaise connaissance des dispositifs d'aides et une méfiance vis-à-vis de la rénovation énergétique

D'une part, **les dispositifs sont mal-connus, des propriétaires comme des personnels de mairie**. Ainsi, certains propriétaires renoncent à la réalisation de travaux en raison des coûts sans solliciter les aides disponibles. Il est donc clairement identifié un manque d'information des ménages accompagné d'un manque de formation des personnels publics, limitant l'orientation des propriétaires vers les partenaires pertinents. Sur ce point les communes reconnaissent **qu'un appui de l'agglomération pourrait représenter une opportunité**. Les moyens de l'EPCI pourrait être mis à disposition des communes pour déchiffrer les outils et dispositifs à disposition. Cette information pourrait être intégrée par les personnels communaux et retransmis aux ménages. Là encore, l'ALEC devra être un partenaire vers lequel les collectivités pourront orienter les ménages. Les agents de l'ALEC relève par exemple que les ménages des communes accompagnées activement par l'ALEC sont plus enclins à les solliciter car ils sont mieux orientés par les personnels de mairie.

Il existe par ailleurs une **méfiance importante des ménages à l'égard des questions d'énergie et des travaux de rénovation.** Ceux-ci sont en effet **surchargés d'informations, notamment du fait d'un démarchage abusif par téléphone.** Le relai institutionnel constitue donc le dernier échelon de confiance et permet de dissiper les appréhensions vis-à-vis des problématiques liées à l'énergie. De même, l'ALEC dispose d'un annuaire de professionnels de confiance pour dépasser l'appréhension de certains propriétaires vis-à-vis des malfaçons.

Une dématérialisation des formulaires de demande d'aide

La plupart des demandes d'aides ont été dématérialisées et il est très compliqué pour les personnes âgées, ne disposant parfois pas même d'une adresse email, de pouvoir faire des demandes d'aides. Si les dossiers de demande d'aides ANAH peuvent encore être formulées par papier, les formulaires de demande d'aides départementales ne sont strictement disponibles qu'en ligne.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

D. La mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé

e. Une difficulté à réaliser les travaux

Des avances sur trésorerie dissuasives pour certains ménages précaires

Les aides (ANAH, aides départementales notamment) sont en général versées après la réalisation des travaux ce qui pose un problème important pour les ménages ne disposant pas de trésorerie. Alors que pour les jeunes ménages cette trésorerie peut être constituée par un prêt, notamment via les dispositifs de prêts à taux zéro, les personnes âgées bénéficient d'un accès au crédit particulièrement réduite.

La nécessité de devoir avancer les coûts de travaux constitue un problème important pour les ménages les plus précaires et pour les personnes âgées aux revenus faibles. Selon l'ALEC, une réflexion sur le fonctionnement des aides et l'accès au prêt des personnes âgées doit être engagée.

De contraintes urbanistiques et de patrimoine

Une part très importante des communes fait l'objet d'un secteur de sauvegarde du patrimoine (sur tout ou une partie de la commune) avec pour conséquence la nécessité de faire appel aux architectes des bâtiments de France (ABF) pour toutes interventions extérieurs sur les biens. Cette situation est particulièrement dissuasive pour les propriétaires en raison des surcouts entrainés par les attentes des ABF mais également en raison des jurisprudences parfois changeantes des architectes. Plusieurs projets de particuliers ont été bloqués dans le cadre de la protection du patrimoine sur l'agglomération, notamment pour la pose de panneaux solaires.

f. Une politique départementale support

Si la CAESE peut être support pour accompagner l'information et la formation, le CD 91 prévoit également dans l'axe 4 du PDLH de « développer l'offre d'ingénierie territoriale en matière de logement-habitat ». Ainsi, pour remplir ses objectifs, le CD 91 propose de renforcer les partenariats avec les territoires et de les accompagner pour fortement pour les aider à la définition de leur stratégie.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

E. MATRICE MOFFE : Structure de l'offre de logements du parc privé

FORCES	FAIBLESSES
› **Beaucoup de logements de grandes typologies** (T4/T5), idéales pour l'accueil des familles › **Une vacance essentiellement conjoncturelle**	› Une **faible offre de logement de petites typologies** (T1/T2) › Une **inadéquation entre la taille des logements et des ménages** › Une **offre locative insuffisante** › **Des copropriétés en difficulté**
OPPORTUNITE	**MENACES**
› **Un potentiel de logements vacants** à remettre sur le marché › Un parc à **forte valeur patrimoniale** › Le NPNRU, le Plan Action Cœur de Ville comprenant une ORT	› **Un parc ancien et un risque de habitat dégradé**, en particulier sur les communes rurales › **Un manque d'information** des ménages et de **formation** des personnels de mairie

ENJEUX

Développer une offre **en adéquation** avec la taille des ménages et les profils hétérogènes des communes

Identifier les besoins de rénovation du parc et accompagner la réhabilitation du parc existant

Informer les propriétaires des dispositifs existants et **former** les personnels à des communes pour relayer les informations

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

3. Parc locatif social

A. Rappels des financements du logement social
B. Caractéristiques du parc locatif social
C. Occupation du parc social
D. Demandes et attributions
E. Demandes de mutation
F. La réforme des attributions
G. Les QPV et le PRIR sur le Plateau de Guinette
H. Matrice MOFFE

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

A. Rappels des financements du logement social

Plafond de ressources pour un HLM en Ile-de-France (hors paris et limitrophe)					
Composition du foyer	Mode de financement du logement				
	PLAI	PLUS	PLS	PLI	
				Zone B1	Zone B2
1 personne	13 050€	23 721€	30 837€	30 572€	27 515€
2 personnes (sans personne à charge)	21 272€	35 452 €	46 088€	40 826€	36 743€
Jeune couple (sans personne à charge) ou 3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	25 569€	42 616€	55 401€	49 097€	44 187€
4 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	28 075€	51 046€	66 360€	59 270€	53 344€
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	33 238€	60 429€	78 558€	69 725€	62 753€
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	37 401€	68 001€	88 401€	78 579€	70 721€
Par personne supplémentaire	+4 166€	+ 7 577€	+ 9 850€	+ 8 766€	+ 7 888€

a. Les quatre types de logements sociaux familiaux

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) correspond aux logements dit « très sociaux » pour les ménages les plus modestes qui cumulent des difficultés économiques (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS) et sociales.

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), considéré comme le logement aidé classique de référence est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.

Le Prêt Locatif Social (PLS), logement dit « intermédiaire » est destiné aux ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS). Il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Il n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

b. Conventionnement et plafonds

Hormis le PLI, les logements locatifs financés par l'un des trois autres prêts donnent lieu à une convention (entre l'Etat et l'organisme HLM) prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 ou 25 % de logements sociaux).

Les plafonds de loyers sont déterminés par zone, et dépendent du type de conventionnement des logements sociaux. Ils sont révisés chaque année pour l'année à venir, selon l'Indice de Référence des Loyers du 2ème trimestre de l'année précédente.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

B. Caractéristiques du parc social

a. Un parc concentré

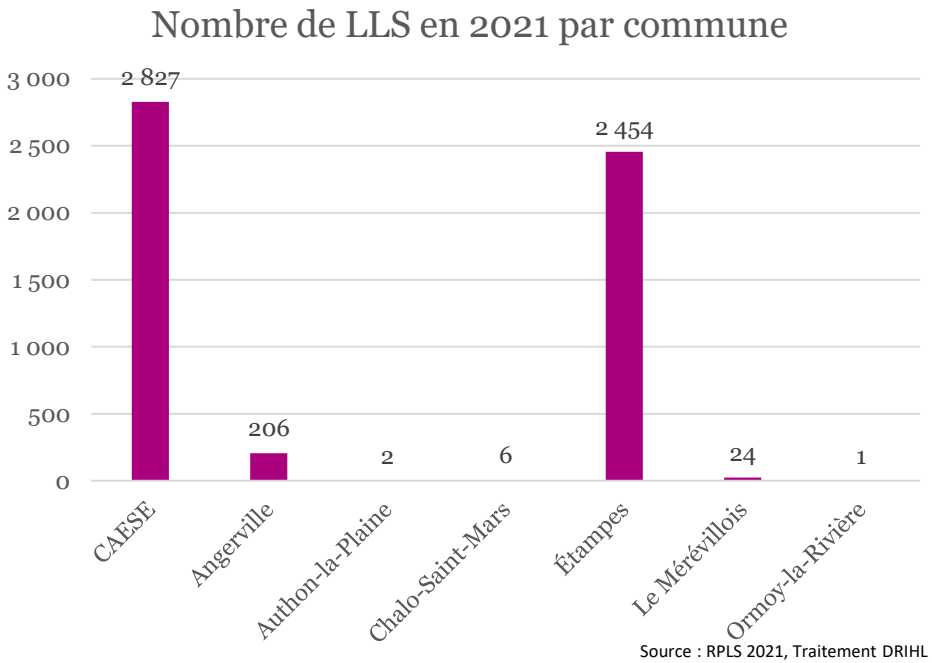
Le territoire compte **2 827 logements locatifs sociaux en 2021**. Ils se concentrent principalement sur la commune **d'Etampes, qui accueille 86,8% du parc intercommunal**. Toutefois, le parc est également relativement important sur les communes d'Angerville et Saclas qui accueillent respectivement 7 % et 3 % du parc intercommunal. Les communes du Mérevillois, de Pussay et de Morigny-Champigny disposent également de parc de logements sociaux.

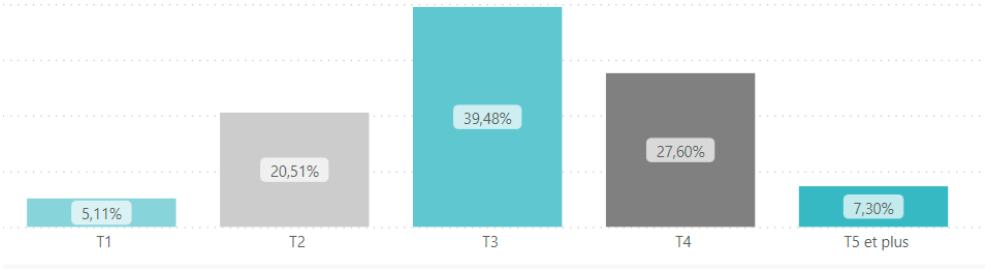
Par ailleurs**, 40% du parc est situé sur les 2 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville** (QPV) de la commune d'Etampes avec 27 % au Plateau de Guinette et 13 % à la Croix de Vernailles.

On notera que certaines communes ne disposant d'aucune obligation possèdent une offre de logements sociaux. C'est le cas de Chalo-Saint-Mars, dont la proximité à Etampes représente un attrait supplémentaire, Authon-la-Plaine ou encore Ormoy-la-Rivière, également limitrophe avec Etampes.

b. Un parc de T3 et T4

A l'échelle de la CAESE, 67 % des logements sociaux sont des T3 ou T4. L'offre de petites typologies (T1 et T2) ne représente qu'un quart de l'offre environ alors que les demandes de T1 ou T2 représentent le principal contingent de demandes. Il apparait donc une inadéquation entre la parc et les demandes.

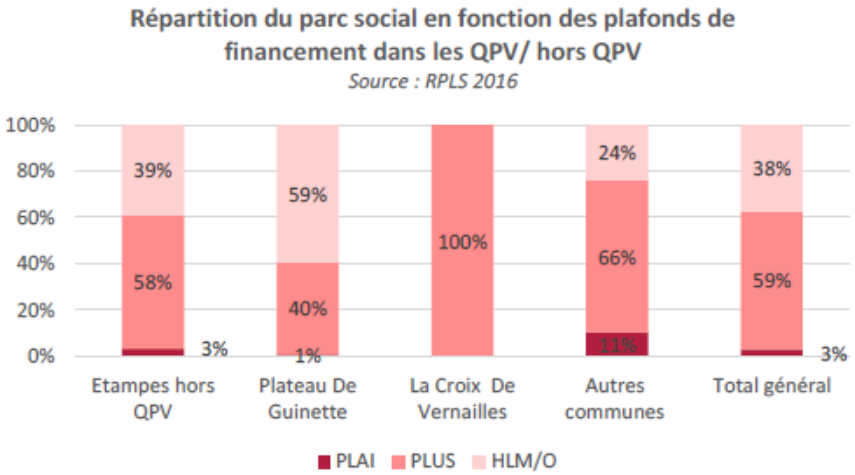




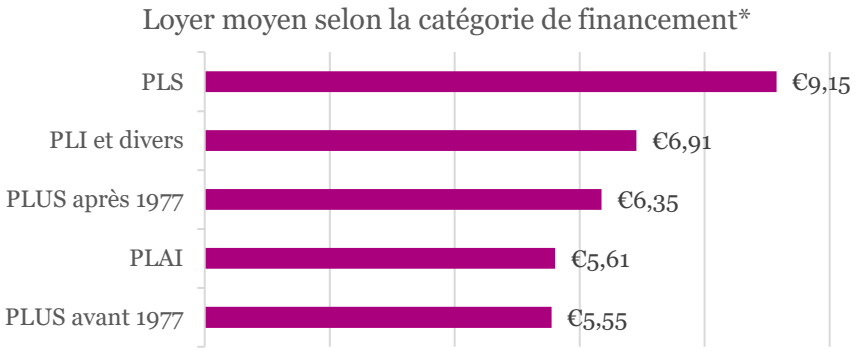
TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DU PARC SOCIAL
Données RPLS 2021 selon le portrait de territoire 2022 de la CAESE - AORIF

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

B. Caractéristiques du parc social



Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018



Données RPLS 2021 selon le portrait de territoire 2022 de la CAESE - AORIF

c. Un parc de PLUS

Sur la CAESE, 93,7% des logements sont des PLUS ou assimilés (HLM/O - utilisé avant la réforme des aides à la pierre de 1977) contre seulement 5,5% de PLAI, dits logements très sociaux.

Toutefois, cette surreprésentation de logements de type PLUS ne présuppose pas nécessairement d'un manque de logements à bas loyers. En effet, le type de financement détermine les plafonds de loyers. Toutefois, l'âge du parc concerné impacte également les prix pratiqués. Ainsi, certains PLUS ou assimilés anciens peuvent afficher des loyers plus faibles que des PLAI récents. C'est notamment le cas pour les logements de type HLM/O parmi les plus abordables. En effet, les PLUS avant 1977 affiche un loyer moyen de 5,55€/m² contre 5,61€/m² pour les PLAI, soit des niveaux similaires alors que les PLUS récent affichent un moyen de 6,35€/m²*.

Sur la CAESE, les logements HLM/O représentent 38% de l'offre. Ce type d'offre est particulièrement développé sur les QPV avec 59% de HLM/O sur le plateau de Guinette et 100% à la Croix de Vernailles.

Cette concentration des logements accessibles représente un **enjeu pour la mixité dans le parc social**. Cette problématique est soulevée par la CIA, dont la stratégie sera reprise par le PLH.

* *<u>Précaution méthodologique :</u> Il s'agit d'un niveau de loyer hors charge. Les charges peuvent fortement varier entre les copropriétés.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

d. Un changement de périmètre d'application de la loi SRU

La loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018 modifie le seuil de population d'application de l'article 55 de la loi SRU en Ile-de-France. Hors aire urbaine de Paris, **le seuil d'application de la loi est ramené à 3 500 habitants**. Ainsi, les communes de Saclas, Pussay et Le Mérévillois ne sont plus concernées par les obligations de la loi.

Sur la CAESE, seules les communes d'Etampes, de Morigny-Champigny et d'Angerville sont concernées. Jusque là exemptée au titre de la faible desserte en transport de la commune, la commune d'Angerville est aujourd'hui concernée par l'obligation. Par ailleurs, la commune de Le Mérévillois, résultat de la fusion entre Méréville et Estouches, compte 3305 habitants en 2019. Elle s'approche donc sensiblement du seuil et devra prendre en compte cette potentielle obligation dans sa stratégie de développement.

e. Un effort de production à renforcer pour assurer le respect des obligations

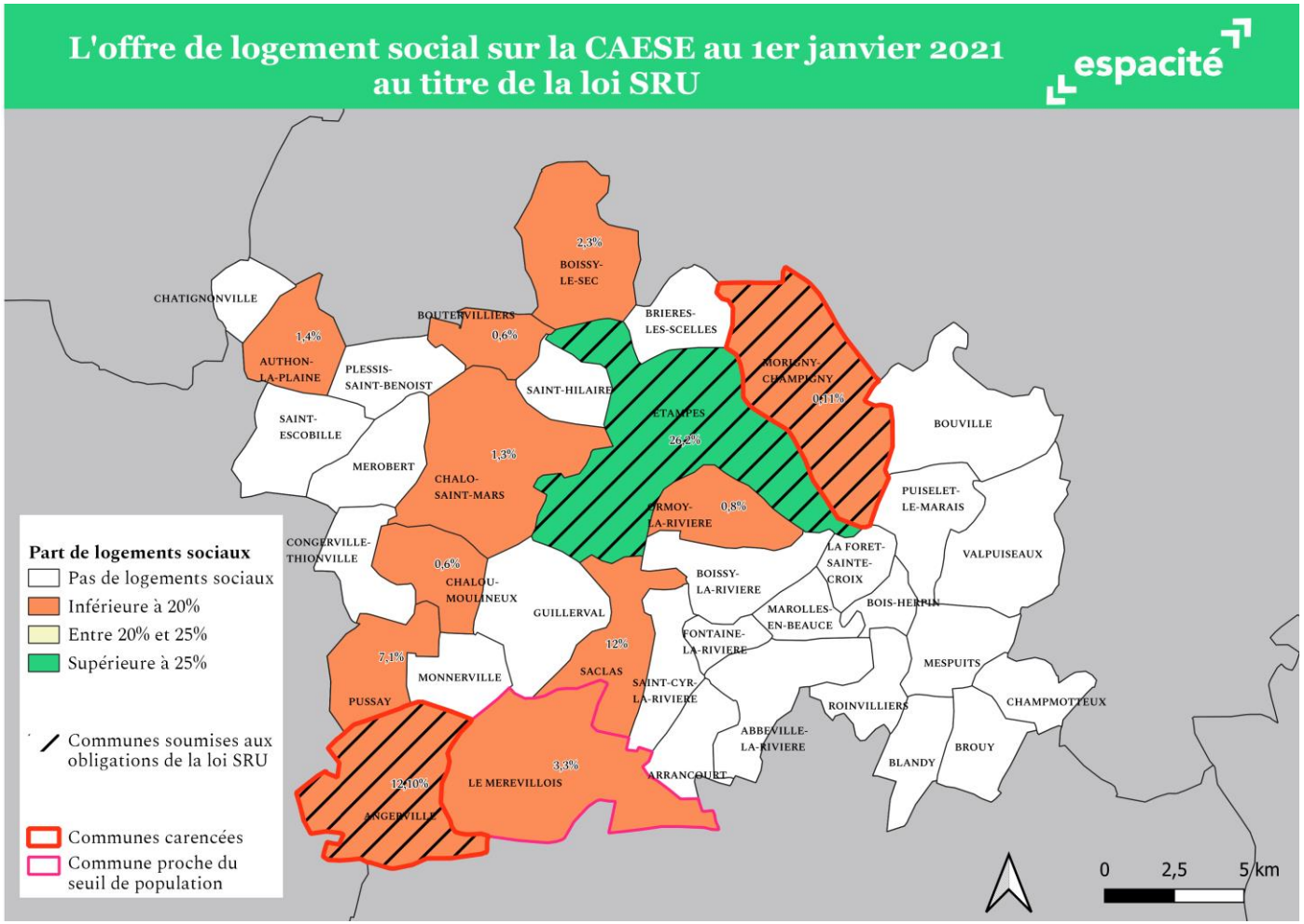
Ainsi, trois communes doivent disposer de 25 % de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU : Etampes, Morigny-Champigny et Angerville.

Au 1er janvier 2021, la commune d'Etampes présente un taux de logement locatifs sociaux de 26,17 % et atteint donc ses objectifs SRU. Avec les opérations prévues dans le cadre du NPNRU, la part des logements sociaux pourrait connaitre une fluctuation (avec une baisse du volume de logements sociaux à court-terme en raison des démolitions et une hausse du volume de résidence principale liée à la diversification) représentant un risque de passer temporairement sous le seuil.

Avec un taux de 0,11 %, la commune de Morigny-Champigny fait l'objet d'un arrêté de carence. **Ce sont 455 logements qui sont manquants** pour atteindre les 25 %. Au titre de la triennale 2017 – 2019, l'objectif de production de la commune était de 145 logements sociaux, aménagé à 100 logements en 2018 par la Commission Nationale SRU, dont au moins 30 PLAI et au maximum 20 PLS. Malgré des potentiels identifiés, **la commune peine à attirer les bailleurs sociaux et à faire aboutir des opérations sur son territoire.**

La commune **d'Angerville** affiche un taux de 12,10 % de logements sociaux représentant un manque de 225 logements sociaux à combler. **L'exemption de la commune ayant été récemment levée la commune est déficitaire mais non-carencée**.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023



La commune de Le Mérévillois dispose aujourd'hui de 3,3% de logements sociaux soit un manque de 364 logements sociaux pour atteindre les 25%. **Là encore, en dépit du fait que la commune dispose d'une population inférieure au seuil d'application, les perspectives de développement de la commune laissent à penser qu'à moyen-terme Le Mérévillois sera soumis à cette obligation.** Ainsi, le présent PLH devra inclure dans sa stratégie un scénario de développement pour la commune lui permettant d'amortir l'entrée dans le champ d'application de la loi.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

f. Le Conseil Départemental de l'Essonne : un partenaire financeur

Le Plan Départemental du Logement et de l'Habitat

Dans le PDLH, le CD 91 a **souhaité contribuer au développement de l'offre de logements sociaux en priorisant le développement de l'offre sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU ainsi qu'en faisant du rééquilibrage un axe majeur**. En particulier, l'axe 1 du programme d'actions est dédié à cette thématique et se décline en 3 volets.

Tout d'abord, le CD 91 compte « soutenir le développement des logements sociaux dans les communes avec des objectifs de rattrapage SRU » en lançant un ap**pel à projet pluriannuel et en proposant des aides complémentaires et des garanties d'emprunt** pour le développement de l'offre sociale à hauteur de 4 500€/logement pour le PLUS et de 12 000€/logement pour le PLAI.

Logement social (organismes d'HLM) :

Aides forfaitaires et garanties d'emprunts (cf. action 4.1)

Financement PLUS : 7 500 €/logt
Financement PLAI : 15 000 €/logt

Logement conventionné Anah (propriétaires bailleurs privés) :

Taux de subvention de 20% du montant HT des travaux

Aides plafonnées à
3 000 €/logt pour le « loyer conventionné social »
5 000 €/logt pour le « loyer conventionné très social »

Maîtrise d'ouvrage Ville pour les opérations de restructuration ou de réhabilitation de petite taille (inférieures à 5 logements) :

- Logement social : mêmes aides que les organismes d'HLM
- Logement hors agrément Etat : mêmes aides que le logement conventionné Anah (bailleurs privés)

Aide au premier équipement d'un logement communal mis à disposition pour des publics prioritaires du Département et géré en lien avec les services sociaux et / ou une association spécialisée :

- Taux de subvention de 20% du montant TTC des acquisitions
- Aide plafonnée à 1 500 €/logt.

Les aides prévues par le PLDH 2018 - 2021

Ensuite, dans une perspective de rééquilibrage le CD 91 souhaite « accompagner la diversification de l'offre de logements sociaux dans les centres-villes et centres-bourgs », en ayant à cœur de **viser des opérations de petite taille, bien insérées dans leur environnement et qui permettraient de participer à la requalification des centres-anciens.** Pour cela, l'appel à projet pluriannuel lancé par le CD 91 prévoit un volet dédié à ces projets en bourgs périphériques. Le CD 91 prévoit également le **renforcement des partenariats** avec les bailleurs ainsi que des appels à manifestation d'intérêt pour identifier les opérateurs pour les zones hors centres. Une aide financière est également prévue (voir ci-dessus).

Enfin, le CD 91 entend « **faciliter l'accession à la propriété dans les zones tendues et les QPV**, en développant l'offre en accession sociale dans le cadre de l'appel à projet pluriannuel (volet « développer des logements innovants, abordables et adaptés) et en proposant une aide à hauteur de 4 500€/logement.

Par ailleurs, dans son axe 4, le PDLH prévoit des mesures transversales prévoyant notamment d'orienter les garanties d'emprunt du CD 91 vers la production de logements sociaux répondant à ses orientations prioritaires et vers les projets de réhabilitation thermique du parc social.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Caractéristiques du parc social

Les aides prévues par le PLDH (règlement des aides départementales) 2018 - 2021

A - SUBVENTION DE BASE Aide forfaitaire en fonction des caractéristiques du programme	
PLUS (logement familial) avec conventionnement APL	4 500 € / logt
PLA-I sous statut de **résidence sociale classique** (logement temporaire) avec agrément du Préfet (projet social)	
PLUS, PLA-I ou PLS sous statut de **résidence autonomie** pour personnes âgées avec autorisation du Président du Conseil départemental (équipement social)	
Produits accession sociale à la propriété (PSLA, TVA 5.5%) avec agrément définitif Etat	
PLA-I (logement familial) avec conventionnement APL	12 000 € / logt
PLA-I sous statut de **pension de famille** ou résidence accueil avec agrément du Préfet (projet social)	
Majoration de subvention (mobilisable uniquement pour les logements familiaux et non cumulable)	
Logement abordable Logement à loyer maîtrisé, réduction d'au moins 3% du niveau des loyers au regard des plafonds et marges locales accordées	3 000 € / logt
Logement adapté ou équipé Adaptation du logement pour personne âgée, en perte d'autonomie ou handicapée au-delà des obligations réglementaires OU logement pour les jeunes en insertion (équipement, niveau de loyer, démarche partenariale...)	
Logement innovant Modularité, connectivité ou expérimentation d'une démarche d'habitat inclusif	

B - SUBVENTION SPECIFIQUE POUR LES OPERATIONS DE MOINS DE 20 LOGEMENTS	
PLUS (logement familial) avec conventionnement APL	7 500 € / logt
PLA-I (logement familial) avec conventionnement APL	15 000 € / logt

C - SUBVENTION SPECIFIQUE MAITRISE D'OUVRAGE VILLE (logement communal hors conventionnement APL)	
Taux de subvention de 20% du montant HT des travaux	
Montants de subvention plafonnés à :	
Loyer pratiqué "logement conventionné social Anah" :	3 000 € / logt
Loyer pratiqué "logement conventionné très social Anah" :	5 000 € / logt
Aide complémentaire au premier équipement (logement adapté à l'accueil des publics prioritaires : jeunes en insertion, femmes victimes de violences ...)	
Taux de subvention de 20% du montant HT des acquisitions	
Montant d'aide plafonnée à :	1 500 € / logt

Les appels à projet

Dans le cadre du PDLH, le CD 91 prévoit le lancement de **3 appels à projets en direction des bailleurs sociaux et maîtrises d'ouvrage Ville pour soutenir les opérations suivantes :**

(1) **Production et diversification** de l'offre de logements sociaux dans les communes SRU

(2) Production **de petites opérations de moins de 20 logements sociaux** dans les centres villes périurbains, les centres bourgs en milieu rural et les centres urbains anciens fragiles ou dégradés

(3) **Production de logements abordables, adaptés ou innovants** sur l'ensemble du territoire essonnien pour répondre aux besoins des publics prioritaires du Département

Parmi les contraintes le CD 91 priorise notamment **la modération des loyers par rapport au plafond, la qualité architecturale ou encore la performance énergétique des opérations**.

Les subventions proposées s'échelonnent de 3 000€/logement à 16 000€/logement selon les opérations et les objectifs poursuivis. Les garanties d'emprunt peuvent atteindre 50% pour **un droit de réservation d'au moins 10%** si le porteur de projet bénéficie soit des aides à la pierre soit des garanties et d'au moins 20% s'il obtient les deux aides.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

g. Des agréments qui renforcent la concentration à Etampes…

Entre 2020 et 2021, **294 agréments de logements sociaux ont été délivrés sur la CAESE**, dont 218 en 2021 et 76 en 2020.

Sur les 218 agréments de 2021, **64% ont été délivrés à des logements étampois,** 28% à des logements d'Angerville et 8% à des logements de Pussay.

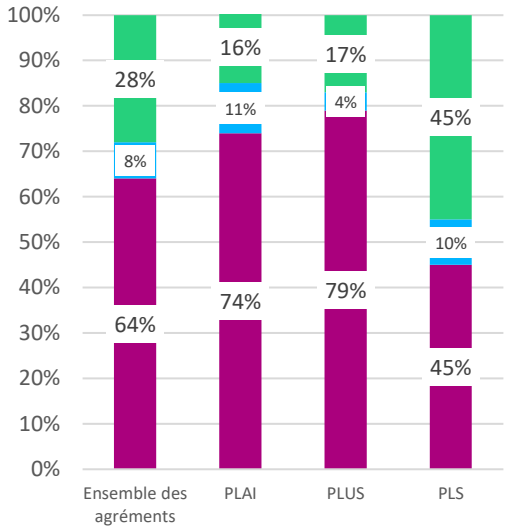
Ainsi, en dépit du renforcement de la production de logements sociaux entre 2017 et 2018, il apparait que **l'effort de production n'est porté que par trois communes,** Etampes, Angerville et Pussay avec une forte concentration sur la ville centre mais qui se réduit toutefois par rapport à la période 2017-2018. Par son offre de services notamment de transport, il parait cohérent qu'Etampes soit favorisée pour le développement du logement social. Toutefois**, un équilibre territorial devra être trouvé** pour assurer une offre minimale sur les communes adéquates, notamment celles soumises à la loi SRU.

h. …Mais qui amorce un rééquilibrage en matière de type de financement

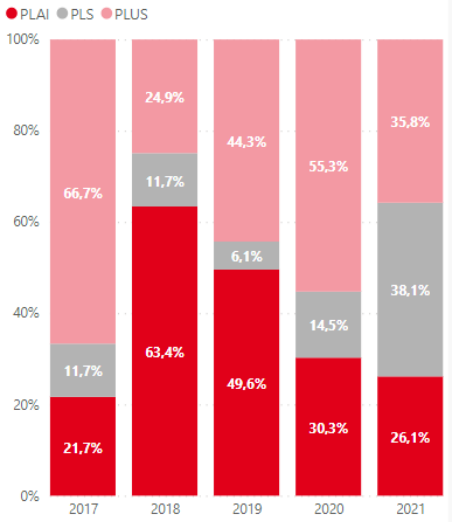
Sur le plan des types de financement, les agréments de 2018 semblaient amorcer un rééquilibrage **avec 63,4% des agréments délivrés pour des PLAI** alors qu'ils représentaient 3% de l'offre. Toutefois, les données de 2021 infirme cette dynamique, avec seulement 26,1% des agréments délivrés pour des PLAI.
L'augmentation croissante du nombre d'agréments délivrés pour des PLS est également une nouveauté à prendre en compte. Les logements de type PLS sont de l'avis des partenaires difficiles à commercialiser car les ménages éligibles disposent de ressources supérieures, leur permettant de prétendre au parc privé, qui bénéficie d'un avantage concurrentiel (plus grande souplesse et meilleure image). Ainsi, ce parc dispose d'une faible profondeur de marché.

Toutefois, 74% des PLAI ont été agréés à Etampes et représentent 30,2% des agréments de la commune. Les PLAI représentent 33,3% des agréments à Pussay, et 14,8% à Angerville. Ainsi, on constate **un léger rééquilibrage de l'offre très abordable à l'échelle du territoire**. Malgré la cohérence de flécher les communes les mieux desservies en transport pour répondre aux besoins de publics précarisés, il convient de poursuivre cette effort de rééquilibrage.

Répartition des agréments de logements sociaux 2021de la CAESE par commune et type de financement



Nombre d'agréments par catégorie de fiancement



Source : SISAL, Portraits de territoire 2022 – AORIF

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

i. Un nombre de bailleurs gestionnaires modéré

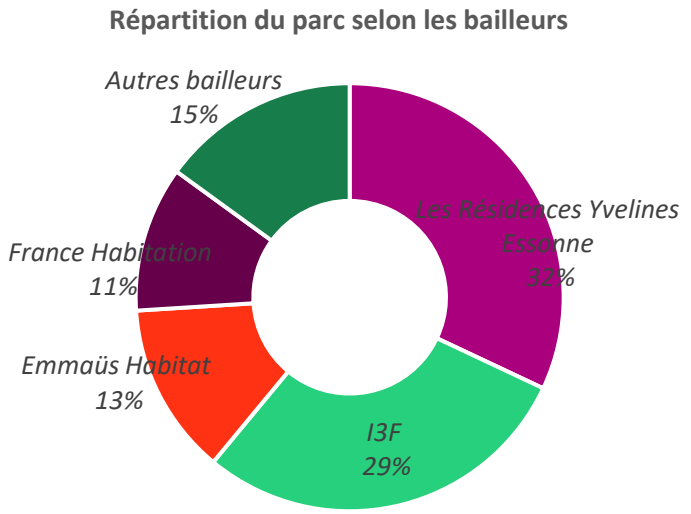
Sur la CAESE, le parc est **géré par moins de 10 bailleurs** dont 4 disposant de 85% du parc de l'agglomération :

- Résidences Yvelines Essonne (32%)
- Immobilière 3F (29%)
- Emmaüs Habitat (13%)
- France Habitation (11%)

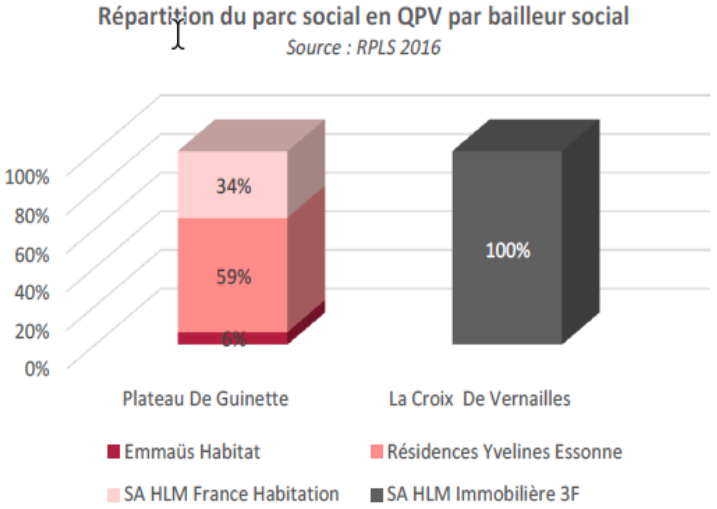
Les organismes Vilogia avec 8% du parc et Logial avec 3% du parc sont également bien implantés sur le territoire. Le reste du parc se répartit entre Soval et Eurélien.

Bien que **deux nouveaux opérateurs** aient fait leur entrée sur le marché récemment (Soval et Eurélien), il apparait que les communes, hors Etampes, **peinent à attirer les opérateurs du logement social**. Ils seraient **réticents à s'éloigner des grands axes** routiers et rencontreraient des **difficultés à équilibrer des opérations entre un foncier coûteux malgré l'éloignement à la capitale et des prix de sortie faibles** compte-tenu de la demande limitée sur la CAESE. Un constat partagé par **Action Logement** qui rappelle que l'agglomération manque d'attractivité à l'échelle de l'Ile-de-France et qu'à ce titre en dehors d'Etampes desservie par la gare RER, **l'agglomération n'est pas un secteur de développement prioritaire.**

Les 4 bailleurs principaux du territoires sont également les principaux bailleurs en QPV. Le quartier de la Croix de Vernailles est mono-bailleur, géré par I3F. Le parc du plateau de Guinette est divisé entre France Habitation (59%), Les Résidences Yvelines Essonne (34%) et Emmaüs Habitat (6%).

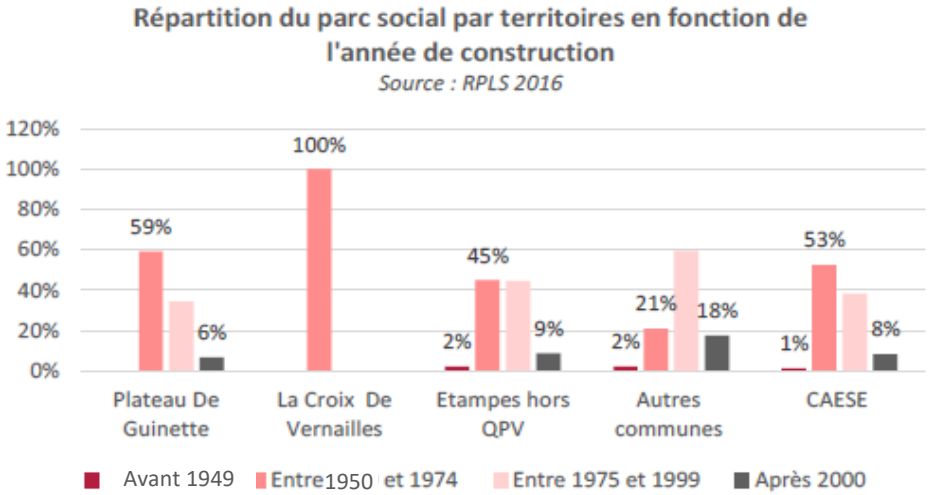


Source : Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018



Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023



Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

k. Un parc énergivore

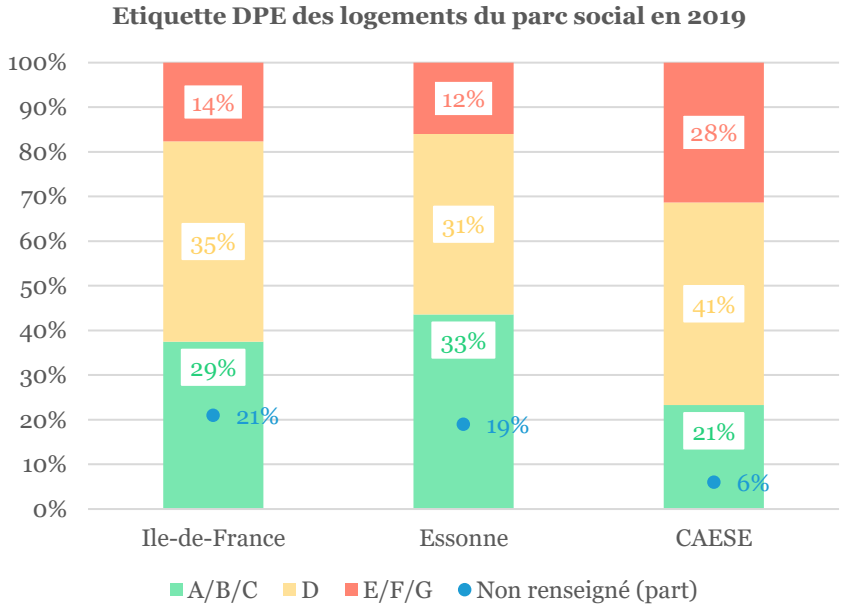
Le constat du risque de précarité énergétique en raison de l'ancienneté du parc est renforcé **par les faibles performances énergétiques du parc social.** En effet, si en Ile-de-France et dans l'Essonne les logements performants énergétiquement (A, B ou C) représentent environ un tiers du parc, ils ne représentent que 21 % du parc sur la CAESE. A l'inverse, **les logements énergivores (étiquette E à G) représentent 28% du parc** contre 14% en Ile-de-France et 12% dans l'Essonne.

Ainsi, **l'enjeu de réhabilitation du parc social semble majeur pour maitriser les charges** des ménages et assurer l'accessibilité financière des logements toutes charges comprises.

j. Un parc locatif social ancien notamment au sein des quartiers prioritaires

Sur la CAESE**, plus de la moitié du parc social date d'avant 1975.** Les premières réglementations thermiques datant de 1974, il s'agit d'un indicateur de fragilité potentielle tant sur le plan de la qualité du **bâti que sur le risque de précarité énergétique des locataires.**

Cet enjeu est d'autant **plus prégnant sur les QPV** avec notamment l'ensemble du parc de la Croix de Vernailles datant d'avant 1974. Sur le plateau de Guinette ce parc représente 59% des logements. **Néanmoins, ce dernier est concerné par le NPNRU. Ainsi, des interventions démolitions et de réhabilitation seront entamées.** En revanche, sur le reste du parc une vigilance sera à maintenir.



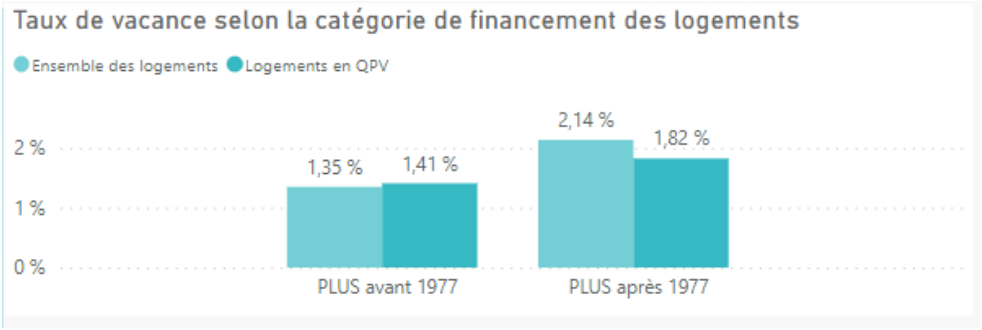
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

l. Une vacance modérée mais plus élevée que les moyennes régionale et départementale

Au sein de la CAESE, 2,14 % des logements sociaux sont vacants en 2021 selon le portrait de territoire de l'AORIF. Ce taux est de 2,83 % dans l'Essonne et 2,5 % en Ile-de-France. **La vacance reste ainsi modérée sur le territoire** et peut témoigner soit d'un problème d'adéquation entre l'offre et la demande soit d'un manque d'attractivité du territoire.

Ce taux ne comprend que les logements vacants au sens de la vacance commerciale. C'est-à-dire, les logements proposés à la location mais sans contrat de location en cours. **En d'autres termes, les logements exclus de la location** (par exemple en attente de travaux ou de démolition) **ne sont pas comptabilisés.**

Au sein des QPV, le taux de vacance est plus faible qu'à l'échelle de l'agglomération (1,78 %). Le taux de mobilité y est aussi plus faible. A l'inverse, sur les communes **hors Etampes le taux de vacance est plus élevé**. Cet indicateur pourrait indiquer une plus faible attractivité des communes éloignées sur centre-ville.



RPLS, 2021, Traitements AORIF

m. Un taux de mobilité (ou de rotation) modéré

A l'échelle de la CAESE, le taux de rotation est de 7,87 % de taux de mobilité à l'échelle de l'agglomération, contre 6,17 % pour le Département de l'Essonne et 4,87 % pour la Région Ile-de-France. Cela signifie qu'au cours de l'année 2016, 7,87 % des logements sociaux ont changé de locataires. Le taux est supérieur à la moyenne régionale. Cela peut indiquer une inadéquation entre les ménages et le parc (loyer trop élevé, un logement de moindre qualité…) mais également une problématique liée à l'environnement (localisation, desserte en transport, problème de voisinage…). Néanmoins, le taux de rotation reste relativement bas, indiquant un fonctionnement ordinaire du parc, à savoir l'avancée du parc résidentiel des occupants.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

n. Une hétérogénéité des niveaux de loyers selon les secteurs géographiques et les bailleurs

En janvier 2021, selon les portraits de territoire de l'AORIF, en moyenne sur la CAESE, **le loyer dans le parc social est de 5,94€/m², en dessous des moyennes départementale** (6,59€/m²) et régionale (7,02€/m²).

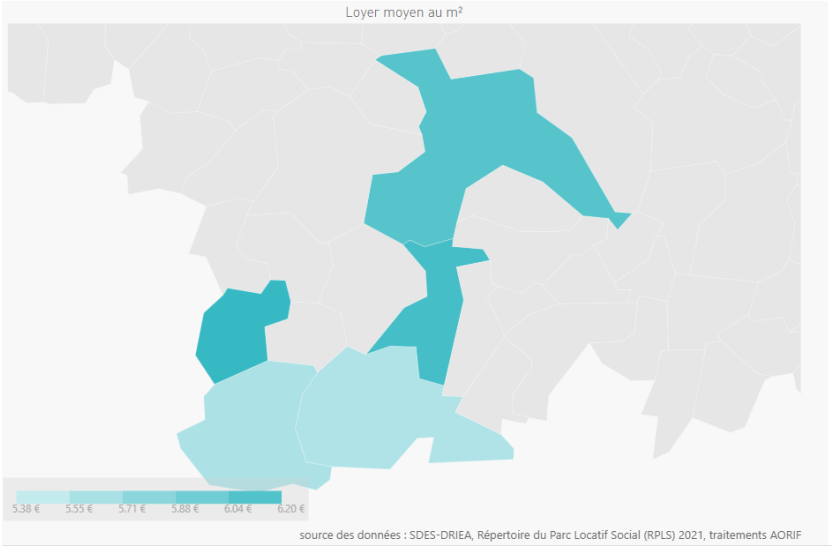
Néanmoins, ce niveau de loyer faible ne doit pas masquer une **forte disparité entre les communes et les quartiers.**

Par exemple, si à Angerville, le loyer moyen ne dépasse pas les 5,40 €/m², le loyer moyen est de 6,20 €/m² à Ormoy-la-Rivière.

Même entre les QPV, les écarts sont importants. Sur la Croix de Vernailles, en 2020, les loyers sont les plus bas de l'agglomération avec un loyer de 4,94€/m². **A l'inverse sur l'autre QPV d'Etampes, le loyer atteint 6,24€/m².** Cette différence pourrait en partie être expliquée **par la proximité du Plateau de Guinette avec la gare** et à l'inverse l'enclavement de la Croix de Vernailles. Toutefois, sur ce dernier, les niveaux de loyers bas s'expliquent certainement principalement par le parc exclusivement constitué de logements HLM/O, plus ancien, parfois dégradé, et au niveau de loyer en moyenne plus bas. On peut également noter que sur ce quartier, le sentiment d'insécurité est très présent, s'accompagnant d'une mauvaise image

Le bailleur I3F, possédant la totalité du parc social de la Croix de Vernailles, affiche le niveau de loyers le plus faible à 4,66€/m². Mise à part I3F, les autres bailleurs affichent des loyers moyens relativement resserrés entre 5 et 6 €/m².

Type de financement	Loyer moyen au m² (ensemble des lgts)	Loyer moyen au m² (lgts reloués)	Loyer moyen au m² (mises en service après 2015)	Loyer moyen (ensemble des lgts)	Loyer moyen (lgts reloués)	Loyer moyen (mises en service après 2016)
PLUS avant 1977	5,55 €	5,87 €		370 €	360 €	
PLAI	5,61 €	5,60 €	5,81 €	370 €	310 €	370 €
PLUS après 1977	6,35 €	6,54 €	6,44 €	420 €	410 €	410 €
PLI et divers	6,91 €			690 €		
PLS	9,15 €	9,41 €	9,48 €	540 €	560 €	570 €
Total	5,94 €	6,22 €	6,37 €	390 €	390 €	410 €



RPLS, 2021, Traitements AORIF

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/11/2023
Date de réception préfecture : 27/11/2023

B. Caractéristiques du cadre social

Quartier de Guinette – Protocole de Préfiguration

Annexe 1 – Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville

(Source Géoportail – données IGN- CGET – quartier Guinette et Croix Vernailles – Déc 2015)

Protocole de Préfiguration

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

C. Occupation du parc social

a. Des occupants précarisés

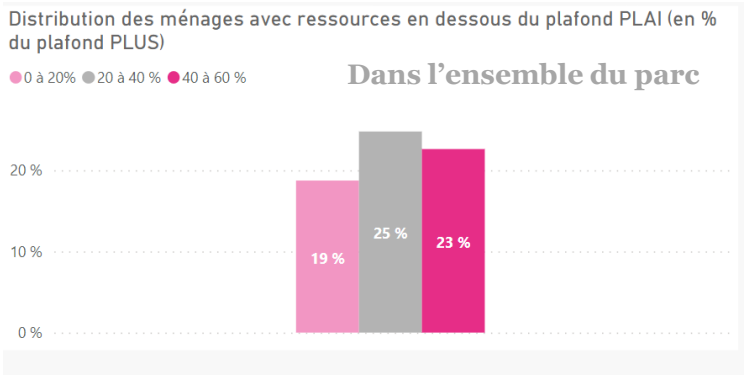
A l'échelle de la CAESE en 2020, **44 % des occupants du parc social ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS.** Selon le portrait de territoire de l'AORIF, les occupants du parc **tendent à se précariser** avec une part plus importante des ménages sous ce même seuil parmi les emménagés récents (53%).

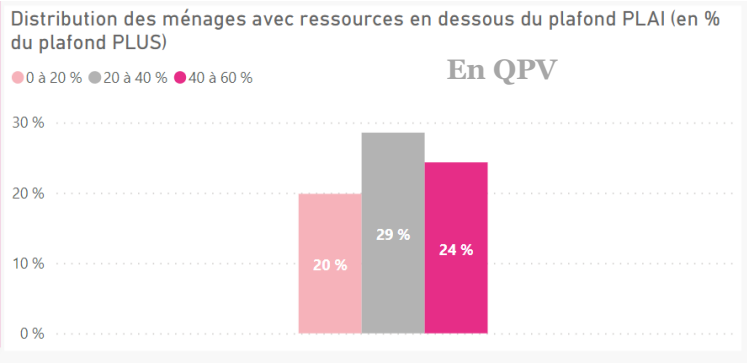
Puisque les QPV sont définis selon les indicateurs socio-économiques de la population, **les occupants du parc social des deux QPV sont plus précaires** avec 49 % des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS.

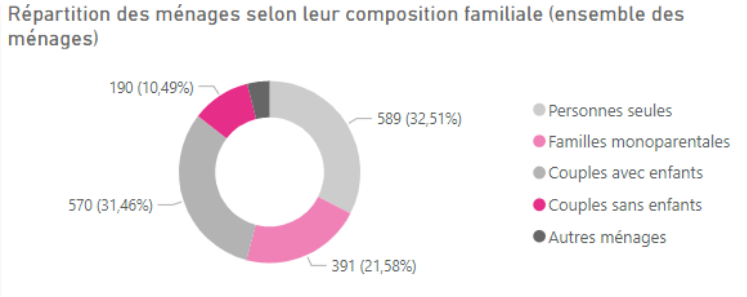
b. Un parc occupé par des familles avec quelques disparités entre les communes

Sur la CAESE, les occupants du parc social sont majoritairement des **familles avec enfants** (couples ou monoparentales). **Les personnes seules représentent environ un tiers des occupants.**

A Saclas, les personnes seules représentent 39% de la demande.







Source : OPS 2020, Portraits de territoire 2022 – AORIF

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023

a. Une demande modérée mais une forte tension

Au 31 décembre 2021, **1 337 demandes étaient actives** sur la CAESE, soit **2,3% de la demande départementale**. Parmi ces demandes, **389 étaient des demandes de mutations (29 %).** En 2021, **150 demandes ont été satisfaites** dont 35 demandes de mutations. Le nombre de demandes a constamment augmenté depuis 2018.

Les demandes se concentrent sur la commune d'Etampes (84% de la demande – 1 131 demandes). Angerville représente ensuite 7,2 % de la demande (96) puis Saclas (2,5% de la demande), suivi de Morigny-Champigny et Pussay (1,5% chacune).

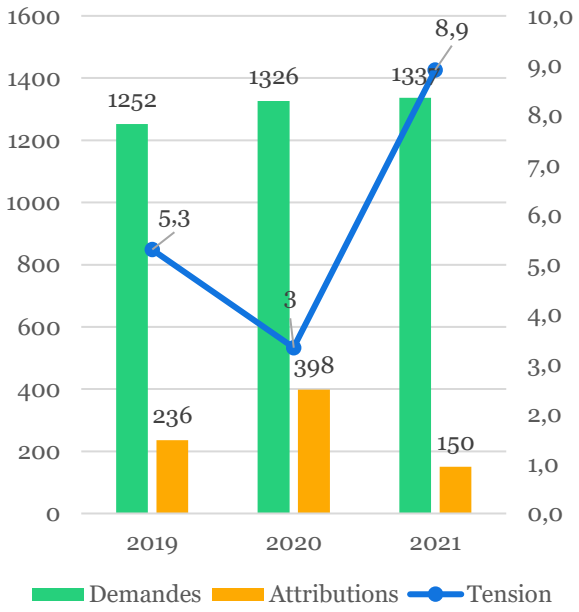
b. Une tension en forte hausse

La tension sur la demande représente le rapport entre le volume de demande active sur une année et les volumes de demandes satisfaites.

En 2019, sur l'ensemble des demandes, la tension sur la CAESE était de 5,3 demandes pour une attribution, elle est de 8,9 demandes pour une attribution en 2021 Ainsi, malgré la demande relativement modérée comparativement à d'autres territoires d'Ile-de-France, **la tension sur le territoire reste significative.** Notamment, le territoire affiche une tension supérieur au seuil fixé par le décret n°2019-662 du 26 juin 2019 qui fixe à 2 la valeur seuil servant à différentier les agglomérations dites « tendues » (tension supérieure à 2) et les autres dites « non tendues ».

La tension est **un indicateur volatile**. Il peut considérablement varier d'une année sur l'autre. A titre d'exemple, la simple livraison d'une opération neuve peut impacter la tension.

Evolution de la demande et des attributions (SNE)



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023

c. Des demandes relativement récentes

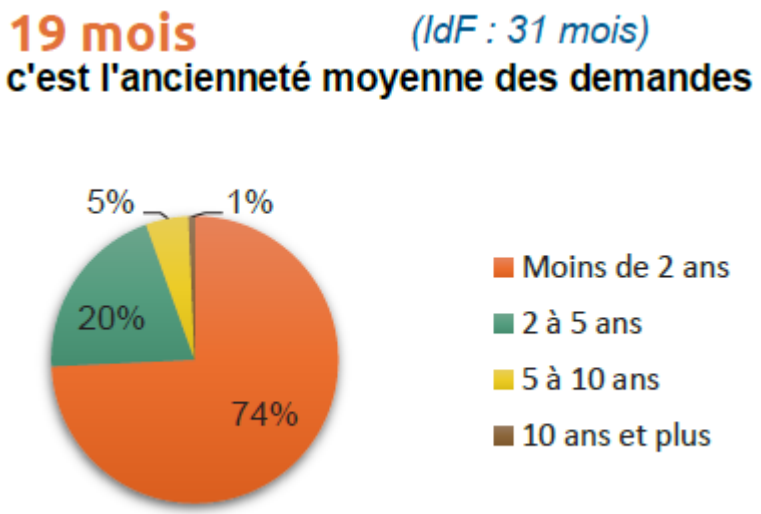
En moyenne, en 2021, les demandes actives étaient en attente depuis **19 mois** contre 32,5 mois sur l'Essonne

Parmi les demandes actives, près des **68% datent de moins de 2 ans**. Dans l'Essonne les demandes de moins de 2 ans représentent 63% des demandes actives et elles sont 54% en Ile-de-France. **Il apparait donc que malgré la tension importante le processus d'attributions sur la CAESE est relativement fluide par rapport au marché francilien.**

d. Une demande « locale » concentrée sur Etampes

Les premiers choix des ménages se concentrent sur la commune d'Etampe (84%) puis sur Angerville (7%).

Selon le diagnostic de la CIA, la plupart des demandeurs sont issus de la CA Etampois Sud Essonne et les ménages demandent en priorité **la commune dans laquelle ils habitent.**



Données SNE au 31/12/2016 selon le portrait de territoire 2018 de la CAESE - AORIF

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

e. Des ménages demandeurs de petites typologies

Un manque de petites typologies et une légère surreprésentation des typologies moyennes

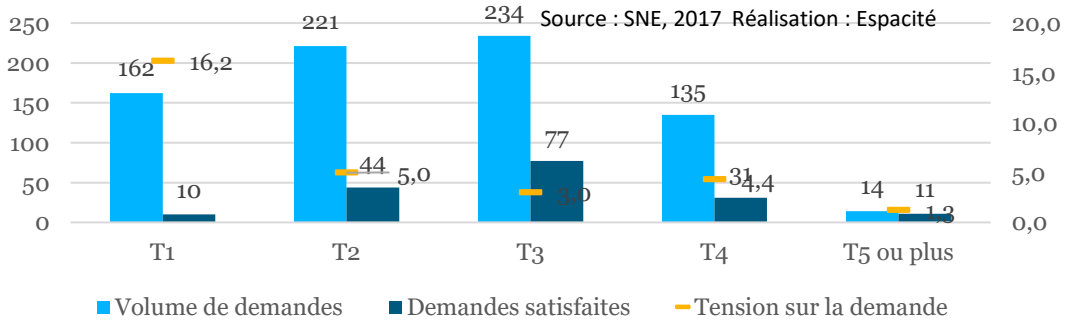
Sur la CAESE, la composition de la demande par rapport à la composition familiale est relativement proche des échelles de comparaisons avec plus d'un tiers de ménages isolés et un quart de familles. On retrouve cette composition dans les logements demandés **puisque 45% des demandes se concentrent sur les petites typologies** (T1 ou T2) et environ 50% sur les typologies intermédiaires (T3 et T4) en 2021.

Toutefois, il apparait que la structure du parc de logements sociaux sur la CAESE **n'est pas pleinement cohérente avec cette demande.** En effet, les petites typologies ne représentent qu'un quart de l'offre en 2021 pour 45 % des demandes. A l'inverse alors qu'un peu plus de la moitié des demandes (51%) concernent des T3/T4, ces moyennes typologies représentent 64 % du parc existant. **Produire une offre plus en cohérence avec la demande observée** constitue un enjeu à l'échelle de la CAESE.

Cette inadéquation relative entre offre et demande se retrouve dans les indicateurs de la tension. Alors que les ménages de 1 ou 2 personnes représentent le premier contingent de demandeurs (60%), **la tension sur ces ménages atteint 5,3 demandes pour une attribution en 2018.** Par ailleurs, la tension sur les ménages 6 personnes est également très importante. (6,8 demandes pour une attribution).

De même, en 2017, pour les demandes de T1, la tension atteint **16,2 demandes pour une attributions** alors qu'elle est comprise entre 3 et 4,5 pour les T3 et T4. Sur les grandes typologies (T5), la tension est particulièrement faible.

Tension sur la demande hors mutation selon le type de logement demandé et attribué sur la CAESE en 2018



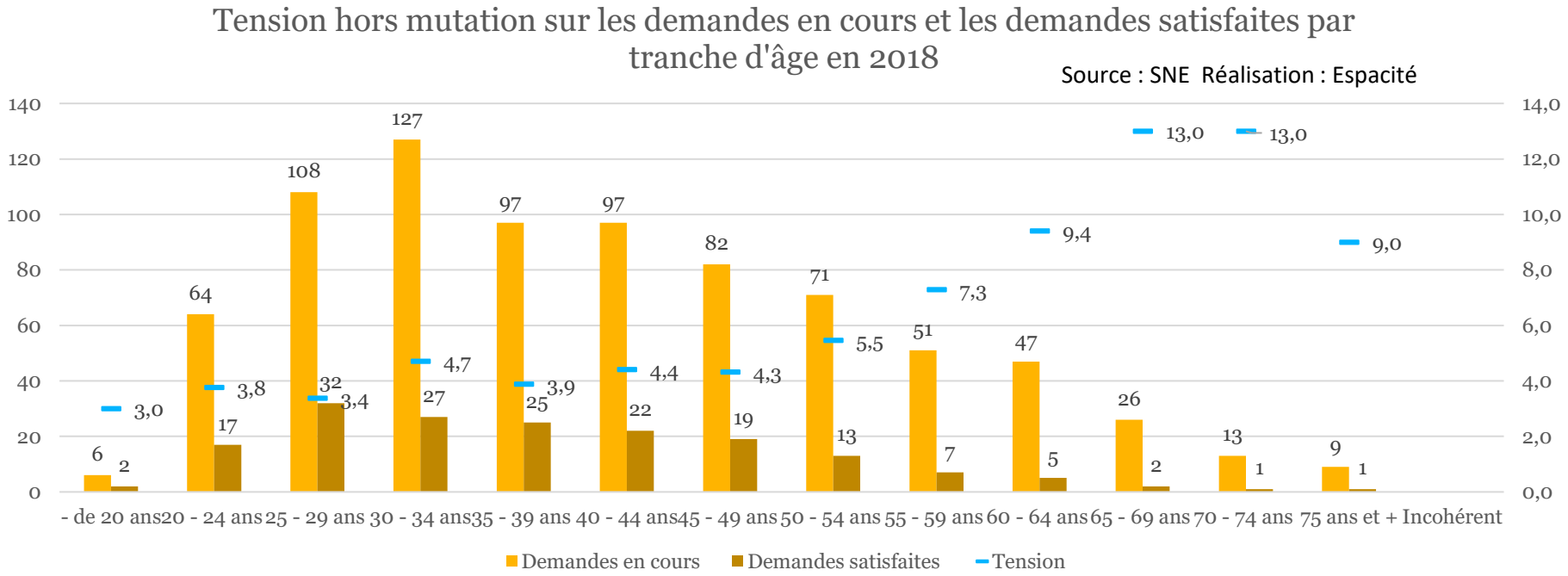
** Compte-tenu du faible volume d'attributions, la tension sur les T1 doit être observée avec précautions car très volatile.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

f. Le profil de la demande et des attributions selon l'âge

Sur la CAESE, les demandeurs **ont majoritairement entre 25 et 40 ans**. La répartition des attributions suit les tendances de la courbe des demandes en cours. Globalement, pour presque toutes les tranches d'âge la tension oscille **entre 4 et 5 demandes pour une attributions.**

Toutefois, **pour les ménages après 50 ans, il devient plus difficile d'obtenir un logement social**. Avec des tensions d**épassant les 7 demandes pour une attribution pour les 55 – 59 ans et une tension qui atteint 13 demandes pour une attribution pour les 60 – 70 ans**. Les seniors représentent une faible part de la demande. Toutefois, il s'agit d'un contingent non négligeable. Cette tension peut en partie s'expliquer par les besoins spécifiques des ménages âgées (en termes d'accessibilité et d'adaptation à la perte de d'autonomie) et donc par le manque d'offre adéquate.



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

g. Une tension plus forte sur les logements de type PLAI

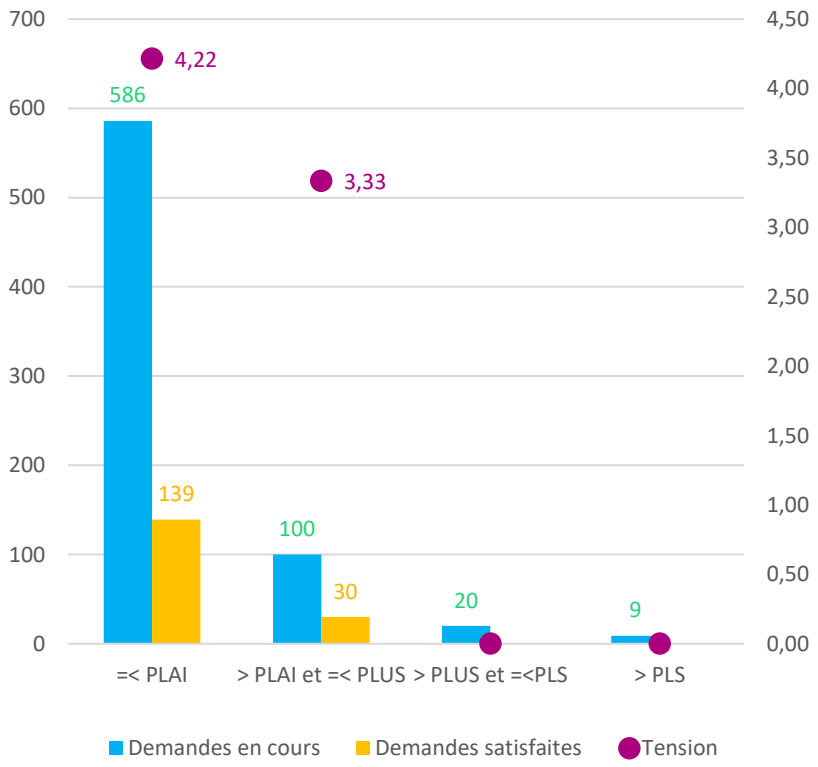
Les demandes de logement de la part de ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI (logements dits très sociales) et PLUS (logements aidé classiques de référence) représentent un volume important de demande. **Les ménages dont les ressources sont inférieures au plafonds PLAI représentent 82% de la demande et presque 82% des attributions.**

Malgré cette répartition équilibrée, **la tension sur les ménages éligibles au PLAI est relativement importante** avec 4,2 demandes pour une attribution contre seulement 3,3 pour les ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLAI et PLUS

Il convient de rappeler **que l'offre de PLAI sur le territoire est très limitée par rapport à l'offre de PLUS,** pouvant expliquer en partie la différence de tension.

Tension sur les demandes en cours et les demandes satisfaites par rapport aux plafonds de ressources d'accès au logement social en 2018

Source : SNE Réalisation : Espacité



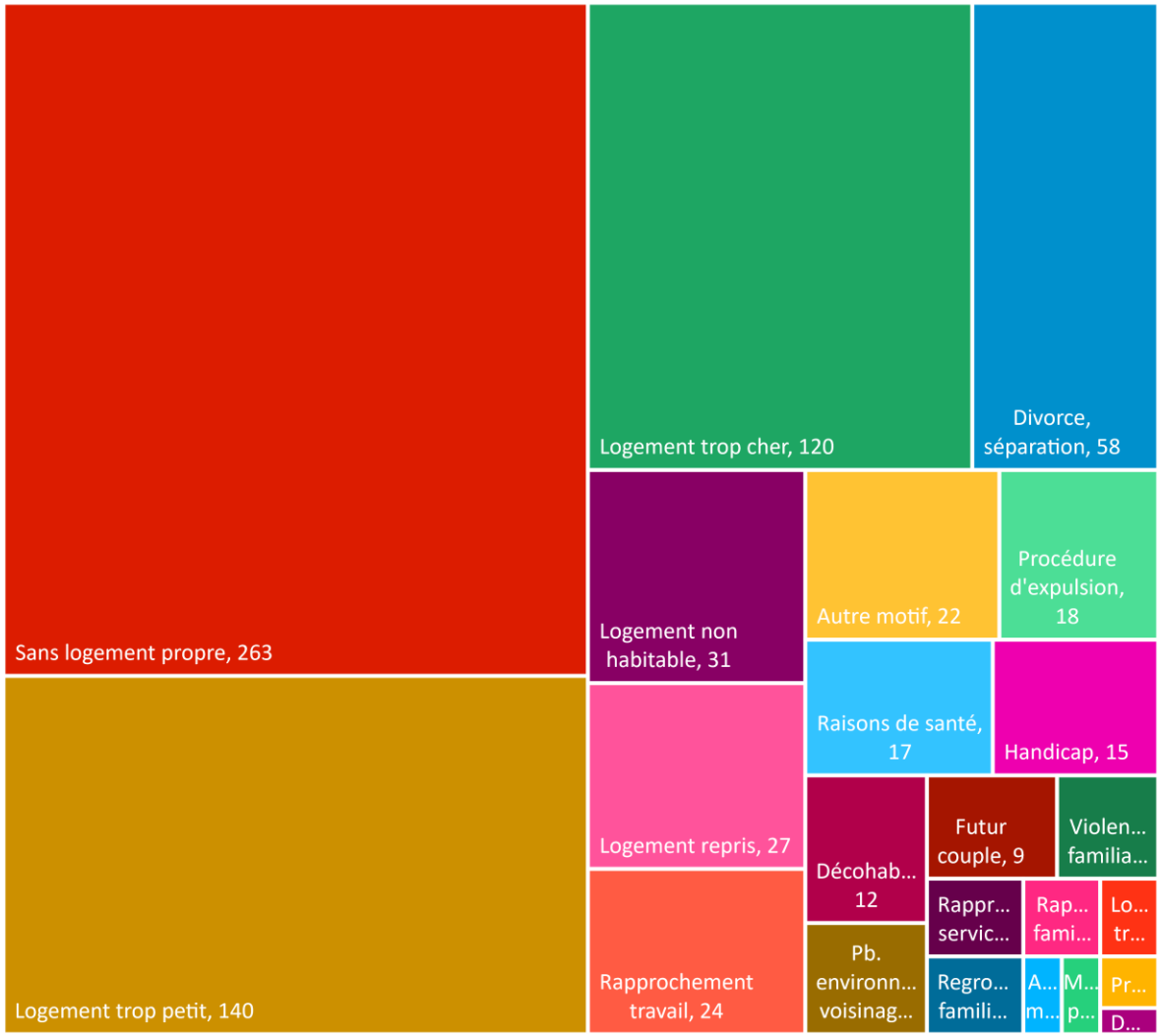
h. Une faible demande et pas d'attributions pour les ménages au-dessus des plafonds PLUS

Le territoire ne compte **aucun logement de type PLS** expliquant les attributions nulles sur ces catégories.

Par ailleurs, la demande des ménages éligibles à ce parc est faible et ne **justifie pas selon les partenaires le développement d'une telle offre.** Selon eux, il est **complexe de trouver des ménages adéquats pour les logements de type PLS** : les loyers sont trop élevés pour les ménages demandeurs.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

Motif de la demande (hors demandes de mutation) au sein de la CAESE en 2018



Source : SNE, 2018 Réalisation : Espacité

i. Des demandes pour le parc social ayant divers motifs

Sur la CAESE, la majorité des demandes de logements sociaux sont formulées par des ménages **n'ayant pas de logement propre** (24%) ou dont le **logement actuel est trop petit** (23%).

Les motifs du coût trop élevé du logement (13%) et les cas de séparation (7%) représentent également des contingents importants de demandes.

Les demandes de logements liées au **handicap ou pour des raisons de santé représentent 7% de la demande.**

Ainsi, sur la CAESE les **motifs de la demande de logements sociaux sont relativement conventionnels** avec un souhait des ménages de progresser dans leur parcours résidentiels et d'aller vers un logement plus en adéquation avec leurs besoins, en matière de surface notamment.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

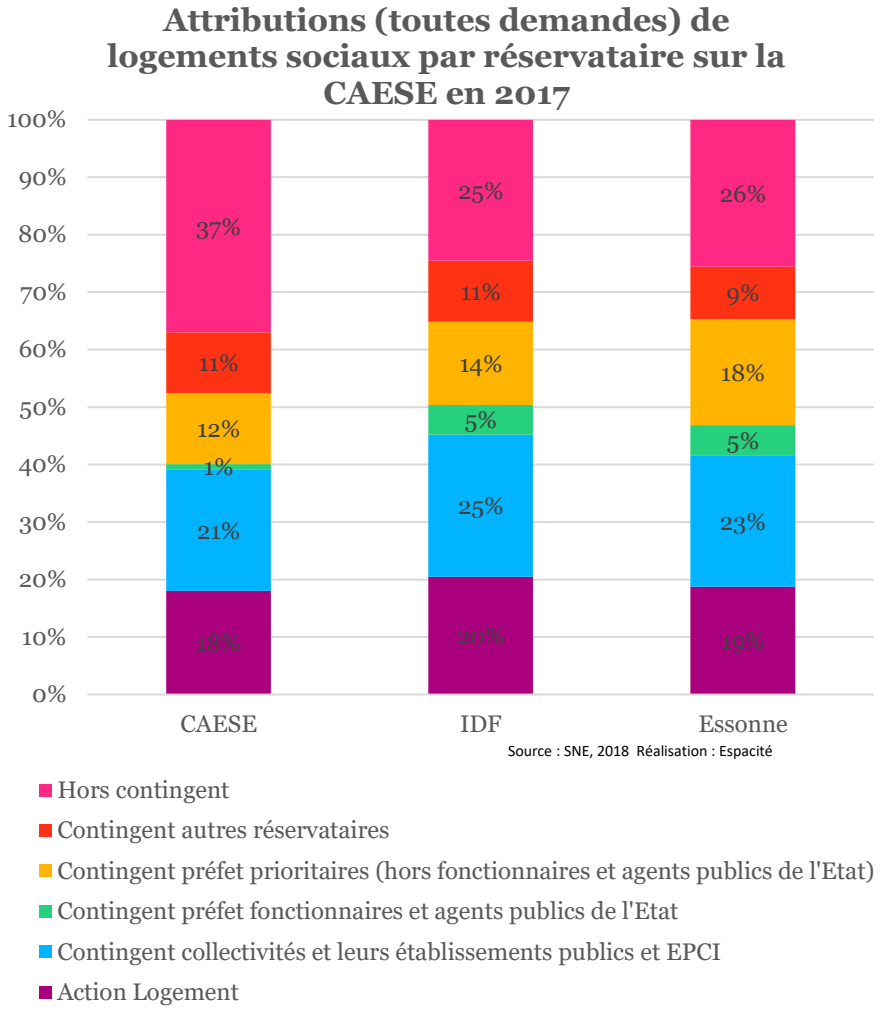
j. Une part importante d'attributions sur le contingent propre des bailleurs

Sur la CAESE, la part d'attributions en propre par les bailleurs est importante avec 37% des attributions contre un quart entre Ile-de-France et en Essonne. Cette part importante laisse à penser que les organismes disposent d'une marge d'opportunité.

Ensuite, ce sont les collectivités et Action Logement qui représentent le plus fort contingent d'attributions.

Enfin, le contingent de l'Etat ne représente que 12% des attributions contre 14% en Ile-de-France et 18% dans l'Essonne.

Selon Action Logement, le territoire de la CAESE n'est pas le plus attractif pour les salariés à l'échelle francilienne (avec un parc de qualité moyenne et un éloignement important à la capitale). Ainsi, Action Logement ne positionne pas la CAESE parmi ses secteurs prioritaires d'intervention. Néanmoins, les salariés sont en demande de logements sociaux sur le territoire. Le parc social devra donc s'attacher à produire une offre attractive et accessible aux salariés de l'agglomération ou du département (grands logements, individuels, PSLA, PLS…). De plus, Action Logement se dit intéressée **par toutes les initiatives, notamment dans l'ancien, qui permettrait de produire une offre différenciante et donc attractive, d'autant que la commune d'Etampes reste attractive pour les salariés de l'Essonne.**



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

k. Des demandes de mutations représentant un tiers de la demande

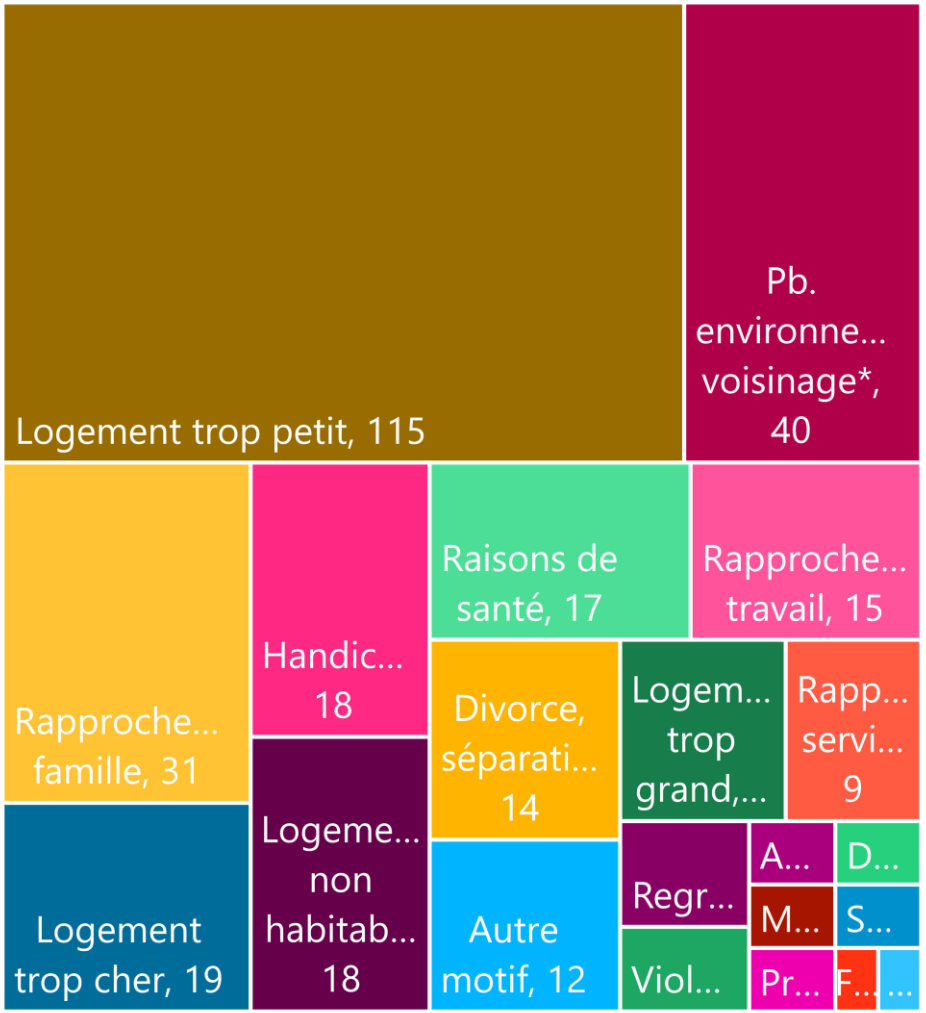
Sur les 1 140 demandes actives à fin décembre 2018, 342 étaient des demandes de mutations, **soit près d'un tiers de la demande.** Ces demandes sont **moins bien satisfaites** puisque la tension **atteint 6,33 demandes pour une attribution** contre 4,61 pour les demandes externes au parc.

Le cloisonnement des contingents entre les réservataires et une inadéquation de l'offre et de la demande peuvent complexifier la satisfaction des demandes de mutation.

Toutefois**, la part importante des mutations dans la demande globale en fait un levier** pour fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social. En effet, une meilleure satisfaction des demandes de mutation peut permettre d'intervenir sur les situations de sur-occupation ou sous-occupation.

Les demandes de mutation pour **un logement plus grand** représentent le principal poste de demandes (un tiers). **Les problèmes de voisinage** représentent également une part importante des motifs de demandes avec 12%. Enfin, près de 10% des demandes sont motivés par un handicap ou des problèmes de santé.

Motif de la demande de mutation au sein de la CAESE en 2018



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

F. La réforme des attributions

a. Rappel de la réforme

Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 (L&C), rendent obligatoires pour les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), **la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale de pilotage a pour rôle de définir des orientations en matière d'attributions de logements sociaux.**

Conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, les orientations du document cadre devront **permettre de décloisonner les politiques d'attributions, de lutter contre les inégalités territoriales et d'assurer une meilleure répartition du parc social, afin d'accueillir les ménages en situations de précarité hors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).**

A ce titre, la loi E&C, modifiée par la loi ELAN, fixe les objectifs suivants :

- **Objectif 1** : Obligation pour les bailleurs sociaux et les réservataires de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV et hors anciennes ZUS jusqu'au 1er janvier 2021, suivie de baux signés, au premier quartile* des demandeurs les plus pauvres dans la demande exprimée en Ile-de-France et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A défaut d'un taux modulé localement, celui de 25% s'applique.
- **Objectif 2** : Dans les QPV et anciennes ZUS, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile est défini. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A minima, cet objectif est de 50%
- **Objectif 3 :** Obligation pour les collectivités territoriales, pour Action Logement, et pour les bailleurs sociaux, de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires

** Le quartile est employé pour répartir les demandeurs en 4 tranches selon les ressources annuelles qu'ils perçoivent.* ***On peut identifier 4 groupes*** *: Q1 (les ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du premier quartile), Q2 (les ménages dont les ressources sont comprises entre le seuil du premier quartile et la médiane), Q3 (les ménages dont les ressources sont comprises entre la médiane et le seuil du troisième quartile), Q4 (les ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du troisième quartile) . Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI concerné sauf en Ile-de-France, où il est fixé à l'échelle régional. En 2018, en Ile-de-France, le seuil est fixé à 9 345€/UC.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

b. Mise en œuvre de la réforme sur la CAESE

« Le 15 mars 2016, la Communauté d'agglomération Etampois Sud-Essonne a délibéré sur la création de sa Conférence Intercommunale du Logement. La CIL constitue l'instance de gouvernance partenariale des attributions et de la gestion des demandes à l'échelle intercommunale. La composition des collèges de la CIL a été validée le 19 décembre 2017 et a fait l'objet d'un arrêté de la Préfète de l'Essonne en date du 26 février 2018 (n° 2018-DDCS-91-05). La CIL a également adopté le 25 juin 2018 un règlement intérieur qui précise ses modalités de fonctionnement.

L'état des lieux relatif à l'occupation et au fonctionnement du parc social sur le territoire a été élaboré avec l'ensemble des partenaires entre novembre 2017 et janvier 2018. C'est sur cet état des lieux que se sont appuyés les groupes de travail partenariaux qui ont défini les orientations et actions de la présente Convention (4 octobre 2018). Les élus de l'ensemble des communes de l'agglomération ont été parties-prenantes de la démarche à travers l'organisation d'un séminaire élus le 21 mars 2018. » - CIA de la CAESE

c. Le PLH un appui pour la stratégie de la CIL

Le document-cadre

Le document-cadre fixant les orientations de la CIL a été arrêté en Conseil Communautaire le 26 mars 2019. Il fixe 4 orientations à la CIL :

- **Orientation 1 :** Améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur un travail partenarial renforcé
- **Orientation 2 :** Rééquilibrer l'offre en logement social à l'échelle intercommunale
- **Orientation 3 :** Améliorer l'image des Quartiers Politique de la Ville
- **Orientation 4 :** Sécuriser les parcours des locataires et l'accès au logement

Dans le cadre de l'orientation 2, le PLH représente un outil important. En particulier, le document-cadre dispose *« L'élaboration du PLH constitue une opportunité essentielle et la démarche devra intégrer les objectifs de la CIA lors de la réflexion sur la programmation de logements locatifs sociaux. (…) »*. Cette orientation vise à développer l'offre accessible aux ménages du 1er quartile en dehors des QPV, afin de répondre à l'objectif réglementaire. **Ainsi, la programmation proposée dans le PLH devra s'attacher à prévoir une part de logements très social et faire en sorte d'amorcer le rééquilibrage pertinent.**

Dans le cadre de l'orientation 3, la programmation du PLH devra **veiller à ce que la production de logements participe à l'attractivité des QPV.** De même, les orientations 1 et 4 seront intégrés à la stratégie du PLH.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La CIA déclinant les orientation du document-cadre a été arrêtée en Conseil Communautaire le 26 mars 2019.

Elle décline en particulier les trois objectifs réglementaires, à savoir :

- Objectif 1 *: « L'agglomération avait initialement prévu un taux de 15% mais, au regard de la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, cet objectif a été ramené à 25%. »*

- Objectif 2 : *« Les partenaires s'engagent à poursuivre leurs efforts en faveur du renforcement de la mixité sociale dans les QPV en respectant le taux de 50% et en maintenant un niveau d'attributions comparable à celui observé sur les deux dernières années. »*

- Objectif 3 : « *25% des attributions devront être réalisées en direction de ces publics, sur chacun des contingents (Communes et CAESE (le cas échéant) ; le Département ; Action Logement ; Bailleurs sociaux, sur leur contingent non réservé). L'Etat réserve, quant à lui, 100% de ses attributions au bénéfice des publics prioritaires. »*

En ce qui concerne l'objectif 1, la CIA précise que *« Les marges de manœuvre apparaissent limitées en matière de rééquilibrage du peuplement sur le territoire. La CAESE est en effet marquée par une forte concentration des logements sociaux à Etampes et, dans une moindre mesure, à Angerville qui conduit à une concentration des attributions aux ménages du premier quartile dans ces deux communes, d'ores et déjà très représentés dans le parc social. ».* **Ainsi, en complément de l'orientation 2, la stratégie mise en œuvre dans le PLH devra concourir au renforcement des capacités d'accueil du territoire en veillant notamment à l'équilibre social de l'habitat et en limitant les phénomènes de précarisation.**

Par ailleurs, la CAESE s'est engagée à *« Mettre en place un dispositif d'observatoire de l'offre, de la demande, des attributions et de l'occupation du parc social aux différentes échelles de territoires (agglomération, communes, quartiers) sur la base des indicateurs définis (…). Un dispositif qui pourra être mutualisé avec le futur observatoire du Programme Local de l'Habitat (PLH) ».* **Cette possibilité sera réfléchie en phase de programme d'actions.**

Par ailleurs, la CIA prévoit la mise en place d'un PPGD.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

d. L'atteinte des objectifs d'attributions

L'objectif de 25% des attributions hors QPV à des ménages du 1er quartile ou relogés au titre du NPNRU

En 2017, à l'échelle de la CAESE, **15,63% des attributions hors QPV l'ont été au profit des ménage du 1er quartile. Un effort est donc encore à produire pour respecter les obligations légales.**

Toutefois, en 2016 dans le cadre du diagnostic de la CIL, il apparaissait que tous les bailleurs n'étaient par au même niveau en matière d'attributions à des ménages du 1er quartile hors QPV. En effet, les organismes disposent de parc et de procédures hétérogènes, plus un moins propice à l'atteinte des objectifs. Il conviendra donc de suivre l'atteinte des objectifs par bailleur.

L'objectif de 50% des attributions en QPV à des ménages autres que ceux du 1er quartile

En 2017, à l'échelle de la CAESE, **77% des attributions hors QPV l'ont été au profit des ménages du 2ème, 3ème et 4ème quartile. L'objectif est donc atteint et à conforter.**

A l'échelle des bailleurs, cet objectif représente un faible enjeu puisque tous respectent confortablement l'objectif.

	Objectif 1 : 25% d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartiles ou relogés au titre du NPNRU	**Objectif 2 :** 50% d'attributions en QPV aux ménages autres que ceux du 1er quartile
Les Résidences	15%	75%
I3F	29%	63%
France Habitation	25%	100%
Vilogia	40%	-

Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

F. La réforme des attributions

L'objectif d'attributions aux ménages prioritaires

	Total des attributions réalisées sur le territoire de la CAESE	Nombre d'attributions réalisées au bénéfice des publics prioritaires*	Part des attributions réalisées aux publics prioritaires
Préfecture			100%
Action Logement	30	7	23%
Mairie d'Etampes		26	18,25%
Mairie d'Angerville	5	0	0%
Mairie de Saclas	Pas de logements réservés		
Mairie de Pussay	12	1	8%
Mairie de Méreville			
les Résidences Yvelines Essonne (logements non réservés)	73	10	14%
Immobilière 3F (logements non réservés)			
France Habitation (logements non réservés)	3	0	0%
Emmaüs Habitat (logements non réservés)		2	
VILOGIA (logements non réservés)	2	0	0%

Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

En 2016, dans le cadre du diagnostic de la CIL, la préfecture réalisait **100% de ses attributions aux ménages prioritaires comme le prévoit la loi**. Toutefois, **les autres réservataires présentaient de plus grandes difficultés pour atteindre l'objectif de 25%.** Action Logement et Etampes s'approchaient sensiblement de l'objectif et l'effort devait être maintenu. Pour les autres réservataires, le travail de la CIL devra **accompagner le renforcement des attributions aux ménages prioritaires afin de permettre à ces réservataires de respecter leurs obligations légales.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

G. Les QPV et le PRIR sur le Plateau de Guinette

a. Les QPV

La CAESE compte **2 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville** (QPV) : le Plateau de Guinette et la Croix de Vernailles, tous deux situés à Etampes.

Le plateau de Guinette

En termes de démographie, il s'agit **du 1er quartile de la ville d'Etampes. Le quartier se caractérise par une mixité de l'habitat avec un ensemble de barres de logements sociaux et un secteur plus pavillonnaire mais dont la porosité reste limitée**. Le quartier dispose de **plusieurs équipements**, avec notamment le centre commercial des Fleurettes qui représente une des centralités du quartier. De même, l'offre de transports est satisfaisante au nord mais pourrait être renforcée vers le centre-ville d'Etampes. Néanmoins, la topographie du territoire créée une rupture entre le centre-ville et le quartier qu'il sera difficile d'annuler.

Toutefois, **seule une partie du quartier du Plateau autour de la Résidence de Guinette et du centre commercial des Fleurettes est comprise dans le périmètre QPV**, appelée le « Vieux Guinette ». Les principaux enjeux identifiés sur le quartier portent sur les **circulations compliquées entre de grandes emprises peu agréables, s'accompagnant d'un déficit de continuité urbaine entre les grands ilots**. De plus, le diagnostic du protocole de préfiguration met en évidence des « comportements introvertis » des différents secteurs du quartier qui sont juxtaposés sans véritablement échanger.

La Croix de Vernailles

Il s'agit d'un quartier composé à 100% de logements sociaux construits dans les années 1970 et gérés par un bailleur unique I3F. Le quartier est relativement excentré par rapport à la gare RER C et son attractivité en est impactée. **Le QPV n'a pas été retenu dans le cadre du NPNRU. Toutefois un Plan d'Investissement Volontaire** est porté par I3F sur fonds propres sur le quartier.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

b. Le protocole de préfiguration

Ce quartier a été fléché pour un projet de renouvellement urbain pour répondre aux problématiques d'enclavement et de repli sur soi lié à l'architecture du quartier. Il s'agit également d'un quartier stratégique de part sa taille et sa relative proximité au pôle de gare.

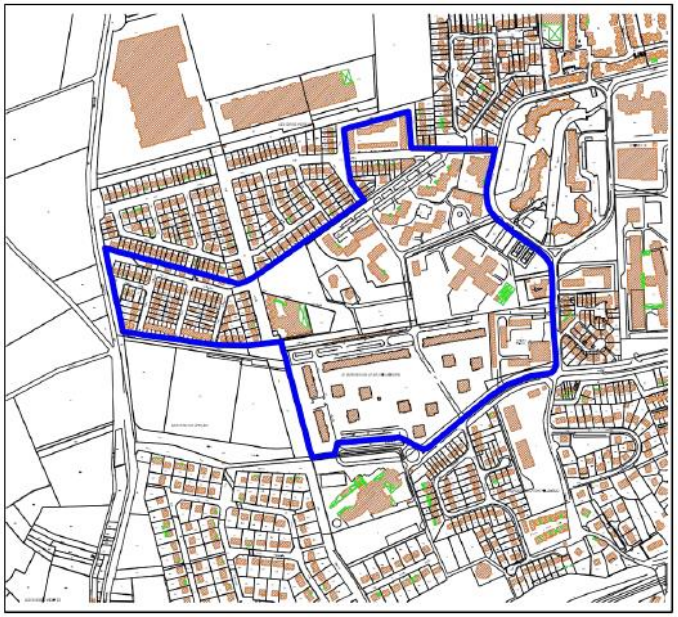
Le protocole de préfiguration fixe des objectifs ambitieux pour le quartier. A moyen-terme, le programme vise à faire du quartier le deuxième pôle de centralité d'Etampes. Pour cela, les orientations sont les suivantes :

- Désenclaver le quartier,
- Restructurer le quartier pour améliorer le fonctionnement urbain, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments,
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec les usages développés sur les espaces extérieurs,
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs,
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti existant, en particulier du point de vue des performances énergétiques.

Le protocole de préfiguration proposait deux scénarios d'intervention :

- Hypothèse 1 : Hypothèse 1 : démolition des 4 barres avec la résidentialisation des 9 îlots.
- Hypothèse 2 : démolition de 2 barres avec la résidentialisation des 9 îlots.

Quelque soit le scénario retenu, le protocole prévoit la création d'un parc urbain et de voies douces pour décloisonner le quartier d'habitat social et la zone pavillonnaire du quartier des Hauts-Vallons.



QPV du Plateau de Guinette – Extrait du protocole de préfiguration

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

c. Le projet retenu

Le projet a été validé le 7 mai 2019 au cours de la Réunion Partenariale de l'ANRU. Le concours financier de l'ANRU s'élève à 19 millions d'euros (13 millions sous forme de subventions et 6 millions sous forme de prêts bonifiés). Le programme prévoit 185 démolitions et 285 réhabilitations, entièrement sur le patrimoine du bailleur les Résidences Yvelines-Essonne.

Sur site, il est prévu la **production de 190 logements en accession**. La programmation précise reste néanmoins à définir, avec un questionnement particulier sur les prix de sortie de ces opérations.

La reconstitution se fera au 1 pour 1 avec une répartition de 60% PLAI pour 40% de PLUS, exclusivement hors QPV sur la commune d'Etampes. L'objectif sera d'inclure cette reconstitution dans des opérations mixtes (financements ANRU et de droits communes). L'ensemble de la reconstitution est d'ores et déjà identifiée. Cette volonté d'inscrire la reconstitution dans des opérations mixtes nécessitera la création d'un volume de logements supérieur à celui démoli. **Ainsi, c'est 381 logements locatifs sociaux qui seront produits.**

Compte-tenu de l'enveloppe budgétaire, **aucun budget n'est prévu pour intervenir sur la copropriété des Fleurettes** (56 logements). Néanmoins, un travail en partenariat avec l'ANAH et l'EPARECA permettra de mettre en place une stratégie d'accompagnement pour éviter le décrochage de la copropriété par rapport au quartier rénové.

Compte-tenu du volume important de démolitions et de diversification prévu, **le PLH devra tenir compte des évolutions du parc pour définir les objectifs de production de logements et assurer que la commune d'Etampes continue d'atteindre ses objectifs au titre de la loi SRU.** En effet, en parallèle de la démolition et de la reconstitution, le parc privé va continuer de croitre nécessitant une production plus importante de logements sociaux pour maintenir le taux de 25%.

Par ailleurs, le **processus de relogement représentera également un enjeu pour l'équilibre des attributions du territoire**. En effet, le bailleur les Résidences a estimé à 202 le besoin en relogements intégrant les décohabitation. Ce sont autant d'attributions prioritaires qui viendront alourdir la tension habituelle.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

d. Un grand projet de démolitions sur la Croix de Vernaille

Le quartier de la Croix de Vernaille est entièrement géré par I3F. **Si le quartier n'a pas été retenu au titre du NPNRU, la bailleur a décidé de se saisir du dispositif de Plan d'Investissement Volontaire (PIV) proposé par Action Logement**. Ce plan prévoit notamment **des subventions pour la démolitions de logements sociaux, en vue de produire une nouvelle offre plus attractive.**

Compte-tenu des caractéristiques du quartier**, il apparait très déqualifié avec la nécessité d'une transformation profonde pour lui permettre de regagner en attractivité**. En effet, la morphologie urbaine est génératrice d'insécurité et les logements sont anciens et vétustes. Par ailleurs, la population y est très précaire avec un taux de pauvreté atteignant 48%.

Ainsi, I3F **souhaite mener une opération de grande envergure en s'appuyant sur le PIV**. A ce stade, le **projet n'a pas encore été validé et les subventions d'Action Logement n'ont pas encore été fléchées**. Néanmoins, le projet prévisionnel **prévoirait la démolition de 192 logements, hors cadre réglementaire de l'ANRU.** L'enjeu sera notamment de s'accorder avec le bailleur sur les modalités de reconstitution de l'offre pour ne pas mettre en péril l'atteinte du taux de 25%.

Par ailleurs, le phasage de l'opération sera un point de tension majeure. En effet, les contraintes de calendrier de l'ANRU et d'Action Logement sont concomitantes avec un risque **que les relogements interviennent au même moment.** Pour le projet d'I3F ce sont également près de 200 ménages qui devront être relogés**. Cumulés au projet du Plateau de Guinette, ce sont 400 relogements qui devront intervenir simultanément sur le territoire avec un fort risque d'engorgement des processus d'attributions courants**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

H. MATRICE MOFFE : L'offre de logement social

FORCES

- Une **tension modérée, comparativement au contexte francilien**
- Des **loyers** comparativement **accessibles** par rapport aux niveaux franciliens

FAIBLESSES

- **Un manque d'attractivité pour les opérateurs** en raison d'un manque d'offre de transports
- Deux communes **n'atteignant pas leurs obligations légales vis-à-vis de la loi SRU**
- Une **occupation sociale fragile** et une tension plus élevée de la demande sur les communes d'Etampes et d'Angerville

OPPORTUNITE

- **Des projets urbains** qui pourraient concourir au développement et à l'amélioration du parc et de l'image des QPV (NPNRU, Action Cœur de Ville…)
- La **mise œuvre de la CIA** pour veiller aux équilibres de peuplement
- Une **dynamique de production de logements sociaux** sur Etampes et un rééquilibrage en termes de types de financement

MENACES

- **Une rotation dans le parc relativement faible**, limitant la fluidité du parcours résidentiel
- **Une tension locative sociale en augmentation** du fait de demandes en hausse mais d'attributions en baisse
- Une **concentration territoriale de l'offre de logements sociaux**, pouvant renforcer les dynamiques de précarisation
- Un parc ancien et vieillissant localisé dans les QPV

ENJEUX

Rééquilibrer l'offre sur le territoire tout **en confortant l'offre sur les pôles urbains**

Concourir aux objectifs de la CIA,

Encourager l'engagement des opérateurs sur le territoire pour développer le parc, notamment **sur les communes déficitaires**

Innover, en proposant des solutions nouvelles, notamment pour les publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, etc.)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

IV. Logement des publics spécifiques

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

1. Les personnes âgées et personnes handicapées

A. **Des populations aux besoins particuliers entrainant une nécessaire adaptation des logements**

B. **Un difficile maintien dans le logement familial ou dans un autre logement adapté**

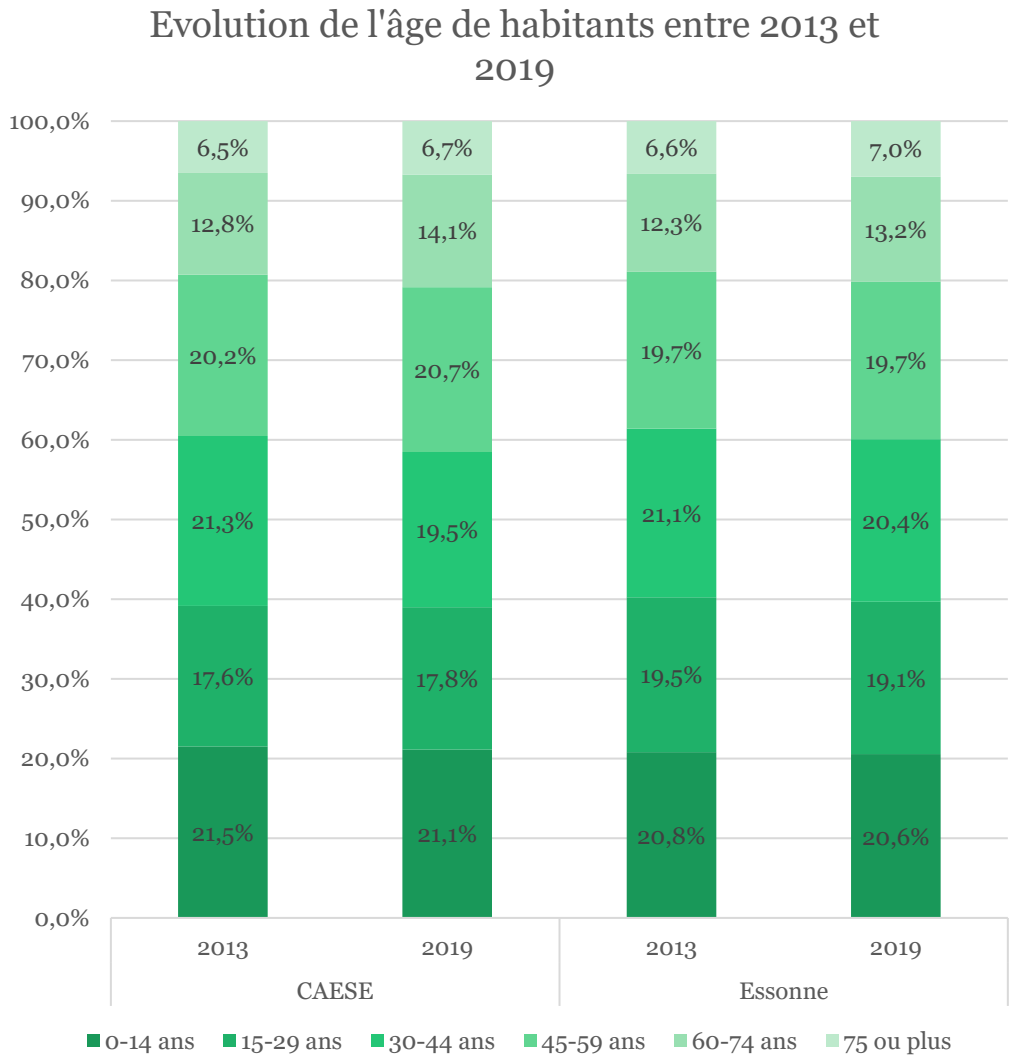
C. **Des structures d'hébergement médicalisées pour personnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées**

D. **Les projets et orientations actuelles des politiques publiques en matière de logements des personnes âgées et personnes handicapées**

E. **Synthèse des enjeux sous forme de matrice M.O.F.F.E.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Des populations aux besoins particuliers impliquant une nécessaire adaptation des logements



a. Un vieillissement global de la population

Le territoire connait un vieillissement naturel de la population. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 10,91%; passant de 19,3% de la population en 2013 à 20,8% en 2019. Cette hausse est à la fois due à une augmentation de la part des 60-74 ans et des plus de 75 ans dans la population de la CAESE. Ce vieillissement est plus important que celui observé à l'échelle de l'Ile-de-France où le nombre de plus de 60 ans a augmenté de 10,53%. L'Essonne connait une hausse également plus faible que celle de la CAESE (10,37%).

A l'échelle de l'Essonne, à la fin 2017, 8 042 personnes âgées étaient bénéficiaires de l'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA)* à domicile et 4967 bénéficiaires de l'APA en établissement. Le nombre de bénéficiaire a augmenté depuis 2013 (respectivement 13% et 18%).

Ce vieillissement, bien que modéré, s'accompagne de la nécessité d'adapter l'offre de logements et de services à une population dont les besoins évoluent, notamment en raison d'une perte d'autonomie.

* L'APA (allocation personnalisée d'autonomie) est une allocation versée par le conseil départemental destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus en perte d'autonomie : l'APA à domicile aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile malgré la perte d'autonomie ; l'APA en établissement aide à payer une partie du tarif dépendance en EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Des populations aux besoins particuliers nécessitant une nécessaire adaptation des logements

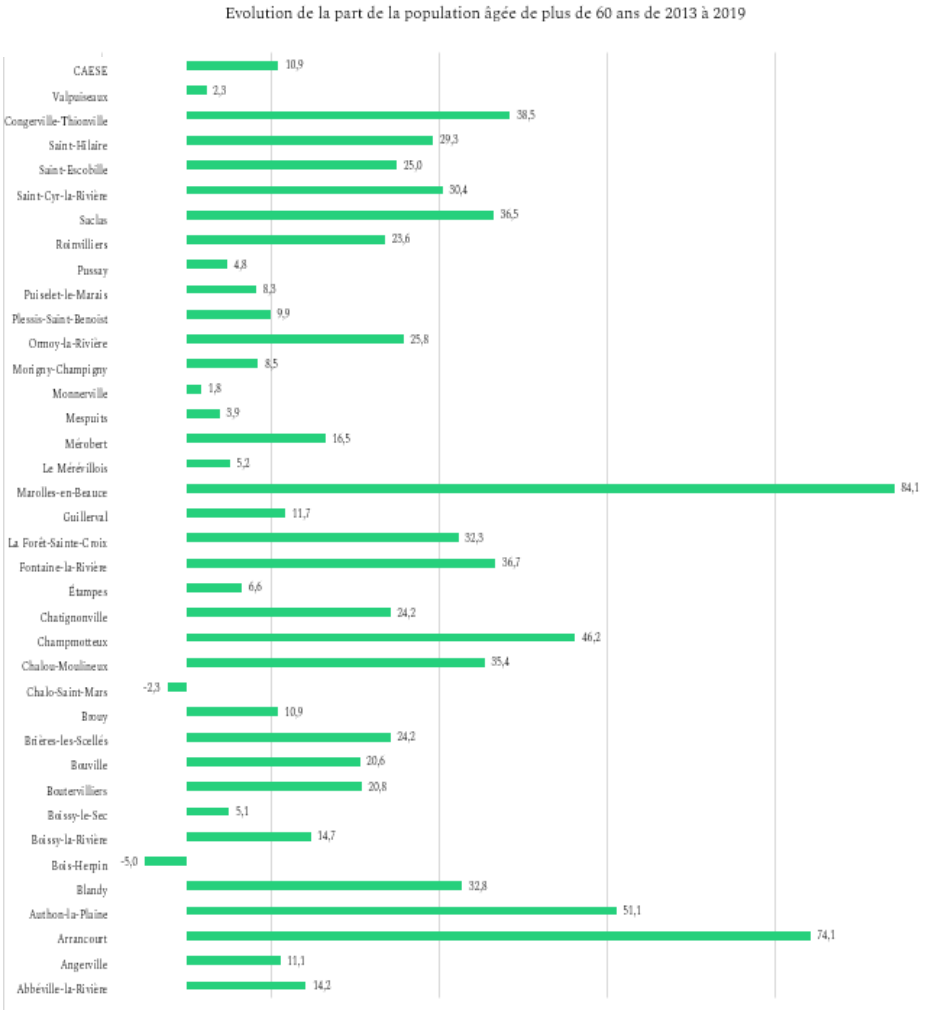
b. Un vieillissement inégal entre les communes de la CAESE

Le vieillissement de la population est constatée sur l'ensemble des communes du territoire, à l'exception des villes de Chalo-Saint-Mars et de Bois-Herpin, qui enregistren respectivement une baisse de 2,3 % et de 5 % de la part des plus de 60 ans. Ces commune étant très peu peuplées, cette baisse est explicable par une très faible variation du nombre des personnes âgées (respectivement -1 et -6).

Le taux de vieillissement est particulièrement fort pour certaines communes. Marolles-en-Beauce compte 84,1 % de personnes âgées en plus en 2019 par rapport à 2013. Les augmentations sont également fortes pour les communes d'Arrancourt, Authon-la-Plaine, Congerville-Thionville ou Champmotteux. Néanmoins, ces forte variations sont portées par un faible volume de personnes, tendant à nuancer le constat.

Les communes les plus peuplées connaissent un vieillissement plus modéré : +6,6% pour Etampes (+277 personnes), +8,5% pour Morigny-Champigny (+97 personnes), +4,8% pour Pussay (+21 personnes).

Le vieillissement dans les communes les plus rurales peut s'accompagner d'une perte importante de l'autonomie des personnes âgées du fait d'un éloignement plus important aux commerces et services. Ainsi, la production de logements à destination des publics en perte d'autonomie doit être réfléchie de paire avec l'offre de services et de transports.



Source : Insee Réalisation : Espacité

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

A. Des populations aux besoins particuliers nécessitant une nécessaire adaptation des logements

c. Les allocataires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) représentent une part moindre de la population en Essonne qu'en Ile-de-France

La Prestation de Compensation du Handicap (PCH) est une aide financière versée par le département. Elle permet la prise en charge de certaines dépenses liées au handicap (par exemples, l'aménagement du logement ou du véhicule, le recours à une tierce personne). C'est une aide personnalisée, modulable en fonction des besoins.

En 2017, **4 587 personnes étaient allocataires PCH en Essonne** (80 % des allocataires ont moins de 60 ans, 20 % ont plus). Ainsi, **0,3% de la population était allocataire PCH en Essonne**. Cette part est inférieure à celle de l'Ile-de-France qui compte **67 519 allocataires PCH, représentant 0,55 % de la population francilienne.**

A l'échelle de l'Essonne, les besoins semblent donc plus modérés qu'à l'échelle régionale. Néanmoins, dans un contexte de manque généralisé de l'offre à destination des personnes handicapées, il conviendra tout de même de réfléchir à la production de logements adaptés et de structures d'accueil, d'autant qu'il existe des disparités au sein du territoire départemental.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

A. Des populations aux besoins particuliers entraînant une nécessaire adaptation des logements

d. Un nombre d'allocataires CAF avec AAH versables supérieurs sur le territoire de la CAESE que dans le reste de l'Essonne

L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une aide financière qui permet d'assurer un minimum de ressources. Cette aide est attribuée sous réserve de respecter des critères d'incapacité, d'âge, de résidence et de ressources. Elle est accordée sur décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH). Son montant vient compléter les éventuelles autres ressources de la personne en situation de handicap**.**

En 2018, **908 foyers allocataires de la CAF remplissaient toutes les conditions pour recevoir l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) au titre du mois d'observation**, soit plus qu'en 2017 (852). **16 personnes sur 1000 seraient ainsi allocataires avec AAH versable* en 2017 et 17 en 2018.**

Ce taux est **plus important que dans le reste de l'Essonne**, où 11 personnes seraient allocataires au titre de l'AAH versables en 2017 et 12 en 2018**. Ceci peut s'expliquer par une présence plus importante de personnes handicapées sur le territoire ou par un revenu moyen des personnes handicapés inférieur sur la CAESE que dans le reste du département. Ce constat met en lumière un **besoin particulier du territoire en termes d'habitat inclusif et d'hébergement pour des personnes précaires en situation de handicap.**

Source : Cnaf, fichier FILEAS, ALLSTAT (à partir de 2018) et BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES (BCA), Drees Enquête sociale, 2017

- *Le droit versable signifie que le bénéficiaire remplit toutes les conditions pour être effectivement payé au titre du mois d'observation. En particulier ne sont pas inclus dans ce périmètre les bénéficiaires qui n'ont pas fourni l'intégralité de leurs pièces justificatives, ou ceux dont le montant de la prestation est inférieur au seuil de versement. Les AAH versées correspondent aux prestations effectivement versées. L'AAH versable permet donc de faire état des personnes en situation de handicap mais surestiment le nombre réel d'allocataires.*

** *Le calcul des taux est effectué à partir des données INSEE 2016 sur la population. Les taux sont donc à minimiser du fait d'une potentielle hausse de la population globale. Ils indiquent toutefois une tendance.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Des populations aux besoins particuliers entraînant une nécessaire adaptation des logements

e. Trois scenarii en termes de besoins en logement :

Les personnes âgées et personnes handicapées, dépendantes ou non, recouvrent un groupe de population très diversifié et dont les besoins sont hétéroclites. On résume les besoins pour les personnes âgées et personnes handicapées en **trois catégories** :

Le maintien au sein du domicile familial

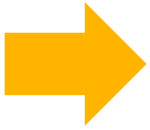
Il découle du souhait des ménages âgés de rester dans un environnement qui leur est familier. Il nécessite toutefois **un aménagement du logement et un accompagnement à domicile**.

Le maintien à domicile dans un autre logement autonome plus adapté

Il s'agirait **d'une étape intermédiaire**, à savoir un logement autonome mais qui n'est pas le logement familial. Les ménages dans cette situation sont encore autonomes mais sont conscients des difficultés posées par leur logement familial. Ainsi, pour y remédier, ils souhaitent déménager vers un logement plus petit, mieux adapté ou en centre-bourg/centre-ville.

L'accueil en structure médicalisée

Pour certains **personnes dépendantes**, un accompagnement quotidien est nécessaire. Pour ces ménages, l'accueil en structure médicalisée permet de répondre à la fois à leur besoin d'hébergement et d'accompagnement médical journalier.



Afin d'assurer la satisfaction des besoins de l'ensemble des personnes âgées et personnes handicapées, **ces trois aspects doivent être développés**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Un difficile maintien dans le logement familial ou dans un autre logement adapté

Plus de 40% des propriétaires occupants de la CAESE ont plus de 60 ans (24% entre 60 et 74 ans et 16% plus de 75 ans) Par ailleurs, **un peu moins d'un locataire du parc social sur 3 est une personne âgée de plus de 60 ans.** Ce constat interroge **la capacité du parc de logement à répondre aux besoins spécifiques des ménages en perte d'autonomie**.

a. Une offre mal adaptée aux besoins des personnes en situation de vieillissement et de handicap

Des logements anciens

Le parc de logement de la CAESE apparait comme particulièrement ancien. Selon l'INSEE, **28,5 % des logements ont été construits avant 1946, contre seulement 11,8% en Essonne et 7,1% en Ile-de-France.** Le parc récent (depuis 1990) représente moins d'un quart du parc de logement. Le parc social est lui aussi caractérisé par un niveau important de bâtiments anciens : un bâtiment sur 2 a été construit avant 1975. L'ancienneté du bâti constitue une problématique forte pour les personnes âgées et en situation de handicap. En effet, ces logements sont plus enclins à présenter des fragilités affectant l'autonomie des plus fragiles (absence potentiel d'ascenseur dans le collectif, étage y compris pour les logements individuels, la mauvaise isolation thermique, etc.).

Un manque de petits logements

Certains ménages seniors peuvent souhaiter **une étape intermédiaire** entre leur grand logement familial et l'accueil en structure. Ils seront alors à la recherche d'un logement proche de celui dans lequel ils vivent, de taille petite à moyenne, proche des commerces et des services et disposant des équipements nécessaires (douche accessible, de plain-pied, etc.). Cependant, la structure du parc de la CAESE rend difficile cette nouvelle étape du parcours résidentiel, les offres adaptées et de petites typologies étant limitées. En effet, le territoire se compose **majoritairement de grands logements**. 57% des logements comptent 4 pièces ou plus et 28% comptent 5 pièces ou plus; contre 58,4% et 33,6% à l'échelle départementale (FILOCOM 2015). Seule la commune **d'Etampes se distingue avec une offre de petits logements plus importante.**

Des Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D) bien implantés sur le territoire permettant de compenser partiellement l'inadaptation de l'offre

La CAESE compte **5 structures** proposant de l'aide à domicile, dont 4 pour les personnes âgées ou en situation de convalescence et une pour les personnes handicapées. Ces structures sont présentes sur les villes de Morigny, Etampes, Le Mérévillois, Pussay et Saclas. Néanmoins, leur périmètre d'intervention dépasse les limites de leur commune d'implantation. L'existence de ces structures est importante à noter car elles permettent un maintien à domicile facilité et évitent l'isolement des personnes les plus âgées ou des personnes en situation de handicap. Toutefois, les partenaires pointent un éloignement entre les services d'hébergement et de soin à domicile. Ainsi, **une offre intégrée de type SAMSAH** (Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés) est identifiée comme un besoin par certains professionnels du secteur.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

b. Une capacité d'adaptation contrainte par des capacités financières limitées et une mauvaise connaissance des dispositifs d'aide à la réhabilitation

Une part conséquente de personnes âgées et personnes handicapées en situation de précarité, s'accompagnant de difficultés plus importantes pour adapter le logement

L'adaptation des logements constitue un coût important pour les propriétaires âgés. **9 % des 60-74 ans et 9% des 75 ans et plus vivent sous le seuil de pauvreté.** Si cette part est moins importante que celle des ménages plus jeunes situés sous ce seuil elle est tout de même importante puisqu'une personne âgée sur dix vit en dessous du seuil de pauvreté : 25 % pour les moins de 25 ans, 18 % pour les 25 à 39 ans, 15 % pour les 60 à 74 ans. **Par ailleurs, le nombre de personnes allocataires de l'AAH, attribué sur critères de ressources est significatif à l'échelle de l'Agglomération**. Dans l'optique d'un maintien à domicile, des interventions pour adapter le logement peuvent être nécessaires. Bien que des dispositifs existent via l'ANAH ou l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie) pour financer ce type de travaux, ces ménages pourraient rencontrer des difficultés à mener à bien leur projet. De plus, sans tenir compter des besoins d'adaptation, l'entretien courant d'un bien immobilier engendre des coûts importants, **s'accompagnant d'un risque de dégradation rapide du parc**. La veille pour prévenir les situations de dégradation voire d'indignité semble donc importante.

Des personnes âgées souhaitant réalisant des travaux mais devant faire face à deux nombreux obstacles.

Selon l'ALEC, les personnes âgées **représentent une part importante des ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation**. Afin de parvenir à les réaliser, ils doivent toutefois faire face à de nombreux obstacles.

Tout d'abord, les **dispositifs d'aide à la réalisation de travaux de réhabilitation sont mal-connus des propriétaires** comme des personnels d'aide de mairie. Il existe par ailleurs une **grande méfiance vis-à-vis des travaux de rénovation énergétique** notamment du fait d'un démarchage abusif des entreprises privées au téléphone et des nombreuses arnaques (détournement du dispositif « travaux à 1 euro » notamment).

Par ailleurs, une fois **les dispositifs identifiés les formulaires de demande d'aides peuvent être compliqués à remplir pour les personnes âgées**. La plupart sont aujourd'hui **dématérialisés**, ce qui pose problème pour les publics les plus fragiles qui ont plus de mal à se saisir de ces outils en ligne.

Une fois l'aide obtenue c'est son versement qui peut poser problèmes aux ménages les plus âgés. En effet, **les aides sont souvent versées après réalisation des travaux** impliquant **une nécessaire avance de trésorerie**. Cette avance peut être difficile à constituer notamment pour les plus précaires**. L'accès au prêt des personnes âgées est très limité et les taux proposés très élevés**.

Enfin, dans le cas où les personnes âgées ou en situation de handicap parviennent à bénéficier d'aides, **le reste à charge peut rester trop important pour ces ménages.**

B. Un difficile maintien dans le logement familial ou dans un autre logement adapté

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

c. Une offre limitée en résidence autonomie

Alors que l'offre d'hébergement pour personnes âgées en situation de dépendance est très importante à l'échelle de la CAESE, **l'offre en résidence autonomie est plus limitée**. Deux établissements existent sur le territoire : la Résidence autonomie Clairfontaine à Etampes, d'une capacité d'accueil de 79 places et l'EHPA Sainte-Cécile à Angerville d'une capacité d'accueil de 16 places. L'offre est donc de 21 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans. Cette offre est inférieure à celle proposée à l'échelle de l'Essonne : 36 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans et de l'Ile-de-France, 32 places pour 1000 habitants.

Résidence Clairfontaine, Etampes (mairie-etampes.fr)

Ehpa Sainte-Cécile (lesmaisonsderetraite.fr)

Offre à destination des personnes âgées sur le territoire de la CAESE en 2018

Source : FINESS, 2018

Résidence autonomie		
Description		Il s'agit de logements spécialisés pour personnes âgées. Ce sont des structures non médicalisées qui proposent à la fois un espace privé et des espaces de vie collective. Elles sont le plus souvent construites à proximité des commerces et transports et services. **Ayant une vocation sociale, le coût de ces logements est modéré**
Nombre d'établissement		2
Capacité d'accueil		79
Taux d'équipement	**CAESE**	26 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans
	Essonne	36 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans
	Ile-de-France	32 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Un difficile maintien dans le logement familial ou un autre logement adapté

Offre à destination des personnes avec problèmes psychiques sur le territoire de la CAESE en 2018

Maison-relais / Pension de famille		
Description *Maisons-relais Alve, Pussay (alve.fr)*		La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Les pensions de famille associent logements privés et parties communes ainsi que l'accompagnement par un responsable de maison et des bénévoles afin de créer un environnement sécurisant et d'offrir des chances de réinsertion durable.
Nombre d'établissement		2
Capacité d'accueil		46
Taux d'équipement	**CAESE**	0,85 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans
	Essonne	0,16 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans

Source : FINESS, 2018

d. Une offre importante mais toujours insuffisante en foyer de vie, maison-relais et en logements intermédiaires pour les personnes en situation de handicap physique

Deux maisons-relais/pensions de famille accueillent les personnes en situation de troubles psychiques, reconnus ou non handicapées mais bénéficiant d'un suivi psychiatrique. La résidence Epnak à Etampes d'une capacité d'accueil de 22 places et la résidence Alve à Pussay d'une capacité de 24 places.

Cette offre touche un public très spécifique puisqu'elle concerne uniquement les personnes en situation de troubles psychiques et présentant un bon niveau d'autonomie. Les résidences ne sont pas médicalisées et les résidents libres de leurs déplacements.

L'offre est supérieure à l'échelle de la CAESE qu'à celle de l'Essonne mais reste largement insuffisante par rapport aux besoins. Ce manque d'offre et renforcé par un contexte de pénurie nationale de l'offre d'accueil pour les personnes handicapées. Par ailleurs, la localisation d'une des deux structures illustrent des enjeux forts caractéristiques du territoire : les résidants de la résidence Alve située à Pussay ont des difficultés à se déplacer du fait d'un réseau de transports en communs limités. Ceci constitue une entrave dans leur prise d'autonomie. Pour autant, cette résidence permet de disperser l'offre sur le territoire, trop souvent concentrée sur Etampes.

Il n'existe **pas de structures intermédiaires à l'échelle de la CAESE pour accueillir les personnes en situation de handicap physique**.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Des structures d'hébergement médicalisées pour personnes âgées dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

a. Une offre conséquente en EHPAD par rapport aux moyennes départementale et régionale

L'offre d'hébergement médicalisée pour personnes âgées dépendante est très conséquente à l'échelle de la CACL avec 122 places pour 1000 habitants. L'Essonne offre en comparaison 94 places autorisées pour 1000 habitants de plus de 75 ans et l'Ile-de-France 79 places. **Les logements sont relativement récents** et en bon état sur le territoire.

Le territoire compte en effet 5 EHPAD concentrés sur les 4 villes les plus peuplées de l'Agglomération

- EHPAD La Maison Saint-Joseph à Etampes (94 places)
- EHPAD du Petit Saint-Mars (107 places)
- EHPAD Résidence Tournebride au Mérévillois (79 places)
- EHPAD Domaine de la Chalouette à Morigny-Champigny (91 places)
- EHPAD Le Centenaire à Pussay (82 places)

Le territoire compte également un pôle d'activité et soins adaptés pour personnes Alzheimer au sein de la résidence du Petit Saint-Mars.

Sur Etampes et Le Mérévillois les hébergements sont accessibles aux personnes âgées aux revenus modestes puisque les tarifs proposés sont des tarifs encadrés pour tous les résidants à moins de 65 € par jour pour une chambre seule (bénéficiaire ou non de l'ASH). Toutefois, deux des établissements présents sur le territoire (EHPAD Le Centenaire et Domaine de la Chalouette) ne sont pas habilité à l'aide sociale et proposent des prix beaucoup plus élevés (plus de 85€).

L'offre est donc importante sur le territoire mais pas une partie n'est pas accessible aux personnes âgées les plus précaires.

	Commune	Chambre seule en hébergement permanent (en €/jour)	Chambre seule bénéficiaires de l'ASH (en €/jour)	Tarifs dépendance GIR 1-2	Tarifs dépendance GIR 3-4	Tarif dépendance GI 5-6
EHPAD Saint-Joseph	Etampes	64,02	64,02	18,11	11,76	5,17
EHPAD Résidence du Petit Saint-Mars	Etampes	65,1	65,1	19,51	11,84	4,43
EHPAD Le Centenaire	Pussay	85	Non proposé	20,26	12,86	5,45
EHPAD Domaine de la Chalouette	Morigny-Champigny	96	Non proposé	20,26	12,86	5,45
EHPAD Résidence Tournebride	Le Mérévillois	63,96	63,96	14,77	9,4	3,98

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

C. Des structures d'hébergement médicalisées bonnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

a. Une offre conséquente en EHPAD par rapport aux moyennes départementale et régionale

Offre à destination des personnes âgées sur le territoire de la CAESE en 2018

Source : FINESS, 2018

EHPAD		
Description		Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Ils s'adressent aux personnes âgées de plus de 60 ans ayant besoin de soins au quotidien
Nombre d'établissement		5
Capacité d'accueil		453
Taux d'équipement	**CAESE**	122 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans
	Essonne	94 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans
	Ile-de-France	79 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans

Ehpad Domaine de la Chalouette à Morigny-Chaligny (groupecolisee.com)

Ehpad Saint-Jospeh à Etampes (lesmaisonsderetraite.fr)

Ehpad Le Centenaire à Pussay (sanitaire-social.com)

Ehpad du Petit Saint-Mars à Etampes (lesmaisonsderetraite.fr)

Ehpad Résidence Tournebride – Le Mérévillois (maison-retraite-selection.fr)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

C. Des structures d'hébergement médicalisées sonnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

b. Un manque de structures d'hébergement médicalisées pour personnes handicapées notamment physiques

Offre à destination des personnes handicapées sur le territoire de la CAESE en 2018 *Source : FINESS, 2018*

MAS (Maison d'Accueil Spécialisée)		
Description		Les MAS ont pour mission d'accueillir des adultes handicapés en situation de « grande dépendance », ayant besoin d'une aide humaine et technique permanente, proche et individualisée. Les Maisons d'Accueil Spécialisées sont financées par l'Assurance Maladie sous la forme d'un prix de journée, sous réserve du paiement du forfait journalier par l'intéressé lui-même ou par le biais de sa couverture maladie universelle complémentaire.
Nombre d'établissement		2
Capacité d'accueil		100
Taux d'équipement	**CAESE**	1,8 places pour 1000 habitants
	Essonne	0,5 places pour 1000 habitants

Comme sur le reste du territoire national, le **territoire de la CAESE est en manque de structures d'hébergement médicalisée pour personnes handicapées**. Toutefois, l'offre en Maisons d'Accueil Spécialisée (MAS) est relativement bonne sur l'Agglomération. La CAESE compte 2 MAS sur la ville d'Etampes : **le Mas de la Beauceraie et le Mas du Ponant** pouvant accueillir à elles deux, 100 personnes. Ceci correspond à une offre de 1,8 places pour 1000 habitants, ce qui est bien supérieur à l'offre départementale qui n'est que de 0,5 places pour 1000 habitants.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

C. Des structures d'hébergement médicalisées pour personnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

b. Un manque de structures d'hébergement médicalisées pour personnes handicapées notamment physiques

Offre à destination des personnes handicapées sur le territoire de la CAESE en 2018

Foyer de vie		
Description		Les Foyers de vie, parfois appelés Foyers occupationnels, mettent en œuvre des soutiens médico-sociaux destinés aux adultes handicapés qui disposent d'une certaine autonomie et qui ne relèvent pas d'une admission en Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) ou en Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS), mais qui ne sont pas aptes malgré tout à exercer un travail productif, même en milieu protégé (y compris en ESAT).
Nombre d'établissement		1
Capacité d'accueil		19
Taux d'équipement	**CAESE**	0,35 places pour 1000 habitants
	Essonne	0,5 places pour 1000 habitants

Source : FINESS, 2018

L'offre est moins importante en ce qui concerne les **foyers de vie**. Le territoire compte un établissement, la résidence La Pergola d'une capacité d'accueil de 19 places, soit 0,35 places pour 1000 habitants, contre 0,5 places pour 1000 habitants à l'échelle de l'Essonne

Enfin l'offre sur le territoire est principalement **tournée vers le handicap psychique, seule le Mas La Beaucerais est une structure polyhandicap**.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

D. Les projets et orientations actuelles des politiques publiques en matière de logements des personnes âgées et personnes handicapées

a. Le logement inclusif : une priorité du Conseil départemental

Le Conseil Départemental du 91 a fait du **développement du logement inclusif une priorité** pour le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. L'idée est de sortir d'une logique de *tout domicile* ou de *tout établissement* en proposant aux personnes âgées **des logements intermédiaires, de petite taille, adaptés, dans des résidences proposant des espaces de vie collective où des activités peuvent être organisées en communauté.**

Ces logements adaptés seront développés dans le cadre d'un appel à projet qui devrait être lancé prochainement par l'ARS. Les porteurs de projets pourront bénéficier d'aides financières du CNSA pour développer des résidences. Ces financements font suite au Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif. Les aides mobilisables vont de 3000 euros à 8000 euros/habitant en fonction de l'intensité du projet de vie sociale.

Un diagnostic va également être réalisé d'ici la fin de l'année 2019 afin de faire un état des lieux de l'offre existante et d'identifier les zones insuffisamment pourvues en dispositifs innovants.

b. Un projet de rénovation des résidences autonomie sur le territoire de l'Essonne

Une démarche a également été lancée **visant à moderniser les résidences autonomie sur le territoire départemental.** La modernisation passe souvent par un agrandissement des logements des personnes âgés souvent trop petits pour permettre l'accueil des membres de la famille. Un comité de pilotage aura lieu le 14 novembre sur ce projet et des groupes de travail devraient en résulter. Le projet de modernisation devrait se déployer en 2020-2021.

c. Un projet d'habitat intergénérationnel sur Etampes

Un projet d'habitat intergénérationnel de 100 logements sociaux est en discussion et devrait voir le jour à Etampes dans les années à venir. L'opérateur reste à déterminer.

d. Un accueil de jour itinérant bientôt déployé dans le Sud de l'Essonne

Une expérimentation va démarrer en octobre/novembre d'accueil de jour itinérant pour les personnes âgées vivants à domicile afin de rompre avec l'isolement (environ 10 places). Les communes mettront à disposition des salles pour l'accueil de cette structure. L'accueil de jour itinérant tournera au moins sur 5 communes du Sud de l'Essonne

F. Les projets et orientations actuelles des politiques publiques en matière de logements des personnes âgées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

e. Les dispositions du Schéma de l'autonomie 2018-2022

Garantir un meilleur accès au logement et maintien dans le logement

Le Schéma de l'autonomie souligne le **manque d'offre de logement adapté** ainsi que le **manque de lisibilité sur l'offre existante.** Il relève également le **coût important du maintien dans le logement**. Il pointe par ailleurs **la connaissance** limitée des acteurs du logement **des besoins des personnes âgées ou handicapées.**

➔ **Le Schéma préconise :**

- ❑ Une amélioration du dispositif d'attribution de logements adaptés à travers une démarche partenariale
- ❑ Un soutien aux diagnostics pour améliorer le parc existant
- ❑ La mise en place d'appels à projets annuels afin de développer une offre de logements innovantes et abordables

Transformer l'offre médico-sociale à travers des services et des hébergements territorialisés et intégrés

Le Schéma invite à reconsidérer les modèles existants afin de **proposer une prise en charge qui évolue avec les besoins des personnes**. Ceci implique de **consolider la prise en charge à domicile** et de **favoriser les parcours sans ruptures, les logiques de passerelles et de plateforme afin d'assurer des prises en charge continues et adaptées**. Ces nouvelles pratiques professionnelles impliquent une c**ontractualisation renforcée entre les différents acteurs intervenant auprès de ces publics**.

➔ **Le Schéma préconise:**

- ❑ Une restructuration du secteur de l'aide à domicile afin de mieux coordonner les interventions et consolider les services les plus fragiles.
- ❑ Une transformation de l'offre médico-sociale avec une meilleure prise en charge du handicap psychique et des dispositifs intégrants des compétences multiples mobilisables et proposants des offres intermédiaires.
- ❑ Une coordination renforcée des acteurs afin d'assurer une articulation fluide des interventions et une transmission efficace d'informations (notamment via des protocoles d'intervention communs).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

FORCES	FAIBLESSES
• Une **offre importante en structures médicalisées** pour les personnes âgées • Une **offre relativement bonne en structure d'hébergement** pour les personnes souffrants de **troubles psychiques**	• Un **nombre de logements adaptés et/ou inclusifs trop faible** sur le territoire • Une **faible offre de petites typologies** • Des **personnes mal-informées sur les dispositifs** de réhabilitation de logements privés
OPPORTUNITE	**MENACES**
• Des **services existants mais à restructurer** afin de proposer une offre intégrée • Un **politique départementale** porteuse sur la question du logement inclusif	• Un **vieillissement croissant** de la population notamment dans les communes les plus rurales • Des **phénomènes émergents** comme le vieillissement des personnes handicapées, que les EHPAD ne peuvent pas prendre charge

ENJEUX

Adapter en continu l'offre d'habitat pour personnes âgées et handicapées aux besoins croissants de ces publics

Développer l'offre à destination des personnes handicapées **(handicap physique** en particulier)

Renforcer l'accompagnement des ménages propriétaires dans leur projet d'adaptation du logement, en prenant appui sur **un partenariat renforcé** entre les acteurs locaux

Encourager **les expérimentations**, type habitat inclusif, pour développer des offres alternatives, en complément du développement de l'offre de petites typologies

Réfléchir au développement d'une **offre service-logement plus intégrée**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

2. Les étudiants et les jeunes

A. **Les étudiants**

B. **Les jeunes**

C. **Synthèse des enjeux sous forme de matrice M.O.F.F**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Une part de jeunes étudiants inférieure aux moyennes départementale et régionale

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée
2 à 5 ans	3 011	2 257	75%
6 à 10 ans	4 052	3 972	98%
11 à 14 ans	3 066	3 007	98,1%
15 à 17 ans	2 283	2 194	96,1%
18 à 24 ans	**4 215**	**1 868**	**44,3%**
25 à 29 ans	**3 255**	**152**	**4,7%**
30 ans ou plus	**33 364**	**194**	**0,6 %**

Source : Insee, RP2019

17,8% de la population a entre 15 et 29 ans au sein de la CAESE, soit moins qu'à **l'échelle départementale** où les jeunes adultes de 15 à 29 ans représentent **19,1% de la population**. Néanmoins, cette part des jeunes dans la population a sensiblement augmenté au sein de la CAESE entre 2013 et 2019 (+0,2 point), tandis qu'elle a diminué à l'échelle du département (-0,4 point).

Les étudiants représentent une part plus limitée de la population jeune qu'aux échelles départementale et régionale. Alors que **55,7% des 18-24 sont scolarisés à l'échelle de l'Essonne**, et **60,7 %** à l'échelle de **l'Ile-de-France** seuls **44,3%** des jeunes sont étudiants au sein de **la CAESE**, soit 1 868 étudiants. 4,7 % des 25-29 ans sont également étudiants sur le territoire (152 étudiants) et 0,6 % des 30 ans et plus (194 personnes). 4,1 % de la population totale est donc étudiante du supérieur soit 2 174 personnes.

85 % des étudiants quittent le territoire pour réaliser leurs études du fait d'une offre limitée à l'échelle de la CAESE et concentrée sur Etampes. Ils partent ainsi étudier là où l'offre est plus importante : dans le Nord de l'Essonne, le reste de l'Ile-de-France ou ailleurs sur le territoire national.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

b. Une offre en logement étudiant quasiment inexistante du fait d'une offre en formation supérieure limitée

Une offre de formation limitée à l'échelle de la CAESE… *(Source : Atlas étudiant 2016-2017)*

Le territoire de la CAESE, contrairement au reste de l'Essonne, dispose d'une offre en formation supérieure relativement faible et localisée uniquement sur Etampes. En 2017, le territoire comptait 352 étudiants répartis sur deux types de formation :

- **191 étudiants** en **Ecoles paramédicales et sociales (**L'Institut de Formation en Soins Infirmiers et Aides Soignants au sein de l'EPS Barthélémy Durand)

- **161 étudiants** en **Sections de technicien supérieur et assimilé (**3 formations au lycée Geoffroy Saint-Hilaire : BTS Electrotechnique, BTS SIO (Services Informatiques aux Organisation, BTS AGP : Assistant de Gestion PME-PMI)

… entrainant une offre faible en logements étudiants

Le très faible nombre d'étudiants explique également une offre en logements étudiants très limitée sur le territoire. En dehors **d'un foyer pour les étudiants infirmiers** comprenant 30 chambres meublées (195€/mois) et 18 appartements non meublés de type F2 (325 €/mois), la CAESE ne propose aucune autre offre de résidences.

Les résidences étudiantes privées et résidences CROUS (12) sont essentiellement concentrées sur le Nord de l'Essonne, zone rassemblant la plupart des formations supérieures (Plateau de Saclay, Evry, Palaiseau).

Foyer pour les étudiants infirmiers d'Etampes

c. Un équilibre territorial entre demande et offre

Les besoins en logements étudiants sont donc globalement bien satisfaits à l'échelle de la CAESE. Les quelques projets envisagés ont tous été abandonnés et selon les collectivités locales interrogés il n'existe pas de réelles potentialités de développement dans le domaine.

Toutefois, l'éventuel déversement des étudiants du Nord de l'Essonne sur le reste du territoire du fait d'une mauvaise adaptation de l'offre à l'augmentation du contingent d'étudiants doit rester un objet de vigilance. Un tel scénario pourrait nécessité le développement d'une offre plus conséquente sur le territoire de la CAESE pour des étudiants en incapacité de se loger ailleurs. Néanmoins, il s'agira d'un besoin ponctuel et peu volumineux.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Rappels des éléments de diagnostic sur les jeunes actifs (18 – 29 ans)

Les jeunes en début de vie professionnelle ou en sortie d'études, de moins de 25-30 ans. Ce sont des petits ménages, **mobiles et dont les ressources sont limitées**. Ils sont en conséquence en recherche d'un logement en locatif ou en accession, **de petite taille**, proche des aménités de transport et offrant une **certaine souplesse**.

Les jeunes actifs (18-29 ans)

- Les 18-29 représentent 13 % de la population de la Communauté d'Agglomération.
- 72 % des 18-29 ans sont actifs, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas étudiants et donc susceptibles de travailler. Parmi les actifs : 70 % ont un emploi et 30 % sont au chômage.
- Parmi les actifs ayant un emploi âgés de 15 à 24 ans*, 16,6 % sont employés, 11,7% sont ouvriers et 8,5 % professions intermédiaires. Seuls 0,9 % des actifs de cette tranche d'âge sont cadres et professions intellectuelles supérieures.
- 20 % des moins de 30 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté. C'est la tranche d'âge pour laquelle le taux de pauvreté est le plus élevé.

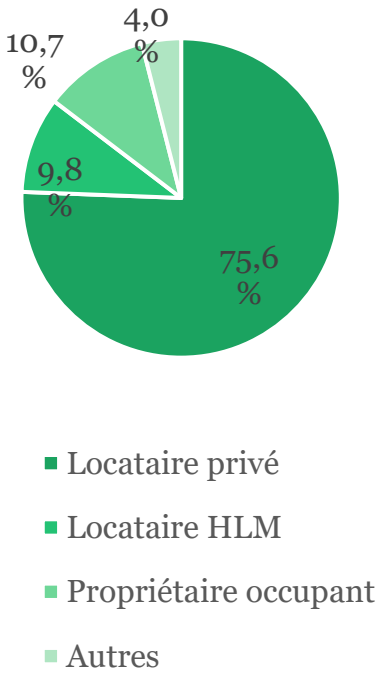
➔ **Une certaine précarité peut donc être observée chez les jeunes actifs (18-29 ans) avec une majorité de jeunes ne poursuivant pas d'études supérieures et un taux de chômage élevé.**

- 75,6 % des jeunes actifs (moins de 25 ans**) sont locataires du parc privé soit une large majorité de cette tranche d'âge.

➔ **Les jeunes ménages souvent dans des situations de précarité sont majoritairement locataires du parc privé. Les jeunes actifs font donc face à des enjeux de disponibilité de petites surfaces locatives et de potentiel dégradation du parc privé.**

* Les catégories socio-professionnelles par tranche d'âges de l'INSEE ne sont disponibles que pour les tranches d'âges 15-24, 25-54 ans, 55 ans et plus et ne permettent pas d'avoir une idée précise de la part de chaque CSP chez les 18-29 ans.
** Les données FILOCOM sur le type d'occupation par tranche d'âges n'est disponible que pour les tranches d'âges suivantes : moins de 25, 25-39, 40-59, 60-75, 75 ans et plus)

Statut d'occupation des moins de 25 ans en 2015



Source : Filocom, 2015

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

c. L'offre pour les jeunes actifs

Les jeunes actifs (18-29 ans)

Une faible offre en petits logements

Le territoire de la CAESE manque de petits logements à la fois à la location et à la vente. Le territoire se compose **majoritairement de grands logement**s. 57% des logements comptent 4 pièces ou plus et 28% comptent 5 pièces ou plus. L'offre de petits logements est très concentrée sur la ville d'Etampes et le long de la N20.

Des jeunes exposés à un parc locatif privé ancien

Les jeunes actifs, très majoritairement locataires, sont fortement exposés au problème du vieillissement du bâti. En effet, 45% des logements locatifs privés ont été construits avant 1915 contre seulement 29% des propriétés occupantes et 30% pour l'ensemble du parc. Par ailleurs, 65% du parc locatif privé a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974) contre 54% des propriétés occupantes et 58% de l'ensemble du parc. Ainsi, il apparait un risque de précarité énergétique forte pour les jeunes locataires privés du territoire, notamment ceux dont les propriétaires-bailleurs ne prévoient pas de réhabilitation.

Une faible mobilisation du parc social par les jeunes

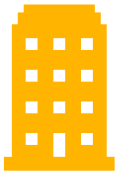
La tension sur les demandes de logement social des moins de 30 ans est modérée oscillant entre 3 et 4 (pour une tension de 5 demandes pour une attribution à l'échelle de la CAESE). Le **parc social répond relativement bien à ces demandeurs**. Pourtant, seuls 10% des jeunes résident dans le parc social, alors même que leurs ressources sont plus faibles que pour le reste de la population. Ainsi, il existe potentiellement une sous-demande des jeunes sur le parc social. Cette tendance s'explique par les **besoins spécifiques des jeunes ménages, moins bien satisfaits par le parc social**. En particulier, les jeunes ménages sont souvent plus mobiles et recherchent une souplesse dans le changement de logement, alors que le parc social est très contraint par les réglementation d'attributions.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

FORCES	FAIBLESSES
• Un **territoire qui reste jeune et familial** • Une **offre en logements étudiants en adéquation** avec les besoins du territoire	• Un **manque de petites et moyennes typologies** • **Une faible offre locative privé** • Un locatif ancien exposant fortement les jeunes à des **problématiques d'habitat dégradé**
OPPORTUNITE	**MENACES**
• Un projet **Action Cœur de Ville** qui pourrait permettre le développer d'une offre locative privée nouvelle	• Des jeunes ménages **aux faibles ressources**, s'accompagnant d'un risque de précarité énergétique

ENJEUX

Développer une offre permettant aux jeunes ménages de se maintenir sur le territoire voire **les incitant à s'y installer**



Développer une offre de petites typologies en locatif comme en accession, y **compris dans le parc social**

Encourager l'amélioration du parc locatif privé à travers un accompagnement renforcer des propriétaires bailleurs

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

3. Les personnes défavorisées

A. Une offre relativement satisfaisante en structures d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile

B. Un manque d'offre en logements temporaires et logements d'insertion

C. Un parc social remplissant son rôle d'insertion de façon mitigée

D. Une forte part de ménages précaires dans le parc privé

E. Les orientations du PDALHPD

F. Les objectifs du SRHH

G. Synthèse des enjeux sous forme de matrice M.O.F.F

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Une offre relativement satisfaisante en structures d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile

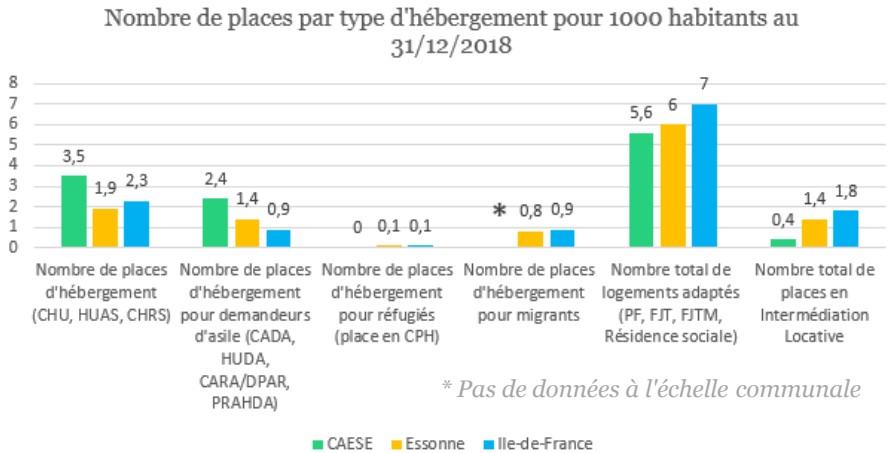
a. Un public du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) de l'Essonne dominé par les hommes isolés

Les personnes isolées représentent le principal contingent de ménages orientés par les services du SIAO (115 et pôle hébergement): ils constituent près de la moitié des ménages mis à l'abri (45%) ainsi que des ménages ayant instruit une demande d'insertion (52%). Ces personnes isolées sont majoritairement des hommes**. Les familles** représentent également une part importante des ménages accompagnés : 33 % familles monoparentales et 12 % des couples sans enfants. La situation résidentielle la plus fréquente des ménages est l'hébergement chez un tiers (familles, amis ou autres)

b. Une offre satisfaisante en structures d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile par rapport à l'offre départementale et régionale

La CAESE dispose sur son territoire d'un **Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) et d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)**, tout deux gérés par la Croix Rouge. Ces deux établissements disposent respectivement de 128 et 60 places, soit 3,5 places pour 1000 habitants à l'échelle de l'Agglomération. **Il s'agit d'une offre supérieure à celle de l'Essonne (1,9 places pour 1000 habitants) et de l'Ile-de-France (2,3 places pour 1000 habitants).**

Si l'offre est supérieure aux échelles de comparaison, elle reste toutefois bien inférieure aux besoins des personnes défavorisées. Selon le SIAO 91, dans un contexte de manque généralisé, il n'y a pas assez de places disponibles dans les structures d'accueil et d'hébergement , à ce jour, pour répondre à la demande des simples publics prioritaires (personnes logées à l'hôtel, personnes en structure d'hébergement, DALO, femmes victimes de violence). L'offre est par ailleurs inadaptée aux besoins de certains publics comme les personnes ayant des problèmes de santé, en situation de handicap ou pour les personnes âgées en situation de dépendance. L'accompagnement des publics non-francophones constitue également une difficulté.



Dénomination	Missions	Public accueilli	Durée du séjour
CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	Accompagnement destiné à aider les personnes et familles en détresse à retrouver leur autonomie personnelle et sociale	Personnes isolées ou familles connaissant de graves difficultés économiques et sociales	Durée déterminée et renouvelable. Un bilan est effectué tous les 6 mois
CHU (Centre d'Hébergement d'Urgence	Hébergement temporaire des personnes ou familles sans abri	Toute personne sans domicile fixe	Le séjour peut durer aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas trouvée

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

A. Une offre relativement satisfaisante en structures d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile

Le territoire compte également **un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile géré par le bailleur Adoma**. Le centre dispose d'une capacité d'accueil de **130 places**, soit **2,4 places pour 1000 habitants**. Là encore l'offre est supérieure à l'offre départementale (1,4 pour 1000 habitants) et régionale (0,9). Cette offre s'apprête toutefois à être fragilisée puisque le bailleur Adoma prévoit une démolition de ce centre, jugé trop ancien. La reconstitution du centre devrait se faire sur un autre site mais la localisation du nouveau centre n'est pas encore arrêtée. Un suivi particulier de la recomposition de l'offre apparait nécessaire.

Il est toutefois à noter que **la plupart des communes rurales ne disposent pas d'au moins un logement d'urgence pour mettre à l'abri les familles faisant face à un accident de la vie** (incendie, inondation par exemple). Une **offre mutualisée** entre les différentes communes peut-être une piste à développer.

c. La nécessité d'une offre en hébergement d'urgence à proximité des transports et des bassins d'emplois

Le SIAO souligne l'enjeu que représente **l'accès aux transports en commun et la proximité des bassins d'emplois** pour les personnes défavorisées. L'offre est essentiellement concentrée sur Etampes afin de permettre une insertion facilitée de ces publics. En dehors de la commune centre, le développement d'une offre à destination de ces ménages doit donc s'accompagner d'une réflexion sur la mobilité et l'offre de services d'accompagnement.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

B. Un manque d'offre en logements temporaires et logements d'insertion

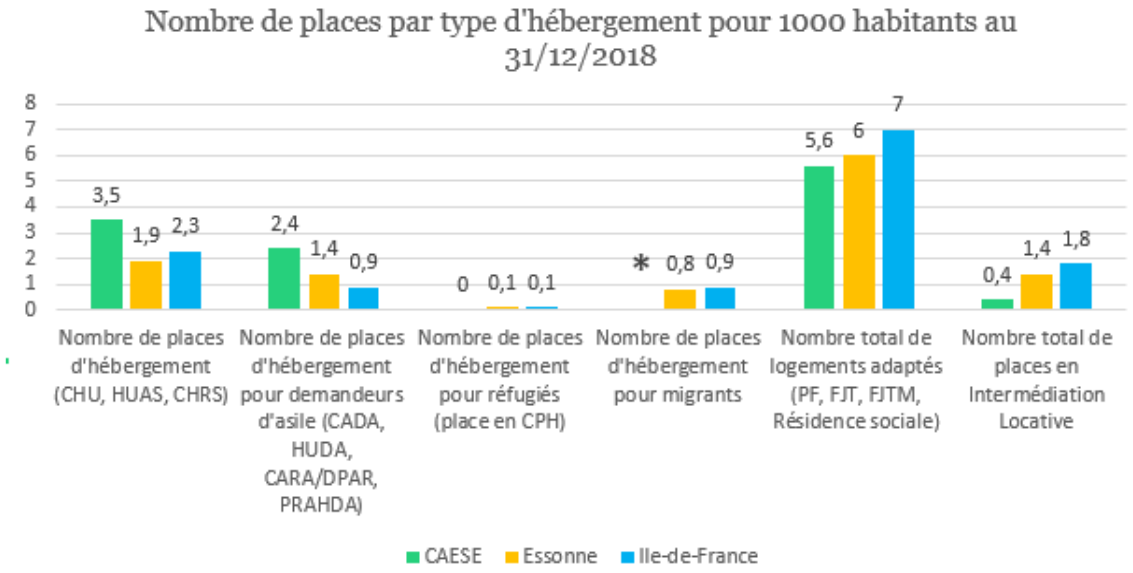
a. Une offre existante mais limitée en logements adaptés

L'offre est limitée en termes de logements adaptés comparée aux moyennes départementales et régionales.

241 places en Foyer de Travailleurs Migrants (FTS) réparties dans deux foyers (Adoma, Coalia) et **58 places en Maisons-relais/Résidence Accueil réparties sur deux structures d'hébergement (SNL à Étampes, ALVE à Pussay)** constituent l'offre adaptée.

Le territoire ne compte **aucune résidence sociale**, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs **(FJT) alors que le nombre de jeunes actifs en situation de précarité est important.**

5,6 places en logements adaptés sont ainsi disponibles pour 1000 habitants à l'échelle de la CAESE contre 6 pour l'Essonne et 7 pour la Région Ile-de-France.



** Pas de données à l'échelle communale*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Un manque d'offre en logements temporaires et logements d'insertion

b. Une offre en intermédiation locative et logements temporaires également faibles

L'intermédiation locative est également faiblement pratiquée sur le territoire et uniquement via Solibail. Seulement 6 logements sont actuellement en intermédiation locative sur le territoire. Ce mode d'hébergement pourrait être plus développé sur le territoire**, d'autant que ces logements sont comptabilisés au titre de la loi SRU,** représentant une opportunité pour les communes concernées.

Selon le SIAO, le nombre **d'Aide au Logement Temporaire**, notamment disponibles au sein de la **résidence SNL à Etampes**, a également diminué ces dernières années.

Le dispositif **d'Aide au Logement temporaire (ALT)** a pour mission l'accueil à titre temporaire des personnes sans logement et particulièrement celles qui ne peuvent avoir accès à un logement autonome. Cette possibilité d'hébergement temporaire est destinée aux personnes se retrouvant dans une situation précaire ou nécessitant une prise en charge et un accompagnement social afin de permettre l'amélioration de leur situation.

Par ailleurs, en plus de la diminution du nombre de places, **des critères d'attribution de plus en plus exigeants ont été appliqués limitant la vocation sociale première de l'ALT** (demande d'un CDI alors que plutôt des logements destinés à des personnes en grande précarité, souvent dépendantes des aides sociales).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

C. Un parc social remplissant son rôle d'intégration de façon mitigée

a. Un passage plus garanti de l'hébergement temporaire en structure au logement social au sein de la CAESE qu'aux échelles départementale et régionale

En 2017, les demandeurs logés en structure (Centre enfant famille, Résidence hôtelière à vocation sociale, Résidence sociale et foyer de vie, autres structures d'hébergement) représentent à l'échelle de la CAESE une part moindre du contingent total de demandeurs (9,3%) qu'aux échelles départementale (12,5 %) et régionale (9,8%) du fait d'un nombre de structure limité sur le territoire.

A l'échelle de la CAESE, **une certaine priorité est toutefois donnée à ces publics dans le traitement de la demande** puisque la part que représentent les ménages logés en structure dans le contingent de demandeur (9,3%) est moindre que celle que ces ménages représentent dans le contingent des attributaires (11,9%). L'écart est toutefois moins important qu'à l'échelle régionale où les demandeurs logés en structure représentent 9,8 % des demandes pour 13,9% des attributions.

La tension de la demande pour les demandeurs logés en structure est inférieure à la tension moyenne de la demande sur le territoire. La tension de la demande est de :

- **3,8 demandes pour 1** attribution pour les personnes logées en structure
- **4,8 demandes pour 1** attribution en général.

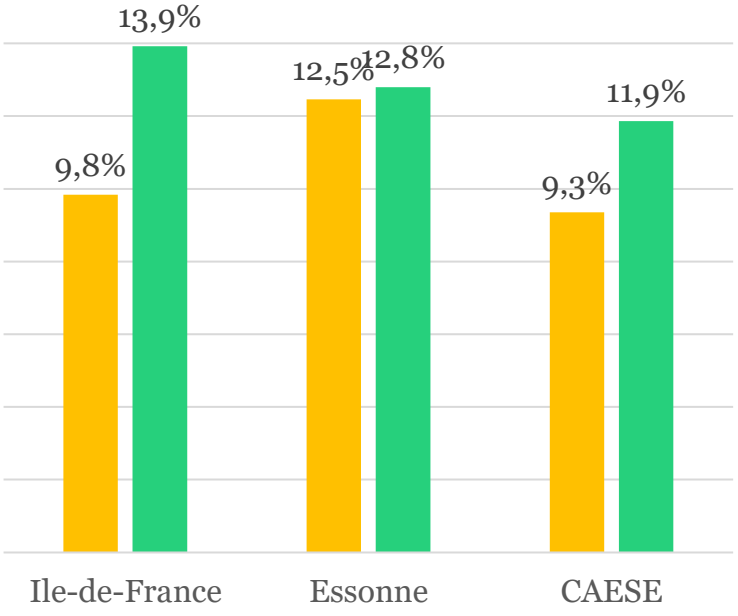
Ceci est notamment explicable par le fait que ces ménages sont souvent reconnus comme prioritaires

Cette tension **est également inférieure à celle observée aux autres échelles de comparaison**. La tension de la demande pour les demandeurs logés en structures est de :

- **5,2 demandes pour 1** attribution en Essonne
- **6,2 demandes pour 1** attribution en Ile-de-France

Part des demandeurs et des attributaires logés en structure au moment de la demande (en 2017)

Source : SNE, 2017



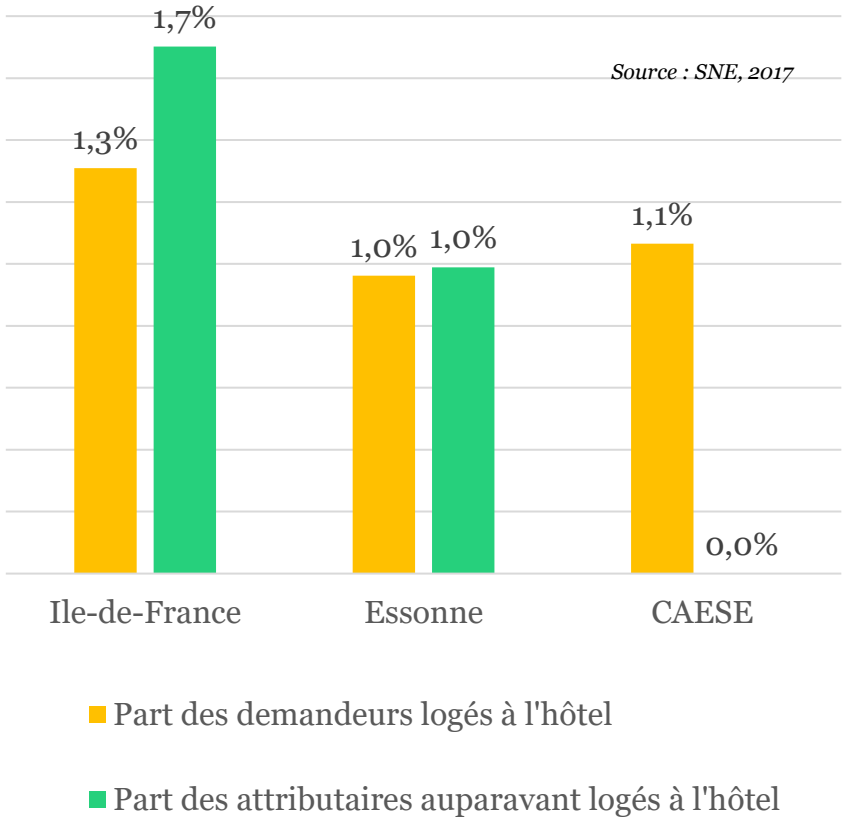
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

C. Un parc social remplissant son rôle d'insertion de façon mitigée

En 2017, seuls 9 demandeurs sont logés à l'hôtel (hôtel social et autre). Aucun de ces 9 demandeurs ne s'est vu octroyé de logement sur le territoire. Ceci peut s'expliquer par une mauvaise orientation ou un manque de dispositif sur le territoire pour accompagner la demande de ce type de public, très peu présent.

Le passage de l'hébergement au logement social se fait donc de façon correcte sur le territoire de la CAESE. Le parc social peut jouer le rôle de tremplin vers le logement autonome. Néanmoins, l'offre de logement de transition reste au global limité.

Part des demandeurs et des attributaires logés à l'hôtel au moment de la demande (en 2017)



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Un parc social remplissant son rôle d'intégration de façon mitigée

b. Un faible taux d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires y compris DALO sur le territoire de la CAESE

Le PDALHP reconnait comme public prioritaire les personnes éligibles au Droit au logement opposable :

« *Le PDALHPD, en accord avec le cadre législatif en vigueur, rappelle l'importance de travailler, de concert, à des solutions de logement pour les ménages dont la demande de logement est reconnue prioritaire et urgente au titre du Droit au logement opposable* » (p.2)

Le Droit au Logement Opposable (DALO) :

Les publics DALO remplissent les 3 conditions suivantes :

- Être français ou disposer d'un droit ou d'un titre de séjour en cours de validité ;
- ne pas pouvoir vous loger par vos propres moyens dans un logement décent et indépendant ;
- et répondre aux conditions de ressources imposées pour un logement social.

Et doivent se trouver dans les situations suivantes :

- sans domicile ;
- ou demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (36 mois en Essonne) sans avoir reçu de proposition adaptée à vos besoins et capacités ;
- ou menacé d'expulsion sans relogement ;
- ou hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) plus de 6 mois consécutifs (ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois) ;
- ou logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (y compris une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance) ;
- ou logé dans un logement indécent ou suroccupé dès lors que vous avez à votre charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou si vous présentez vous-même un handicap

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

C. Un parc social remplissant son rôle d'insertion de façon mitigée

Les attribution de logements sociaux au profit des ménages prioritaires, dont DALO représentent une part plus faible des attributions totales sur la CAESE que sur les échelles de comparaison. 25,3 % des logements sociaux ont été attribués aux ménages prioritaires y compris DALO en 2017 au sein de l'Agglomération, contre 31 % à l'échelle de l'Essonne, et 25,9 % à celle de l'Ile-de-France.

Par ailleurs, **la satisfaction de la demande est faible pour les ménages DALO sur le territoire**. En effet, seuls 7,9 % attributions de 2017 ont été au profit des demandeurs DALO contre 13,1% à l'échelle de l'Essonne et 16,9 % à celle de l'Ile-de-France. Il semble nécessaire de proposer une offre adaptée à ces publics sur le territoire et d'interroger le processus d'attribution. **Le travail en cours de la CIL sur la base de la CIA devra permettre d'améliorer la réponse du territoire aux ménages prioritaires en mobilisant de manière optimisée les contingents, en renforçant la labellisation et en développant une offre adaptée.**

	Part d'attribution aux ménages prioritaires, y compris DALO, en 2017 (nombre attributions à des ménages prioritaires sur le nombre total d'attributions)	Taux d'attribution aux ménages DALO en 2017
CAESE	*25,3%*	7,9%
Essonne	*31,0%*	*13,1%*
IDF	*25,9%*	*16,9%*

Source : SNE croisé Syplo au 3 janvier 2018, et traitement DRIHL

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

D. Une forte part de ménages précaires dans le parc privé

a. Une part de la population précaire importante….

81% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond du PLS. Ainsi, plus des **trois quart de la population est éligible au parc social,** tous types de financement confondus (PLAI, PLUS, PLS). A l'échelle de l'Essonne, ils sont 72%. De même, les ménages éligibles au parc PLAI (dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS), représentent une part plus importante de la population qu'en Essonne. 29% des ménages sont éligibles au PLAI sur la CAESE contre 25% à l'échelle départementale.

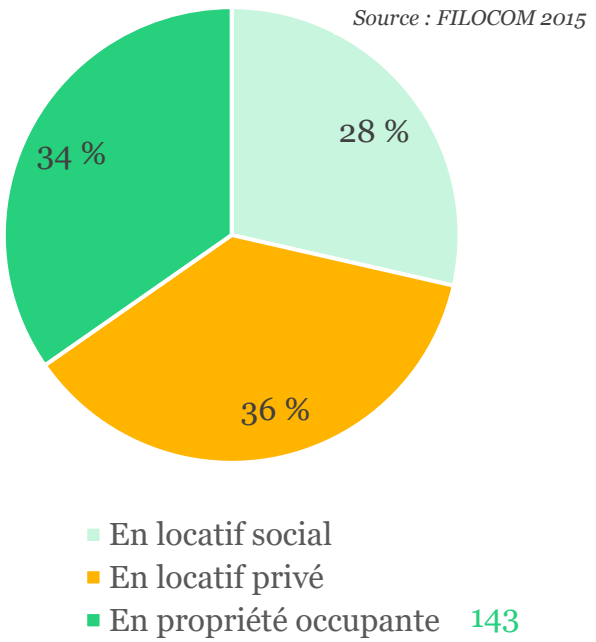
En effet, à l'échelle de la CAESE, le niveau de revenu moyen est relativement faible mais cache d'importantes disparités entre les communes. En 2015, le revenu médian est de 21 270 €/an/unité de consommation (UC), soit un revenu inférieur au revenu médian de l'Essonne et de l'Ile-de-France. En 2016, le taux de pauvreté est de 12,4%, soit plus que le taux de pauvreté à l'échelle départementale (10,5%) mais moins que le taux francilien de 13%. **A l'échelle communale, les écarts sont très importants avec un minimum pour Etampes dont le revenu médian est de 18 409 €/an/UC contre 27 888 €/an/UC à Puiselet-le-Marais.**

b. …Résidant majoritairement dans le parc privé

La majorité des ménages précaires se concentrent dans le parc privé. En effet, les ménages éligibles au parc **PLAI sont en majorité locataires dans le parc privé (36%)** ou **propriétaires occupants (34%)**. La quasi-totalité (89%) des locataires privés sont éligibles au parc social et un peu moins de la moitié (43%) sont éligibles au logement PLAI. Il s'agit d'un point de vigilance puisque ces situations peuvent être propice au développement des marchands de sommeil et d'un parc social de fait. Les communes remontent d'ailleurs certains cas ponctuels. Ainsi, le développement de l'offre sociale pourrait représenter une opportunité.

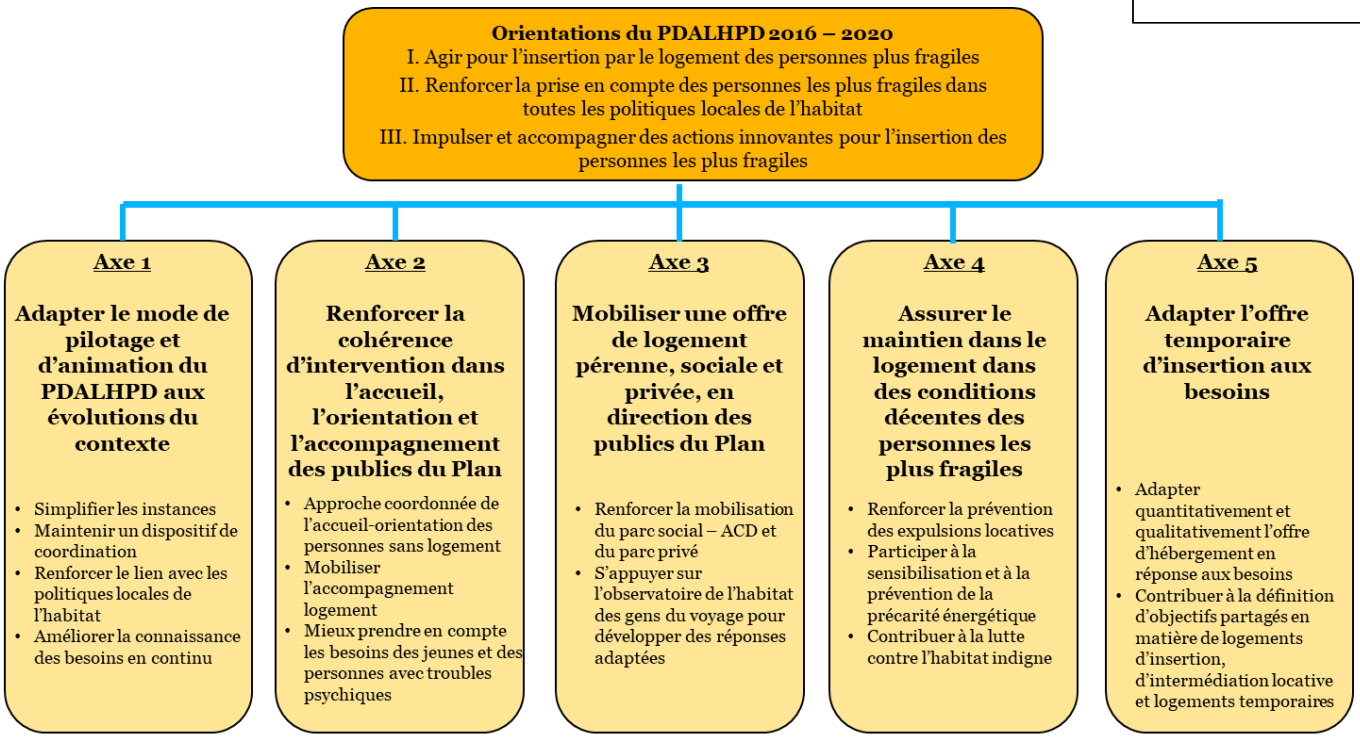
Par ailleurs, sur 8 communes du territoire dont 2 des plus peuplés (Etampes, Pussay, Angerville, Chalou-Moulineux, Mérobert, Authon-la-Plaine, Saint-Hilaire), 20% à 60 % des propriétaires vivent en dessous du seuil de pauvreté. Ainsi, en complément du développement du parc social, il existe donc **un fort enjeu de soutien à l'entretien des logements pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs** afin de garantir un logement décent même aux plus précaires dans le parc privé.

Type d'occupation des personnes éligibles au PLAI



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230317-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

E. Les orientations du PDALHPD



F. Les objectifs du SRHH

Le SRHH fixe des objectifs de production de places d'hébergement et de logements adaptés basés sur l'écart au ratio régional. Ainsi, les territoire affichant un taux inférieur à 5,83 places pour 1 000 habitants en matière d'hébergement ou de pension de famille et/ou un taux inférieur à 13,95 place pour 1 000 habitants en matière d'hébergement, de logements adaptés ou d'intermédiation locative, se voient fixer un objectif de rattrapage.

Compte-tenu de l'offre du territoire**, la CAESE affiche des taux supérieurs aux ratios objectifs régionaux** (5,9 places pour 1 000 habitants en hébergement et 15 places pour 1 000 habitants en hébergement et logements adaptés selon le SRHH). **Ainsi, le territoire ne dispose d'aucun objectif de rattrapage sur cette thématique**.

En dépit du manque d'objectifs réglementaires, **certains segments de l'offre pourraient être développés notamment sur l'offre transitoire entre hébergement et logement autonome.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

FORCES	FAIBLESSES
• **Un territoire relativement bien doté en structure d'hébergement** d'urgence et des demandeurs d'asile • **Un traitement relativement bon des demandeurs logés en structure** • **Un réseau de partenaires structuré**	• Un territoire fragile économiquement • Un **manque de logements temporaires et d'insertion** • Une **faible satisfaction de la demande des publics DALO** • Un **parc privé jouant de fait le rôle de parc social**
OPPORTUNITE	**MENACES**
• Le **développement de l'intermédiation locative** sur le parc privé vacant • Les travaux de la CIL	• Un nombre de **demandeurs toujours croissants augmentant la pression** sur les structures existantes, dans un contexte de manque généralisé d'offre • Un **parc privé très sollicité** par des ménages précaires avec des capacités faibles de maintien du bâti

ENJEUX

Maintenir une offre en hébergement adaptée dans un contexte de hausse généralisée de la précarité

Développer l'offre de logements sociaux, pour d'une part permettre une transition entre hébergement et logements et d'autre part répondre aux besoins des ménages prioritaires

Garantir le bon état du bâti dans le parc privé, jouant un rôle de parc social de fait

Favoriser le développement de l'intermédiation locative et de l'offre de transition

Concourir aux **objectifs de la CIA**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

3. Les gens du voyage

A. La CAESE, une zone de passage pour les Gens du Voyage

B. Les dispositions du Schéma directeur d'Accueil des gens du voyage

C. Synthèse des enjeux

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

A. La CAESE, une zone de passage pour les Gens du Voyage

On comptabilise **2 600 caravanes sur le territoire départemental dont 1 800 (sur des terrains privés ou publics)** considérées comme sédentaires. Les travaux de l'Observatoire de l'habitat des Gens du voyage entre 2012 et 2014 ont mis en évidence **880 terrains répartis sur 53 communes**.

Le Sud de l'Essonne ne constitue qu'une **zone de passage pour les Gens du Voyage** qui ne s'arrêtent que peu sur le territoire.

La **CAESE dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage**. Cette aire a une capacité d'accueil de 20 caravanes, soit une dizaine de familles, bien équipé et encadré. L'aire située **le long de la RN191** se composent de 10 blocs sanitaires (douche, toilette…) dont un pour les personnes à mobilité réduite, des espaces pour l'entretien du linge, une colonne enterrée d'une capacité de 5 m3 pour les déchets. Le site est sécurisé, la CAESE en a délégué la gestion à un syndicat. Les personnes s'installant que l'aire s'acquittent d'un droit d'entrée et d'une caution de 150 euros à l'arrivée, puis du règlement de la consommation d'énergie.

Aire d'accueil des gens du voyage de la CAESE le long de la RN191 à Etampes

B. Les dispositions du Schéma directeur d'Accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours de révision. La CAESE remplit les obligations du précédent SDAGV et le nouveau ne prévoit pas de nouvelles obligations en matière d'aires d'accueil. La CAESE n'est pas non plus concernée par la production d'une aire de grand passage. Le territoire n'a pas d'obligations en matière de terrains familiaux.

Toutefois, une réflexion pour accompagner les familles sédentarisées pourra être entamée dans le cadre du PLH. Toutefois, les entretiens, ne révèlent pas de besoins spécifiques à ce stade.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Synthèse des enjeux

ENJEUX

Maintenir une offre adaptée à la demande d'accueil des gens du voyage

Assurer la bonne gestion de l'aire d'accueil d'Etampes

Etudier les besoins des familles sédentarisées ou souhaitant se sédentarisé, pour développer l'offre adéquate*

** Les logements adaptés sont comptabilisés dans le volume de logements sociaux pour l'atteinte des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

V. Dynamique des marchés immobiliers et parcours résidentiels

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

1. La construction neuve

A. Le développement de l'offre de logements
B. Une concentration de la production

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

a. Une dynamique de production en augmentation mais une production restant modérée

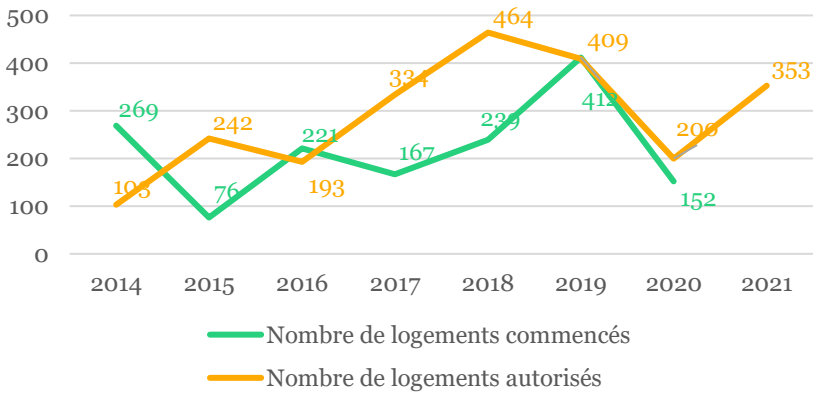
1 536 logements ont été commencés entre 2014 et 2020 sur le territoire de l'agglomération, soit 219 logements par an en moyenne, soit moins que les objectifs du SRHH (240). On constate toutefois une légère évolution positive puisque le nombre moyen de logements commencés était plutôt de 215 logements sur la période précédente 2008-2014.

Toutefois, l'évaluation de l'atteinte des objectifs se basera sur les logements autorisés. Sur la période 2014-2021, 2 298 logements ont été autorisés soit 287 logements par an en moyenne. A cet égard, l'objectif est donc atteint avec un nombre important de logements autorisés sur les années 2018 (464), 2019 (409) et 2021 (353).

Cet écart s'explique par la différence entre logements autorisés et commencés au titre de Sitadel En effet, une autorisation n'équivaut pas immédiatement à la création d'un nouveau logement. Il existe de décalage temporel entre l'autorisation et le début du chantier. De plus, certaines autorisations n'aboutissent finalement à aucune production réelle (projet abandonné, reporté, etc.)

Il peut globalement être constaté depuis 2018, **une hausse de la production sur le territoire** (aussi bien en termes de logements commencés et autorisés). Une baisse importante de la mise en travaux et des autorisations est constatée en 2020 du fait de la crise sanitaire mais une reprise est notée en matière d'autorisation en 2021.

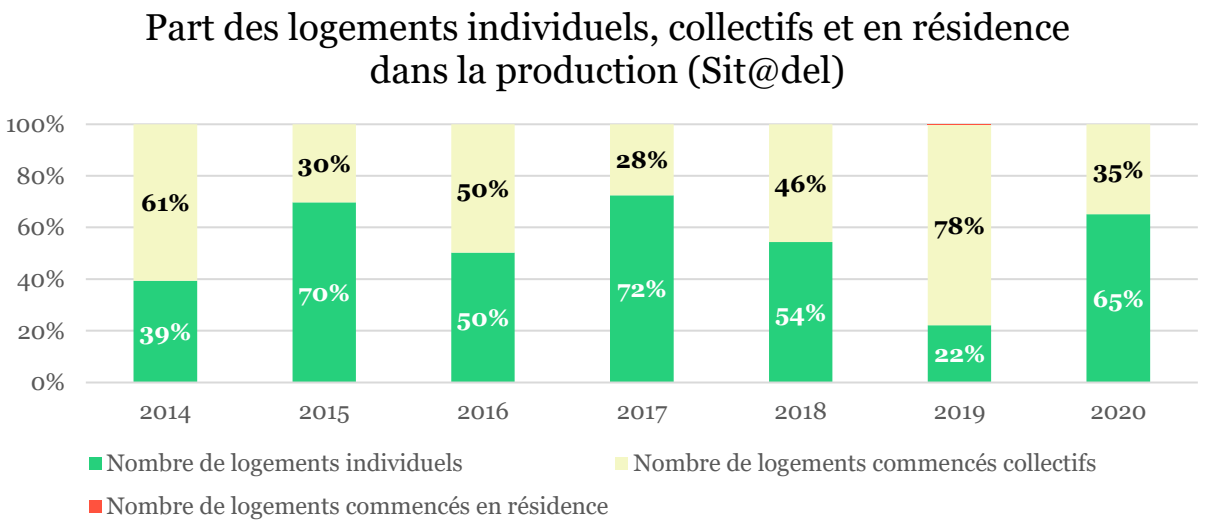
Nombre de logements commencés et autorisés au sein du territoire de l'Etampois Sud Essonne entre 2014 et 2021 (Sit@del)



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

b. Une répartition variable entre logements collectifs et individuels

Entre 2014 et 2020, la nature des logements commencés a beaucoup fluctué : en 2017, les logements individuels représentaient 72 % des logements commencés contre 22 % en 2019. En moyenne, la production est légèrement dominée par la production de logements collectifs puisque cette forme urbaine représentent 54 % des logements commencés entre 2014 et 2020. Au regard des enjeux de la loi Climat et Résilience, une attention forte devra être portée au développement de l'offre en habitat individuel. Entre 2014 et 2020, seule 23 % de la production de pavillon s'est faite en individuel groupé présentant un niveau de densité plus important que l'individuel pur. Le développement de mode d'habitat intermédiaire sera à renforcer au sein de la collectivité dans les prochaines années.



c. Un indice de construction en hausse

Entre 2013 et 2019, l'indice de construction connait une hausse modérée. En 2013, 7 logements étaient construits pour 1 000 habitant contre 7,5 en 2019. 2013 constitue toutefois une année de pic sur la période 2010-2016 – on constate globalement une intensification de la production au regard de l'évolution de la population (en 2011, 3 logements étaient construits pour 1 000 habitants et 3,7 logements en 2015).

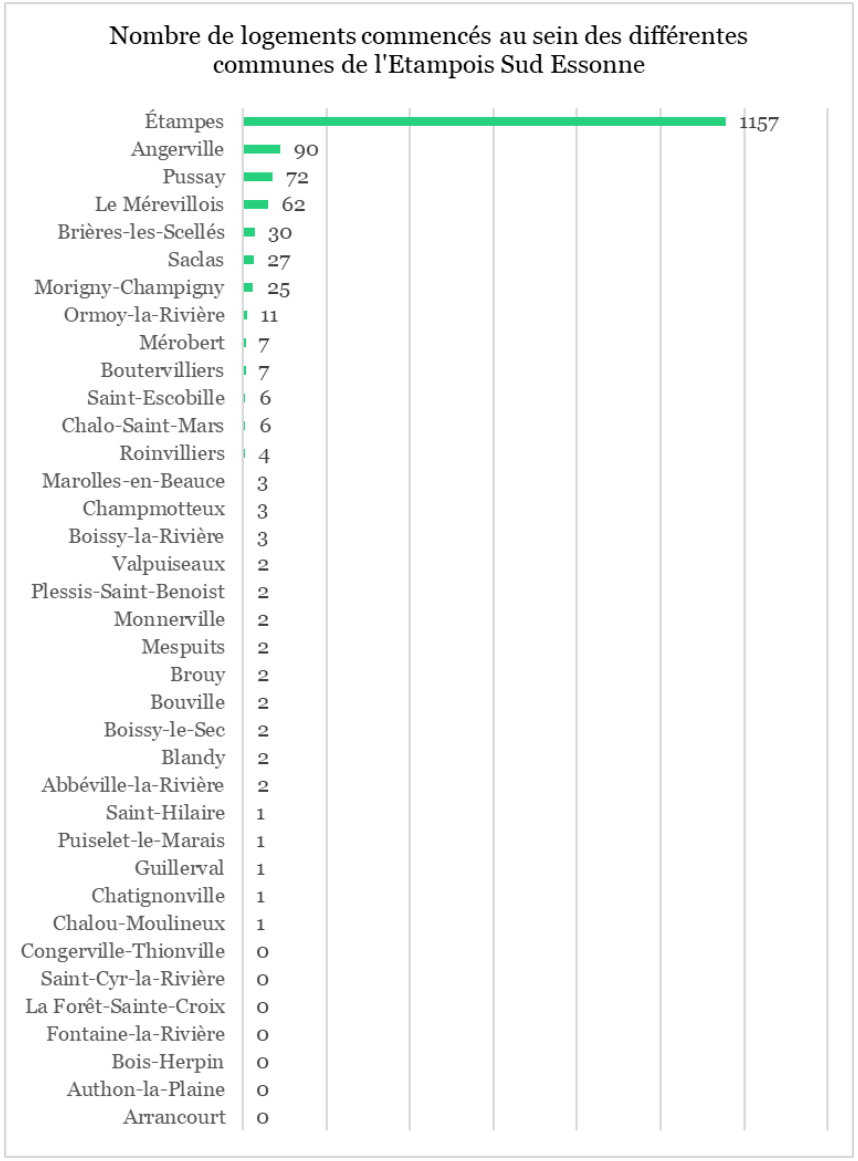
B. Une concentration de la production

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Entre 2014 et 2020, 1 157 logements ont été commencés au sein de la ville d'Etampes soit 75 % des logements commencés sur l'ensemble du territoire. On note une concentration qui s'accentue de la production au sein de la ville-centre puisque que sur la période 2007-2016, 57 % des logements commencés l'avaient été au sein de la commune d'Etampes, 11 % à Angerville (contre 6 % sur la récente période) et 6,3 % à Pussay (contre 5 % sur la récente période). La commune-centre concentre ainsi **la dynamique de production et l'intérêt des opérateurs**. C'est en effet la commune qui offre le plus d'aménités et de transports expliquant la demande plus forte et donc un besoin de production plus important.

Sur 37 communes, 7 n'ont connu aucune construction neuve entre 2014 et 2020 : Arrancourt, Authon-la-Plaine, Bois-Herpin, Fontaine-la-Rivière, La Forêt Sainte-Croix, Saint-Cyr-la-Rivière et Congerville-Thionville. **Ce sont des communes au profil plus rural et aux capacités foncières plus limitées.** Sur la période 2007-2016, 17 communes n'avaient connues aucun projet, on note donc un certain regain de la production.

On note que pour les logements autorisés, la production est légèrement moins concentrée sur Etampes (69 %) et donc davantage située en-dehors.

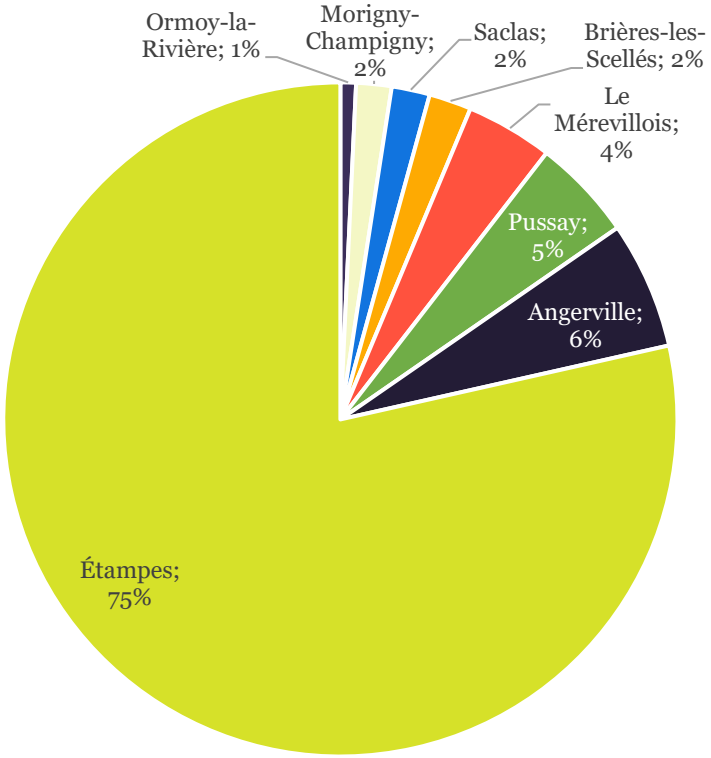


Source : Sitadel 2010 -2016

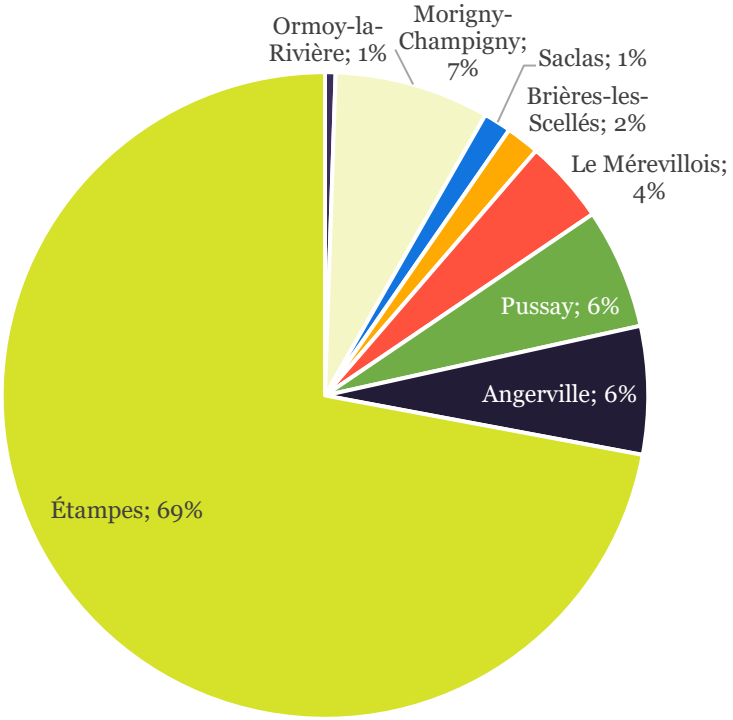
B. Une concentration de la production

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

Répartition des logements commencés entre 2014 et 2020 (Sit@del)



Répartition des logements autorisés entre 2014 et 2020 (Sit@del)



Source : Sitadel 2010 -2016

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

2. Les marchés immobiliers

A. Le marché immobilier

B. Analyse des données Demande de Valeurs Foncières (DVF) : Précautions méthodologiques

C. Analyse des transactions immobilières

D. Matrice MOFFE : Marché immobilier

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

a. Un territoire à l'interface entre la Province et l'Ile-de-France

Bien que relativement éloignée de la capitale, la **CAESE dispose d'atouts paysagers et d'une desserte en transport,** notamment via la gare RER C d'Etampes. Ces atouts permettent au territoire de **rayonner sur le Sud de l'Essonne** et d'être attractif pour les ménages travaillant sur l'ensemble du département.

Parmi les attraits du territoire, les **espaces naturels vastes et préservés comme le domaine du Grand Bois à Saint-Cyr-la-Rivière** peuvent être mentionnés. De plus, le territoire dispose également de **plusieurs circuits de randonnée dont plusieurs GR, PR et le Chemin de Compostelle** traversant les forêts, cressonnières et châteaux du territoire.

Chalo-Saint-Mars

Brières-les-Scellés

Hôtel de ville Etampes

Saclas

Cressonnière de Méréville

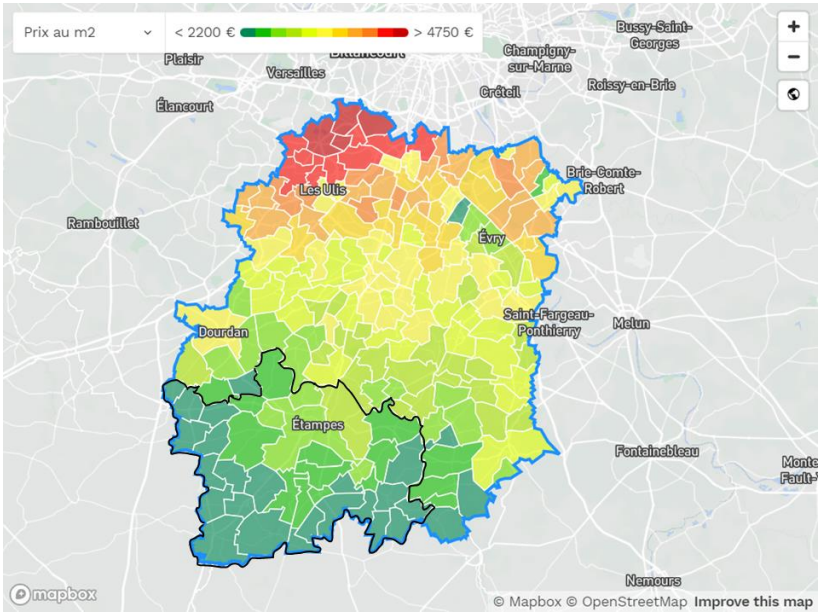
Par ailleurs, l'ensemble du territoire dispose d'un **important caractère patrimonial**. En particulier, le Pays de l'Etampois – Sud Essonne est le seul territoire labellisé Pays d'Arts et d'Histoire du département. Ce label attribué par la DRAC (Direction Régionale des Affaires des Affaires Culturelles) vise à mettre en avant les communes et territoires attachés à la valorisation et à l'animation de leur patrimoine et architecture. **Parmi les sites remarquables du territoire peuvent être cités la Ville Royale d'Etampes et le château de Méréville.**

Enfin, l'agglomération dispose d'une programmation culturelle importante notamment au théâtre intercommunal d'Etampes, qui abrite chaque année le festival m'IMPROvise, associant Jazz et improvisation, sous la direction artistique d'Ibrahim Maalouf, originaire de la commune.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

b. A l'échelle de l'Ile-de-France, un marché accessible…

La carte ci-contre est éditée par le site meilleursagents.com. Leur carte référence par commune la gamme de prix de l'ensemble des transactions. Ce site animé par des professionnels a pour objectifs de **mettre à disposition des professionnels de l'immobilier, une base de données fiabilisées**. Considéré comme le simulateur le plus fiable du marché, la plateforme a revu sa méthodologie en 2017 afin d'affiner et de fiabiliser encore leur méthode. **Les analyses s'appuient sur l'agrégation et le traitement croisé d'une multitude de base à l'échelle de la commune mais également de certains quartiers.**



Sur la CAESE, le prix au m² des transactions immobilières est **inférieur à celui du département de l'Essonne. Seules les communes de Morigny-Champigny, Bouville et Chatignonville affichent des prix plus élevés tout en restant dans la moyenne basse du département. Les prix ont toutefois augmenté sur le territoire, l'échelle de prix au sein de l'Essonne étant passée de 2 100 à 4 100 € à 2 200 à 4 750 €.**

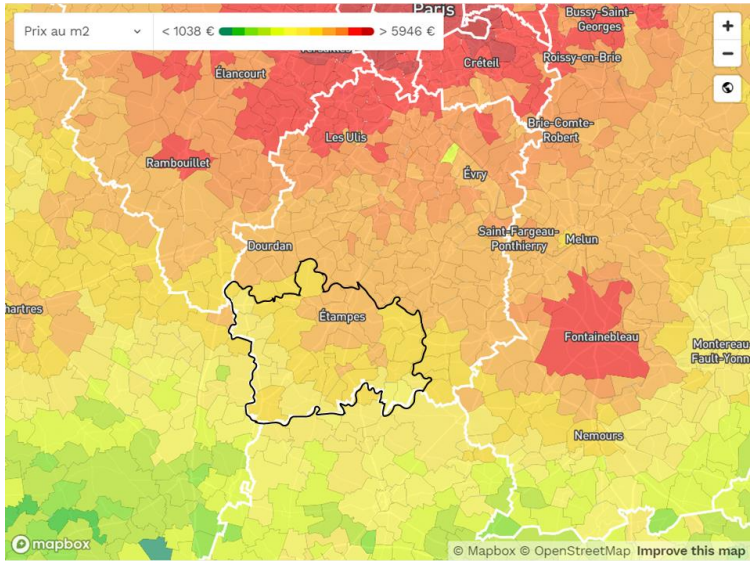
Ces niveaux de prix s'expliquent pour une part importante par l'éloignement à la capitale. En effet, le territoire est situé au Sud de l'Essonne à proximité du Centre Val-de-Loire, et bénéficie donc moins du rayonnement de la capitale. De plus cette éloignement est renforcé par une offre de transport et de commerces limitée.

c. …mais une difficulté pour les primo-accédants

De manière archétypale, les primo-accédants sont de jeunes couples ou familles avec un ou deux enfants qui évoluent dans leur parcours résidentiel en **délaissant le statut locatif pour l'accession**. Ils sont également en recherchent de **biens intermédiaires en terme de taille (T3 ou T4)**, pour répondre à l'augmentation de la taille de la famille. Ils ont des ressources plus confortables que les jeunes actifs mais elles restent modérées.

A l'échelle de la CAESE, bien que les prix soient modérés, les entretiens révèlent que la **primo-accession représente un enjeu**. Le manque de petits logements ou de logements de taille moyenne impacte les ménages souhaitant devenir propriétaires. En effet, les trop grandes typologies augmentent, de fait, le prix des biens immobiliers. *A titre d'exemple, un jeune couple avec un enfant pourraient souhaiter acquérir un T3 de 70m², mais l'offre étant trop faible, ils doivent se reporter sur des biens plus grands et donc plus chers au total.*

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

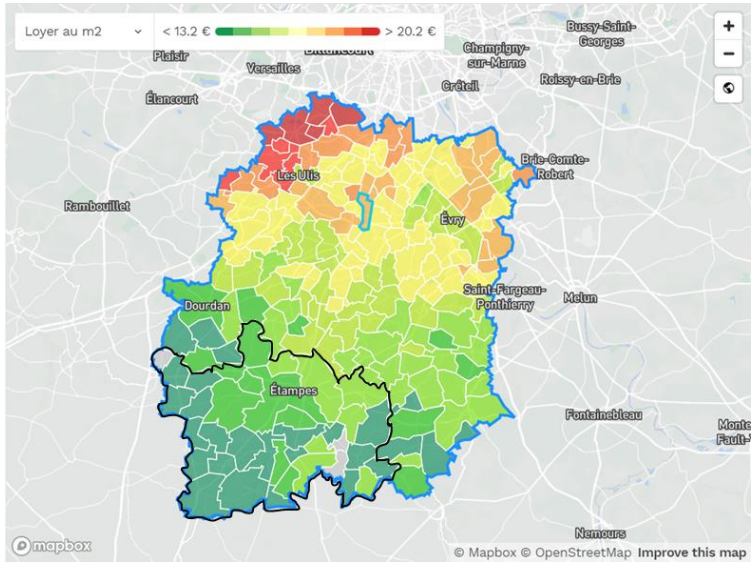


c. Un marché locatif de Grande Couronne

Les loyers de la CAESE sont ceux d'une Communauté d'Agglomération de Grande Couronne. Les prix au m² sont plus bas qu'à Paris et que dans les départements de Petite Couronne mais plus élevés que dans les département de l'Eure-et-Loir et du Loiret.

Selon la base Clameur, **le loyer est en moyenne de 13,4 €/m² sur le territoire de la CAESE, contre 15,3€/m² en Essonne et 18,5/m² en Ile-de-France**. La CAESE présente des loyers inférieurs à ceux du Nord de l'Essonne. La CA Paris Saclay affiche par exemple des loyers moyens de 16,1 €/m².

d. Un marché locatif concentré le long de la RN 20



A l'échelle de la CAESE, **l'offre locative est concentrée dans les communes les plus accessibles, c'est-à-dire le long de la RN 20.** Aucune offre n'est répertoriée dans l'Est ou l'Ouest de l'agglomération.

Le prix du loyer au m² est plus élevé sur Etampes et Morigny-Champigny que dans les autres communes proposant une offre locative. Toutefois, les typologies sont plus grandes dans les communes plus rurales qu'à Etampes qui concentre toute l'offre en petite typologie du territoire. Le loyer moyen au m² n'est donc pas nécessairement représentatif de l'accessibilité financière de l'offre immobilière locative dans les communes plus rurales.

Source : MeilleursAgents, au 13 Mars 2023

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

B. Analyse des données de Demande de Valeurs Foncières (DVF) : **Précautions méthodologiques**

La base de données de « Demandes de Valeurs Foncières » (DVF) recense **l'ensemble des transactions immobilières et foncières**. La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) et le Centre d'Etude et de d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) ont développé DVF+, une version simplifiée de la base pour faciliter son exploitation. Les données sont accessibles librement sur le site du CEREMA. Toutefois, la base **reste brute et nécessite des critères de fiabilisation complémentaires.**

Critères de fiabilisation des données

- Pour l'analyse des terrains, seule la catégorie **terrain à bâtir** a été analysée.

- Ont été exclues des traitements :
  - Les **extrêmes de prix** *(5% des transactions dont le prix au m² était le plus élevé et 5% dont le prix au m² était le plus faible), pour exclure les transactions « exceptionnelles » ;*
  - Les transactions à **titre gracieux** (valeur foncière = 0) ou pour **1€** symbolique (valeur foncière = 1), pour étudier le marché hors cessions particulières ;
  - Les transactions qui incluaient à la fois un appartement et une maison ;
  - Les communes sur lesquelles **moins de 5 transactions** étaient enregistrées **;**
  - Les expropriations, les adjudications et les échanges.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

C. Analyse des transactions immobilières

a. Un marché qui gagne en dynamisme avec des prix en hausse

Une hausse du volume de transactions

Entre 2014 et 2018, le **territoire a enregistré davantage de transactions de biens bâtis** (maisons ou appartements). En 2014, 467 transactions avaient été réalisées contre 584 en 2018, soit **une hausse de 25%.**

Les transactions des maisons sont plus nombreuses que les transactions d'appartements. De plus, elles ont connu une plus forte évolution à la hausse entre 2014 et 2018 sur la période alors que les transactions d'appartements restent relativement stables.

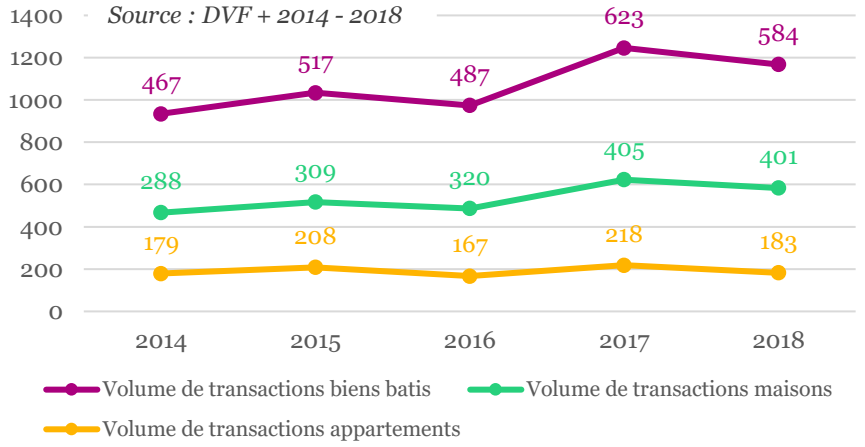
Une hausse des prix depuis 2015

Après une baisse importante entre 2014 et 2015, **le prix des biens immobiliers est en hausse sur l'agglomération, sans atteindre les niveaux de 2014.** Entre les période 2015 – 2016 et 2017-2018, les prix ont augmenté de 3% pour les maisons et de 2% pour les appartements en moyenne.

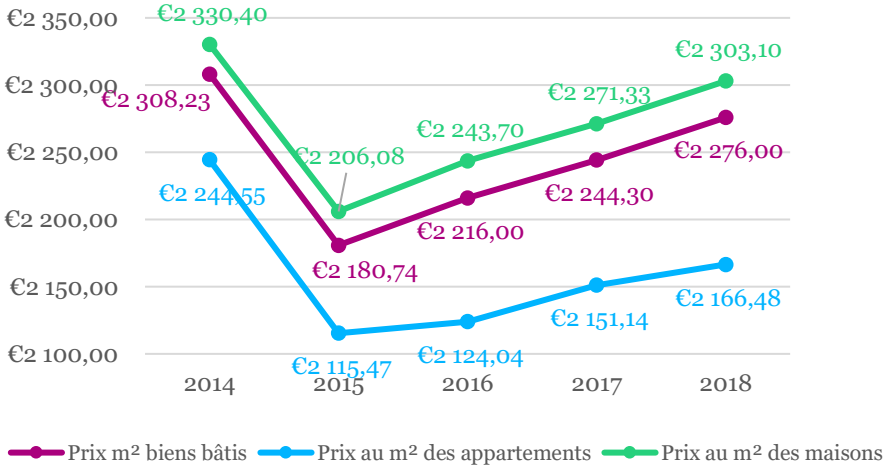
En 2018, en moyenne sur la CAESE, **une maison se vend à 2 303€/m² et un appartement à 2 166€/m².**

La hausse depuis 2015 pourrait s'expliquer selon les partenaires par le fait que la hausse des prix de la capitale incite les franciliens à reculer toujours davantage par rapport aux couronnes parisiennes avec **pour conséquence une hausse des prix globaux sur la Région Ile-de-France, y compris sur ses franges.**

Volume de transactions entre 2014 et 2018 sur la CAESE



Evolution du prix des maisons et appartements sur le territoire de la CAESE entre 2014 et 2018



Source : DVF + 2014 - 2018

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Analyse des transactions immobilières

b. Un marché articulé autour d'Etampes

Un marché plus tendu et des prix élevés autour d'Etampes

Des transactions de maisons ont lieux sur toutes les communes de l'agglomération avec, selon les entretiens, **des délais de commercialisation rapides**, à condition que le bien soit dans les prix de marché, témoignant d'un marché fonctionnel.

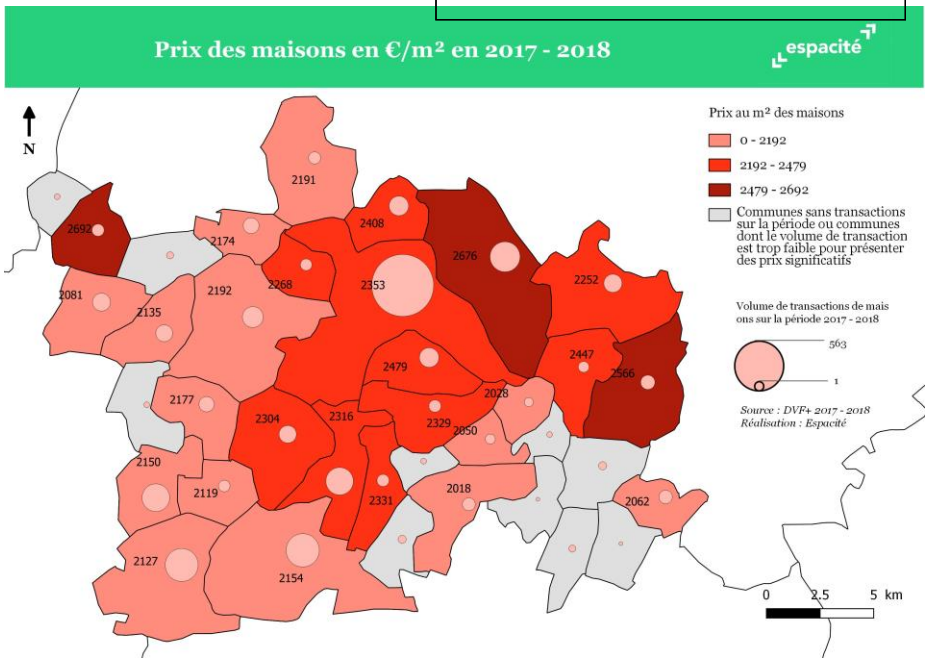
Les prix les plus importants se concentrent sur Etampes et sa périphérie avec des prix particulièrement élevés sur Morigny-Champigny et sur Valpuiseaux. Ainsi, la dynamique de marché se concentre sur le centre urbain mieux pourvu en services et transports.

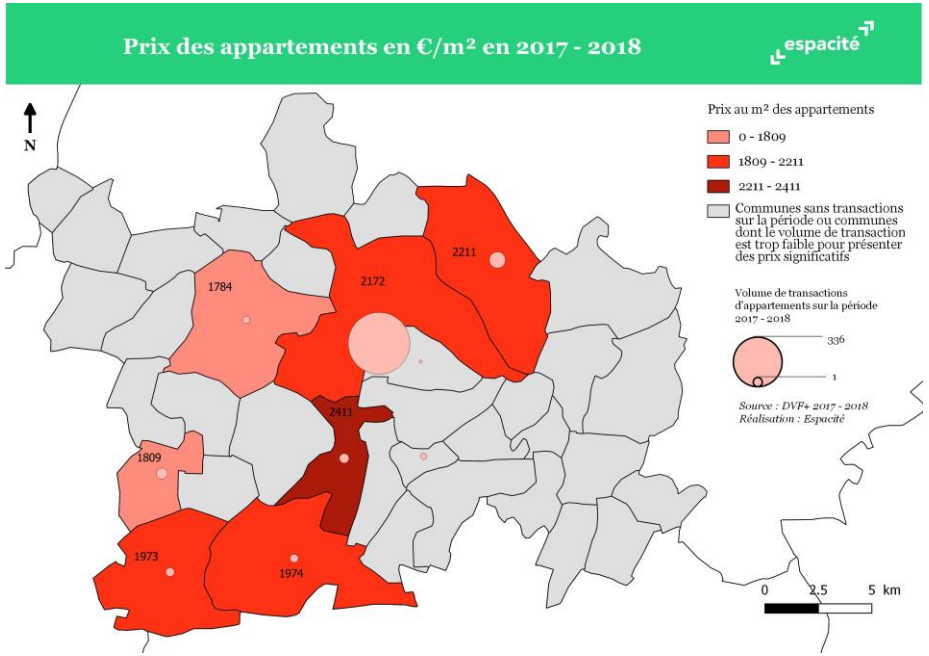
Une attractivité de l'axe longeant la RN20 pour les appartements

Les **transactions d'appartements sont plus marginales** sur le territoire en raison de la structure, majoritairement individuelle du parc. **Ainsi, seules les communes de l'axe longeant la RN20** enregistrent des ventes d'appartements avec des prix relativement élevés sur l'ensemble des communes de l'axe.

Une structuration autour d'Etampes

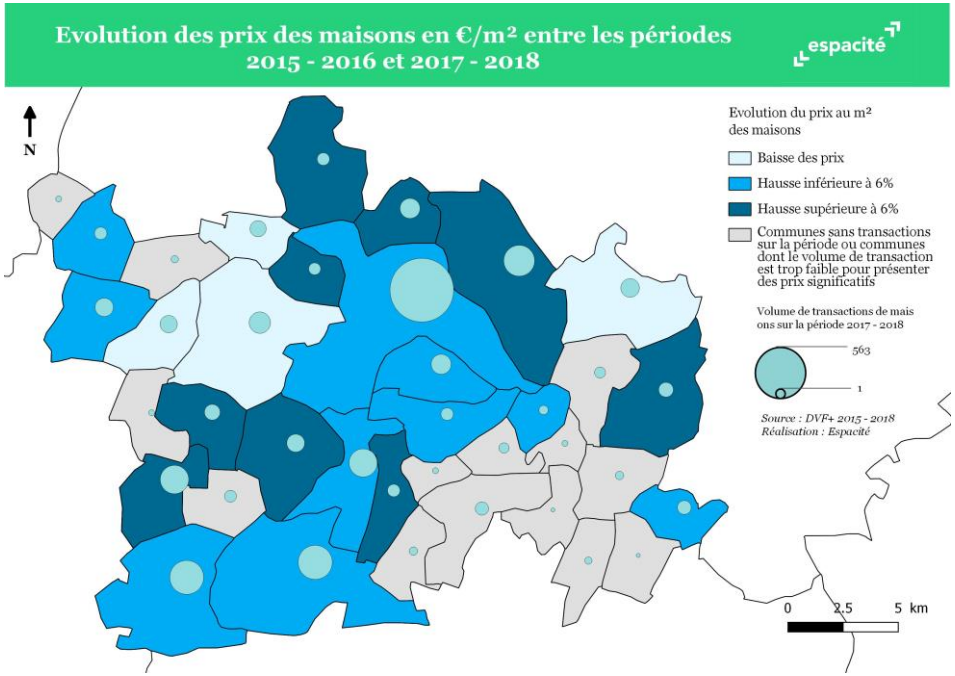
Ce **rayonnement d'Etampes sur le marché immobilier est corroboré par les entretiens communaux** qui relèvent un dynamisme important sur les communes proches de la ville centre avec des acquéreurs cherchant des biens accessibles en secteurs ruraux tout en conservant une proximité directe au pôle urbain, aux services et aux transports.

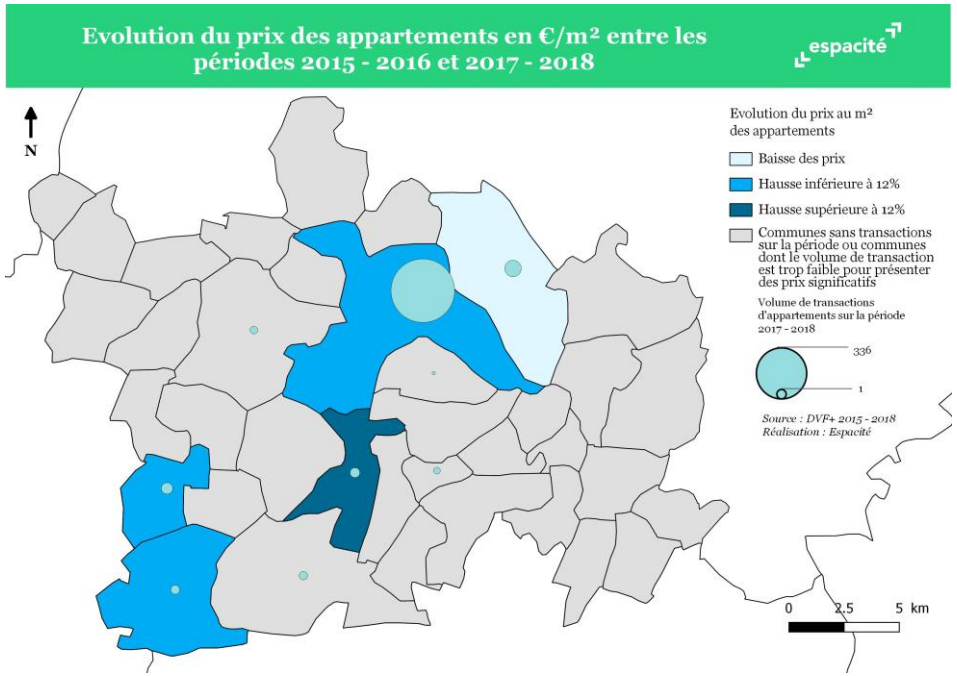




Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Analyse des transactions immobilières





c. Des prix en hausse en périphérie d'Etampes

Une attractivité des communes périphériques d'Etampes pour le marché des maisons

Pour les transactions de maisons, les communes périphériques d'Etampes, de Méréville et de Saclas affichent des hausses de prix très importantes entre 2015 – 2016 et 2017 – 2018. Cet indicateur pourrait indiquer un **phénomène de périurbanisation, avec des ménages quittant l'axe de la RN 20 à la recherche de coûts plus abordables.**

Une hausse modérée peut également être observée sur les communes de l'axe de la RN 20, suivant les tendances franciliennes.

Seules 4 communes connaissent des baisses de prix entre les deux périodes (Bouville, Chalo-Saint-Mars, Mérobert et Boutervilliers).

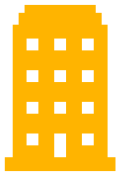
Une hausse des prix des appartements

Pour les appartements, les **prix sont également en hausse** à Etampes, Angerville, Pussay et tout particulièrement à Saclas. Seule la commune de Morigny-Champigny connait une baisse des prix de l'ordre de 3%.

Sur les autres communes, le volume de transactions est nul ou insuffisant pour en tirer des analyses fiabilisées.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/11/2023
Date de réception préfecture : 27/11/2023

D. MATRICE MOFFE : Marché immobilier

FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
› Un **cadre de vie paysager et calme** › Un marché de l'immobilier **dynamique,** en particulier le long de la RN20 › Un parc à **valeur patrimoniale** (plusieurs sites classés)	› **Un parc de grands logements rendant la primo-accession compliquée** sur les communes rurales › **Une offre de transports insuffisante,** en dehors d'Etampes › Une offre locative limitée	Faciliter la **primo-accession**  Développer **l'offre locative**
OPPORTUNITE	**MENACES**	
› **Des projets** qui pourraient renforcer l'attractivité du territoire (ACV, NPNRU, etc.)	› **Une hausse des prix**	

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

VI. Volet foncier

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

1. Logique d'urbanisation et de développement

A. Logique d’urbanisation et de développement
B. L’analyse des documents d’urbanisme

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

A. Logique d'urbanisation et de développement

a. Historique de développement

La CAESE est structurée autour d'Etampes et de la RN 20. La ville centre, dont les premiers vestiges datent de l'antiquité, a connu un essor important au Moyen-Age et joue un rôle de place forte durant les périodes médiévale et de la Renaissance, pendant lesquelles la ville constitue un pôle de transit et d'attractivité à mi-chemin entre Tours et la Capitale. **L'inauguration au milieu du XIXe siècle la ligne de chemin de fer Tours – Paris** conforte l'assise de la ville d'Etampes, qui connait une urbanisation et un développement important à cette époque. Ainsi, la commune dispose à la fois d'un centre historique marqué par le développement moyenâgeux puis sur la période renaissance mais également d'ouvrage typique des XIXe et XXe siècles. En particulier, Etampes possède un quartier de barres et de tours hérité de la crise du logement des années 1950 – 1960.

Avec le développement de la RN20 reliant Paris à l'Espagne tout au long du XXe, les communes de la CAESE connaissent une nouvelle dynamique. En effet, les communes situées à proximité des sorties (comme Morigny-Champigny ou Saclas) gagnent en connexion et disposent de nouvelles perspectives de développement pour des ménages travaillant sur l'axe. **Ainsi, autour de la RN20, les bourgs se développent davantage et tracent la ligne « urbaine » actuelle**. En particulier, a l'extrême Sud, le pôle d'Angerville- Le Méréville représente le pôle secondaire du territoire. **Là encore, le développement du pôle est étroitement lié au transport avec d'une part la desserte de la RN 20 et d'autre part la présence de la gare d'Angerville entre Paris et Orleans**. Ainsi, comme pour Etampes, les tissus urbains sont marqués par des centres anciens historiques mais aussi par un réseau de constructions plus récent conséquent à l'accroissement de l'attractivité du territoire suite à l'amélioration de l'offre de transports.

Autour de la commune et de l'axe de la RN20 se constitue un réseau de bourgs de taille plus ou moins importante. **Ces bourgs n'ont que peu bénéficié des grandes infrastructures et conservent leur caractère villageois constitué de maisons des XIXe et XXe siècles**. Toutefois, les communes en proximité directe de la commune d'Etampes ou dont le réseau de transport permet de la rejoindre rapidement disposent d'un parc de logements plus mixte conséquent au phénomène de périurbanisation des années 1990 – 2000 sur la CAESE.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

b. Une morphologie urbaine propice aux divisions de terrains

Dans un contexte où le foncier est contraint et avec la suppression des Coefficient d'Occupation des Sols, **les divisions de terrains se sont multipliées.** Sur la CAESE, le phénomène est également bien présent, dans des proportions variables selon les communes. Sur le territoire, on trouve de **nombreux secteurs où la morphologie urbaine est propice aux divisions avec des terrains dépassant les 1 000 m².** Or, ces divisions **peuvent entrainer un développement urbain non maitrisé mais également causer des problématiques de voisinage** ou de stationnement, comme le relève les partenaires.

Si **certaines communes comme Angerville ou Chalo-Saint-Mars** ont anticipé le phénomène et **pris des dispositions dans leur PLU pour limiter le développement incontrôlé**, d'autres communes se trouvent confrontées à **plusieurs demandes par an**, comme à Valpuiseaux, Boutervilliers, Puiselet-le-Marais, Bouville et Valpuiseaux, Chalou-Moulineux, Guillerval, Monnerville. **Toutefois, le phénomène reste marginal sur des communes où la tension reste modérée.**

Par ailleurs, sur certaines communes les divisions de terrains interviennent encore peu même si un potentiel existe comme au Domaine du Grand Bois à Saint-Cyr-la-Rivière ou sur les communes du Mervillois, de Mespuits ou de Brières-les-Scellés.

c. Un équilibre à trouver entre développement et offre de services

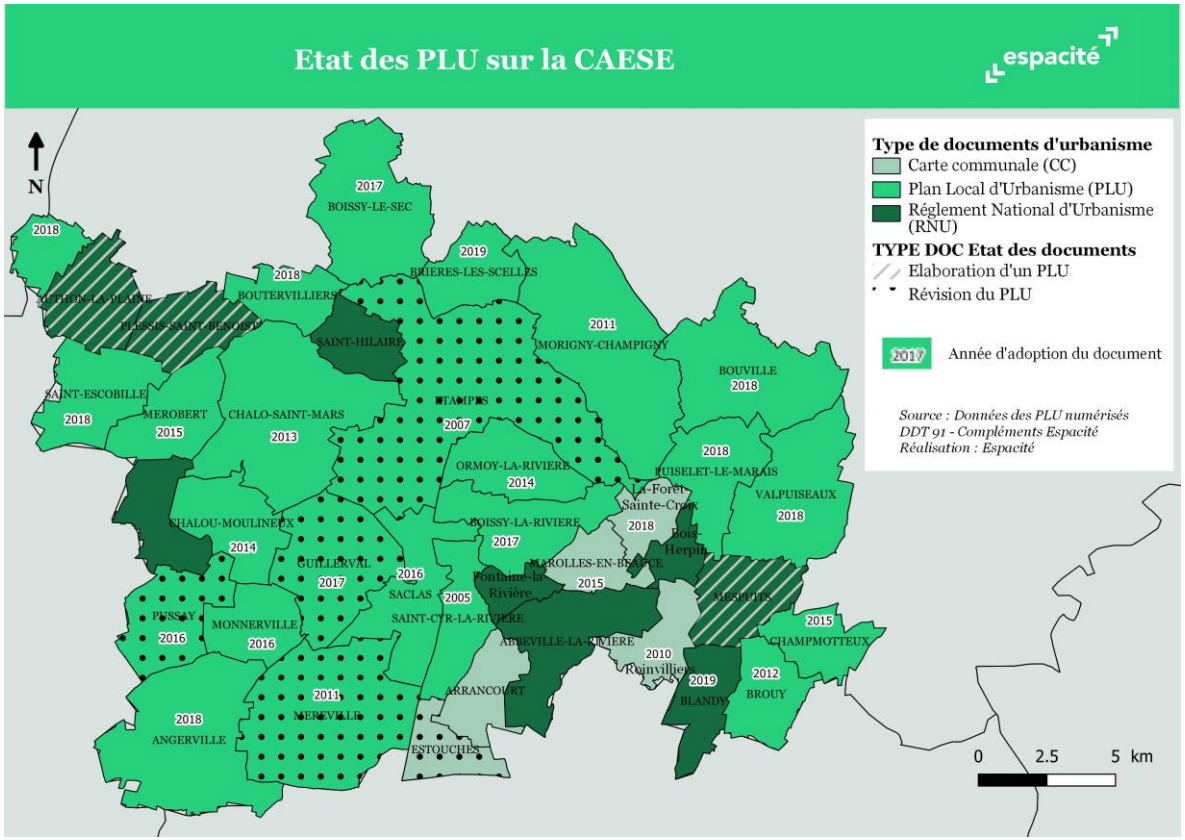
Actuellement le **maillage en transport en commun est très limité à l'échelle intercommunale**. En dehors de communes limitrophes d'Etampes, l'offre se limite aux lignes scolaires proposant des trajets de la périphérie vers Etampes le matin et d'Etampes vers la périphérie en fin de journée. **Ainsi, si un développement est souhaité sur les communes périphériques, il ne pourra pas être décorrélé du développement d'une offre de transports**.

Par ailleurs, toutes les communes relèvent l'importance de l'offre commerciale et de services pour assurer la pérennité des villages. En particulier, les communes rurales rappellent que l'objectif de développement retenu pour l'agglomération devra leur permettre de maintenir une rotation des ménages **afin d'assurer le renouvellement générationnel et donc de maintenir l'offre scolaire.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. L'analyse des documents d'urbanisme

a. Etat des PLU



Le territoire est presque intégralement couvert par des Plans Locaux d'Urbanisme**. Seules 9 communes sont encore soumises au règlement national d'urbanisme.** 3 d'entre elles ont un **PLU en cours d'élaboration** et devrait être adopté entre 2019 et 2020.

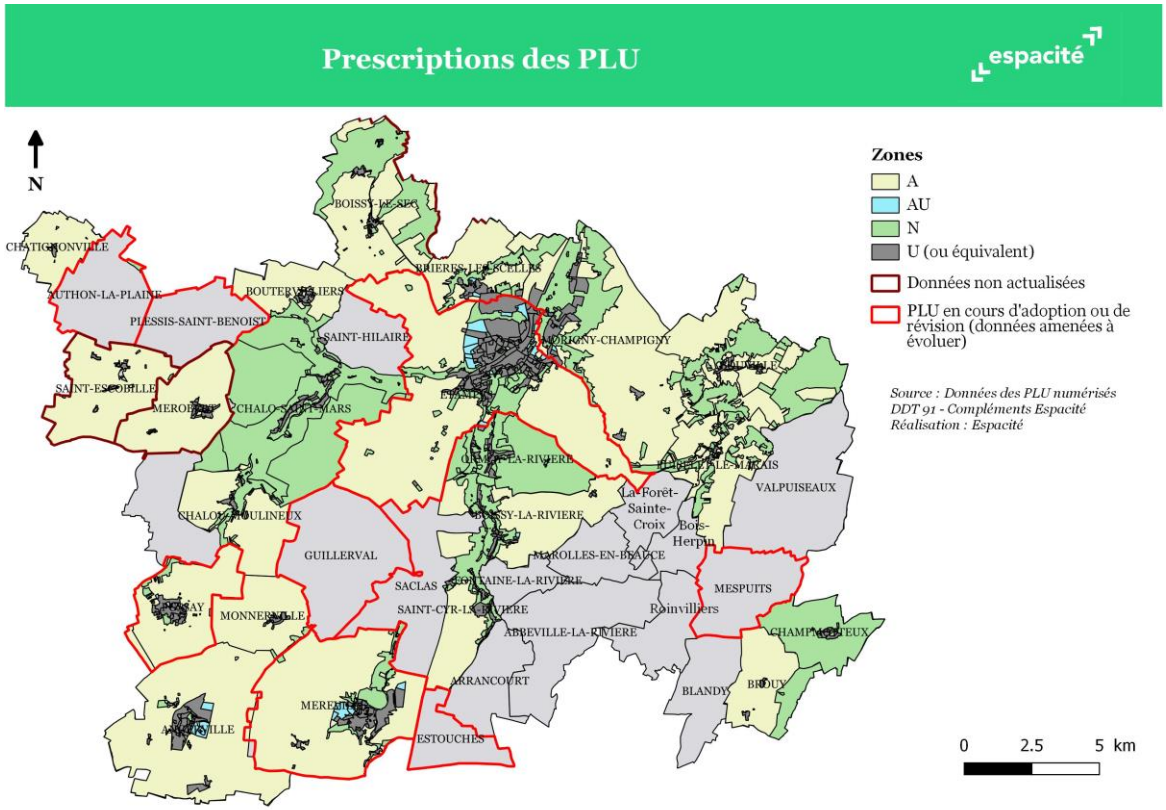
Pour les communes en PLU ou carte communale, à l'exception de St-Cyr-la-Rivière, **tous les documents datent de moins de 10 ans ou sont en instance de révision.**

En effet, 5 communes sont en procédure de révisions de leur PLU. **Ces révisions devraient être achevés entre fin 2019 et fin 2020.** Pour Etampes, la révision répond à **un besoin d'actualisation** du document datant de 2007. Pour Morigny-Champigny, il est également question d'actualiser un document de 2011. En ce qui concerne la commune de Le Mérévillois, issue de la fusion entre Méréville et Estouches, la **révision permettra de définir un PLU à l'échelle de la commune nouvelle**. Pour les autres communes, les révisions représentent des ajustements à la marge.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. L'analyse des documents d'urbanisme

b. Les zones à urbaniser et les principaux projets



Sur le territoire de la CAESE, le fichier des PLU numérisés de la DDT 91, ne recense des zones A Urbaniser (AU) que sur les communes d'Etampes, de Méréville et d'Angerville.

Néanmoins, les n**ombreuses révisions en cours** ainsi que le manque d'actualisation des documents de St-Escobille et Mérobert dans le fichier de suivi, appellent à relativiser ce faible volume de zone AU.

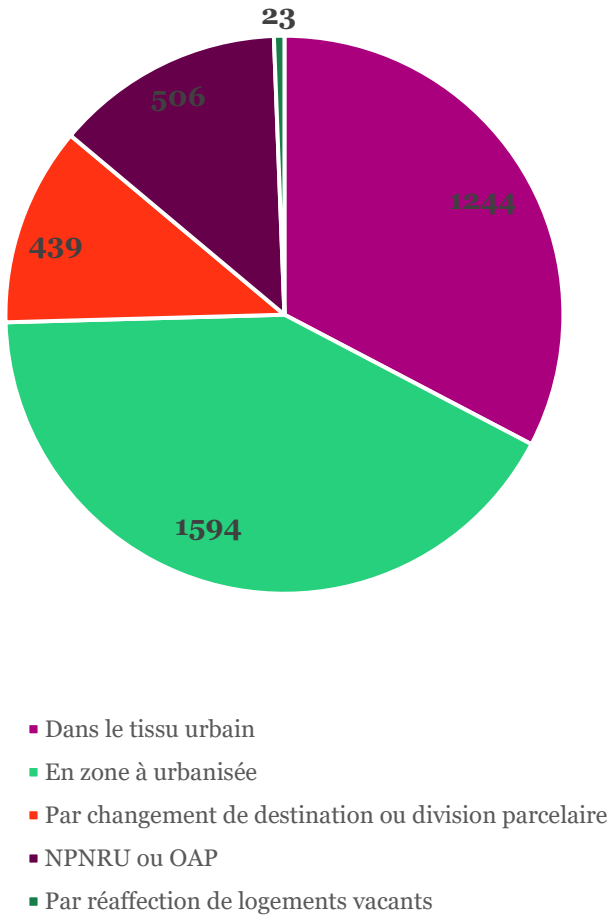
Par ailleurs, **l'absence de zone AU sur une commune ne signifie pas qu'aucune disponibilité foncière n'existe**. Toutefois, si elles existent, il s'agira de **capacité de production au sein de l'enveloppe urbaine préexistante** (en dents creuses, en renouvellement urbain, etc.).

De plus, la limitation des zones AU et la concentration sur les potentiels de développement en zone urbanisée s'inscrit dans la politique régionale visant à limiter l'étalement urbain. Ainsi, certaines communes **rurales ont vu leur capacité d'extension forte réduite au titre des prescriptions du SDRIFF après l'élaboration de leur PLU.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Potentiel de création de logements dans les PLU de la CAESE

Source : Fichier de synthèse de PLU - CAESE 2019 et compléments Espacité (rencontres avec les communes)



c. Les potentiels de logements identifiés par les PLU

Un fort potentiel de production en extension et dans le tissu urbain

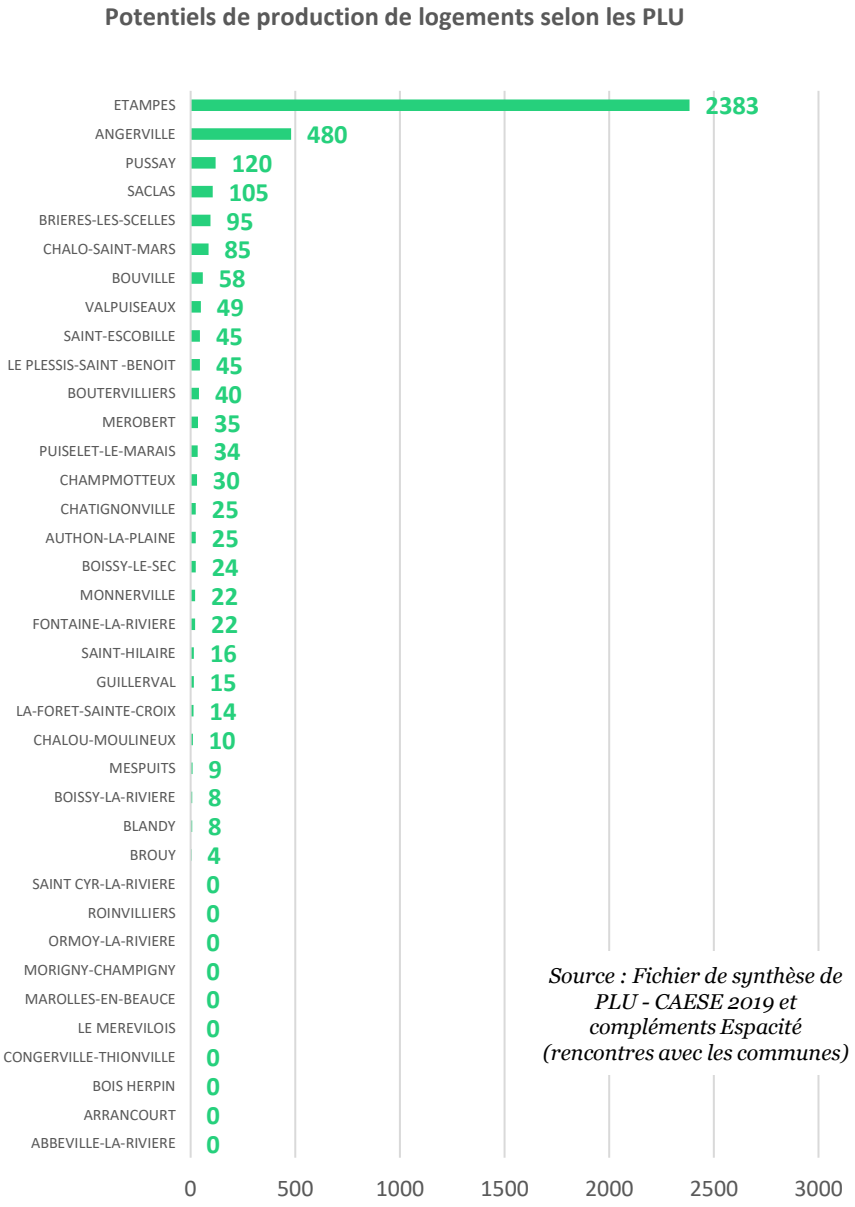
A l'échelle de la CAESE, les PLU identifient **un potentiel de production de 3 806 logements.** Ce chiffre est issu de l'analyse de la CAESE des PLH disponibles et du croisement avec les données recueillies au cours des ateliers territoriaux par Espacité.

Néanmoins, compte-tenu de **la transmission parcellaire des documents d'urbanisme et du volume de document en révision, cette enveloppe est à fiabiliser.**

Par ailleurs, 33% de cette production ce situe dans le tissu urbain **existant et 42% en en zone à urbaniser**. Ce taux important en dépit du faible nombre de zone AU, s'explique par la forte prépondérance d'Etampes dans les potentiels de développement du territoire. Compte-tenu du SDRIFF, la commune dispose en effet d'un potentiel de développement plus important y compris en extension.

Le renouvellement urbain en NPNRU ou en changement de destination, représente **une part importante** des capacités théoriques du territoire (25%).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023



Source : Fichier de synthèse de PLU - CAESE 2019 et compléments Espacité (rencontres avec les communes)

Un potentiel concentré sur Etampes

L'essentiel des capacités de production théoriques de la CAESE se **concentrent sur la commune d'Etampes** (63% des capacités de production de logements). La commune d'Angerville représente le 2e gisement de projets logements avec 13% des capacités du territoire. Viennent ensuite Pussay, Saclas et Brières-les-Scellés. Ce constat rejoins les dynamiques de production de logements observés sur la période 2010 – 2015.

Toutefois, certaines communes n'affichent **aucun projet de production de logements. Toutefois, les communes n'étant pas tenues de flécher les parcelles identifiées comme à développer dans leur PLU il ne peut être affirmé avec certitude que les projets de développements sont inexistants.** Ainsi, des opérations pourront émerger dans ces communes même si les PLU ne prévoyaient pas de production de logements a priori.

Sur les communes de **Morigny-Champigny et du Mérévillois** l'enjeu d'identification des opportunités foncières est d'autant plus marqué. En effet, les obligations réglementaires relatives à la loi SRU, l'obligent pour la première et l'incitent fortement par anticipation pour la **seconde à développer une offre de logement social, pour laquelle des fonciers doivent être mobilisés**. Sur ces deux communes, les projets de révisions des PLU en cours peuvent expliquer également ces chiffres.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

d. Morigny-Champigny : une commence carencée faisant face à d'importantes contraintes de développement

La commune de Morigny-Champigny a été **déclarée carencée en 2017 au titre de l'article 55 de la loi SRU**. La commune ne compte pas assez de logements sociaux (actuellement 0.01% du parc, soit 2 logements). Elle doit en produire **450 d'ici 2025, 100 d'ici la fin du triennal** (après négociation auprès du préfet, 146 initialement) afin de répondre à ses obligations.

La faible production de logements sociaux par au moins deux contraintes.

De faibles possibilités de développement immobilier liées au nombre important de zones sous contrôle

Le centre-bourg déjà urbanisé et les secteurs alentours s'inscrivent dans différents périmètres sur lesquelles les constructions sont très contraintes :

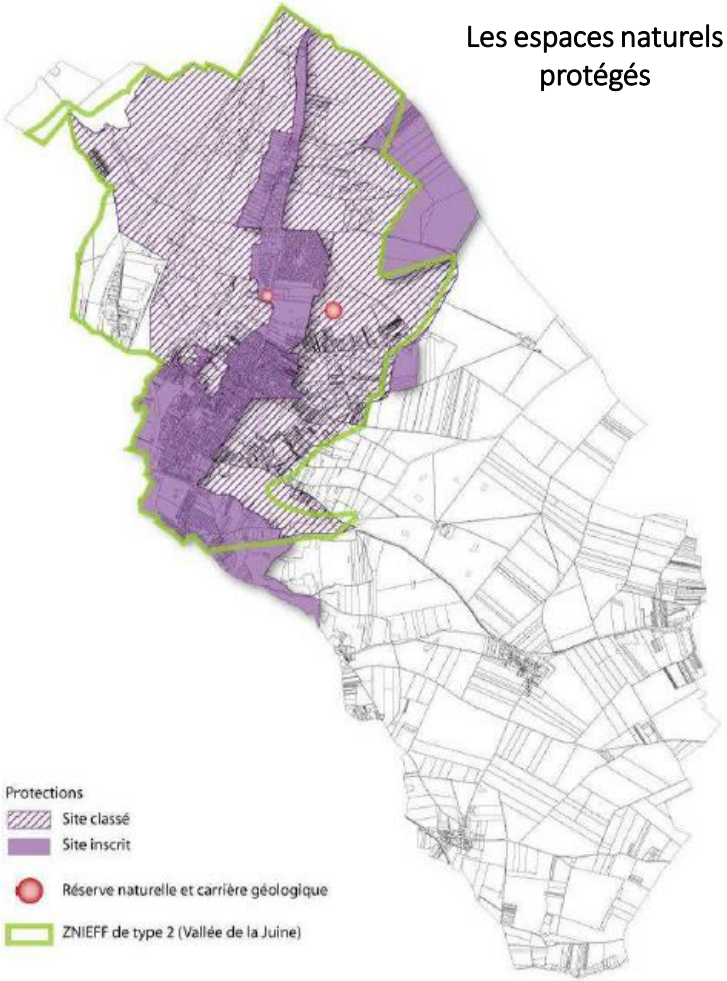
- **Des Espaces Naturels Sensibles**, notamment des zones boisées entourant le centre-bourg ;
- **Des sites classés et inscrits ainsi que plusieurs monuments historiques** : le Château de Jeurre, le Domaine de Brunehaut, le Polissoir de la Petite Garenne, le Château de Morigny, l'Eglise abbatiale de la Trinité, un Ancien prieuré ;
- **Des risques technologiques et industriels** : une canalisation gaz naturel traversant la partie la plus urbanisée de la commune, une canalisation hydrocarbure traversant le Sud du territoire communal ;
- **Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type** 2 : la Vallée de la Juine allant d'Etampes à Itteville ;
- **Des zones humides** de classe 2 (zone humide), 3 (forte probabilité de zone humide), 5 (zones en eau)
- **Des risques de remontée de nappes** dans les sédiments dans le centre-bourg (sensibilité forte et sensibilité très élevée, nappe affleurante)
- **Des sites de présomption archéologique**.

Le reste de la commune est constituée de zones classées « agricoles » où le développement urbain est actuellement très limité. Si certaines de ces zones s'accompagnent d'inconstructibilité, d'autres sont simplement très réglementées. Sur ces-dernières, l'enjeu est alors de composer avec les contraintes, toute en produisant une offre abordable. Ces contraintes peuvent représenter un frein pour les opérateurs, notamment sociaux, et nécessitent donc un effort supplémentaire, ainsi que des mises en chantier plus lente.

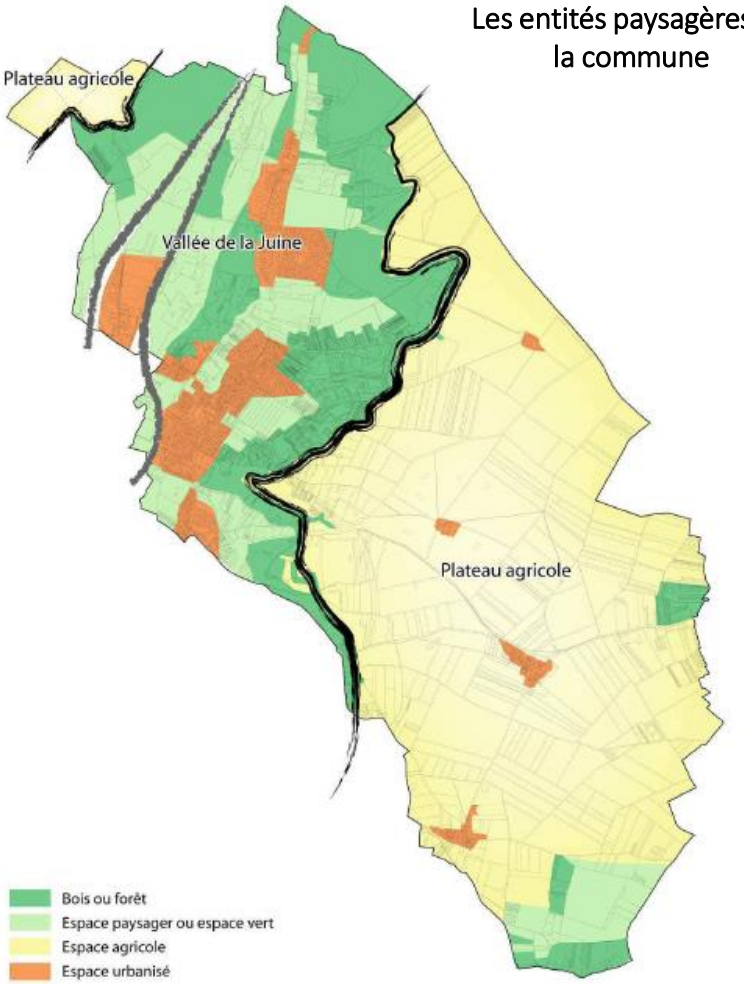
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. L'analyse des documents d'urbanisme

Les espaces naturels protégés



Les entités paysagères de la commune



Source : PLU, 2012, 2.1. Diagnostic et état initial de l'environnement

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

B. L'analyse des documents d'urbanisme

Des capacités de préemption limitées dans un territoire au nombre de parcelles communales réduit

La commune a bientôt épuisé tout le foncier communal. Morigny-Champigny a signé **une convention avec l'EPFIF** et est passée en maitrise afin d'accélérer le processus. Pour l'instant, depuis la signature de la première convention il y a 3 ans, **une seule parcelle a été préemptée**. La capacité de la mairie à acquérir du foncier reste donc actuellement limitée. **De même, au titre de la carence, le préfet dispose d'un droit de préemption qui n'a pas encore été mobilisé.**

Il apparait **que le prix des biens et terrains sur la commune est particulièrement dissuasif** pour les autorités publiques. Il est en effet compliqué de rassembler les fonds pour acquérir des biens et terrains. Ainsi, le principal enjeu sera d'accélérer l'intervention foncière publique afin de maitriser des terrains.

Un territoire considéré comme peu attractif pour les bailleurs avec un marché immobilier aux prix élevés

Le territoire est décrit **comme peu attractif par la ville pour les bailleurs sociaux** du fait de nombreuses contraintes règlementaires augmentant le coût de construction (une inscription en secteur sauvegardé notamment).

Par ailleurs, en dehors des parcelles communales, le coût du foncier privé est assez élevé sur la commune ce qui rend difficile la sortie d'opérations financièrement équilibrées pour des opérations sociales. **De plus, ces fonciers permettent la sortie d'opérations libres très concurrentielles avec par exemple des loyers élevés et donc des retours sur investissement estimés importants.**

Une production de logements sociaux en opération mixte nécessitant de plus grandes emprises foncières

Afin de ne pas créer des quartiers précarisés, la commune s'inscrit dans la tendance nationale à la production de logements sociaux au sein d'opérations mixtes. Toutefois, ce type de production nécessite de démultiplier les constructions. **Selon la commune, pour combler le déficit de 450 logements, ce sont en tout plus de 900 logements qui devraient être produits.** Ainsi, les opportunités foncières à identifier doivent être plus nombreuses.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Malgré les contraintes, des potentialités identifiées et des projets à venir

A ce jour, **trois projets sont en cours de conception à l'échelle de la commune** visant à atteindre les objectifs des deux premiers triennaux. **Ces projets ne sont encore ni réalisés ni livrés** mais sont en cours de développement. Par ailleurs, **d'autres potentiels fonciers ont été identifiés** pour développer des logements, avec des **niveaux de réalisme plus ou moins élevés, selon les différentes contraintes existants sur le territoire**.

L'ensemble de ces sites présentent une ou plusieurs contraintes règlementaires limitant l'ouverture à l'urbanisation. **Un dialogue a été amorcé avec l'Etat pour déterminer les zones qui pourront ou non faire l'objet d'un développement**. Une fois que des décisions définitives seront arrêtées, la commune sera en mesure d'avoir une vue plus précise sur ses capacités de développement et pourra s'engager dans une phase de production de logements sociaux.

Des grands objectifs du territoire à clarifier avec les services de l'Etat

La clarification des grands objectifs du territoire avec les services de l'Etat est donc la condition sine qua non au développement d'une offre sociale sur le territoire**. Il s'agit d'opérer des arbitrages et de prioriser les différentes contraintes règlementaires** : produire plus de logements sociaux et limiter l'étalement urbain par exemple. Le territoire compte en effet plusieurs pastille SDRIF sur lesquels il est possible de proposer un développement de l'offre. La commune se questionne toutefois sur la pertinence de la localisation de ces pastilles et l'intérêt d'y avoir recours pour développer son offre en logements sociaux. **Ainsi, l'avancement de ces projets ne pourra se faire qu'à condition d'un travail étroit entre les services de la commune et de l'Etat.**

Des innovations à mettre en œuvre

Compte-tenu des contraintes de la commune, il apparait que la production d'une offre sociale représente une difficulté particulière. **Un effort conséquent sera donc à fournir pour permettre l'émergence de projet dans des temps raisonnable**. D'une part, il s'agira d'un **investissement financier**, issue du partenariat entre la commune et les partenaires financeurs. D'autre part, l'enjeu sera de créer de **nouvelles manières de produire du logement social en mobilisant toutes ses forme**s, y compris celles qui peuvent paraitre marginale en termes de volume comme **l'intermédiation locative, les logements adaptés ou les logements en BRS**, qui peuvent contribuer à la mutation de biens anciens. Il pourra également être question de **renforcer ou de créer des partenariats**, avec des partenaires comme Action Logement ou la SNL, ayant vocation à encourager le développement d'offres sociales sous toutes ses formes, concourant à la résorption du déficit.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

2. Le marché foncier

A. L’évolution des prix sur le marché foncier
B. Le marché foncier
C. Synthèse des enjeux sous forme de matrice MOFFE

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

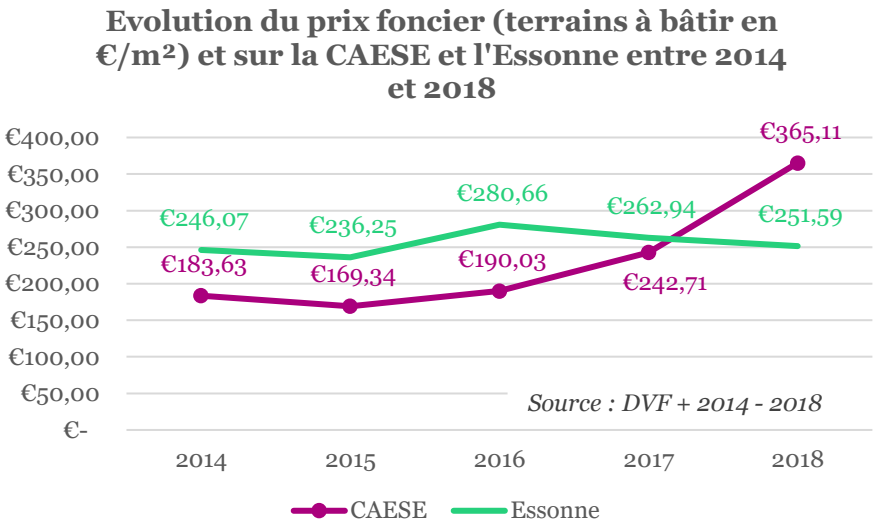
A. L'évolution des prix sur le marché foncier

a. Une hausse des prix du foncier qui détonne avec la tendance départementale

Une hausse importante du prix

Les prix du foncier sur l'agglomération de la CAESE suivent une **tendance contraire aux prix essonnien avec une hausse**, qui connait une accélération entre 2016 et 2018, alors qu'ils sont en baisse sur le département.

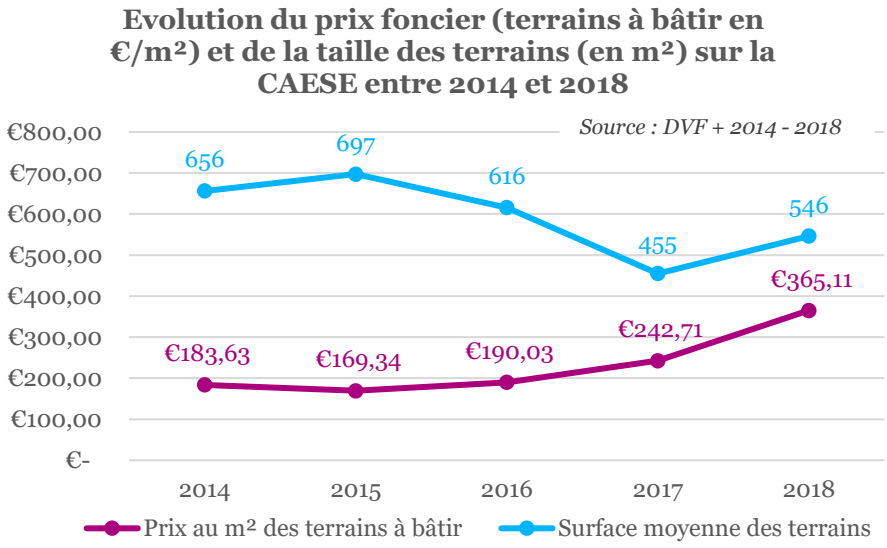
Entre 2014 et 2018, les prix du foncier au m² ont presque doublé.



Une baisse de la taille des terrains

Cette hausse s'explique en partie par **l'onde de marché de la capitale.** En effet, la hausse des prix à Paris et en proche banlieue s'accompagne d'un recul des ménages franciliens avec **une hausse des prix y compris aux franges régionales.**

Toutefois, une autre tendance peut expliquer ce phénomène. **Sur la période 2014 – 2018, on observe une forte baisse de la superficie des terrains**. En moyenne en 2014, les terrains mesuraient 656 m² contre 546m² en 2018, soit une baisse de 17%. **Or, ramené au m², un terrain de grande superficie tend à être moins cher**.



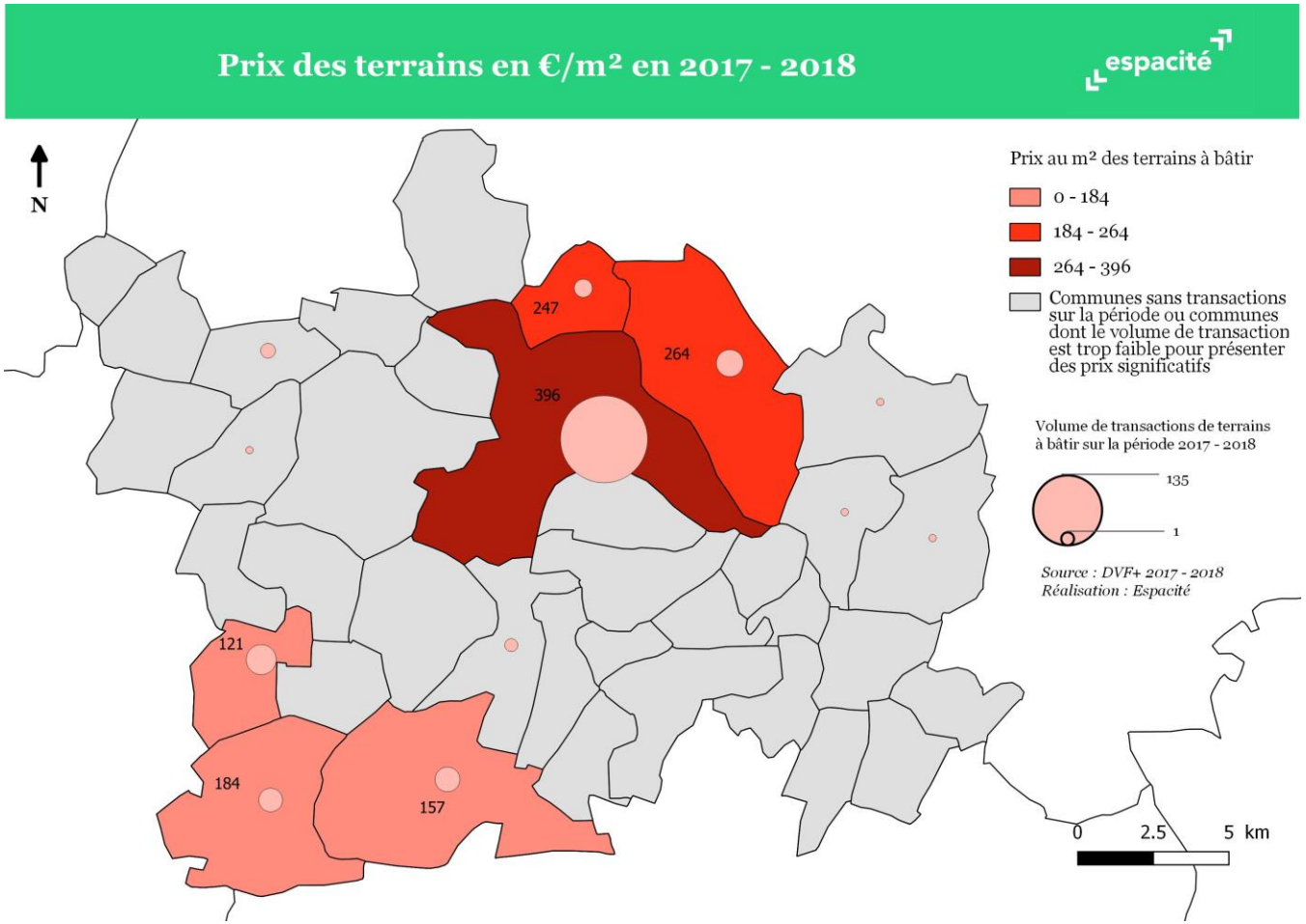
Ce phénomène est très marqué sur la CAESE en raison de la morphologie du territoire. En effet, avant la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols, les terrains sur la CAESE faisaient rarement moins de 1 000m². Après cette loi, les opérateurs et particuliers ont pu acquérir de plus petits terrains entrainant **une chute importante de la taille moyenne des terrains et une hausse des prix au m².**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

b. Des transactions foncières concentrées sur les principaux pôles urbains

Les transactions de terrains à bâtir sont peu nombreuses en dehors d'Etampes, Morigny-Champigny, Brières-les-Scellés, Le Mérévillois et Pussay.

En effet, en dehors de ces communes, le dynamisme de construction est moins intense (demande plus faible), notamment en raison d'une offre de service plus limitée. De plus, sur les communes rurales, **la politique de limitation de l'étalement urbain a eu pour conséquence de restreindre fortement leur capacité d'extension.** Or, dans ces centres-bourgs, les dents creuses et/ou potentiels en renouvellement urbain sont limités.



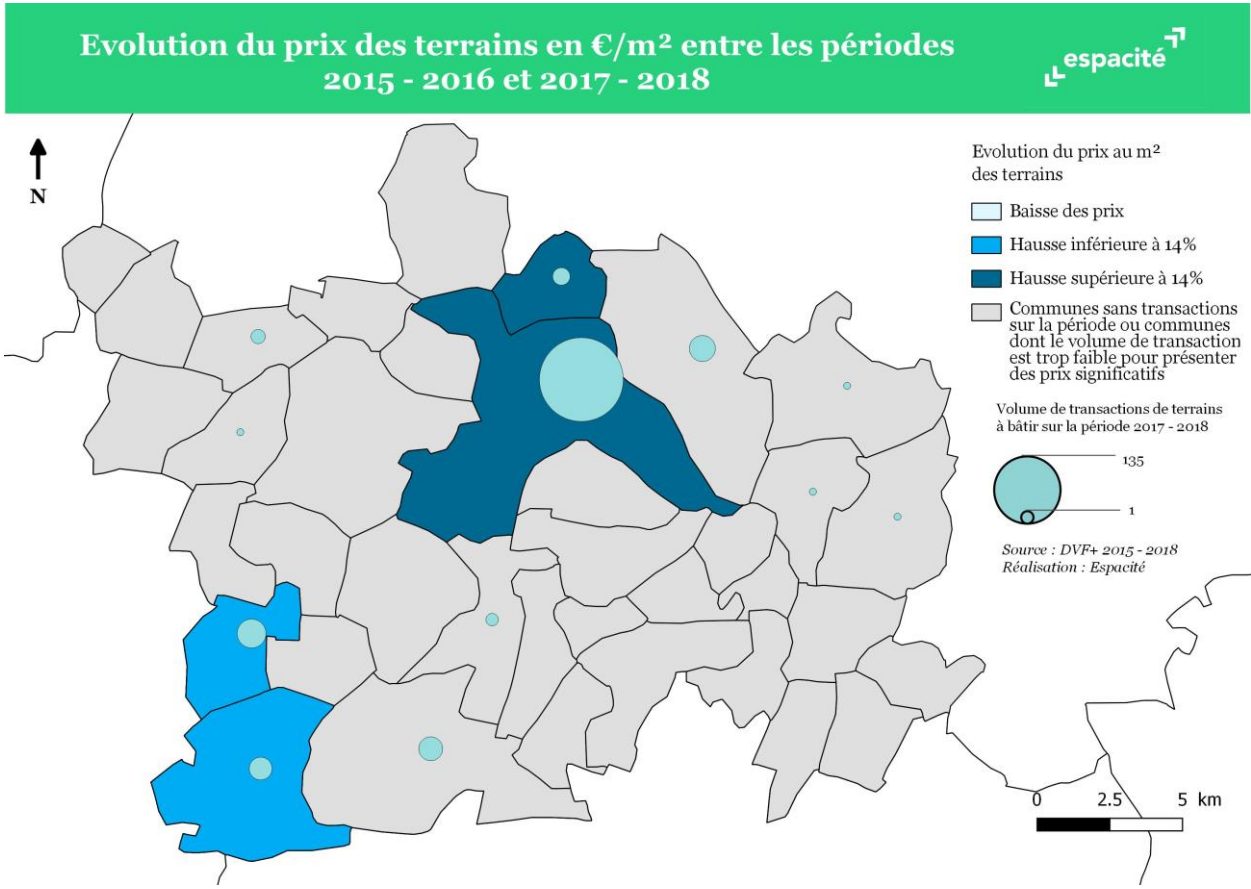
Les prix sont particulièrement élevés sur Etampes et dans une moindre mesure sur Morigny-Champigny et Brières-les-Scellés, en cohérence avec la forte attractivité de la commune centre et de sa périphérie directe. **En particulier, si la CAESE attire peu les opérateurs, la commune d'Etampes, elle, bénéficie d'un fort dynamisme de production, notamment portée par le secteur de gare.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

c. Une tension foncière accrue sur Etampes et Le Mérévillois

En plus d'afficher des prix fonciers élevés, **Etampes connait une forte hausse du coût du foncier**, tout comme la commune limitrophe de Brières-les-Scellés. **Cette tendance confirme l'intérêt des ménages et opérateurs pour la commune.**

Le pôle Mérévillois-Pussay connait également une hausse des prix avec une dynamique de production bien présente, bien que plus modérée.



d. Un marché « entre-deux » qui complexifie les opérations notamment de logement social

Ainsi, la CAESE dispose d'un marché hybride **entre les tendances franciliennes et les marchés provinciaux avec des coûts du foncier élevés et en hausse à l'image de l'onde de marché francilienne mais une demande limitée en raison de l'éloignement à la capitale**.

In fine, les opérateurs, notamment du logement social, doivent **acquérir un foncier très cher compte-tenu des perspectives de prix de sortie très limitées.** C'est pourquoi les opérations tendent à se concentrer sur la commune d'Etampes dont les perspectives de ventes ou locations sont plus favorables.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/11/2023
Date de réception préfecture : 27/11/2023

D. MATRICE MOFFE : Marché immobilier

FORCES	FAIBLESSES
› Des **capacités de production, notamment en renouvellement urbain** › Une **bonne couverture en documents d'urbanisme récents**	› Une **concentration des capacités foncières sur quelques communes** › Une **mauvaise connaissance des capacités foncières** sur certaines communes
OPPORTUNITE	**MENACES**
› **Des projets** (ACV, NPNRU, etc.) qui pourraient créer des opportunités foncières	› **Une hausse des prix** › Des **opportunités foncières contraintes dans les communes SRU**

ENJEUX

Permettre la mobilisation de foncier sur les communes soumises aux obligations de **la loi SRU**

Proposer une répartition équilibrer de la production de logements en **tenant compte des capacités foncières** des communes

Encadrer les phénomènes de **divisions de parcelles** pour en limiter les dérives

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

VII. Conclusion

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

A. MARCEMOFFE

FORCES	FAIBLESSES
› Un **territoire familiale** avec un parc important de grands logements › Un **fort patrimoine architectural et paysager** › Des **prix modérés** par rapport à l'échelle francilienne › Un **tension dans le parc social plus faible qu'à l'échelle régionale**	› Une **forte vacance** › **Une concentration de plus en plus importante de l'offre en logement au sein d'Etampes** › Une **desserte en transport moindre** en dehors de la commune centre d'Etampes › Une **tension croissance sur le parc locatif social** › Un **manque d'attractivité pour les jeunes** › Un **manque de petites typologies et d'offre locative privé** › Un **manque d'information des ménages** › Un **manque d'attractivité pour les opérateurs**
OPPORTUNITE	**MENACES**
› Des **projets qui pourraient renforcer l'attractivité** du territoire (ACV, ORT, NPNRU, PIV,etc.) › Des **bassins d'emplois dynamiques** que le territoire et à proximité en Ile-de-France et le Centre-Val-de-Loire	› Une **hausse des prix fonciers et immobiliers** › Un **parc ancien à réhabiliter** › Un **affaiblissement du solde migratoire** sur la dernière période › Bien que modéré, **un phénomène de vieillissement de la population** › **Des obligations au titre de la loi SRU à respecter et une forte concentration du parc social sur la commune d'Etampes**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

ENJEUX

Produire une offre de logements permettant **de couvrir les manques identifiés au sein du territoire** et de maintenir les ménages en début de parcours résidentiels et les salariés du territoire

Renforcer l'attractivité du territoire et réinvestir le parc ancien vacant

Conduire une stratégie foncière permettant de composer avec les atouts et contraintes du territoire **: identifier des opportunité** pour **inciter les opérateurs** à développer des projets

Développer **une offre de logements sociaux suffisantes** en quantité et en qualité pour répondre aux besoins des publics plus modestes, toute en tenant compte **des capacités foncières et des dessertes en transports**

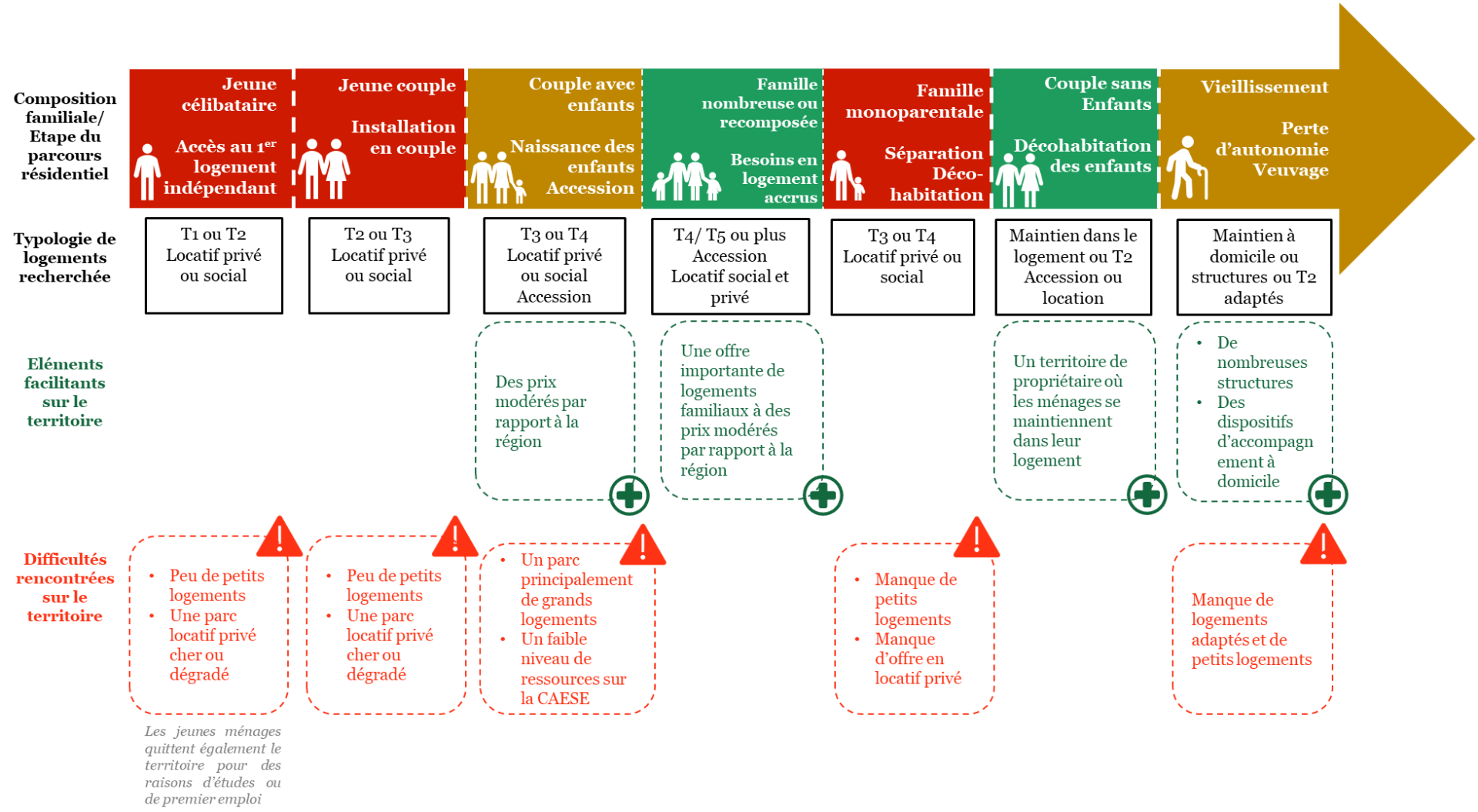
Approfondir la connaissance du parc privé, en particulier du parc locatif et en copropriété, pour accompagner l'intervention dans le parc ancien dégradé

Informer les ménages et les personnels de mairie pour assurer la mobilisation optimale des aides

Répondre aux besoins des publics dits « spécifiques » en développant une offre **nouvelle et innovante**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

C. Synthèse des parcours résidentiels



Les jeunes ménages quittent également le territoire pour des raisons d'études ou de premier emploi

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne

Tome 2 – Document d'orientation

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Sommaire

I. Introduction 3

A. Le contenu obligatoire du document d'orientation 4

B. La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 5

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH, du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires 6

II. Le rythme de production de logements : accompagner la dynamique démographique pour la période 2023-2028 tout en développant l'attractivité du territoire 9

A. Les enjeux issus du diagnostic : un territoire aux franges de l'Ile-de-France dont l'attractivité est à consolider 10

B. La définition des besoins en logements 11

III. La stratégie foncière : Préserver le caractère rural du territoire en permettant le développement de l'offre résidentielle 20

A. Rappel du diagnostic foncier 21

B. La CA de l'Etampois Sud Essonne comme relai des communes 29

C. La stratégie foncière 30

IV. Une territorialisation prenant en compte un principe de répartition équitable et les enjeux fonciers 32

A. La territorialisation 33

B. Rappel méthodologique sur la définition de la territorialisation 35

C. Les orientations qualitatives 37

D. Les objectifs de production de logements sociaux 38

V. Les orientations 40

A. L'élaboration des orientations 41

B. Synthèse des orientations 42

C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré 43

D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant 46

E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques 49

F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative 52

VI. Poursuite de la démarche (programme d'actions) 55

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

I. Introduction

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

A. Le contenu obligatoire du document d'orientation

L'article R302-1-2 du Code de la Construction

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a. Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
b. Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
c. Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
d. Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
e. La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
f. Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
g. Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
h. Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Une démarche concertée

Afin de parvenir à la définition d'une stratégie partenariale en matière de politique locale de l'habitat, la démarche de définition du PLH de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne s'appuie sur l'organisation d'une série d'ateliers thématiques, instances privilégiées de réflexion et de travail en commun, ainsi que sur une démarche de concertation entreprise avec chacune des communes par le biais de rendez-vous menés conjointement entre les communes de l'agglomération, les services de l'Etampois Sud Essonne et l'agence Espacité. Ce travail de concertation a été mené depuis la phase de diagnostic.

Les ateliers

Concernant spécifiquement les orientations, Espacité et la CAESE ont organisé plusieurs temps de concertation. Tout d'abord, la définition des orientations étant intervenue postérieurement aux élections municipales, l'agence et l'EPCI ont organisé une Commission Habitat le 15 décembre 2020 pour permettre aux nouveaux élus de s'approprier les enjeux du diagnostic leur permettant dans un second temps de définir les orientations. Par ailleurs, cette Commission a permis de présenter le résultat du calcul du point mort qui avait été travaillé avec les services au printemps 2020, avant les élections municipales. Le calcul a été présenté et un scénario préférentiel a pu être retenu. Ensuite, un atelier a été organisé le 22 juin 2021 pour présenter les orientations les débattre et les ajuster. En parallèle, Espacité a rencontré individuellement les communes d'Etampes et de Morigny-Champigny pour consolider la territorialisation des objectifs. Enfin, l'agence a organisé une visioconférence avec les services de la DDT afin de consolider la stratégie proposée par le territoire, eu égard aux attentes des services de l'État.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

Les orientations définies par la Communauté d'Agglomération de l'Etampois-Sud-Essonne visent notamment à atteindre les objectifs fixés d'une part par le SRHH et d'autre part par l'ensemble des documents-cadres s'appliquant sur son territoire et rappelés dans le Porter à Connaissance de l'Etat.

Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH prévoit une production annuelle de **240 logements neufs par an** et de **102 à 120 logements locatifs sociaux** (dont 56 au titre de l'effort attendu pour rattraper le déficit de logements sociaux et 46 à 64 à produire au titre de l'extension du parc de résidences principales) dans le respect de la loi SRU, avec des minimums de 30% de PLAI et 70% de PLAI-PLUS combinés.

Il fixe également les objectifs de réhabilitation suivant :

- Entre 350 et 420 logements privés individuels ;
- Entre 110 et 130 logements privés collectifs ;
- Entre 80 et 90 logements sociaux.

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2013-2019 prévoyait la création d'une aire permanente d'accueil de 20 places sur le territoire de l'Etampois Sud Essonne. Cette aire d'accueil a été réalisée.
Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2019-2024, ne fixe pas de nouvel objectif en matière d'ouverte de nouvelles aires.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

Les nouvelles obligations fixées par la loi Egalité et Citoyenneté et la loi Climat et Résilience

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de renforcer leur volet foncier.

Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018, portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement, précise les exigences du volet foncier. Il dispose notamment que le volet foncier devra contenir un diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, une mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière.

L'article 205 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 prescrit la mise en place, dans un délai de trois ans, d'observatoires de l'habitat et du foncier dont l'objectif est de dresser une cartographie des friches, locaux vacants et autres secteurs non utilisés dans leur globalité.

Le présent document d'orientation a été élaboré dans le respect de ces évolutions législatives. Elles ont été prises en compte lors de la phase de diagnostic au travers de la réalisation d'une étude du marché foncier mais également en estimant les capacités foncières en s'appuyant sur :

- L'analyse approfondie des PLU,
- Les cartographies et référentiels fonciers complétés en partenariat avec les communes au cours des réunions et ateliers de concertation en phase de diagnostic,
- Les entretiens réalisés avec les communes tout au long de la démarche.

Par ailleurs, le présent document présente la stratégie foncière retenue pour le territoire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

La loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (3DS)

- **La pérennisation et l'adaptation de la loi SRU :** La pérennisation de la loi SRU est instituée via la suppression de l'échéance de 2025. Un taux de rattrapage de 33 % des logements manquants est instauré pour chaque période triennale, correspondant au nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux SRU de 20 ou 25 %. Cet objectif est rehaussé à 50% pour les communes dont le taux SRU présente un "écart compris entre deux et quatre points » (taux compris entre 16% ou 18% pour la métropole) par rapport à l'obligation SRU et passe à 100 % si ce même écart est inférieur à deux points (taux compris entre 18% et 20% pour la métropole). Concernant les communes nouvellement soumises à la loi SRU, l'objectif de rattrapage est fixé à 15 % pour la première période triennale, puis à 25 % lors du deuxième triennal. Au bout de la troisième période, ce taux reprend le schéma conventionnel cité précédemment (33 %, 50 %, 100 %).

- **Une montée en puissance du Contrat de Mixité Sociale :** Le contrat de mixité sociale (CMS) est introduit dans le CCH et présenté comme le "cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre les objectifs" de la loi SRU. La commission SRU n'a plus de responsabilité dans la contractualisation – le CMS est conclu entre la commune, le Préfet de département et l'EPCI pour une durée de trois ans. Un CMS unique peut être conclu à l'échelle de l'intercommunalité. Les CMS peuvent définir des objectifs intercommunaux et peuvent minorer les taux de rattrapage, en accord avec le préfet et dans la limite de la moitié des taux de 33 %, 50 % ou 100 % selon la situation de la commune vis-à-vis des obligations SRU.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

C. Un document d'orientation qui prend en compte les objectifs du SRHH et du Porter à Connaissance de l'Etat et les dernières évolutions réglementaires

Le Porter à Connaissance

Le PLH prend également en compte le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat, qui rappelle plusieurs objectifs de production et identifie des enjeux particuliers du territoire.

Le PAC rappelle les objectifs de production annuel du SRHH.

Il liste également les enjeux thématiques identifiés par les services de l'État. Tout d'abord, le PLH devra renforcer les centralités urbaines tout en garantissant une équité sur le territoire et en évitant notamment le décrochage des quartiers les plus en difficulté. Ensuite, le PAC souligne l'attention forte qui sera portée au respect des obligations relatives à la loi SRU, en particulier sur la commune de Morigny-Champigny, mais aussi en anticipation sur la commune du Mérévillois. En outre, le PAC rappelle que le PLH devra s'inscrire dans la continuité des projets en cours sur le territoire notamment de requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et des centres bourgs. Le PLH est un outil permettant de participer à la stratégie d'intervention sur ces quartiers. Enfin, le PAC rappelle l'importance de l'intervention sur le parc privé dégradé et les copropriétés.

En lien avec les obligations posées par la loi égalité et citoyenneté rappelées précédemment, le PAC rappelle que le PLH devra mettre en évidence une stratégie foncière pour le territoire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

II. Le rythme de production de logements : accompagner la dynamique démographique pour la période 2023-2028 tout en développant l'attractivité du territoire

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Les enjeux issus du diagnostic : un territoire aux franges de l'Ile-de-France dont l'attractivité est à consolider

Un parc aux caractéristiques hétérogènes selon les communes présentant des déficits sur certains segments des parcours résidentiels

Tout d'abord, la CA de l'Etampois Sud-Essonne se caractérise par sa localisation à la limite sud de l'Ile-de-France. Cette localisation représente un atout mais et est aussi porteuse de difficultés. Elle permet au territoire de disposer d'un cadre de vie privilégié marqué par une alternance entre ruralité et urbanité. En revanche, elle est également synonyme d'une confrontation entre un éloignement relatif à la capitale et des marchés fonciers immobiliers relativement coûteux. En conséquence, le territoire connaît des difficultés pour attirer et maintenir les jeunes ménages mais aussi les catégories socioprofessionnelles supérieures. La population du territoire est donc relativement fragile économiquement et nécessite une offre de logement adaptée.

Ensuite, le territoire se caractérise aussi par une grande hétérogénéité entre communes puisque le territoire regroupe :

- un pôle très urbain, bien connecté aux transports, structuré autour de la commune d'Etampes,
- un pôle de cœur d'agglomération le long de la RN 20 moins, desservi en transports en commun mais disposant d'aménités urbaines,
- des communes rurales.

Enfin, le parc de logements du territoire se caractérise aussi par un déficit de logements de petite typologie en accession à la propriété comme en location. Cela impacte tout particulièrement les jeunes ménages et les jeunes familles en début de parcours résidentiel qui peuvent avoir à quitter le territoire faute d'offres adaptées. Cette situation est cependant hétérogène entre les communes. Certaines communes des pôles urbains sont déjà plus fortement dotées de logements de petite typologie alors que d'autres communes plus rurales en manque davantage.

Des objectifs de production définis en cohérence avec le projet de territoire

Eu égard au contexte territorial, l'enjeu est alors de définir le niveau de production permettant au territoire de poursuivre son développement en prenant en compte :

- Les besoins de la population vivant actuellement sur le territoire,
- Les besoins pour accompagner l'accueil de nouvelles populations et donc consolider l'attractivité du territoire,
- L'enjeu de rééquilibrage de l'offre en logements
- Les spécificités intra-communautaires,
- Les capacités foncières du territoire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Rappel méthodologique

Le besoin total en logements est déterminé par l'addition :

- Du nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, soit le « point mort »
- Du nombre de logements nécessaires pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, soit « l'effet démographique ».

La définition du point mort : trois facteurs pris en compte

- **Le renouvellement du parc : il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus (démolitions, abandons, changements d'usage…)**

- Le desserrement des ménages : la diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population…). Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population et donc des besoins supplémentaires en logements.

- La variation du nombre de :

  - Résidences secondaires : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés à titre de résidence principale pour loger les résidents permanents.

  - Logements vacants : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages (si le nombre de logements vacants augmente, le volume de logements disponible pour loger les ménages diminue. A population constante, cela implique une production de logements par ailleurs). De manière plus précise, cet indicateur révèle le phénomène de report vers le parc neuf plus adapté aux besoins des ménages. Ces derniers quittent leur logement initial inadapté pour un autre plus adéquat. Le logement initial étant structurellement inadapté aux besoins, il reste vacant. A population égale, il faut donc bien un logement supplémentaire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Rappel méthodologique

POINT MORT

Besoin lié au desserrement des ménages + *Besoin lié au renouvellement du parc* + *Besoin lié à l'évolution du parc vacant et des résidences secondaires*

BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR UNE POPULATION CONSTANTE

+

EFFET DEMOGRAPHIQUE

BESOIN EN LOGEMENTS LIÉS À L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS

BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

La définition du point mort : les hypothèses

Le calcul du point mort a été réalisé entre mars et avril 2020 sur la base des données du diagnostic restitué en décembre 2019.

- Le renouvellement du parc : L'hypothèse considérée est celle d'un maintien de la part du renouvellement du parc observé entre 2010 et 2014, de +0,18%/ an. Cette évolution induit un besoin supplémentaire en logement de 44 logements/an.

- Le desserrement des ménages : L'hypothèse considérée est celle du maintien du desserrement observé au rythme défini par l'étude « La taille moyenne des ménages de l'Ile-de-France » par l'APUR, l'IAU, L'INSEE en 2016 et qui prévoit que la taille des ménages de l'Essonne passera sous la barre des 2,4 à l'horizon 2030. Ainsi, il est retenu un desserrement des ménages, pour atteindre 2,39 personnes par ménage à l'horizon 2026. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire de 64 logements/an.

- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : L'hypothèse considérée est celle du maintien d'un taux de vacance (8,7%) et de résidence secondaire (3,3%) constant, soit 12% de résidences secondaires et logements vacants ou occasionnels en 2026. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire en logement de 8 logements/an.

➡ Au total, le point mort fait état d'un besoin de **116 logements / an.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

La définition du point mort : les hypothèses

Le maintien du taux de vacance constant implique un ralentissement de la croissance en volume du parc de logements vacants. Pour atteindre cet objectif, le territoire devra déployer des actions pour contenir la vacance. Les projets Action Cœur de Ville à Etampes et Petites Villes de Demain à Angerville constituent des leviers très importants :

- **A Etampes**, la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville a été signée en octobre 2018 par la commune d'Etampes, la CA de l'Etampois Sud Essonne et leurs partenaires. En matière d'habitat, les enjeux sont : la préservation, rénovation et modernisation du patrimoine et restructuration de certains immeubles pour les rendre à nouveau pleinement habitables ; l'accroissement de la mixité sociale en centre-ville ; le maintien des prix de l'immobilier et la prise en compte du vieillissement de la population. Pour répondre à ces enjeux, une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée le 28 septembre 2020. Dans ce cadre, un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat devrait être mis en place (OPAH-RU) qui pourra contribuer à lutter contre la vacance.

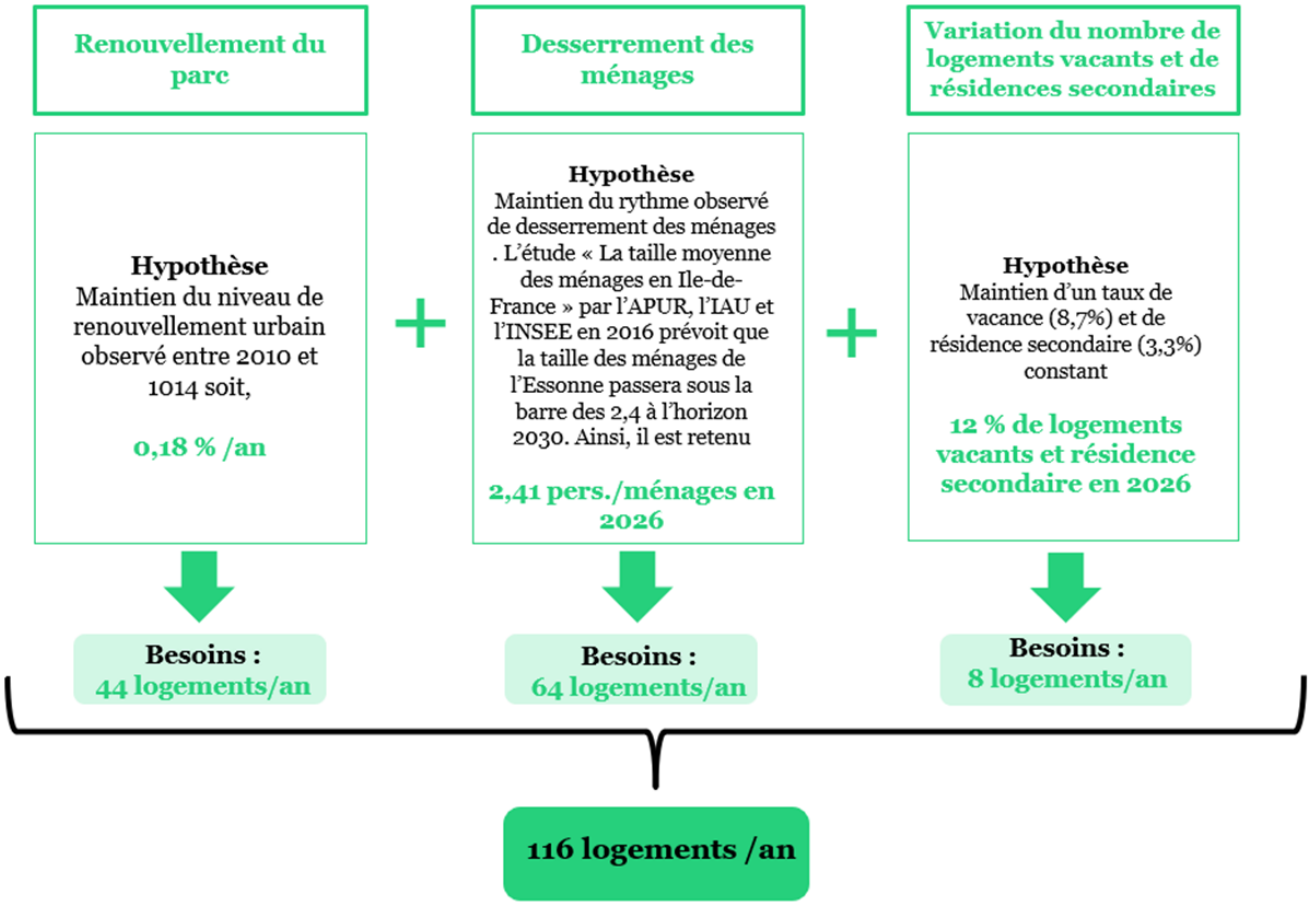
- **A Angerville**, la commune se fixe pour objectif de lutter contre l'habitat dégradé mal isolé et reconquérir les logements du cœur de ville (améliorer le déficit foncier, porter une opération de sensibilisation et accompagnement à la rénovation thermique, etc.) Une ORT est également mise en place sur le territoire et permettra de lutter contre la vacance dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain. Cette ORT sera entérinée à travers la signature de la convention valant avenant pour le territoire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

La définition du point mort : les hypothèses



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Calcul des besoins en logements

L'effet démographique

A partir du calcul du point mort, trois scénarios ont été proposés.

Le premier scénario est un scénario réglementaire, défini par le SRHH impliquant la production de 125 logements par an à l'échelle de l'agglomération (voir ci-après pour le calcul final).

Le deuxième scénario s'inscrit dans la continuité démographique actuelle, avec une évolution de la population au « fil de l'eau » de 0,6 % par an induisant un besoin de 112 logements à produire pour accueillir cette population supplémentaire.

Enfin, le dernier et troisième scénario correspond à un scénario volontariste en termes de croissance démographique. Cette croissance pourrait être due à un report progressif des ménages du centre de l'Ile-de-France vers la périphérie du fait d'une pression foncière de plus en plus importante dans et aux alentours de Paris. Ainsi, de nouveaux ménages pourraient chercher à s'installer au sein du territoire de l'Etampois afin de profiter de la relative proximité au bassin d'emploi parisien tout en bénéficiant d'un cadre de vie plus rural. Le taux de croissance annuel (sur la période 2011-2016) de la CC du Dourdannais en Hurepoix, située plus proche de la capitale a donc été utilisé comme référence. Ce scénario implique un besoin en nouveaux logements plus important pour faire face à une population grandissante, de 230 logements.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

L'effet démographique

Scénario 1 Réglementaire	Scénario 2 « au fil de l'eau » (2011-2016)	Scénario 3 Accélération de la croissance démographique
Hypothèse : Croissance démographique en phase avec les objectifs de production fixés dans le SRHH **+ 0,56 %/an soit une population de 55 429 habitants en 2026**	**Hypothèse :** Maintien du niveau de croissance démographique observé entre 2011 et 2016 **+ 0,60 %/an soit une population de 55 678 habitants en 2026**	**Hypothèse :** Croissance démographique plus importante, semblable à celle de la CC Le Dourdannais en Hurepoix (plus proche de Paris) **+ 1 %/an soit une population de 57 932 habitants en 2026**
Besoins : **125 logements/an**	**Besoins :** **135 logements/an**	**Besoins :** **230 logements/an**

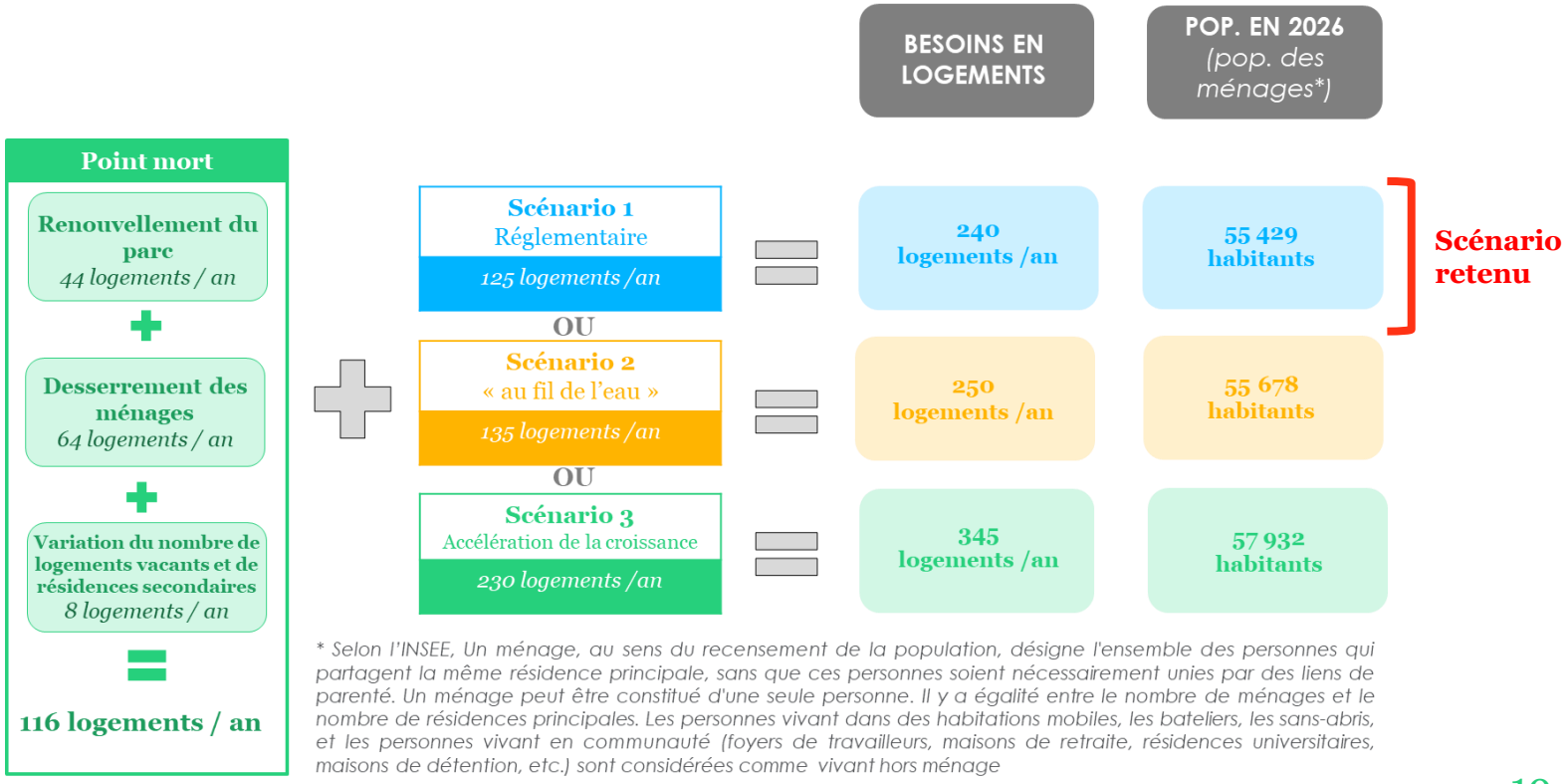
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

Les besoins en logement

Les besoins en logement pour maintenir la population (point mort) et les besoins pour satisfaire les nouveaux besoins liés à la croissance du territoire (effet démographique) sont additionnés pour obtenir les scénarios de besoin total en logements.



* Selon l'INSEE, Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, etc.) sont considérées comme vivant hors ménage

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La définition des besoins en logements

Calcul des besoins en logements

Les besoins en logement

Avec **le scénario 1, réglementaire**, la production de logements sur le territoire devrait atteindre 240 logements par an.

Avec le **scénario 2 (« au fil de l'eau »),** la production de logements sur le territoire devrait atteindre 250 logements par an. Ce scénario est donc quasi-similaire à l'objectif du SRHH.

Avec **le scénario 3 « accélération de la croissance »,** la production de logements sur le territoire devrait atteindre 345 logements par an.

Le choix du scénario

Le territoire a décidé de retenir le **scénario 1 dit « réglementaire».** Au regard, des potentiels de construction consolidés des communes – la communauté d'agglomération a souhaité s'engager sur un objectif de 247 logements à produire en moyenne par an soit 1 481 logements sur toute la période du PLH.

ELEMENTS DE CADRAGE

- En moyenne chaque année entre 2018 et 2020, 267 logements ont été commencés et 357 logements ont été autorisés au sein du territoire de l'Etampois Sud Essonne.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

III. La stratégie foncière :
Préserver le caractère rural du territoire en permettant le développement de l'offre résidentielle

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Rappel du diagnostic foncier

Rappel méthodologique

Conformément aux attendus de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, un diagnostic foncier a été réalisé afin de mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée au territoire. Ce diagnostic a été réalisé en croisant :

- Des données statistiques sur les marchés fonciers ;
- Une analyse approfondie des PLU ;
- La base SIG des PLU de la DDT ;
- Les cartographies et référentiels fonciers complétés en partenariat avec les communes au cours des réunions et ateliers de concertation en phase de diagnostic ;
- Les entretiens réalisés avec les communes tout au long de la démarche.

Ce croisement de données a permis :

- De disposer d'une vision des marchés fonciers;
- Des contraintes au développement posé par les normes supérieures s'appliquant sur le territoire ;
- D'une estimation des capacités foncières exprimées en volume de logements à produire.

Ces analyses ont été restituées dans le document de diagnostic et ont servi d'appui à la définition de la stratégie foncière et de la territorialisation présentées dans le présent document, ainsi que dans le programme d'actions.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Le marché foncier

Les prix du foncier sur l'agglomération de la CAESE suivent une **tendance contraire aux prix essonnien avec une hausse**, qui connait une accélération entre 2016 et 2018, alors qu'ils sont en baisse sur le département. **Entre 2014 et 2018, les prix du foncier au m² ont presque doublé.**
Cette hausse s'explique en partie par **l'onde de marché de la capitale.** En effet, la hausse des prix à Paris et en proche banlieue s'accompagne d'un recul des ménages franciliens avec **une hausse des prix y compris aux franges régionales.**

Toutefois, une autre tendance peut expliquer ce phénomène. **Sur la période 2014-2018, on observe une forte baisse de la superficie des terrains**. En moyenne en 2014, les terrains mesuraient 656 m² contre 546m² en 2018, soit une baisse de 17%. **Or, ramené au m², un terrain de grande superficie tend à être moins cher**.

Ce phénomène est très marqué sur la CAESE en raison de la morphologie du territoire. En effet, avant la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols, les terrains sur la CAESE faisaient rarement moins de 1 000 m². Après cette loi, les opérateurs et particuliers ont pu acquérir de plus petits terrains, entrainant **une chute importante de la taille moyenne des terrains et une hausse des prix au m².**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Les contraintes au développement : Le SDRIF

Au titre du SDRIF, la grande majorité des communes sont **contraintes à l'optimisation des secteurs urbains existants**.

A l'horizon 2030, **l'extension urbaine des bourgs, villages et hameaux est limitée à 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal.

Ces obligations ont été **répercutées dans les documents d'urbanisme des communes, limitant les opportunités foncières** et favorisant le comblement de dents creuses. Sur certaines communes ces contraintes sont vécues comme trop contraignantes. A Chatignonville, par exemple, le projet de station d'épuration est bloquée au titre des documents de planification régionaux.

Pour les communes cette contrainte est reçue avec ambivalence. D'une part, elles apprécient que le SDRIF tende vers la limitation de l'étalement urbain et donc **la préservation des espaces naturels.** D'autre part, cela représente **des opportunités de développement en moins et une obligation à la densification, vue comme un risque pour la forme villageoise des bourgs.**

Ainsi, **seules 5 communes disposent de secteurs d'urbanisation potentielle** pour un total de **12 secteurs** :

- 5 secteurs sur la commune d'Etampes (dont 1 limitrophe avec Morigny-Champigny)
- 1 secteur à Morigny-Champigny
- 2 secteurs à Guillerval
- 1 secteur à Angerville
- 2 secteurs à Chatignonville (limitrophe avec Authon-la-Plaine et Allainville).

Sur ces secteurs, le SDRIF considère que le marché local et l'offre existants justifient une priorisation du développement.

Néanmoins, il s'agit d'une enveloppe de **consommation à l'horizon 2030** qui doit permettre **le développement des territoires pour l'habitat mais aussi pour l'activité économique**. Ainsi, il conviendra de penser ces autorisations d'extension en **complémentarité d'une politique de renouvellement urbain pour utiliser avec précaution les réserves disponibles pour assurer la pérennité du marché du logement et des autres projets du territoire.**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Les contraintes au développement : Le Parc Naturel Régional

Le parc naturel du Gatinais a été créé en 1999 et représente **75 640 hectares sur 69 communes sur les départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne**. Ce parc est surnommé le « pays des mille clairières et grès » en raison de la diversité de ses paysages entre bois, forêts, terres agricoles, sables et grés.

Le fonctionnement du territoire est régi par la Charte du parc. Les signataires s'engagent à respecter les orientations du document, notamment en assurant la compatibilité de leur document urbanisme. **En particulier, dans le cadre du PNR, l'utilisation des enveloppes urbaines préexistantes doit être favorisée afin de limiter l'étalement urbain**.

6 communes de la CAESE sont comprises dans le périmètre du PNR : Bouville, Puiselet-le-Marais, Valpuiseaux, La Forêt-Sainte-Croix, Champmotteux et Brouy. Sur ces communes, les limitations d'extension du SDRIF sont donc renforcées par la Charte PNR. **Ainsi, sur ces communes l'extension urbaine est presque impossible. Les perspectives de développement se concentrent donc sur les dents creuses et les potentielles divisions de terrains.**

Les contraintes au développement : Les secteurs sauvegardés

Plusieurs communes disposent d'un ou plusieurs secteurs inscrits ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et/ou mise en valeur (Puiselet-le-Marais, Bouville, Valpuiseaux, Etampes, Saint-Cyr-la-Rivière, Ormoy-la-Rivière, Guillerval, Chalou-Moulineux, Monnerville, Chalo-Saint-Mars, Mespuits…). En 2016, cela représentait 5 850 ha en site inscrit et 1411 ha en site classé. Dans ces secteurs, le développement urbain est soumis à des contraintes spécifiques et à un encadrement des Architectes des bâtiments de France (ABF). Le développement d'opérations dans ces zones demande donc une plus grande attention et un travail en étroite collaboration avec les ABF.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Rappel du diagnostic foncier

Les difficultés spécifiques sur la commune de Morigny-Champigny : De faibles possibilités de développement immobilier liées au nombre important de zones sous contrôle

Le centre-bourg déjà urbanisé et les secteurs alentours s'inscrivent dans différents périmètres sur lesquelles les constructions sont très contraintes :

- **Des Espaces Naturels Sensibles**, notamment des zones boisées entourant le centre-bourg ;
- **Des sites classés et inscrits ainsi que plusieurs monuments historiques** : le Château de Jeurre, le Domaine de Brunehaut, le Polissoir de la Petite Garenne, le Château de Morigny, l'Eglise abbatiale de la Trinité, un Ancien prieuré ;
- **Des risques technologiques et industriels** : une canalisation gaz naturel traversant la partie la plus urbanisée de la commune, une canalisation hydrocarbure traversant le Sud du territoire communal ;
- **Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2** : la Vallée de la Juine allant d'Etampes à Itteville ;
- **Des zones humides** de classe 2 (zone humide), 3 (forte probabilité de zone humide) et 5 (zones en eau)
- **Des risques de remontée de nappes** dans les sédiments dans le centre-bourg (sensibilité forte et sensibilité très élevée, nappe affleurante)
- **Des sites de présomption archéologique**.

Le reste de la commune est constituée de zones classées « agricoles » où le développement urbain est actuellement très limité. Si certaines de ces zones s'accompagnent d'inconstructibilité, d'autres sont simplement très réglementées. Sur ces dernières, l'enjeu est alors de composer avec les contraintes, toute en produisant une offre abordable. Ces contraintes peuvent représenter un frein pour les opérateurs, notamment sociaux, et nécessitent donc un effort supplémentaire, ainsi que des mises en chantier plus lente.

En vue du Comité National SRU, la commune a précisé ses capacités de production. En cumulant le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, les espaces protégés (zones humides, réserves naturelles, zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, espaces naturels sensibles), les servitudes (protection des sites pittoresque , des monuments historiques, etc.), et les périmètres de restriction liés aux nuisances sonores et aux risques, la commune estime que 100% de son territoire est couverte par au moins l'une de ces contraintes.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Toutes ces contraintes rendent difficile la production de logements sur le territoire. Par conséquent, les projets de logements sociaux sont tout particulièrement confrontés à ces difficultés puisque s'ajoutent aussi des enjeux financiers importants. La commune rencontre en effet de grandes difficultés opérationnelles pour mener à bien les opérations de logements sociaux. Depuis 2017, plus de 100 logements ont été agréés sur la commune mais aucun n'a été livré à ce jour. Les recours contre ces opérations sont nombreux et les aléas de chantier ont provoqué des surcoûts importants.

Dans l'enveloppe urbaine existante, la capacité de la commune à produire des logements locatifs sociaux est très limitée. Par conséquent, la commune a formalisé auprès des services de l'État des demandes d'extension urbaine via des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) sur les secteurs de Saint-Germain, Monceaux, Barguins et Arrière de Bretagne pour lesquels des projets de logements sociaux pourraient être développés. Ces demandes de DUP devaient permettre la production de 364 logements dont 226 logements locatifs sociaux au total. Ces quatre DUP déposées ont été jugées non-recevables par les services de l'Etat. Une réunion s'est tenue le 2 septembre 2022 avec la DDT et des pistes de travail ont été données afin de procéder à un nouveau dépôt. Pour précision, les quatre DUP doivent, de plus, faire l'objet d'une étude environnementale.

Au regard de ces contraintes, la commune de Morigny-Champigny ne peut s'engager que sur une production prévisionnelle de 56 logements dont 21 logements sociaux qui pourrait se faire via la construction de logements en densification des secteurs déjà urbanisés et la transformation de biens vacants en logements sociaux. Par ailleurs, 189 logements dont 132 logements locatifs sociaux ont déjà fait l'objet d'un agrément et sont engagés sur les secteurs de Brunehaut, des Vaux-Logers, du Centre-Bourg et du Hameau de la Montagne mais restent à construire.

En complément de ces éléments, la commune souhaite rappeler son engagement en faveur du développement du logement social via plusieurs politiques communales :

- Le PLU a été revu pour favoriser le développement du logement social.
- Une étude foncière sera lancée pour identifier d'autres potentiels en renouvellement urbain.
- La commune entend renforcer sa participation financière aux opérations de logements sociaux.
- La commune étudie également les formes alternatives de production du logement social notamment via la réhabilitation du patrimoine par exemple. Toutefois, les premiers résultats de cette étude laissent à penser que l'effet levier quantitatif reste limité.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Les potentiels de développement

Afin d'arrêter des objectifs de production de logements au plus proche de la réalité du terrain et des aspirations politiques, l'intercommunalité s'appuie sur les documents d'urbanisme des différentes communes du territoire afin d'identifier :

- Les objectifs fixés dans les PLU et cartes communales en termes de production de logements : que ces objectifs soient fixés à partir d'un calcul du point mort, de l'évolution démographique, d'obligations réglementaires ou des disponibilités foncières.
- Les projets déjà identifiés par la collectivité pour concourir à l'atteinte des objectifs fixés
- Si disponibles, les potentiels fonciers de la commune

Ce travail a été réalisé à partir du tableau de synthèse transmis par la CAESE et d'une relecture des documents d'urbanisme afin d'identifier d'éventuels projets concrets et d'identifier les périodes de projection. Ainsi, en phase de diagnostic, à l'échelle de la CAESE, les PLU identifient un potentiel de production de 3 712 logements. Ce chiffre est issu de l'analyse par la CAESE des PLU disponibles en 2019 et du croisement avec les données recueillies au cours des ateliers territoriaux par Espacité. Cette enveloppe ne comprenait pas les capacités foncières de la commune du Mérévillois dont le PLU était en cours d'élaboration. Les données n'ont été intégrées car le PLU a été finalisé tardivement sur l'année 2021.

Depuis, l'enveloppe a été consolidée pour aboutir aux potentiels présentés ci-après. En particulier, pour les communes d'Etampes, Morigny-Champigny, Saclas, Ormoy-la-Rivière, Angerville l'objectif fixé correspond à une capacité à faire en lien avec de premiers projets identifiés.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. Rappel du diagnostic foncier

Les potentiels de développement

Communes	Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité foncière)	Capacité de production de logements annualisée (rapportée à la durée totale du PLU)	Capacité de production de logements pour les 6 années du PLH
ABBEVILLE-LA-RIVIERE	16	1	5
ANGERVILLE	480	44	262
ARRANCOURT	6	1	4
AUTHON-LA-PLAINE	25	3	15
BLANDY	8	1	4
BOIS HERPIN	0	0	0
BOISSY-LA-RIVIERE	0	0	0
BOISSY-LE-SEC	24	2	14
BOUTERVILLIERS	45	4	23
BOUVILLE	58	5	29
BRIERES-LES-SCELLES	95	10	57
BROUY	4	0	1
CHALO-SAINT-MARS	30	3	18
CHALOU-MOULINEUX	10	1	4
CHAMPMOTTEUX	30	2	13
CHATIGNONVILLE	25	2	13
CONGERVILLE-THIONVILLE	0	0	0
ETAMPES	/		662
FONTAINE-LA-RIVIERE	22	2	10
GUILLERVAL	15	1	7
LA-FORET-SAINTE-CROIX	6	1	3
LE MEREVILOIS	/	/	93
LE PLESSIS-SAINT -BENOIT	45	3	19
MAROLLES-EN-BEAUCE	0	0	0
MEROBERT	30	3	18
MESPUITS	9	1	4
MONNERVILLE	22	2	9
MORIGNY-CHAMPIGNY	/	/	56
ORMOY-LA-RIVIERE	0	0	38
PUISELET-LE-MARAIS	34	3	16
PUSSAY	120	12	72
ROINVILLIERS	0	0	0
SACLAS	105	8	45
SAINT CYR-LA-RIVIERE	0	0	0
SAINT-ESCOBILLE	45	4	25
SAINT-HILAIRE	16	1	8
VALPUISEAUX	49	4	25
CAESE	**1 374**	**120**	**1 571**

Communes dont le document d'urbanisme est en cours de révision et dont les potentiels fonciers sont basés sur des projets et une hypothèse de densification du diffus

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. La CAESE comme relai des communes

La stratégie foncière déclinée dans les pages suivantes s'inscrit dans le cadre de la stratégie globale de la CAESE en matière d'intervention foncière.

Sur le territoire, la compétence foncière est confiée aux communes. La CAESE et les communes ont fait le choix de maintenir les PLU à l'échelle communale. Aussi, la **CAESE se positionne comme un ensemblier dont le rôle est d'accompagner les communes dans leur stratégie foncière.** Un projet de territoire est en cours d'élaboration. Celui-ci sera certainement suivi d'un SCoT valant PCAET. La stratégie foncière de l'intercommunalité respectera les principes inscrits dans ce dernier.

La CAESE propose d'assurer deux fonctions :

- D'une part, elle assurera la **prise en compte de l'échelle intercommunale** dans les projets et les documents d'urbanisme communaux. Il ne s'agira pas de faire à la place des communes mais d'apporter une vision élargie. Pour aider les communes à faire les choix les plus éclairés possibles. la CAESE aura pour rôle de rappeler les axes de la politique foncière définie dans le présent document et d'aider les communes à concilier les objectifs, les contraintes et leurs aspirations. Pour assurer cette fonction, la CAESE pourra s'appuyer sur l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, dont la mise en œuvre est obligatoire dans le cadre des PLH, pour s'assurer une vision d'ensemble du territoire et cette connaissance d'ensemble aux communes. Elle prendra une part également plus active aux démarches de révision des documents d'urbanisme en tant qu'appui technique et conseil.

- D'autre part, elle souhaite se positionner comme **une aide pour les communes** en développant des outils et des partenariats impossibles à l'échelle communale et qui seront mis à disposition des communes membres.

Dans le cadre des deux fonctions exposées ci-avant, la CAESE aura pour objectif de mettre en œuvre les orientations en matière foncière présentées ci-après.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Préserver le caractère rural du territoire

Bien que relativement éloignée de la capitale, la CAESE dispose d'atouts paysagers et d'une desserte en transport, notamment via la gare RER C d'Etampes. Parmi les attraits du territoire, les espaces naturels vastes et préservés comme le domaine du Grand Bois à Saint-Cyr-la-Rivière peuvent être mentionnés. De plus, le territoire dispose également de plusieurs circuits de randonnée dont plusieurs GR, PR et le Chemin de Compostelle traversant les forêts, cressonnières et châteaux du territoire. Par ailleurs, l'ensemble du territoire dispose d'un important caractère patrimonial. En particulier, le Pays de l'Etampois Sud Essonne est le seul territoire labellisé Pays d'Arts et d'Histoire du Département.

Le caractère semi-rural de la CAESE est un marqueur fort de son identité. La mise en œuvre d'un développement urbain respectueux de son cadre rural est une priorité. De même manière, les qualités patrimoniales du territoire sont reconnues et il convient de les entretenir et de les mettre en valeur.

Ainsi, la CAESE se donne pour objectif de **préserver le caractère rural et villageois de son territoire** en combinant une consommation raisonnée des espaces naturels en conformité avec les objectifs du SDRIF et du principe de zéro artificialisation **nette à horizon 2050 et une production en renouvellement urbain respectueuse du cadre urbain et/ou villageois dans lequel elle s'inscrit.** Les documents d'urbanisme des communes devront donc s'inscrire en cohérence avec le schéma régional. Des réflexions autour de la densité seront également entamées pour concilier développement en renouvellement urbain et caractère villageois du territoire.

Pour la CAESE, **limiter le développement en extension urbaine permet de préserver le caractère rural du territoire**. Par ailleurs, il implique un renforcement du développement de l'offre de logements en renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes. Le territoire étant également marqué par une forte richesse patrimoniale, cette réorientation de la production vers les enveloppes urbaines existantes représente aussi une opportunité pour le territoire de valoriser son patrimoine et de redynamiser ses centres-villes et centres-bourgs.

Cette orientation peut cependant concourir à une limitation des capacités productives des communes et donc à une plus grande difficulté pour elles d'atteindre les objectifs qui leur sont fixés sur le plan réglementaire. L'agglomération s'inscrit néanmoins dans les cadres normatifs régionaux et ne souhaite pas aller plus loin dans la limitation des extensions urbaines.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

Permettre le développement de l'offre résidentielle malgré les contraintes à l'urbanisation

En dépit de l'objectif de maintenir le caractère villageois et de limiter la consommation des espaces naturels, le territoire de la CAESE devra poursuivre son développement résidentiel. Il est essentiel pour satisfaire les besoins des ménages du territoire, accueillir de nouvelles populations et satisfaire les obligations réglementaires notamment en matière de production de logements sociaux.

La CAESE ayant fait le choix de conserver les PLU à l'échelle communale, l'agglomération n'aura pas vocation à réaliser du portage foncier. Ce type d'intervention sera donc laissé aux communes. En revanche, pour faciliter ce type d'opération, la CAESE poursuivra le travail partenarial avec l'EPFIF pour mobiliser davantage les conventions opérationnelles. Par ailleurs, des opérations ponctuelles de portage foncier telles que celle réalisée pour la reconstitution de l'offre pour NPNRU pourront être réalisées.

Par ailleurs, l'agglomération développera une **boîte à outils à destination des communes pour leur permettre de mettre en œuvre une stratégie foncière combinant développement et extension limitée des zones urbaines**. Les communes seront incitées à recenser avec précision les opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante, soit en dent creuse, soit via des opérations de renouvellement urbain de plus grande envergure. Le contenu de la boîte à outils sera précisé dans le cadre du programme d'actions. Elle aura pour but de fournir aux communes les clés pour réaliser ce recensement des opportunités mais aussi les leviers pour développer des opérations dans ce cadre spécifique qu'est celui du renouvellement urbain.

Pour les communes les plus contraintes ou témoignant d'une nécessité de produire, notamment en raison de contraintes réglementaires, la CAESE accompagnera les communes dans les discussions avec les partenaires pertinents dont les services de l'État pour obtenir des extensions complémentaires mais raisonnées. Par ce biais, la CAESE n'entend pas encourager la production en extension urbaine de manière systématique. Il s'agit pour l'agglomération de faire état des besoins spécifiques des communes, d'en quantifier la pertinence eu égard à la vision intercommunale dont elle disposera et de porter à la connaissance des partenaires uniquement les demandes pour lesquelles les velléités d'extension sont justifiées. La CAESE se positionne ici comme un appui aux communes pour les aider dans leurs demandes d'extensions lorsque celles-ci sont motivées par une obligation de production imposée à la commune et irréalisable sans ces extensions.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

IV. La territorialisation prenant en compte un principe de répartition équitable et les enjeux fonciers

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

Commune	OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA PERIODE DU PLH 2023 - 2028			
	Tous parcs confondus	En moyenne par an	Dont logements sociaux	En moyenne par an
Abbéville-la-Rivière	7	1		
Angerville	276	46	128	21
Arrancourt	4	1		
Authon-la-Plaine	8	1		
Blandy	3	1		
Bois-Herpin	2	0		
Boissy-la-Rivière	8	1		
Boissy-le-Sec	8	1		
Boutervilliers	10	2		
Bouville	8	1		
Brières-les-Scellés	30	5		
Brouy	15	3		
Chalo-Saint-Mars	7	1		
Chalou-Moulineux	7	1		
Champmotteux	26	4		
Chatignonville	2	0		
Congerville-Thionville	6	1		
Étampes	662	110	420	70
Fontaine-la-Rivière	7	1		
Guillerval	8	1		
La Forêt-Sainte-Croix	4	1		
Marolles-en-Beauce	6	1		
Le Mérévillois	93	16	30	5
Mérobert	15	2		
Mespuits	5	1		
Monnerville	11	2		
Morigny-Champigny	56	9	21	4
Ormoy-la-Rivière	37	6	2	
Plessis-Saint-Benoist	8	1		
Puiselet-le-Marais	7	1		
Pussay	59	10	5	1
Roinvilliers	2	0		
Saclas	38	6	19	3
Saint-Cyr-la-Rivière	14	2		
Saint-Escobille	13	2		
Saint-Hilaire	7	1		
Valpuiseaux	3	1		
CAESE	**1 481**	**247**	**625**	**104**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

B. Rappel méthodologique sur la définition de la territorialisation

Conformément au cadre réglementaire, les objectifs de production définis par le PLH doivent être territorialisés par commune ou pôle de communes. Ainsi, l'objectif de 247 logements par an retenu au titre du scénario 1 doit être « réparti » entre les différents territoires communaux. Cette territorialisation a été élaborée en prenant en compte :

- Le poids de chacune des communes dans le parc intercommunal ;
- La capacité foncière des communes ;
- Les obligations réglementaires notamment en lien avec la loi SRU.
- Les aspirations des communes en matière de développement ;
- La desserte en transport et le niveau d'équipement ;
- La capacité productive des communes (rythme de production).

En partant d'une répartition théorique basée sur le poids du parc intercommunal puis ajustée eu égard aux points listés ci-avant, l'agence Espacité en lien avec la CAESE, a construit un projet de territorialisation qui a été soumis aux communes pour relecture et amendement. Elles ont été invitées à apporter leur retour par écrit. En complément, Espacité a rencontré individuellement la commune de Morigny-Champigny et la commune d'Etampes afin de consolider cette proposition.

Cette territorialisation a été conçue pour renforcer les pôles urbains en maintenant l'armature urbaine actuelle tout en permettant aux communes périphériques de poursuivre leur développement dans des proportions raisonnées. Par ce biais, elle permet notamment de développer l'offre résidentielle en cohérence avec l'offre de transports et de services. Elle vise également l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux sur les communes soumises à des obligations réglementaires.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

B. Rappel méthodologique sur la définition de la territorialisation

Les communes d'Etampes et de Morigny-Champigny sont toutes deux en procédure pour réviser leur PLU. Ces actualités impactent la définition des objectifs de production :

- **A Etampes**, le PLU adopté en fin de mandature précédente a été attaqué par le préfet. La commune est donc engagée dans une modification contrainte dans un calendrier de 12 mois. Compte-tenu des atteintes du service de l'Etat et nouveautés réglementaires, les capacités foncières de la commune risque d'être revues à la baisse. Aussi, les données prises comme référence en 2019 ne peuvent plus être utilisées. L'objectif de la commune d'Etampes a donc été défini en suivant la même méthodologie que les autres communes. Toutefois, l'objectif final n'a pas été comparé aux capacités foncières mais aux projets identifiés par la commune. Seuls ont été comptabilisés les « préprojets » considérant que les permis de construire n'étaient pas encore déposés et qu'ils pourraient être comptabilisés dans la durée du PLH et les projets de reconstitution. En combinant ces deux aspects, 628 logements devraient être produits sur le territoire. L'objectif a été valorisé de 5 % pour prendre en considération le développement spontané du parc en diffus. Aussi, l'objectif de la commune est porté à 662 logements soit 110 logements/an. Pour rappel, la production annuelle moyenne sur la période 2014-2020 était de 192 logements commencés par an.

- **A Morigny-Champigny**, comme évoqué, les contraintes au développement sont multiples. Au regard de ces contraintes, la commune de Morigny-Champigny ne peut s'engager que sur une production prévisionnelle de 56 logements dont 21 logements sociaux qui pourrait se faire via la construction de logements en densification des secteurs déjà urbanisés et la transformation de biens vacants en logements sociaux. Par ailleurs, 189 logements dont 132 logements locatifs sociaux ont déjà fait l'objet d'un agrément et sont engagés sur les secteurs de Brunehaut, des Vaux-Logers, du Centre-Bourg et du Hameau de la Montagne mais restent à construire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

C. Les orientations qualitatives

Des petits logements abordables

Afin d'affiner la définition des besoins en logements, la programmation annuelle de 247 logements est déclinée par segment de l'offre. Exception faite des objectifs de production de logements sociaux, la CAESE ne souhaite pas fixer d'objectifs chiffrés pour les différents segments de l'offre. En revanche, la CAESE recommande d'orienter la production afin de répondre aux enjeux pointés par le diagnostic. Ainsi, le PLH visera prioritairement le développement :

- D'une offre de logements de petite typologie – prioritairement des T2 – abordables, en particulier sur les communes rurales et les pôles urbains hors Etampes ;
- D'une offre de logements de petite typologie – prioritairement des T2 – abordables dans le parc social en vue de limiter la tension sur ce segment;
- D'une offre locative privée économiquement abordable,
- D'une offre en accession maîtrisée à la propriété ,
- D'une offre de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires prioritairement, sans exclure le développement sur les autres communes et en favorisant spécifiquement le développement d'une offre de type PLAI (très sociale).

Des opérations en renouvellement urbain

Le poids des projets en renouvellement urbain devra être renforcé. En effet, la mise en œuvre du principe du zéro artificialisation nette va nécessiter de repenser les modes de production en se concentrant sur le comblement des dents creuses, la densification et le renouvellement urbain. En particulier, la commune d'Etampes prévoit une temporisation du rythme de développement à moyen terme et une massification de la production en renouvellement urbain. Ce développement pourra notamment s'appuyer sur le dispositif Action Cœur de Ville et sur une convention avec l'EPFIF à l'étude dont le bus est l'intervention sur les adresses repérées comme dégradées et/ou vacantes ; les secteurs mutables sur le moyen/long-terme ; mais également au-delà du secteur Action Cœur de Ville dans le cadre des OAP du PLU.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

D. Les objectifs de production de logements sociaux

Les objectifs de production de logements sociaux présentés dans la territorialisation ont été élaborés pour permettre aux communes de respecter leurs obligations relatives à la loi SRU mais également aux communes non soumises à cette obligation de développer un parc social si elles le souhaitent. Plus concrètement, les objectifs ont été définis comme suit :

- Pour les communes déficitaires au titre de la loi SRU, l'objectif a été fixé en projetant les périodes triennales à venir, en ajustant au taux théorique SRU projeté à la fin du PLH et en intégrant les capacités foncières des communes.
    - Pour **Angerville**, il est prévu que la commune poursuive son effort de rattrapage. Toutefois, dans un souci d'équilibre entre la production libre et le logement social, la commune ne pourra pas atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux à horizon 2028. En revanche, la commune s'inscrit sur une trajectoire ambitieuse et consacrera 50% de sa production au logement social. Ainsi, à horizon 2028, la commune devrait atteindre un taux de 16,8 % de logements sociaux.

    - Pour **Morigny-Champigny**, compte tenu de son taux actuel, le taux de 25 % de logements sociaux d'ici 2028 sera également difficilement atteignable. La trajectoire de rattrapage est d'ailleurs difficile à mettre en œuvre puisqu'il est prévu 21 logements sociaux sur la période du PLH.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

D. Les objectifs de production de logements sociaux

- Pour la **commune d'Etampes**, a ce jour, l'objectif a été fixé en combinant les productions à prévoir pour la reconstitution de l'offre au titre des démolitions prévues par les projets de renouvellement urbain et une attention au maintien du taux de 25% à l'issue du PLH. Pour rappel, la commune est engagée dans deux projets engendrant des démolitions. L'objectif de production pour la commune est de 420 logements locatifs sociaux dont 206 logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre démolie (184 pour le quartier de Guinette et 22 pour le quartier de la Croix de Vernailles) et 214 de production hors reconstitution pour assurer un maintien du taux de logements locatifs sociaux.
- Pour la **commune du Mérévillois**, l'objectif a été fixé en anticipation d'une entrée dans le champ d'application de la loi SRU. Il est proposé de multiplier le taux de logements sociaux de la commune par 2. En 2019, elle disposait de 3% de logements sociaux. Il est proposé qu'en 2028 à l'issue du PLH, ce taux soit de 6%.
- Pour **les autres communes non soumises aux obligations de la loi SRU**, les objectifs ont été fixés en tenant compte des aspirations des communes eu égard aux besoins qui leur sont remontés. Seules Ormoy-la-Rivière, Pussay et Saclas ont identifié un besoin de production complémentaire. L'objectif est donc fixé en tenant compte du rythme de production observée sur la période précédente et des projets d'ores et déjà identifiés par les communes.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

V. Les orientations

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

A. L'élaboration des orientations

Méthodologie d'élaboration

Comme évoquée dans la partie introductive du présent document, la définition des orientations du programme local de l'habitat de l'Etampois Sud Essonne a reposé sur un travail partenarial entrepris par le biais d'un atelier organisé le 22 juin 2021. Cet atelier a permis de partager les constats du diagnostic pour chacun des thèmes abordés et d'échanger sur les projets d'orientations proposés par la CAESE.

Ainsi, le diagnostic et les ateliers du PLH ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux transversaux propres au territoire de l'Etampois Sud Essonne. Ces enjeux définissent les thèmes prioritaires d'actions de la politique de l'habitat du territoire et s'articulent autour de quatre grandes orientations.

Chacune de ces orientations est déclinée en thèmes puis en enjeux qui sont déclinés par la suite dans le programme d'actions du présent PLH.

Stratégie globale

L'ensemble des orientations déclinées ci-après s'inscrit dans une stratégie globale posée par la CAESE. Ce cadre général vise à définir le rôle de l'agglomération vis-à-vis des communes membres. La CA de l'Etampois Sud-Essonne souhaite se positionner en ensemblier sur le territoire. Elle vise à apporter une vision intercommunale et à définir un cadre de travail collectif dans lequel s'inscriront les communes. En revanche, elle souhaite que la mise en œuvre opérationnelle de la politique de l'habitat soit assurée par les communes qui pourront adapter au plus juste les actions à leur contexte territorial. À ce titre l'agglomération se pose en garante de la vision intercommunale définie par le PLH et se positionne en appui des communes. Elle vise à apporter les accompagnements, les aides et les outils que les communes ne peuvent mettre en œuvre à l'échelle communale. L'intercommunalité entend mettre à profit des communes ses ressources dans une logique d'accompagnement et de mise en cohérence. Les communes s'inscrivent dans ce cadre en s'appuyant sur l'agglomération, mais disposent quant à elles des leviers de mise en œuvre opérationnelle.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/03/2023
Date de réception préfecture : 17/03/2023

B. Synthèse des orientations

ORIENTATION I : Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié

- Prendre en compte **le recensement par les communes de leur potentiel foncier**
- **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
- **Accompagner les communes dans leurs projets**
- 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
- Approfondir la **dynamique partenariale** et favoriser la mise en œuvre du PLH
- Articuler le développement en logements avec **l'offre en transports**.

ORIENTATION II : Encourager les améliorations du parc privé existant

- Aider au **repérage de la vacance et à sa résorption**
- Actionner des **partenariats et des dispositifs** pour lutter contre **l'habitat indigne**
- Renforcer les **moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique**

ORIENTATION III : Répondre aux besoins des publics spécifiques

- **Conforter l'offre** en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées
- **Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies abordables**
- **Prendre en compte l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage**

ORIENTATION IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

- **Concilier les objectifs d'attributions** fixés par le législateur et le **principe de mixité sociale**
- Améliorer la **performance énergétique du patrimoine social**
- Mettre en œuvre un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social** favorisant la transparence et l'information du demandeur
- Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré

Les constats et enjeux

Alors que l'ambition du territoire est de satisfaire la demande résidentielle du territoire et de respecter les obligations réglementaires de production, la CAESE doit intégrer de nombreuses contraintes à l'urbanisation rappelées dans la partie précédente. Le territoire doit donc trouver des solutions pour atteindre ses objectifs de production dans un cadre foncier contraint par le SDRIF, le parc naturel régional et plus largement la perspective de la mise en œuvre du principe de zéro artificialisation nette.

Ce positionnement à définir entre contraintes au développement et obligations à construire est d'autant plus prégnante pour les communes soumises à la loi SRU. Pour rappel, la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN », du 23 novembre 2018 modifie le seuil de population d'application de l'article 55 de la loi SRU en Ile-de-France. Hors aire urbaine de Paris, le seuil d'application de la loi est ramené à 3 500 habitants. Ainsi, les communes de Saclas, Pussay et Le Mérévillois ne sont plus concernées par les obligations de la loi. Sur la CAESE, seules les communes d'Etampes, de Morigny-Champigny et d'Angerville sont concernées. Or, seule la commune d'Etampes atteint l'objectif de 25%. Angerville faisait l'objet d'une exemption jusqu'à la dernière période triennale mais doit aujourd'hui combler son déficit. La commune de Morigny-Champigny est particulièrement loin de son objectif et est également particulièrement contrainte sur le plan foncier (cf. Partie précédente). L'enjeu est alors de favoriser la production de logement social dans ce cadre contraint. En outre, la commune du Mérévillois n'est pour le moment pas comprise dans le périmètre d'application de la loi SRU mais elle s'approche du seuil. Il est donc essentiel d'anticiper les futures obligations et donc de créer les conditions de la production de l'offre nécessaire.

Le diagnostic du PLH met aussi en avant une répartition déséquilibrée de la production, qui est principalement portée par quelques communes dont Etampes et Pussay. L'enjeu pour le PLH est donc de réfléchir à une répartition plus équitable. Il ne s'agit pas d'imposer à toutes les communes un même niveau de production mais bien de s'assurer que chacune porte un effort adapté à sa situation en termes de desserte en transport, d'offres de services et de capacité foncière.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré

L'équilibre territorial ne se limite pas au volume de logements produits et à leur localisation. Une offre résidentielle équilibrée repose aussi sur la diversité des produits. Or, le diagnostic a mis en évidence des segments manquants dans l'offre. En particulier, les produits à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel sont insuffisants. Le territoire manque de petites typologies abordables à la fois en location et en accession. L'offre locative est également globalement insuffisante pour répondre aux besoins. De la même manière, l'accession abordable peut être un enjeu. Par ailleurs l'offre à destination des personnes handicapées ou en perte d'autonomie en dehors des structures spécialisées est insuffisante.

La production de logement repose aussi sur une dynamique partenariale qu'il conviendra de renforcer pour la mise en œuvre du PLH. La démarche d'élaboration a permis de renforcer le réseau partenarial du territoire sur lequel s'appuyer pour la mise en œuvre. De la même manière, le suivi permettra d'accompagner le développement équilibré du territoire. Ce suivi pourra se faire via l'Observatoire de l'Habitat et Foncier qui doit être mis en place de manière réglementaire dans le cadre du PLH. La CAESE avait déjà délibéré pour la mise en place d'un observatoire dont la mise en œuvre a été différée à la fin du PLH. Toutefois, le territoire dispose d'ores et déjà d'une base de travail qu'il s'agira de consolider et compléter.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

C. Orientation I : Créer les conditions d'un développement équilibré

L'orientation

Afin de concilier les ambitions de l'agglomération en termes de production, les obligations de développement réglementaire et les contraintes au développement qui existe sur le territoire, la CAESE se donne comme orientation de **créer les conditions d'un développement équilibré**. Il s'agit de mettre en place les outils et les moyens d'accompagnement permettant aux communes de mener à bien leurs projets de développement en considérant les contraintes qui sont les leurs.

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Prendre en compte le recensement par les communes de leur potentiel foncier
- 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
- Accompagner les communes dans leurs projets
- 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
- Approfondir la dynamique partenariale et favoriser la mise en œuvre du PLH
- Articuler le développement en logements avec l'offre en transports

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant

Les constats et enjeux

Le parc privé du territoire se caractérise par un taux de vacance relativement élevé mais surtout en augmentation. Si la situation est hétérogène selon les communes, cette vacance est d'autant plus notable qu'un quart des logements vacants sont inoccupés depuis plus de 3 ans et sont donc structurellement inadaptés aux besoins et attentes des ménages. Des opérations importantes de requalification seraient nécessaires pour les remettre sur le marché.

Par ailleurs, le parc de l'Etampois est relativement ancien et présente donc des signes de fragilité important sur le plan de la qualité. Sur le territoire, on recense 345 logements privés potentiellement indignes, soit 1,9% des résidences principales privées, un taux plus élevé qu'à l'échelle départementale. En Essonne, selon le diagnostic du PDALHPD 2016 – 2021, le PPPI représenterait 1,2 % du parc de résidences principales privées. En outre, près de 50 % des propriétaires occupants de la CAESE sont considérés comme modestes ou très modestes au sens de l'ANAH et sont donc éligibles aux aides de l'agence. Il existe donc un fort enjeu de repérage et d'accompagnement du parc privé. En effet, des propriétaires en situation de précarité financière peuvent rencontrer des difficultés à entretenir leur bien, entrainant des situations d'habitat privé dégradé parfois compliquées à solutionner.

Cette association entre un parc ancien peu performant énergétiquement et des propriétaires modestes entraîne également un fort risque de précarité énergétique. Dans le cadre du diagnostic de la précarité énergétique réalisé pour l'élaboration du Plan Départemental du Logement et de l'Habitat 2018-2021 (PDLH), le secteur du Sud Essonne est particulièrement marqué par un risque de fragilité sur le plan énergétique. La précarité énergétique représente un double enjeu à la fois environnemental et social.

Enfin, quelques copropriétés en difficulté ont été identifiées sur le territoire. Pour certaines des interventions sont prévues. En revanche, d'autres pour lesquelles aucune opération n'est fléchée, devront faire l'objet d'une attention renforcée pour identifier d'éventuels besoins.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant

L'information des ménages est également un enjeu important. En effet, par leur caractère modeste ou très modeste, les propriétaires ont accès aux aides de l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat et pourraient donc entamer des travaux impossibles sans ce concours financier. Toutefois, les démarches peuvent être longues et complexes et le reste à charge dissuasif. Par ailleurs, les dispositifs sont mal-connus, des propriétaires comme des personnels de mairie. Ainsi, certains propriétaires renoncent à la réalisation de travaux en raison des coûts sans solliciter les aides disponibles. Il est donc clairement identifié un manque d'information des ménages, couplé à un manque de formation des personnels publics, limitant l'orientation des propriétaires vers les partenaires pertinents.

Face à ces enjeux, de nombreux partenaires locaux interviennent dans le champ de la rénovation et de l'accompagnement des propriétaires. En premier, l'ALEC dispose d'une agence sur le territoire, au sein de laquelle elle dispense des conseils aux particuliers pour réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques. A l'échelle départementale, les ménages de la CAESE peuvent également bénéficier de la plateforme essonnienne « Rénover Malin » sur le volet énergétique.

En outre, plusieurs grands projets sont en cours sur le territoire et pourront contribuer à l'amélioration du parc privé (Action Cœur de Ville à Etampes, Petites Villes de Demain à Angerville). D'une part, l'ORT d'Etampes vise à revitaliser le centre-ville via une intervention multithématique intégrant une dimension habitat. En particulier, l'ORT permet la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration de l'habitat. D'autre part, les opérations de renouvellement urbain prévues sur le territoire comprennent pour certaines une intervention sur les copropriétés dégradées. Ces grands projets sont autant de points d'appui dans la continuité desquels le PLH doit s'inscrire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

D. Orientation II : Encourager les améliorations du parc privé existant

L'orientation

L'ancienneté et la qualité du bâti du parc privé représentent des risques importants de dégradation du parc privé. A cela s'ajoute des propriétaires modestes qui mobilisent peu les aides disponibles. Pourtant, améliorer la qualité du parc existant permettrait de produire une offre en renouvellement urbain, vecteur d'attractivité pour les centres-villes et les centres bourgs. Ainsi, la CAESE se donne pour objectif **d'encourager les améliorations du parc privé existant**. Cet objectif pourra s'appuyer sur le réseau partenarial important du territoire intervenant d'ores et déjà dans ce champ mais aussi sur les grands projets en cours sur le territoire.

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Aider au repérage de la vacance et à sa résorption
- Actionner des partenariats et des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne
- Renforcer les moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

Les constats et enjeux

Le territoire connaît un phénomène de vieillissement relativement marqué. Il convient donc d'anticiper les besoins liés à l'augmentation de la population en perte d'autonomie. Trois réponses peuvent être apportées à ces besoins : l'adaptation du parc existant, l'offre en structure spécialisée, l'offre dite intermédiaire pour les ménages souhaitant quitter leur logement familial sans entrer en structure (petites typologies adaptées en centre-ville, habitat inclusif, etc.). Ces trois types de réponses sont également adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Sur le territoire, l'offre en structure type EHPAD ou est plutôt satisfaisante en volume et en qualité. En revanche, les dispositifs d'aide à la mise en accessibilité des logements sont peu mobilisés par les propriétaires par manque d'information et l'offre dite intermédiaire est insuffisante. Par ailleurs, le développement de l'habitat inclusif est une priorité du Conseil Départemental .

Le territoire rencontre des difficultés pour attirer et maintenir les jeunes ménages. Si le manque d'offre de formation supérieure peut expliquer cette situation, le manque d'offres résidentielles adaptées à ces jeunes ménages est également en cause. L'offre en petites typologies et dans le secteur locatif ne permettent pas de répondre à la demande de ces ménages plus fragiles économiquement mais aussi plus mobiles. Par ailleurs, les dispositifs tels que l'intermédiation locative, permettant de promouvoir la production de l'offre locative, sont peu développés sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

L'offre en structure d'hébergement d'urgence et pour l'accueil des gens du voyage est satisfaisante sur le territoire. La CAESE dispose d'un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) et d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Ces deux établissements disposent respectivement de 128 et 60 places, soit 3,5 places pour 1000 habitants à l'échelle de l'Agglomération. Il s'agit d'une offre supérieure à celle de l'Essonne (1,9 places pour 1 000 habitants) et de l'Ile-de-France (2,3 places pour 1000 habitants). Si l'offre est supérieure aux échelles de comparaison, elle reste toutefois bien inférieure aux besoins des personnes défavorisées. Selon le SIAO 91, dans un contexte de manque généralisé, il n'y a pas assez de places disponibles dans les structures d'accueil et d'hébergement, à ce jour, pour répondre à la demande des simples publics prioritaires (personnes logées à l'hôtel, personnes en structure d'hébergement, DALO, femmes victimes de violence). Le territoire compte également un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile géré par le bailleur Adoma. Le centre dispose d'une capacité d'accueil de 130 places, soit 2,4 places pour 1000 habitants. Là encore l'offre est supérieure au ratio observé aux échelles départementale (1,4 pour 1000 habitants) et régionale (0,9). Cette offre s'apprête toutefois à être fragilisée puisque le bailleur Adoma prévoit une démolition de ce centre, jugé trop ancien. La reconstitution du centre devrait se faire sur un autre site. Un suivi particulier de la recomposition de l'offre apparait nécessaire. Par ailleurs, le territoire remplit ses objectifs en matière d'accueil des gens du voyage. En revanche, il est identifié des besoins d'accompagnement à la sédentarisation pour quelques familles.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/01/2023
Date de réception préfecture : 27/01/2023

E. Orientation III : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

L'orientation

Le territoire est donc plutôt bien doté pour répondre aux besoins des publics ayant des besoins dits spécifiques. Néanmoins, tous les besoins ne sont pas couverts. Ainsi, la CAESE se donne pour objectif de **répondre aux besoins des publics ayant des besoins dits spécifiques** dans toute leur diversité. Il s'agira pour les personnes âgées et handicapées de développer l'offre intermédiaire et l'adaptation du parc existant. Pour les jeunes, il s'agira de développer l'offre adaptée à leurs besoins (petites typologies dans le secteur locatif par exemple). Concernant l'hébergement d'urgence, il s'agira de garantir le maintien de l'offre sur le territoire. Enfin, pour les gens du voyage, il s'agira de garantir la pérennité des équipements disponibles mais également d'accompagner les projets de sédentarisation.

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées
- Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies
- Maintenir l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

Les constats et enjeux

Le territoire compte 2 628 logements locatifs sociaux. Ils se concentrent principalement sur la commune d'Etampes, qui accueille 88% du parc intercommunal. Par ailleurs**, 40% du parc est situé sur les deux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville** (QPV) de la commune d'Etampes avec 27% au Plateau de Guinette et 13% à la Croix de Vernailles.

Pour rappel, trois communes du territoire sont soumises à la loi SRU, dont deux sont déficitaires (Morigny-Champigny et Angerville). Seule la commune d'Etampes atteint l'objectif de 25%. Par ailleurs, Le Mérévillois pourrait à moyen terme entrer dans le périmètre d'application de la loi. Il est donc essentiel de créer les conditions de la production de l'offre nécessaire. *(cf. Orientation 1)*

La commune d'Etampes est également concernée par deux projets de renouvellement urbain, l'un dans le cadre du NPNRU, l'autre dans le cadre du PIV du bailleur 3F. Dans ces deux projets, des démolitions sont prévues. Malgré la reconstitution de l'offre, le parc de logement social communal sera modifié. Sur la commune, il existe donc un double enjeu : d'une part, les objectifs de production de logements doivent intégrer la reconstitution et d'autre part, il convient de vérifier que ces opérations ne remettent pas en question le taux de logement social sur la commune.

Le parc social de l'agglomération présente aussi des performances énergétiques moyennes entraînant un risque de précarité énergétique important. En effet, si en Ile-de-France et dans l'Essonne les logements performants énergétiquement (A, B ou C) représentent environ un tiers du parc, ils ne représentent que 17 % du parc sur la CAESE. A l'inverse, **les logements énergivores (étiquette E à G) représentent un tiers du parc** contre 23 % en Ile-de-France et 27 % en Essonne.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

Malgré la demande relativement modérée comparativement à d'autres territoires d'Ile-de-France, **la tension sur le territoire est importante et a récemment augmenté.** En 2019, la tension de la demande était 5,3 demandes pour une attribution (1 252 pour 236 attributions) – en 2021, elle est de près de 9 demandes pour une attributions (1337 demandes pour 150 attributions). Sur l'Essonne, la tension sur la demande était de 8,8 demandes pour 1 attribution. Cette tension est d'autant plus importante sur les petites typologies. Par ailleurs, la tension pour les ménages de 6 personnes est également très importante.

Le territoire a mis en œuvre la réforme des attributions dès 2016 en délibérant le 15 mars pour la création de sa Conférence Intercommunale du Logement. Les collèges ont été validés en décembre 2017 et le règlement intérieur adopté le 25 juin 2018. Dans la continuité, le 26 mars 2019, le document cadre et la Convention Intercommunale d'Attribution ont été arrêtés par le Conseil communautaire.

D'après le diagnostic des demandes et des attributions, 24,8 % des attributions sur le territoire de la CAESE hors QPV et hors ex-ZUS sont réalisées au profit de ménages issus du premier quartile de revenu en 2021. Si l'objectif n'est pas tout à fait atteint, il est bien supérieur aux résultats constatés en Ile-de-France où seuls 13 % des attributions sont consacrées aux ménages du 1er quartile, de même qu'en Essonne (12,3 %).

Actuellement, le territoire poursuit la mise en œuvre de la réforme des attributions. En 2020, l'agglomération a engagé l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs de logements sociaux (PPGDID). La CIL a rendu un avis favorable sur le document le 17 novembre 2022.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

F. Orientation IV : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

L'orientation

Le parc social du territoire est soumis à de multiples enjeux. Tout d'abord, le territoire fait face à un enjeu quantitatif. Il doit produire des logements pour répondre à la demande et aux obligations réglementaires. Ensuite, la qualité du parc existant doit être garantie en menant à bien les projets de renouvellement urbain mais aussi en garantissant la réhabilitation du reste du parc. Enfin, les processus d'attributions doivent également être améliorés dans le sens de l'amélioration de la transparence et de l'harmonisation des pratiques pour assurer la mise en œuvre de la réforme. Ainsi, la CAESE se donne pour objectif de **maintenir une offre sociale suffisante et qualitative**. Il s'agira de mettre en œuvre les outils permettant de développer l'offre sociale dans les proportions fixées par le PLH dans le respect des obligations réglementaire, de suivre l'amélioration continue du parc existant et de garantir l'articulation entre la démarche de PLH et la démarche de la CIL .

Les pistes d'intervention

Cette orientation sera déclinée dans les fiches actions suivantes :

- Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale
- Améliorer la performance énergétique du patrimoine social
- Etablir un plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur
- Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne

Tome 3 – Programme d'actions

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

INTRODUCTION

AGGLO Etampois Sud-Essonne

Accusé de réception en préfecture
091-200017640-20231026-CA_DE_2023-126-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

Le Programme d'Actions

- **Contenu :**

Les quatre **orientations stratégiques définies** par la CA de l'Etampois Sud Essonne doivent se décliner en un **programme d'actions opérationnel**. Celui-ci définit les moyens à mettre en œuvre pour **satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement**, dans le respect de la **mixité sociale** et en assurant une **répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**.

Il définit les **objectifs quantifiés et territorialisés** de l'offre nouvelle de logements et d'hébergements ainsi que la **liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existant**. Il précise, par type et par commune, la **répartition prévisionnelle de la production de logements sociaux**.

Il contient une évaluation des **éventuels moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre** et il indique, pour chaque type d'action, les **différents acteurs en charge de sa réalisation**. Enfin, le document définit les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

- **Elaboration :**

Le présent programme d'actions a été construit pour décliner opérationnellement les **orientations définies par la CAESE** à partir des **grands enjeux soulignés dans le diagnostic**. Il a été alimenté par le **travail des élus dans le cadre de la Commission « *Attractivité et développement économique et touristique, logement et habitat et politique de la ville* »** et des partenaires dans le cadre d'un **comité technique organisé dans le courant du mois de septembre 2021**. Il a fait l'objet de **premiers échanges politiques lors du comité de pilotage du 17 novembre 2021**. Il prend également en considération les capacités humaines et économiques du territoire. La politique de l'habitat est une composante des compétences de la CAESE et le budget dédié au PLH doit être en cohérence avec les capacités totales du territoire.

Accusé de réception en préfecture
091-200017940-20230316-CA_DE_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

La déclinaison du Programme d'Actions :

Orientation 1 : Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié

Action 1 : Prendre en compte le recensement par les communes de leur potentiel foncier

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

Action 3 : Accompagner les communes dans leurs projets

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

Action 5 : Approfondir la dynamique partenariale et favoriser la mise en œuvre du PLH

Action 6 : Articuler le développement en logements avec l'offre en transports.

Orientation 2 : Encourager les améliorations du parc privé existant

Action 7 : Aider au repérage de la vacance et à sa résorption

Action 8 : Actionner des partenariats et des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne

Action 9 : Renforcer les moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique

Action phare transversale : *Renforcer le partenariat avec l'ALEC via la réponse à l'AMI RECIF +*

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

Action 10 : Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées

Action 11 : Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies

Action 12 : Maintenir l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage

Orientation 4 : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

Action 13 : Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale

Action 14 : Améliorer la performance énergétique du patrimoine social

Action 15 : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur

Action 16 : Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.

Les « actions-phares » (cf. page suivante)

Accusé de réception en préfecture
091-200017046-20230316-CA_DE_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Le principe des « actions-phares » :

▪ Le principe :

Dans un contexte de **capacités budgétaires contraintes** et d'une **construction progressive de la politique intercommunale**, la CA de l'Etampois Sud Essonne a souhaité identifier dans son PLH des **actions dites « phares »** c'est-à-dire 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'entrainement** 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 retenues :

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

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

Renforcer le partenariat avec l'ALEC via la réponse à l'AMI RECIF +
(Action transversale à l'action 7, 8, 9)

Développer l'habitat inclusif
(Action 10 : Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées)

Action 15 : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

LE PROGRAMME

AGGLO Etampois Sud-Essonne

Accusé de réception en préfecture
091-200017046-20230316-CA_DE_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Le contenu du Programme d'Actions

Objectifs du programme d'actions	Contenu réglementaire des fiches
• Décliner de **manière opérationnelle** les orientations • Proposer des **actions concrètes à mettre en œuvre** (Feuille de route, planification d'études, etc.) et mettre en avant les « actions-phares » • Détailler les **modalités de mise en œuvre** pour permettre à la CA de les concrétiser	• Le rappel du contexte • Les objectifs de l'action • Les actions à mettre en œuvre • Le périmètre de mise en œuvre • Le pilote de l'action et les partenaires associés à sa mise en œuvre • Les moyens humains et financiers à mobiliser • Le calendrier d'intervention • Les modalités d'évaluation et de suivi

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Orientation 1 :

Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié

Actions :

Action 1 : Prendre en compte le recensement par les communes de leur potentiel foncier

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

Action 3 : Accompagner les communes dans leurs projets

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**

Action 5 : Approfondir la dynamique partenariale et favoriser la mise en œuvre du PLH

Action 6 : Articuler le développement en logements avec l'offre en transports.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Action-phare de l'orientation 1 :

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

Un observatoire préexistant à renforcer et des résultats à partager de façon plus systématisée :

L'observatoire a été créé en 2019 et a déjà fait l'objet d'un renforcement sur l'année 2021. La première publication de synthèse pourra être réalisée pour la fin du premier semestre 2023. Chaque année une thématique sera choisie par l'observatoire et la publication se focalisera sur ce sujet en plus du partage des données statistiques de base.

Produire de la connaissance pour alimenter l'ensemble de la politique de l'habitat sur le territoire :

Cette action a vocation à alimenter l'ensemble du PLH en produisant de la connaissance sur les sujets prioritaires de la politique de l'habitat et en informant les communes et les partenaires pour tendre vers des actions plus opérationnelles.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 1

Produire une offre de logements en phase avec les capacités foncières des communes

Contexte et enjeux

- **Une bonne connaissance des capacités foncières par les communes**

Sur la CAESE, la compétence urbanisme reste de la responsabilité des communes. Aussi, elles ont la responsabilité d'élaborer leurs documents d'urbanisme (PLU). Le territoire est d'ailleurs presque intégralement couvert par des Plans Locaux d'Urbanisme :

- Seules 7 communes sont soumises au règlement national d'urbanisme
- Pour les communes en PLU ou carte communale, à l'exception de St-Cyr-la-Rivière, tous les documents datent de moins de 10 ans ou sont en instance de révision

Dans le cadre de l'élaboration de ces documents, les communes réalisent un travail de recensement fin de leurs opportunités foncières.

- **Un développement contraint par une artificialisation des sols limitées par le cadre du SDRIF, 6 communes dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais et des secteurs sauvegardés sous contrôle des Architectes de Bâtiments de France (ABF) :**

Au titre du SDRIF, la grande majorité des communes sont contraintes à l'optimisation des secteurs urbains existants. A l'horizon 2030, l'extension urbaine sur les bourgs, villages et hameaux est limitée à 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ces obligations ont été répercutées dans les documents d'urbanisme des communes, limitant les opportunités foncières et favorisant le comblement de dents creuses. Cette contrainte doit permettre la préservation des espaces naturels mais constitue un enjeu pour la préservation de la forme villageoise des bourgs. Elle doit permettre à termes, de respecter les objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : diviser par 2 le rythme d'artificialisation au cours des dix prochaines années puis atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050.

- **Une territorialisation nécessaire**

Par ailleurs, au titre de l'article L302-1du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), le programme d'actions du PLH doit proposer une déclinaison territoriale des objectifs de production de logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Objectifs

- **Définir la territorialisation des objectifs de production permettant de :**
  - Atteindre les objectifs démographiques fixés par le territoire ;
  - Tendre au respect des obligations réglementaires (SRHH et SRU) ;
  - Être en adéquation avec les capacités à produire et les aspirations des communes.
- **Garantir dans la durée la bonne connaissance des potentiels fonciers communaux en :**
  - Accompagnant les communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme
  - Consolidant les échanges d'informations entre communes et EPCI

Mise en œuvre

1. Produire 247 logements/an sur le territoire soit 1 481 logements d'ici 2028

Afin de répondre aux besoins des habitants existants et des nouvelles populations souhaitant s'installer sur le territoire, 247 logements seront en moyenne produits par an, soit 1 481 logements au total sur la durée du PLH. Cet objectif a été défini sur la base des recommandations du SDRIF (240 logements par an) et est en phase avec les capacités foncières identifiées par les communes. La déclinaison de l'objectif par commune est intégré p.12.

Les objectifs de production par commune

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Commune	OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA PERIODE DU PLH 2023 - 2028			
	Tous parcs confondus	En moyenne par an	Dont logements sociaux	En moyenne par an
Abbéville-la-Rivière	7	1		
Angerville	276	46	128	21
Arrancourt	4	1		
Authon-la-Plaine	8	1		
Blandy	3	1		
Bois-Herpin	2	0		
Boissy-la-Rivière	8	1		
Boissy-le-Sec	8	1		
Boutervilliers	10	2		
Bouville	8	1		
Brières-les-Scellés	30	5		
Brouy	15	3		
Chalo-Saint-Mars	7	1		
Chalou-Moulineux	7	1		
Champmotteux	26	4		
Chatignonville	2	0		
Congerville-Thionville	6	1		
Étampes	662	110	420	70
Fontaine-la-Rivière	7	1		
Guillerval	8	1		
La Forêt-Sainte-Croix	4	1		
Marolles-en-Beauce	6	1		
Le Mérévillois	93	16	30	5
Mérobert	15	2		
Mespuits	5	1		
Monnerville	11	2		
Morigny-Champigny	56	9	21	4
Ormoy-la-Rivière	37	6	2	
Plessis-Saint-Benoist	8	1		
Puiselet-le-Marais	7	1		
Pussay	59	10	5	1
Roinvilliers	2	0		
Saclas	38	6	19	3
Saint-Cyr-la-Rivière	14	2		
Saint-Escobille	13	2		
Saint-Hilaire	7	1		
Valpuiseaux	3	1		
CAESE	**1 481**	**247**	**625**	**104**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de transmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Mise en œuvre

2. Produire des logements qualitativement adaptés aux besoins du territoire

- Encourager le développement :
  - D'une offre de logements de petite typologie – prioritairement des T2 – abordables, en particulier sur les communes rurales et les pôles urbains hors Etampes ;
  - D'une offre de logements de petite typologie – prioritairement des T2 – abordables dans le parc social en vue de limiter la tension sur ce segment;
  - D'une offre locative privée économiquement abordable;
  - D'une offre en accession maîtrisée à la propriété;
  - D'une offre de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires prioritairement, sans exclure le développement sur les autres communes et en favorisant spécifiquement le développement d'une offre de type PLAI (très sociale).

3. Accompagner les communes dans leur stratégie foncière en particulier en renouvellement urbain, en :

- **Systématisant la participation de l'agglomération dans les comités de pilotage de révision et d'élaboration des PLU à des fins de suivi et de conseils :**
  La participation aux COPIL de la CAESE n'implique pas un rôle accru de l'EPCI dans les décisions. Il s'agit, pour l'agglomération, de suivre plus finement des démarches et d'apporter une expertise complémentaire sur des sujets pour lesquels la commune ne serait pas suffisamment outillée.
  Dans ce cadre la CAESE pourra conseiller d'avoir recours à certains outils permettant aux communes de porter des ambitions qualitatives et une stratégie en matière de nature des opérations (OAP/DPU/ZAC, etc.) afin de porter des ambitions qualitatives et une stratégie en matière de développement en phase avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.
  De manière générale, elle encouragera également les communes à respecter le cadre réglementaire en matière d'urbanisme à inscrire leurs actions et orientations dans le cadre du SCoT et du SDRIF ainsi que des objectifs du ZAN.

- **Appuyant les communes dans la mobilisation de fonciers, en particulier en renouvellement urbain**
  La CAESE relaiera la documentation nécessaire aux communes pour mener à bien une étude foncière et les appuiera dans l'identification et la mobilisation des partenaires pertinents (EPFIF, Essonne Aménagement, bailleurs sociaux, opérateurs, etc.)

- **Organisant des réunions partenariales associant les communes, l'EPCI et les services de l'Etat pour échanger des difficultés rencontrées par les communes et des leviers mobilisables.**

Accusé de réception en préfecture
091-209101844-20230328-AMDEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Mise en œuvre

4. Améliorer la connaissance de l'agglomération des projets en cours sur les communes en poursuivant et en renforçant l'observatoire de l'habitat et du foncier :

La CAESE tiendra à jour le tableau de suivi des PLU du territoire. Des actualisations annuelles seront réalisées pour intégrer les consommations foncières réalisées sur l'année par les différentes communes.
Pour cela, le processus d'échanges de données relatives au foncier entre les communes et la CAESE sera formalisé (format de restitution, calendrier, etc.). Il pourra s'agir d'un tableau Excel transmis en fin d'année aux communes. Celle-ci disposerait d'un délai de 3 mois (jusqu'au 31 mars) pour compléter le fichier.

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage** : CAESE
- **Mise en œuvre opérationnelle** : les communes

Partenaires

- DDT
- EPFIF
- Essonne Aménagement
- Opérateurs

Secteurs concernés

- **Les 37 communes du territoire**

Instances de travail/suivi

- Comité de pilotage du PLH (restitution annuelle de l'observatoire)
- Groupe de travail régulier avec les services de l'Etat

Calendrier

- **2023** : Consolidation de l'observatoire
- **A partir de 2024** : suivi annuel
- Suivi des démarches de révision au fil de l'eau

Moyens

- Pas de budget prévisionnel.

La CAESE pourra *acquérir ponctuellement du foncier à rétrocéder à un opérateur, en fonction des capacités budgétaires de l'agglomération et de l'intérêt stratégique de l'opération*

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de bilans d'observatoire produits
- Nombre de démarche de révision suivi via le comité de pilotage
- Taux de complétude de l'observatoire (part d'indicateurs renseignés)
- Taux de consommation foncière par commune
- Nombre de logements réalisés en renouvellement/en extension
- Nombre de logements individuels/collectifs réalisés
- Nombre de logements sociaux produits

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

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

Contexte et enjeux

- **Un cadre de vie privilégié et un patrimoine à conserver**

Bien que relativement éloignée de la capitale, la CAESE dispose d'atouts paysagers et d'une desserte en transport, notamment via la gare RER C d'Etampes. Parmi les attraits du territoire, les espaces naturels vastes et préservés comme le domaine du Grand Bois à Saint-Cyr-la-Rivière peuvent être mentionnés. De plus, le territoire dispose de plusieurs circuits de randonnée dont plusieurs GR, PR et le Chemin de Compostelle traversant les forêts, cressonnières et châteaux du territoire. Enfin, l'ensemble du territoire dispose d'un important caractère patrimonial. En particulier, le Pays de l'Etampois – Sud Essonne est le seul territoire labellisé Pays d'Arts et d'Histoire du département.

- **Un développement contraint par une artificialisation des sols limitées par le cadre du SDRIF, 6 communes dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais et des secteurs sauvegardés sous contrôle des Architectes de Bâtiments de France (ABF) :**

Au titre du SDRIF, la grande majorité des communes sont contraintes à l'optimisation des secteurs urbains existants. A l'horizon 2030, l'extension urbaine sur les bourgs, villages et hameaux est limitée à 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ces obligations ont été répercutées dans les documents d'urbanisme des communes, limitant les opportunités foncières et favorisant le comblement de dents creuses. Cette contrainte doit permettre la préservation des espaces naturels mais constitue un enjeu pour la préservation de la forme villageoise des bourgs.

Le caractère semi-rural de la CAESE est un marqueur fort de son identité. Il est donc essentiel de mettre en œuvre un développement urbain respectueux de son cadre rural. De même manière, les qualités patrimoniales du territoire sont un atour reconnu qu'il convient d'entretenir et de mettre en valeur.

- **Une part importante de l'habitat pavillonnaire dans le développement résidentiel.**

Entre 2014 et 2020, 32 % des logements commencés sont des logements individuels dont 24 % des logements individuels purs. Ainsi, si l'objectif n'est pas d'arrêter le développement de cette forme urbaine qui répond aux aspirations résidentielles des ménages, le PLH visera à favoriser le développement de formes individuelles plus denses limitant la consommation d'espace dans une logique de zéro artificialisation nette (par exemple l'habitat intermédiaire)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Objectifs

- Garantir le développement du territoire dans le respect des espaces naturels et en préservant la qualité du patrimoine bâti
- Identifier le parc à haute valeur patrimoniale et le mettre en valeur via une offre résidentielle
- Développer les outils permettant de concilier développement et préservation d'espaces naturels et du caractère villageois d'une partie du territoire

Mise en œuvre

1. Réfléchir à des formes urbaines denses mais respectueuses du caractère villageois des centres-bourgs pour concilier développement et préservation des espaces :

Afin de réfléchir à ces questions la CAESE pourra lancer une expérimentation notamment via une AMI pour mener des projets exemplaires en matière d'habitat et de valorisation du patrimoine. Les secteurs de mise en œuvre de l'expérimentation pourront notamment être choisis en lien avec les deux programmes de revitalisation de centre-ville portés sur le territoire : le programme Action Cœur de Ville à Etampes (la valorisation du patrimoine architectural et naturel constitue un des objectifs de l'axe 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine de la Convention partenariale Action Cœur de Ville) et Petites Villes de Demain à Angerville. Les opérations réalisées seront valorisées par la CAESE et les communes via leur moyen de communication : journaux locaux, réseaux sociaux, site internet afin de donner à voir la qualité de vie dans les centres-villes et centres-bourgs.

Les enseignements de cette étude seront restitués dans le cadre d'une boite à outils à destination de l'ensemble des communes de l'agglomération.

La CAESE encouragera également les communes à mener ce genre de réflexion, en assistant au comité de pilotage de révision des PLU (cf. action 1).

2. Mettre en place une boite à outil pour la valorisation patrimoniale à destination des communes :

Cette boite à outils comprendra :

- Un recensement à l'échelle intercommunale des bâtiments reconnus à haute valeur patrimoniale et ayant un potentiel d'usage résidentiel (sur la base des PLU et en lien avec les communes)
- Un guide des outils existants et des bonnes pratiques (à partir de l'expérimentation menée – cf. point 1) pour concourir à la réhabilitation du parc à haute valeur patrimoniale dans des projets résidentiels.

3. Accompagner les communes dans le développement de relations partenariales :

La CAESE encouragera les communes à développer des relations partenariales sur ces sujets en organisant notamment des réunions de présentation du CAUE de l'Essonne, en favorisant le lien avec les Architectes des Bâtiments de France et en organisant des réunions régulières entre les communes et les services de l'Etat pour échanger sur les difficultés rencontrées et les leviers mobilisables.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage** : CAESE
- **Mise en œuvre opérationnelle** : les communes

Partenaires

- DDT
- EPFIF
- ABF
- CAUE

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire

Instances de travail/suivi

- Comité de pilotage du PLH et de suivi des études
- Groupes de travail régulier avec les ABF, l'EPFIF et les services de l'Etat

Calendrier

- **Fin 2024** : étude sur la densité « douce »
- **2026** :
  - Etudes de recensement des patrimoines
  - Elaboration de la boite à outil

Moyens

- Moyens humains du service habitat de la CAESE
- *Budget estimé pour une étude de capitalisation sur la densité « douce »: min. 30 000€ HT*

Indicateurs d'évaluation

- Taux de consommation foncière
- Taux d'artificialisation (préservation du caractère rural)
- Nombre de bâtiments à haute valeur patrimoniale convertis en logements
- Nombre de projets logements réalisés dans des bâtiments à haute valeur patrimoniale
- Nombre d'études réalisées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 3
Accompagner les communes dans leurs projets

Contexte et enjeux

- **Une majorité de communes rurales qui peut nécessiter un appui technique :**

32 des 37 communes de l'agglomération comptent moins de 2 000 habitants.

- **De nombreuses contraintes à l'urbanisation à prendre en compte dans la conduite des projets et nécessitant une expertise fine pour développer des projets d'envergure**

Un territoire soumis aux contraintes du SDRIF, situé en périmètre PNR et comptant de nombreux périmètres sauvegardés.

- **Deux projets de revitalisation de centres-villes d'envergure inscrits dans des programmes nationaux portés par les communes d'Etampes et d'Angerville**

Les communes d'Etampes et d'Angerville ont respectivement été retenues comme lauréates des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

La convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville a été signée en octobre 2018 par la commune d'Etampes, la CA de l'Etampois Sud Essonne et leurs partenaires (Etat, Action Logement, Anah, ANRU, Caisse des Dépôts et Consignations). Un avenant a été signé en février 2020 afin d'affiner les modalités de déploiement sur la base de diagnostic réalisés durant l'année 2019. Les collectivités s'engagent au sein de la convention à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement.

En matière d'habitat, les enjeux sont : la préservation, rénovation et modernisation du patrimoine et restructuration de certains immeubles pour les rendre à nouveau pleinement habitables ; l'accroissement de la mixité sociale en centre-ville ; le maintien des prix de l'immobilier et la prise en compte du vieillissement de la population.

Pour répondre à ces enjeux, une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée le 28 septembre 2020. Dans ce cadre, un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat devrait être mis en place (OPAH-RU). Ce dispositif pourra être couplé d'outils et d'interventions plus coercitifs (ORI, Recyclage). Une convention avec l'EPFIF est également à l'étude afin de faciliter l'intervention sur les adresses repérées par l'habitat habitat comme dégradées et/ou vacantes ; les secteurs mutables sur le moyen/long-terme ; mais également au-delà du secteur Action Cœur de Ville dans le cadre des OAP du PLU.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230112-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/01/2023
Date de réception préfecture : 17/01/2023

La commune d'Angerville est elle lauréate du programme Petites Villes de Demain et travaille actuellement à la définition de son Projet de Territoire en croisant quatre thématiques : la mobilité, la biodiversité, l'habitat et l'attractivité. En matière d'ambition, la commune se fixe pour objectif de lutter contre l'habitat dégradé mal isolé et reconquérir les logements du cœur de ville (améliorer le déficit foncier, porter une opération de sensibilisation et accompagnement à la rénovation thermique, produire des logements sociaux en centre-ville par petites unités, créer de l'habitat partagés et adaptés pour accompagner le vieillissement, adopter le « permis de louer »). Une ORT devrait être mise en place sur le territoire (les conditions d'inscription dans l'ORT déjà existante sur Etampes ne sont pas encore fixées). A ce jour, des études et ateliers sont en cours sur le territoire notamment une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. Le permis de louer devrait également être mis en place au sein de la commune (autorisation pour le centre-ville et déclaration pour le reste de la commune.

- **Des projets de renouvellement urbain en cours sur le territoire :**

L'agglomération dispose de deux quartiers prioritaires de la politique de la Ville dont un quartier d'intérêt régional inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU – Plateau de Guinette). A ce titre, la commune d'Etampes s'est dotée en 2015 d'un contrat de ville visant à définir le plan d'action sur les deux quartiers prioritaires, Guinette et Croix de Vernailles, en interaction avec le reste de la ville. Par ailleurs, la convention avec l'ANRU sur le quartier de Guinette a été signée en septembre 2022. Il compte environ 6000 habitants et a une part de logements HLM supérieure à 55 %. Le quartier est caractérisé par un morcellement urbain interne. Pour répondre aux problèmes d'enclavement et de manque de mixité sociale, les objectifs suivants ont été définis : la diversification de l'habitat et des fonctions, l'ouverture du quartier à travers l'aménagement de continuités urbaines avec les quartiers environnants, l'engagement dans la transition énergétique ou encore la requalification des espaces publics.
Dans ce cadre, il est prévu que 184 logements sociaux soient démolis et reconstruits au 1 pour 1 hors quartier prioritaire et que 285 logements soient réhabilités. Une offre diversifiée de 185 logements sera également développée sur site. En outre, plusieurs opérations liées au NPNRU sont réalisées sur le quartier au titre des contreparties Action Logements (27 maisons) et d'opérations mixtes (logements locatifs sociaux et accession à la propriété).

Par ailleurs, un Plan d'Investissement Volontaire est également porté par le bailleur I3F sur le quartier de la Croix de Vernaille. A ce stade, le projet n'a pas encore été validé et les subventions d'Action Logement n'ont pas encore été fléchées. Néanmoins, le projet prévisionnel prévoirait la démolition de 192 logements, hors cadre réglementaire de l'ANRU. La reconstitution se fera sur le territoire communal mais les modalités ne sont pas encore fixées à ce jour. 42 à 66 logements en diversification seront également construits sur site.

Objectifs

- Permettre aux communes de mener à bien leurs projets et de remplir leurs obligations.
- Favoriser la montée en connaissances et compétences des élus et techniciens communaux en matière de politique locale de l'habitat

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231127-CADEH_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023

1. Favoriser la montée en connaissance et compétences des communes sur l'amélioration de logements dégradés et la production de logements abordables et durables :

Comme cela a été souligné dans le diagnostic, l'essentiel des communes de la CAESE sont des communes rurales disposant de peu de moyens humains ou financiers. L'enjeu est donc de pouvoir les informer et accompagner au mieux afin qu'elles puissent accompagner les ménages dans leur projet résidentiel mais aussi porter des projets ambitieux sur leur commune.

Pour cela, le PLH prévoit :

- **La diffusion par la CAESE d'une veille régulière des évolutions juridiques, des nouveaux dispositifs et des projets inspirants portés sur le territoire (intercommunalité, département)**

Afin d'informer les communes des évolutions juridiques et des nouveaux dispositifs existants mais aussi de relayer les initiatives locales (résidence intergénérationnelle, forme innovante d'accession à la propriété, recyclage de bâtiment ancien, etc.), la CAESE rédigera une note trimestrielle d'informations aux communes.
Les communes s'engagent pour cela à porter à la connaissance de l'intercommunalité la conception et la mise en œuvre de projets innovants/particulièrement exemplaires.

- **L'organisation de formations sur des sujets donnés (enjeux auxquels font face les communes) :**

La CAESE proposera ponctuellement sur la durée du PLH des formations sur des sujets donnés pour lesquels les communes rencontreraient des difficultés d'intervention (ex : lutte contre la vacance, restructuration de bâti très ancien ou de fermes, accueil et information du demandeur de logement social, etc.). Ces formations pourront être organisées sur une journée ou une demi-journée en partenariat avec les acteurs locaux à même de dispenser ces formations (CAUE, ADIL, etc.). Un cycle de formation des lieux d'accueil des demandeurs de logement social est notamment déjà prévu dans le cadre de la mise en œuvre du PPGDID

2. Favoriser le renouvellement urbain et la revitalisation des centres-villes en accompagnant les communes d'Etampes et d'Angerville dans leur pilotage des projets Action Cœur de Ville/NPNRU et Petites Villes de Demain :

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et des différentes conventions partenariales signées, la commune d'Etampes, la CA de l'Etampois Sud Essonne et leurs partenaires mettront en œuvre leurs engagements en matière de gouvernance mais aussi d'investissement financier et humain.
La CA de l'Etampois Sud Essonne participera activement aux comités de pilotage des deux dispositifs de revitalisation de cœur de ville et du NPRU et aux réunions de travail. Cette participation a un double objectif : favoriser l'inscription de ces projets dans un projet de territoire plus large (expérience devant nourrir les réflexions des autres communes, apport sur des réflexions plus large sur les parcours résidentiels et de mobilité, travail sur la cohérence entre les différents projets en cours, etc.) mais aussi permettre leur réussite par l'apport d'une expertise technique et d'un soutien, dans la mesure du possible, humain et financier.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CADEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Mise en œuvre

La CAESE veillera également à ce qu'aucun projet (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) ne viennent en contradiction avec les orientations du projet de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs d'Angerville en discutant notamment de l'impact potentiel des différents projets que pourraient porter les communes du territoire sur ces programmes lors des COPIL PLU mais aussi lors des réunions régulières avec les partenaires et l'Etat.

3. Structurer le canal de sollicitation d'un accompagnement :

Un guide/annuaire sera réalisé, pour flécher les acteurs à contacter en fonction de la nature de la question/problématique rencontrée par la commune.

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage** : CAESE, Communes
- **Mise en œuvre opérationnelle** : les communes

Partenaires

- Les communes
- ADIL
- DDT
- EPFIF
- Action Logement
- CDC
- Anah
- Bailleurs sociaux
- Conseil Départemental

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire (les principaux enjeux rencontrés pourront être traités par pôle de communes, les communes les plus rurales faisant face à des enjeux différents de la ville-centre par exemple).

Instances de travail/suivi

- COPIL des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain
- Groupe de travail technique sur des projets résidentiels d'ampleur : participation des communes concernées, des partenaires, financeurs ou non, de la CA
- Communication sur les différents dispositifs d'accompagnement mis en place, dans le cadre de l'instance annuelle du PLH et des différentes instances communautaires

Calendrier

- **Dés 2023** pour les actions de suivi et pilotage (participation aux instances) + définition des modalités de communication et de formations
- **A partir de 2024** pour les actions de communication et de formation (notes et formations)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20231127-CA-DEL-2023-126-DE
Date de télétransmission : 30/11/2023
Date de réception préfecture : 30/11/2023

Moyens

La CAESE pourra *acquérir ponctuellement du foncier à rétrocéder à un opérateur, en fonction des capacités budgétaires de l'agglomération et de l'intérêt stratégique de l'opération.*

- Moyens humains du service habitat de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de notes publiées
- Nombre de formations organisées
- Nombre de personnes formées
- Nombre de projets accompagnés

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

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

Contexte et enjeux

- **Des outils déjà mis en place par l'agglomération sur l'habitat et le foncier mais un enjeu de systématisation et de communication**
- **De nombreuses données et ressources existantes en Ile-de-France pour l'observation des dynamiques et le suivi des politiques publiques**

Objectifs

- **Donner à voir et analyser les dynamiques socio-démographiques** ainsi que les **tendances en matière d'habitat** (ex : vacance, évolution des prix, artificialisation, etc.) afin de permettre **l'adaptation en continu des politiques publiques** et in fine **répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs des ménages**
- **Systématiser l'observation et partager la connaissance**
- **Respecter les obligations légales en matière d'évaluation du PLH**

Mise en œuvre

Pour mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier pérenne, il est proposé de suivre les étapes suivantes :

1. **Poursuivre la mise en place et la gestion de l'observatoire de l'habitat et du foncier :**
   Le dispositif sera dans un premier temps interne à la CA de l'Etampois Sud Essonne. Il pourra ensuite être envisagé de faire appel à un prestataire extérieur pour le systématiser et favoriser le partage des données (datavisualisation par exemple)

2. **Réunir un groupe de travail pour définir les indicateurs de tendance à suivre** (socio-démographique, offre disponible, dynamique des marchés immobiliers et fonciers ainsi que de la réhabilitation), **les données mobilisables** pour chaque indicateur par la CAESE ainsi que les **moyens de diffusion des informations collectées par l'observatoire** (fiche communale et intercommunale actualisées tous les ans par exemple). L'ensemble des partenaires de la CA seront conviés à ce groupe de travail (communes, bailleurs sociaux, ADIL, DDT, DDETS, ALEC, Action Logement, etc.)

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Mise en œuvre

3. **De la même façon, définir les données mobilisables par la CAESE pour renseigner les indicateurs de suivi inscrits dans le PLH**

4. **Identifier les pourvoyeurs de données** (Cerema, Anah, communes, etc.) et **pérenniser les processus d'obtention de la donnée** pour favoriser leur actualisation annuelle.

   Par exemple, pour certaines données communales (par exemple suivi des permis de construire, un tableau spécifique unique pourra être créer pour faciliter le traitement)

5. **Construire une base de données facilement actualisable chaque année**.

6. **Actualiser chaque année la base de données et rendre compte des tendances observées selon les modes de diffusion actés au point 2.**

7. Au fur et à mesure de la mise en place de l'observatoire, **l'enrichir de données locales à obtenir auprès des acteurs locaux de la politique de l'habitat** (ex : bailleurs sociaux)

8. **Réaliser les évaluations annuelles et triennales du PLH ainsi que le bilan final tel que prévu par la loi**

   A partir des indicateurs de suivi de la mise en œuvre des actions et des données d'observation centralisées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier, le Conseil Communautaire délibèrera au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, démographique, économique. Des bilans annuels seront transmis aux communes ainsi qu'au préfet, et tenu à la disposition du public.

   De plus, un bilan de réalisation du PLH doit être effectué trois ans après son adoption et au terme des six ans prévus pour son application. Ces bilans seront communiqués à l'Etat et présentés en CRHH.

   Cette évaluation régulière doit permettre à l'intercommunalité de porter un regard critique sur les actions menées. Elle ouvre la possibilité d'en tirer des enseignements et de revoir les choix qui ont été faits en adaptant le programme par des mesures de réduction ou de compensation des actions. Si des actions n'apparaissent pas réalisables dans le PLH en cours, il est possible de les reporter au prochain PLH. Dans ce cas, l'EPCI devra produire un argumentaire au préfet et au CRHH qui porteront un avis.

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE
- **Mise en œuvre, animation :** CAESE

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 17/01/2023
Date de réception préfecture : 17/01/2023

Partenaires

- Ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat pouvant mettre à disposition ou bénéficier de données socio-économiques et sur les marchés de l'habitat

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire

Instances de travail/suivi

- Une réunion annuelle dans le cadre du **comité technique avec les élus et partenaires** pour discuter des modalités techniques et des finalités de l'outil d'observation
- Une restitution annuelle des données de l'observation lors du **comité de pilotage annuel du PLH**

Calendrier

- **2023 :** mise en place des outils
- **Fin 2023 :** première diffusion des données de l'observatoire
- **Reste du PLH :** mise à jour des données, diffusion et enrichissement en continu
- **2025 -2026 :** Bilan à mi-parcours

Moyens

- Moyens humains du service habitat de la CAESE
- *Coût estimé d'une prestation de datavisualisation avec mise à jour annuelle : 12 000 € la première année puis 3 000 € les années suivantes.*

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de documents diffusés
- Nombre d'instances de pilotage et de restitution tenues
- Nombre d'actualisation réalisées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Action 5

Approfondir la dynamique partenariale et favoriser la mise en œuvre du PLH

Contexte et enjeux

- **La commission « Attractivité et développement économique et touristique, logement et habitat (inclus habitat voyageur) et politique de la ville » : une instance de discussion et de travail préexistante sur les sujets-habitat**
- **Une gouvernance en construction autour de la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions et des grands projets locaux (NPNRU, revitalisation des centres-villes)**
- **Un enjeu à élargir la gouvernance de la politique locale de l'habitat aux partenaires du territoire**

Objectifs

- Doter la CAESE des moyens nécessaires pour permettre, en lien avec le bloc communal, le pilotage et la mise en œuvre de la politique de l'habitat de manière efficiente
- Faire de la CAESE un acteur incontournable de la politique de l'habitat sur le territoire
- Mutualiser les connaissances et les pratiques, mettre en lien les différents acteurs et développer les savoir-faire
- Mettre en œuvre la réforme des attributions des logements locatifs sociaux
- Réajuster, si nécessaire, les actions entreprises pour les adapter à l'évolution du contexte local

Mise en œuvre

1. **Afin d'assurer la mise en œuvre partenariale du PLH, il est proposé de mettre en place le schéma d'instances suivant :**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

LE SCHÉMA D'INSTANCES DU PLH

Piloter, coordonner, arbitrer

Arbitre et entérine les orientations

Conseil Communautaire

Commission « Attractivité et développement économique et touristique, logement et habitat (habitat voyageur) et politique de la ville

Coordonne politiquement la politique habitat du territoire et prépare les sujets présentés en CC

CIL (Habitat social)

Comité de pilotage du PLH

Anime la démarche partenariale et suit la mise en œuvre du PLH

Comité pilotage relogement

CT et CP NPNRU

Commission de coordination

Approfondir, alimenter, porter

Transversal

Suivent la mise en œuvre des actions, affinent et réorientent la stratégie et identifient les sujets à travailler techniquement en comité technique

Comité technique du PLH

Territorial

Groupe de travail Cœur de Ville

Groupe de travail Grands Projets

COPIL PLU

Monter en connaissance

Formations (notamment des différents niveaux de lieux d'accueil dans le PPGDID)

Favorisent la montée en connaissance et compétences des acteurs locaux et permet la discussion autour de problématiques locales

Instances existantes

Instances à créer/recomposer

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CT-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Instance	Fréquence	Composition	Objectifs
Piloter, coordonner, arbitrer			
Conseil Communautaire	Une dizaine par an	Ensemble des élus du territoire	Valide et prends des décisions en matière de politique de l'habitat
Commission « Attractivité et développement économique et touristique, logement et habitat (inclus habitat voyageur) et politique de la ville »	Une dizaine par an (pas toute consacrée à l'habitat/logement)	Elus positionnés sur ces questions	Discute, prépare les décisions du Conseil Communautaire
Conférence Intercommunale du Logement	1 à 2 fois par an	3 collèges : collège des collectivités territoriales, collège des professionnels, collège des associations * *Composition arrêtée par arrêté préfectoral*	Alimente et émet des avis sur la politique du logement social en particulier la dimension gestion de la demande et des attributions.
Commission de coordination	2 à 3 fois par an	Composition prévue dans le règlement intérieur de la CIL.	Met en œuvre opérationnellement la réforme. Elle assure le suivi et l'évaluation des orientations et de la convention intercommunale d'attributions et constitue le lieu pour discuter des situations bloquées.
Comité de pilotage du PLH	1 fois par an	Ensemble des élus et des partenaires du territoire (notamment DDT, DDETS, Action Logement, CDC, bailleurs sociaux, promoteurs, ADIL, ALEC, CD 91, etc.)	Instance de suivi stratégique et opérationnels de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat : partage des données d'observation, point sur les actions mises en place, discussion sur les étapes à venir, etc.
Approfondir, alimenter, porter			
Comité technique du PLH	Autant que de besoins (environ 2 fois par an)	Techniciens des communes (ou élus en l'absence de techniciens travaillant sur ces questions) et partenaires (niveau technique)	Echanges techniques sur des thématiques ciblées (la thématique et la composition de l'instance pourra varier – un premier comité technique sera dédié à la mise en œuvre de l'observatoire)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Groupe de travail Cœur de Ville	1 à 2 fois par an	Techniciens et éventuellement élus de la CAESE, et des deux communes concernées par des programmes nationaux (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain)	Capitalise et assure la cohérence globale pour un projet de territoire lisible et pertinent
Groupe de travail Grands Projets	Autant que de besoins	Techniciens, éventuellement élus et partenaires de projets résidentiels d'ampleur (construction d'une résidence, etc.)	Favorise la tenue du projet et la capitalisation sur d'autres communes
COPIL PLU	En fonction des mises à jour, renouvellement PLU	A définir par la commune (présence de l'EPCI souhaitée)	Permet l'élaboration des PLU et pour la CAESE permet de suivre plus finement les démarches et d'apporter une expertise complémentaire sur des sujets pour lesquels la commune ne serait pas suffisamment outillée.
Monter en connaissance			
Formations	A minima une fois par an	A définir en fonction de la formation (surtout les techniciens et élus des communes)	Favorise la montée en connaissance et compétences des acteurs locaux et permet la discussion autour de problématiques locales (les thématiques pourront évoluer d'une année à l'autre – à minima la première année des formations seront dédiées aux modalités d'accueil et d'informations des demandeurs de logement social dans le cade de la mise en œuvre du Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs du PPGDID)

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE

Partenaires

- Ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire

Calendrier

- Tout au long du PLH : réunion des différentes instances

Moyens

- Moyens humains du service habitat de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de réunions tenues
- Nouveaux partenariats institutionnalisés (de type convention)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 6
Articuler le développement en logements avec l'offre en transports.

Contexte et enjeux

- **Une offre de transport hétérogène**

Le maillage en transport en commun est limité à l'échelle intercommunale. En dehors de communes limitrophes d'Etampes, l'offre se limite aux lignes scolaires proposant des trajets de la périphérie vers Etampes le matin et d'Etampes vers la périphérie en fin de journée.

Aussi, le développement sur les communes périphériques ne pourra être réalisé sans une réflexion autour des mobilités. De la même manière, la programmation de logements doit tenir compte des infrastructures disponibles.

Objectifs

- Proposer un développement des communes compatibles avec l'offre de transport et donc définir une programmation de logements tenant compte de l'offre
- Articuler le PLH avec les autres documents de planification du territoire pour encourager le développement de l'offre de transport sur les secteurs où un développement résidentiel est souhaité

Mise en œuvre

1. **Territorialiser les objectifs de production en tenant compte de l'offre de transport (Cf. Action n°1)**
2. **Réfléchir au développement d'une offre en transport en commun dans les secteurs de développement résidentiel déficitaires en matière de mobilité.**

Cela pourra se faire via :

- La participation active de la CA de l'Etampois Sud aux instances de concertation dans le cadre de l'élaboration des grands schémas organisationnels à l'échelle d'un territoire large (SCoT, projet de territoire, schéma de mobilité)
- Une réflexion en interne sur le développement d'une offre intercommunale (notamment via le lancement d'une étude).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage** : CAESE

Partenaires

- Ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat et des transports

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire en particulier les communes hors axe RN et/ou à fort enjeu résidentiel comme Morigny-Champigny ou Angerville

Instances de travail/suivi

- Comité de pilotage PLH
- Comité de pilotage SCOT / schéma mobilité / projet de territoire

Calendrier

- **2025 :** Lancement du marché pour l'étude
- **2025 - 2026** : Conduite de l'étude

Moyens

- Moyens humains du service habitat et aménagement du territoire de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Evolution du réseau de transport
- Articulation réseau de transport en commun, offre résidentielle

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Orientation 2 :

Encourager les améliorations du parc privé existant

Actions :

Action 7 : Aider au repérage de la vacance et à sa résorption

Action 8 : Actionner des partenariats et des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne

Action 9 : Renforcer les moyens d'aide aux ménages en situation de précarité énergétique

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230322-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action-phare de l'orientation 2 :
Renforcer le partenariat avec l'ALEC via la réponse à l'AMI RECIF +
(Action transversale à l'action 7, 8, 9)

Un enjeu à agir pour la transition énergétique :

L'habitat et la construction représentent 2/3 des émissions (directes et indirectes) de gaz à effet de serre en France. Le parc immobilier représente **à lui seul 16 % de ces émissions**. Une division par 10 des émissions du parc immobilier est nécessaire pour atteindre la neutralité carbone en 2050. Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la *loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets* a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Elle **accélère la transition du modèle de développement** vers une société **neutre en carbone, plus résiliente, plus juste et solidaire**. En matière d'habitat, elle fixe des **objectifs ambitieux et durcit le cadre réglementaire** (gel du loyer des passoires énergétiques, interdiction de mettre en location les logements mal isolés, obligation pour les copropriétés de réaliser tous les 15 ans un Plan Pluriannuel de Travaux, renforcement des caractéristiques de décence).

La réponse à **l'Appel à Manifestation d'Intérêt RECIF +** (REnovation des Immeubles de Copropriétés en France) visant à renforcer l'accompagnement des syndics de copropriété via une information plus importante et des financements de l'ADEME doit permettre d'améliorer la performance énergétique des logements collectifs privés du territoire ainsi que la précarité énergétique.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Un fort pouvoir d'impact - une action transversale au service de l'amélioration de l'habitat privé collectif :

Au-delà d'une stimulation massive de la rénovation en copropriétés, la mise en œuvre de RECIF + en partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) devra au global permettre de mieux connaitre les copropriétés et de prendre contact avec les copropriétaires, et gestionnaires de syndics. Ce travail de repérage et de prise de contact permettra également à l'agglomération d'identifier des situations de vacance, d'habitat indigne et d'inadaptation des logements à la perte d'autonomie et d'orienter les personnes vers les bons dispositifs (locaux ou non en fonction du périmètre dans lequel se trouve le bien). Il s'agit donc d'une action transversale permettant de nourrir les actions 7, 8 et 9.

Une consolidation souhaitée du partenariat entre la CAESE et l'ALEC :

Le choix de cette action phare symbolise aussi plus largement le souhait de consolider l'intervention de l'ALEC sur le territoire qui dispense à ce jour des conseils pour l'efficacité énergétique de l'habitat auprès des particulier notamment via son agence Ouest Essonne à Etampes, qui informe et accompagne les collectivités territoriales sur des opérations visant à réduire leur facture énergétique et qui accompagne les collectivités dans la mise en place des PCAET (Plans Climat, Air, Energie Territoriaux). La CAESE co-finance l'agence locale.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Action 7
Aider au repérage de la vacance et à sa résorption

Contexte et enjeux

- **Une vacance relativement importante sur le territoire**

9,2 % des logements du territoire identifiés comme vacants selon l'INSEE en 2019 (soit un peu plus de 2 000 logements)

- **Des situations hétérogènes entre les communes**

Certaines communes rurales sont en particulier marquées par un taux important de vacance telles que Plessis-Saint-Benoist (13,1 %) Bois-Herpin (14,7 %), Chatignonville (16,1 %) en 2019. Deux communes urbaines sont également touchées par une forte vacance : Angerville et Pussay (respectivement 11,5 et 12,4 % de taux de logements vacants).
En volume, les logements sont essentiellement concentrés sur la commune d'Etampes (1 168 logements vacants)

- **Un quart des logements vacants dans une situation de vacance structurelle et nécessitant une intervention plus lourde pour leur remise sur le marché.**

Au sein de la CAESE, la vacance est d'abord conjoncturelle puisque près de 3 logements sur 4 sont vacants depuis moins de 3 ans dont plus de 60 % depuis moins de 1 an en 2015. 537 logements (un quart des logements estimés vacants) font face à une vacance structurelle. Ce sont donc des logements hors marchés et faisant potentiellement face à de fortes difficultés en termes de qualité ou d'environnement. Il apparait un enjeu d'identification et d'intervention sur ce parc afin de contribuer au développement d'une offre en renouvellement urbain.

- **Des logements vacants essentiellement en collectif**

Plus de la moitié des logements vacants sont des logements collectifs (66 %) alors que ces logements ne représentent que 39 % des résidences principales en 2015.

- **Les programmes de revitalisation des centres-villes : un point d'appui important**

Les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain pour lesquels les communes d'Etampes et d'Angerville. sont lauréates devraient permettre de concourir aux objectifs du PLH et encourager la remise sur le marché des logements vacants par leur réhabilitation.

Objectifs

- Lutter contre la vacance
- Remettre sur le marché les logements vacants
- Favoriser la production de logements en renouvellement urbain

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 16/03/2023
Date de réception préfecture : 16/03/2023

La CAESE favorisera la mise en place d'une stratégie globale de lutte contre la vacance à l'échelle de l'agglomération en fournissant un cadre méthodologique et des outils pour aider les communes à repérer et traiter les situations. L'agglomération copilotera avec les communes la stratégie de lutte contre la vacance et leur apportera un soutien technique. Les communes en assureront la mise en œuvre opérationnelle.

La feuille de route se décompose en 3 étapes :

1. Sensibilisation :

- Une réunion de sensibilisation sera organisée auprès des techniciens et élus des communes de la CA (et en particulier, les communes les plus impactées)
- Dans ce cadre la CA proposera un point sur les premières tendances statistiques observées dans le cadre du diagnostic du PLH et de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, mettra en avant des enjeux liés à la remobilisation des logements vacants (image redorée de certaines rues, limitation de l'artificialisation des sols, etc.) et informera sur la méthodologie à venir proposée par l'agglomération ainsi que sur les procédures existantes participants à la lutte contre la vacance (mesures incitatives, coercitives).

2. Renforcer l'observation (en interne ou via une AMO) :

- **La création d'une base de données de repérage des logements potentiellement vacants**

Les premières informations statistiques exposées dans le cadre du PLH seront réutilisées et enrichies pour créer une base de données de repérage des logements potentiellement vacants. Un tableau sera envoyé aux communes permettant aux élus et techniciens de recenser les situations déjà connues ou pour lesquelles ils ont une suspicion de vacance. Ce tableau sera ensuite croisé avec la base nationale LOVAC (effaçage des doublons).
Une fois la base consolidée, un groupe de travail (par exemple dans le cadre du comité technique du PLH) se réunira pour définir les priorités d'intervention ainsi que la méthodologie d'affinage finale de la base de données. Il s'agira par exemple de ne retenir que les moyennes typologies en centre-bourg et/ou en petit collectif.
Sur la base de ces priorités identifiées, la base de données sera finalisée. Des fiches communales cartographiant la situation de chaque commune pourront être extraites.

- **Le repérage terrain**

L'analyse statistique sera couplée à un repérage terrain. Il sera proposé aux communes volontaires l'organisation d'une à deux journées de repérage de la vacance durant lesquels des agents communaux et/ou élus arpenteront les secteurs au sein desquels plusieurs biens auront été identifiés comme potentiellement vacants afin d'en constater ou non l'effectivité (l'agglomération pourra fournir : une cartographie des biens repérés, une note méthodologique pour guider le travail de repérage et les trames de fiches à compléter lors du repérage de terrain).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

3. Elaboration d'un plan d'actions :

- Sur la base du travail réalisé précédemment, des premières conclusions pourront être dressées et présentées en COPIL du PLH. Le groupe de travail vacance pourra ensuite être à nouveau réuni pour réfléchir à une stratégie d'action. Elle pourra d'abord être mise en œuvre sur quelques communes volontaires.

- Cette stratégie d'actions sera progressive. Elle pourra se décomposer en trois temps :
  - Un temps de prise de contact et d'identification des situations de blocage
  - Un temps de communication et incitation (lien avec les actions 8 et 9)
  - Lors d'un troisième temps, certaines situations n'ayant pas pu être résolues par des moyens incitatifs, pourront donner lieu à des actions coercitives ciblées. (Ex : taxe habitation sur les logements vacants – THLV)

Porteur(s) de l'action

- **Co-pilotage :** CAESE / communes
- **Mise en œuvre opérationnelle** : les communes

Partenaires

- ALEC
- Anah
- ADIL
- Bailleurs sociaux (opération d'acquisition-amélioration)

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire et en particulier les communes les plus touchées par la vacance

Instances de travail/suivi

- Comité de pilotage du PLH
- Groupe de travail « lutte contre la vacance » (dans le cadre du comité technique du PLH)

Calendrier

- **2024 :** lancement d'un éventuel marché pour sélectionner un prestataire. Fin d'année : réunion(s) de sensibilisation avec les élus et techniciens des communes / cadrage des objectifs de l'observatoire et lancement d'un éventuel marché pour définir un prestataire
- **Fin 2024 :** création et renforcement de la base de données sur la vacance et lancement des actions de repérage
- **2025** : prise de contact avec les propriétaires et actions informatives et incitatives + premières actions coercitives
- **2026-28** : poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre la vacance

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230322-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 27/03/2023
Date de réception préfecture : 27/03/2023

Moyens

- Si étude réalisée par prestataire extérieur (environ 25 000 euros) sinon moyens humains de la CA, ATER

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements vacants
- Part de logements vacants
- Nombre de logements remis sur le marché

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 8
Actionner des partenariats et des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne

Contexte et enjeux

- **Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) plus important qu'à l'échelle départementale et concentré sur les pôles urbains**

Sur le territoire, on recense 345 logements privés potentiellement indigne, soit 1,9% des résidences principales privées, soit un taux plus élevé qu'à l'échelle départementale. En Essonne, selon le diagnostic du PDALHPD 2016 – 2021, le PPPI représenterait 1,2% du parc de résidences principales privées.

- **Des propriétaires modestes et très modestes au sens de l'ANAH**

Près de 50% des propriétaires occupants de la CAESE sont considérés comme modestes ou très modestes au sens de l'ANAH et sont donc éligibles aux aides de l'agence. Il existe donc un fort enjeu de repérage et d'accompagnement du parc privé. En effet, des propriétaires en situation de précarité financière peuvent rencontrer des difficultés à entretenir leur bien, entrainant à des situations d'habitat privé dégradé parfois compliqué à solutionner.

- **Un fort enjeu d'information**

L'information des ménages est également un enjeu important. En effet, par leur caractère modeste ou très modeste, les propriétaires ont accès aux aides de l'agence et pourraient donc entamer des travaux impossibles sans ce concours financier. Toutefois, les démarches peuvent être longues et complexes et le reste à charge dissuasif. Par ailleurs, les dispositifs sont mal-connus, des propriétaires comme des personnels de mairie. Ainsi, certains propriétaires renoncent à la réalisation de travaux en raison des coûts sans solliciter les aides disponibles. Il est donc clairement identifié un manque d'information des ménages accompagné d'un manque de formation des personnels publics, limitant l'orientation des propriétaires vers les partenaires pertinents.

- **Un important réseau de partenaires à mobiliser**

Malgré ces constats, la CAESE est plutôt bien dotée en partenaire intervenant dans le champ de la rénovation et de l'accompagnement des propriétaires. En premier, l'ALEC dispose d'une agence sur le territoire, au sein de laquelle elle dispense des conseils aux particuliers pour réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques. A l'échelle départementale, les ménages de la CAESE peuvent également bénéficier de la plateforme essonnienne « Rénover Malin » sur le volet énergétique également.

Objectifs

- Renforcer l'information des propriétaires pour massifier les dispositifs de rénovations du parc privé
- S'appuyer sur les partenaires du territoire pour assurer cet accompagnement
- Former les acteurs du territoire (communes) pour leur permettre d'accompagner et orienter les ménages

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230328-CA-DEL-2023-028-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

1. En lien avec l'action 4 : **Mettre en place un suivi du parc privé dégradé au sein de l'observatoire de l'habitat et du foncier**

Un des enjeux principaux pour favoriser l'amélioration du parc privé et accompagner au mieux les propriétaires en difficultés dans l'entretien de leur bien est la connaissance fine de l'état et de la localisation du parc privé. La CAESE observera le parc privé dégradé au sein de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier en s'appuyant sur les données statistiques foncières, fiscales sur les ménages occupants et les propriétaires, ainsi que sur les remontées d'information des services et partenaires.

2. Poursuivre l'investissement de l'intercommunalité au sein du réseau d'accélération de la lutte contre l'habitat indigne dont l'installation a eu lieu le 2 juillet 2021

3. Renforcer l'information des ménages sur les dispositifs existants :

Le renforcement de l'information des ménages sur les dispositifs existants passera par :

- Le renforcement du rôle de l'ALEC
- La création d'un kit de communication de la CAESE visant à faire connaitre les dispositifs existants et l'animation de ce plan de communication auprès des différents publics (propriétaires occupants, bailleurs, locataires, copropriétaires…) sur les aides existantes, en mobilisant les partenaires et en ciblant l'événementiel susceptible de favoriser les prises de contacts et la diffusion des informations ciblées
- L'organisation des sessions de formation à destination des agents accueil, services et élus des communes pour leur permettre de renseigner et d'orienter les ménages vers les partenaires pertinents ou les aides adéquates

5. Quand les incitations ne suffisent pas à convaincre le propriétaire d'engager les travaux nécessaires à la sortie d'indignité ou la mainlevée d'arrêté ou quand celui-ci n'est pas en capacité d'engager des travaux, accompagner les maires dans la mobilisation des outils coercitifs

L'accompagnement des maires dans la mobilisation des outils coercitifs se fera à travers :

- Le développement d'une boite à outil à destination des communes pour systématiser la prise d'arrêté et faciliter les procédures qui suivent, dont des procédures acquisitions
- La mise en place d'un cycle de formation à destination des communes pour mobiliser plus efficacement le pouvoir de police du maire en matière d'indignité
- La mobilisation des bailleurs sociaux pour réaliser des opérations d'acquisition –amélioration à travers les garanties d'emprunt et des subventions ciblées.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE
- **Mise en œuvre opérationnelle :** les communes

Partenaires

- Anah
- ALEC
- Conseil départemental
- Les bailleurs sociaux

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire pour le volet information et suivi
- Périmètre du dispositif d'amélioration de l'habitat conventionné avec l'ANAH à définir

Instances de travail/suivi

- Comité technique et de pilotage du PLH

Calendrier

- **2023** : Structuration de l'observatoire
- **Fin 2023-début 2024** : élaboration du kit de communication
- **Fin 2024** : Formation des communes

Moyens

- Pas de budget prévisionnel
- Subvention ALEC Ouest Essonne : 54 000 € annuel soit 324 000 € sur la durée du PLH
- Convention ADIL : 3 500 €/an soit 21 000 € sur la durée du PLH

Indicateurs d'évaluation

- Mise en place du suivi de l'habitat dégradé
- Nombre d'arrêtés pris
- Niveau de confort des logements
- Ancienneté des logements
- DPE des logements

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Action 9

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

Contexte et enjeux

- **Une agglomération particulièrement fragile sur le plan de précarité énergétique**

Dans le cadre du diagnostic de la précarité énergétique réalisé pour l'élaboration du Plan Départemental du Logement et de l'Habitat 2018-2021 (PDLH), le secteur du Sud Essonne est particulièrement marqué par un risque de fragilité sur le plan énergétique. La précarité énergétique représente un double enjeu : d'une part, environnemental, d'autre part social.

- **Un FSE qui pourrait être encore davantage mobilisé**

Les ménages de la CAESE semblent d'ores et déjà se saisir des outils mis à disposition et notamment l'aide du Fond de Solidarité Energie (FSE). En effet, la CAESE est l'un des secteurs où le taux de dépôt de dossier FSE est le plus élevé. Toutefois, ces demandes sont concentrées dans les pôles urbains. La problématique de précarité énergétique est certes plus fortement localisée dans ces secteurs. Néanmoins, les risques sont présents sur toute l'agglomération. A ce titre, le faible taux de dépôt de dossier FSE sur certaines communes périphériques interroge la connaissance de ce dispositif.

- **Un important réseau de partenaires à mobiliser**

Malgré ces constats, la CAESE est plutôt bien dotée en partenaire intervenant dans le champ de la rénovation et de l'accompagnement des propriétaires. En premier, l'ALEC dispose d'une agence sur le territoire, au sein de laquelle elle dispense des conseils aux particuliers pour réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques. A l'échelle départementale, les ménages de la CAESE peuvent également bénéficier de la plateforme essonnienne « Rénover Malin » sur le volet énergétique également. Par ailleurs, plusieurs bailleurs sociaux mobilisent l'abattement de la TFPB pour former les locataires du parc social aux écogestes.

- **Des copropriétés particulièrement énergivores**

Seulement 28 copropriétés sur les 412 enregistrées dans le Registre Nationale des Copropriétés sont classées en classement DPE A, B et C (7%).

Objectifs

- Lutter contre la précarité énergétique en garantissant la bonne mobilisation des dispositifs existants par les ménages éligibles
- Lutter contre la précarité énergétique en réhabilitant le parc et en accompagnant davantage les ménages souhaitant réaliser des travaux (en lien avec la fiche N°8)
- S'appuyer sur le réseau de partenaires du territoire pour permettre une meilleure mobilisation des aides et une massification des réhabilitations thermiques

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

1. En lien avec l'action 4 : **Mettre en place un suivi de la qualité énergétique du parc**

Pour collecter les données nécessaires au suivi de la qualité énergétique des logements, des partenariats seront à construire et consolider avec les partenaires détenteurs de données (ONPE, ANAH, Conseil Départemental, ALEC, Etc.)

2. Renforcer l'information des ménages sur les dispositifs existants *(Cf. Action N°8)* :

Le renforcement de l'information des ménages sur les dispositifs existants se fera via :

- **La poursuite d'une action ciblée avec l'ALEC sur les copropriétés :**

Sur l'année 2020-2021, dans le cadre du programme RECIF (Rénovation Energétique des Copropriétés en France) 1 000 courriers ont été adressés aux copropriétaires de 18 copropriétés regroupant plus de 30 « lots » d'habitation et un webinaire a été organisé. Les 4 syndics de propriétés et gestionnaire de biens regroupant sur la ville d'Etampes 2 349 logements ont particulièrement été ciblés.
En 2022, la CA de l'Etampois Sud Essonne a répondu en partenariat avec l'ALEC a l'AMI « RECIF + », extension du premier programme. Elle a été retenue au côté de 51 autres collectivités. L'objectif est d'encourager les copropriétaires et les syndics à entreprendre des rénovations énergétiques. L'idée pour Ile de France Energies, lançant l'AMI de pérenniser les outils mis en place via le programme « RECIF » actif entre 2019 et 2021 et de prendre en charge la création de guides, de formations en ligne (MOOC), d'ateliers et de kits de communication qui permettront d'agir localement sur la rénovation des copropriétés et de mettre en avant les dispositifs existants.

- **Le développement d'un kit de communication axé sur la lutte contre la précarité énergétique pour toucher les propriétaires hors copropriétés visées par le programme RECIF +** (en lien avec le kit de communication sur l'habitat indigne)

- **Organiser des sessions de formation à destination des agents accueil, services et élus des communes pour leur permettre de renseigner et d'orienter les ménages vers les partenaires pertinents ou les aides adéquates.** Dans ce cadre, il sera notamment rappelé aux communes le double intérêt du conventionnement social et très social du parc privé : l'amélioration de la qualité du parc de logement et le développement d'une offre locative accessible financièrement (comptabilisée dans le décompte de la loi SRU)

3. Soutenir la mise en œuvre du Programme d'Investissement Volontaire (PIV) intervenant notamment sur la résidence des Fleurettes rencontrant des difficultés.

4. Renforcer le rôle de l'ALEC

Pour renforcer le rôle de l'ALEC sur le territoire, il pourra être envisagé de : démultiplier les lieux d'accueil ou d'organiser des permanences itinérantes dans lieux stratégiques afin que l'agence soit identifiée comme un partenaire de confiance ; d'organiser des groupes de travail avec les communes pour qu'elles soient correctement informées du rôle de l'ALEC afin de renvoyer les ménages lorsque pertinent.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE, ALEC
- **Mise en œuvre opérationnelle :** ALEC

Partenaires

- Communes
- Anah
- Conseil départemental

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire pour le volet information et suivi

Instances de travail/suivi

- Comité technique et de pilotage du PLH

Calendrier

- **2023 :** Structuration de l'observatoire et mise en œuvre des actions prévues dans le cadre du dispositif RECIF + pour lequel la CA de l'Etampois Sud Essonne a été retenue.
- **2024 :** formation des communes et élaboration du kit de communication

Moyens

- A affiner en lien avec l'AMI
- Subvention ALEC Ouest Essonne : 54 000 € annuel soit 324 000 € sur la durée du PLH
- Convention ADIL : 3 500 €/an soit 21 000 € sur la durée du PLH

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de contacts lors d'événements, permanences, etc.
- Nombre de lieux d'accueil et de permanences tenus par l'ALEC
- Bilans annuels des aides Anah mobilisées
- Nombre de logements rénovés énergétiquement

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Orientation 3 :

Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

Actions :

Action 10 : Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées

Action 11 : Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies

Action 12 : Maintenir l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230322-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action-phare de l'orientation 3 :
Développer l'habitat inclusif
(Action 10 : Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées)

Le besoin d'une offre alternative au *tout domicile* ou *tout établissement* pour répondre au vieillissement de la population

Comme le diagnostic du présent PLH le souligne, le territoire connait un vieillissement naturel de sa population supérieur à celui enregistré aux échelles départementale et régionale. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 1,5 point entre 2013 et 2019. Alors que les personnes de plus de 60 ans représentaient 19,3 % de la population en 2013, elles représentaient 21 % de la population en 2019 (contre 20 % aux échelles départementales et régionales). C'est surtout la part des 60-75 ans qui augmente, impliquant la nécessité de développer de nouvelles réponses pour ces ménages, notamment l'habitat inclusif.

L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement. Les habitants y vivent dans des espaces privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. Cette offre doit permettre aux personnes âgées et/ou en situation de handicap de déménager dans des logements adaptés tout en gardant leur autonomie. Cette offre est particulièrement adaptée aux besoins du territoire où le logement moyen est mal adapté et parfois adaptable à la perte d'autonomie (logements anciens, souvent individuels et trop grands) et constituer une alternative à l'offre, déjà conséquente, en établissements médicalisé, destinée à des personnes en situation de dépendance. Les communes soulignent le besoin de développer une telle offre, en particulier dans les centres-bourgs afin de redynamiser ces centres et permettre aux personnes d'accéder facilement aux services et aménités.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Une politique départementale engagée en faveur de l'habitat inclusif et des communes souhaitant être accompagnées dans le développement de cette offre

Le Conseil Départemental du 91 a fait du **développement du logement inclusif une priorité** pour le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. La CAESE a été sollicitée par le Conseil Départemental pour travailler sur l'habitat inclusif. Des projets sont d'ores et déjà en cours au sein des communes : à Angerville, une résidence intergénérationnelle devrait être construite ; à Saclas, Logial a récemment réalisé une opération en plein cœur de ville mêlant logements inclusifs et logements en accession sociale à la propriété PSLA.

La CAESE souhaite que de nouveaux projets puissent se développer et concourir à la fois à la réponse aux besoins des personnes âgées mais aussi à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs et à la mixité sociale. Cette forme d'habitat pourra également permettre, selon les modalités, de répondre aux besoins d'autres publics ayant des besoins dits spécifiques comme les jeunes (notamment dans le cadre de résidences intergénérationnelles).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 10

Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées

Contexte et enjeux

- **Une nécessité d'adapter en continu l'offre d'habitat pour personnes âgées et en situation de handicap aux besoins croissants de ces publics**

  - Une offre à ce jour importante en structures médicalisées pour les personnes âgées et relativement bonne en structure d'hébergement pour les personnes souffrants de troubles psychiques
  - Mais un vieillissement global de la population (les plus de 60 ans représentaient 19,3 % de la population en 2013, ils en représentent 21 % en 2019) impliquant de réfléchir à une adaptation du parc de logement à ces ménages de plus en plus nombreux.

- **Un enjeu d'accompagnement des ménages propriétaires à l'adaptation du logement, en prenant appui sur un partenariat renforcé entre les acteurs locaux**

  - Des aides nationales existantes à la réhabilitation et à l'adaptation de l'offre en logements
  - Mais des dispositifs mal-connus des ménages et des acteurs publics et associatifs évoluant peu en réseau

- **Un besoin de développer une offre neuve de logements adaptés**

  - Un parc de logements anciens ne pouvant pas toujours être réhabilité.
  - Un manque de petits logements.
  - Des partenaires déjà fortement impliqués sur l'habitat des seniors et des personnes en situation de handicap (ARS, département notamment) et des communes portant d'ores et déjà des projets (par exemple : une résidence intergénérationnelle à Angerville / projet de Logia- Coop mêlant logements inclusifs et accession sociale à la propriété en PSLA à Saclas) mais des efforts à amplifier pour répondre aux besoins.

Objectifs

Les personnes âgées et personnes handicapées, dépendantes ou non, recouvrent un groupe de population très diversifié et dont les besoins sont hétéroclites. Le PLH se fixe pour objectif de développer une réponse adaptée à chacune des trois situations les plus récurrente : **adaptation des logements** pour assurer le maintien au sein du domicile familiale, **déménagement dans un autre logement plus adapté** et **accueil en structure médicalisée**.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Mise en œuvre

1. L'adaptation des logements :

L'adaptation des logements se fera via :

- L'organisation de formation pour donner les clés aux communes pour la bonne orientation des ménages souhaitant réaliser des travaux de réhabilitation/adaptation : identification des ressources existantes par l'agglomération, synthèse de ces ressources et diffusion aux communes.
- La réalisation d'une campagne de sensibilisation pour favoriser l'anticipation de la perte d'autonomie (cibler les jeunes séniors) en rédigeant par exemple un guide.
- Le renforcement de la connaissance du parc social adapté en travaillant avec les bailleurs sociaux au lancement d'un travail de référencement des logements adaptés/adaptables/non-adaptables aux personnes à mobilité réduite par les bailleurs sociaux

2. Le développement d'une offre adaptée et intermédiaire :

Le développement d'une offre adaptée et intermédiaire sera permis sur le territoire par :

- Le développement d'un partenariat avec le département et l'ARS, fortement positionnés sur ces sujets, pour faire connaitre les besoins et les enjeux du territoire en la matière
- Le développement d'une offre de petite typologie accessible, adaptée et localisée en centre-ville/bourg à proximité d'aménités (sur des fonciers publics via appels à projet par exemple)

3. Le maintien d'une offre en hébergement médicalisée suffisante et accessible financièrement

La mise en œuvre d'actions devant permettre l'adaptation des logements et le développement d'une offre adaptée et intermédiaire doit s'accompagner d'une attention portée au maintien de l'offre existante et des conditions de vie proposées dans ces structures (suivi annuel de l'offre, lien avec l'ARS, etc.).

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage** : CAESE, Communes
- **Mise en œuvre opérationnelle** : Communes, Conseil Départemental

Partenaires

- Conseil Départemental
- ARS
- Etat

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Secteurs concernés

- Les 37 communes du territoire

Instances de travail/suivi

- Comité technique et de pilotage du PLH

Calendrier

- **Fin 2023 :** travail de recensement de l'information existantes en matière d'habitat des seniors et diffusion aux communes d'un socle de connaissance standardisé
- **2024** : campagne de sensibilisation à la perte d'autonomie et chantier avec les bailleurs sur le recensement de l'habitat adapté et adaptable
- **Tout au long du PLH** : travail de partenariat avec les acteurs de l'habitat senior

Moyens

- Moyens humains du service habitat de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements adaptés
- Part des petites typologies dans le parc de logements
- Nombre de logements intermédiaires (résidences autonomies, résidences services, résidences intergénérationnelles) construites
- Nombre de places en résidence médicalisée, notamment conventionnées à l'aide sociale

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230313-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 11

Maintenir les jeunes sur le territoire en développant une offre de petites typologies

Contexte et enjeux

- **Un départ des jeunes du territoire pour réaliser leurs études et se rapprocher des pôles urbains**
  - Deux formations proposées au sein de la commune d'Etampes accueillant 352 étudiants en 2017
  - 85 % des étudiants quittant le territoire pour réaliser leurs études
  - Une part de ménages de 15 à 29 représentant une part plus limitée de la population qu'à l'échelle départementale : 17,8 % au sein de la CAESE en 2019 et 19 % à l'échelle de l'Essonne.

- **Une certaine précarité observée chez les jeunes actifs entre 18 et 29 ans majoritairement locataires du parc privé :**
  - 20 % des moins de 30 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté
  - 75,6 % des jeunes actifs (entre 18 et 24 ans) sont locataires du parc privé soit une large majorité de cette tranche d'âge.

- **Une faible offre en petites typologies et un parc locatif assez ancien**
  - 22 % des résidences principales sont des T1 et T2 alors que 58 % des ménages du territoire compte entre 1 et 2 personnes
  - 45 % des logements locatifs privés ont été construits avant 1915 contre seulement 29 % des logements occupés par leur propriétaire et 30 % pour l'ensemble du parc.

Objectifs

- Améliorer la connaissance et les besoins en logements des moins de 30 ans
- Favoriser le maintien des jeunes sur le territoire et leur début de parcours résidentiel

Mise en œuvre

1. **Mener une réflexion sur les ménages à cibler afin de mieux comprendre leurs enjeux et attentes ainsi que les types de produits à proposer** (au regard de la localisation d'Etampes et de l'offre en formation et emploi, tous les jeunes ménages ne pourront être maintenus sur le territoire)

2. **Favoriser le développement de petites et moyennes typologies via :**

Le développement de petites et moyennes typologies passera par :
- La sensibilisation des élus à l'enjeu de favoriser ce type de produits
- La définition d'une part minimale de petites typologies dans le cahier des charges des aménageurs
- L'organisation d'appel à projet sur des fonciers publics et intégrant une part importante de petites typologies

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

3. Renforcer l'attractivité du parc locatif privé et encourager le développement de l'offre locative dans le parc existant :

Pour renforcer l'attractivité du parc locatif privé et encourager le développement de l'offre locative dans le parc existant, il est prévu de :

- Mener une campagne d'informations à destination des copropriétés sur les dispositifs d'aides à la réhabilitation existants (dans le cadre de RECIF +)
- Mener une campagne à destination des propriétaires bailleurs de logements anciens sur les dispositifs d'aides à la réhabilitation existants (dans le cadre de RECIF +)
- Encourager le développement d'offre conventionnée ANAH dans le parc privé via une meilleure information des propriétaires
- Développer les différentes formes de colocation et cohabitation, notamment intergénérationnelle, constituant une offre alternative à destination des jeunes :
  - Diffuser la documentation des partenaires pour faire connaitre les opportunités et dispositifs existant en matière de colocation
  - Renforcer le partenariat avec les réseaux spécialisés
  - Accompagner le développement des colocations innovantes en identifiant les possibles porteurs de projets et partenaires privilégiés
  - Etudier les conditions de développement d'une offre de colocation dans le parc social en partenariat avec les bailleurs intéressés.

4. Renforcer l'information des jeunes sur les procédures d'accès au parc social :

Les jeunes sont sous-représentées dans le parc social du territoire. Il existe donc un enjeu à informer davantage ce public sur la possibilité de déposer une demande de logement social et sur la localisation et les caractéristiques des logements sociaux du territoire (travail à mener notamment avec les travailleurs sociaux du territoire en lien avec le PPGDID)

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE et communes
- **Mise en œuvre opérationnelle :** communes, opérateurs

Partenaires

- Conseil départemental
- Etat
- Structures de formation supérieure
- ANAH
- Bailleurs sociaux

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Secteurs concernés

- Les communes les plus urbaines et les mieux reliées aux transports en commun (Etampes, Morigny-Champigny, Angerville, Brières-les-Scellés, etc.)

Instances de travail/suivi

- Comité technique et de pilotage du PLH

Calendrier

- **2025 :** étude stratégique sur les cibles et les produits
- Tout au long du PLH

Moyens

- Essentiellement des moyens humains ponctuels
- Subvention ALEC Ouest Essonne : 54 000 € annuel soit 324 000 € sur la durée du PLH
- Convention ADIL : 3 500 €/an soit 21 000 € sur la durée du PLH

Indicateurs d'évaluation

- Part des petites typologies dans le parc de logements
- Part des 15-29 ans dans la population
- Part des 15-29 dans la demande de logement social

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Action 12

Maintenir l'offre d'hébergement d'urgence et pour les gens du voyage

Contexte et enjeux

- **Une offre relativement satisfaisante en structures d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile à maintenir**

La CAESE dispose d'un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) et d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Ces deux établissements disposent respectivement de 128 et 60 places, soit 3,5 places pour 1000 habitants à l'échelle de l'Agglomération. Il s'agit d'une offre supérieure à celle de l'Essonne (1,9 places pour 1 000 habitants) et de l'Ile-de-France (2,3 places pour 1 000 habitants). Si l'offre est supérieure à celle sur les échelles de comparaison, elle reste toutefois bien inférieure aux besoins des personnes défavorisées. Selon le SIAO 91, dans un contexte de manque généralisé, il n'y a pas assez de places disponibles dans les structures d'accueil et d'hébergement , à ce jour, pour répondre à la demande des simples publics prioritaires (personnes logées à l'hôtel, personnes en structure d'hébergement, DALO, femmes victimes de violence).
Le territoire compte également un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile géré par le bailleur Adoma. Le centre dispose d'une capacité d'accueil de 130 places, soit 2,4 places pour 1000 habitants. Là encore l'offre est supérieure à l'offre départementale (1,4 pour 1000 habitants) et régionale (0,9). Cette offre s'apprête toutefois à être fragilisée puisque le bailleur Adoma prévoit une démolition de ce centre, jugé trop ancien. La reconstitution du centre devrait se faire sur un autre site. Un suivi particulier de la recomposition de l'offre apparait nécessaire.

- **Une offre en logements temporaires et logements d'insertion limitée**

L'offre est limitée en termes de logements adaptés comparée aux moyennes départementales et régionales (241 places en Foyer de Travailleurs Migrants (FTM) réparties dans deux foyers (Adoma, Coalia) et 58 places en Maisons-relais/Résidence Accueil réparties sur deux structures d'hébergement). Le territoire ne compte aucune résidence sociale, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) alors que le nombre de jeunes actifs en situation de précarité est important. 5,6 places en logements adaptés sont ainsi disponibles pour 1000 habitants à l'échelle de la CAESE contre 6 pour l'Essonne et 7 pour la Région Ile-de-France. Ceci est notamment à mettre en lien avec l'éloignement du territoire par rapport au bassin d'emploi.

- **Des obligations remplies en matière d'offre en aire d'accueil des gens du voyage**

La CAESE dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette aire a une capacité d'accueil de 20 caravanes, soit une dizaine de familles, bien équipé et encadré. Le site est sécurisé, la CAESE en a délégué la gestion à un syndicat. La CAESE remplit les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

Accusé de réception en préfecture
00[illegible]-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

- **Une réflexion à engager pour accompagner les familles souhaitant se sédentariser :**

8 ménages sont sédentarisés sur l'aire d'accueil proposée par le territoire alors que la capacité d'accueil est de 10 ménages. Ces ménages sont très précaires. Pour redonner à cette aire sa capacité d'accueil de ménages de passage, il sera nécessaire de proposer aux ménages qui les occupent, et en concertation avec eux, des solutions d'habitat plus pérennes : terrains familiaux locatifs, habitat adapté, logement social. Les bailleurs sociaux peuvent notamment apporter des solutions de sédentarisation. Les Résidences Yvelines Essonne ont notamment réalisé une opération dédiée aux gens du voyage à Brétigny-sur-Orge (37 logements). Celle-ci comprend : des sanitaires, la cuisine et une pièce de vie ainsi qu'un emplacement privatif spécifique à l'extérieur pour stationner une ou plusieurs caravanes.

Objectifs

- Améliorer l'accueil des plus précaires sur le territoire
- Lutter contre le sans-abrisme et le mal-logement.
- Garantir l'accueil des gens du voyage passagers
- Permettre la sédentarisation des gens du voyage le souhaitant

Mise en œuvre

1. **Soutenir les associations gestionnaires dans leur projet de développement et de réhabilitation/humanisation :**

Ce soutien pourra prendre des formes diverses, il pourra s'agir d'un soutien foncier via les communes volontaires mais également d'un soutien administratif via la mise en lien avec les partenaires locaux par exemple.

2. **Travailler en lien avec la commune d'Etampes et l'ADGVE pour identifier les besoins et les aspirations des ménages sédentarisées au sein de l'aire d'accueil :**

L'identification des besoins et des aspirations des ménages sédentarisés au sein de l'aire d'accueil implique de réaliser un diagnostic social des ménages mais également de leur proposer un accompagnement lors du dépôt d'une demande de logement social.

3. **Renforcer l'information sur les dispositifs existants :**

Le renforcement de l'information sur les dispositifs existants passera par le renforcement des partenariats avec les spécialistes de l'hébergement et de l'accompagnement des ménages en grande exclusion et la diffusion de documentation (SIAO, association, etc.). Il s'agit également, en lien avec la CIL, de sensibiliser les partenaires institutionnels sur le sujet de l'hébergement et l'accompagnement social, pour assurer une mobilisation optimale des dispositifs.

4. **Proposer des solutions de relogement pérennes à destination des publics fragiles en** s'appuyant sur les dispositifs d'intermédiation locative en diffusant largement les documents d'information de l'ANAH et en sensibilisant les propriétaires aux opportunités offertes par le dispositif.

Porteur(s) de l'action

- CAESE
- DDETS
- CD 91
- ADGVE
- Associations
- SIAO

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Partenaires

- DDETS
- CD 91
- ADGVE
- Associations

Secteurs concernés

- Communes les plus urbaines du territoire et accessibles en transport en commun (en particulier la commune d'Etampes)

Instances de travail/suivi

- Comité technique et de pilotage du PLH

Calendrier

- Tout au long du PLH

Budget prévisionnel

- Moyens humains du service habitat de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places d'hébergement
- Nombre de logements temporaires et d'insertion
- Nombre de places d'accueil de caravanes

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Orientation 4 :

Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

Actions :

Action 13 : Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale

Action 14 : Améliorer la performance énergétique du patrimoine social

Action 15 : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur

Action 16 : Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Action-phare de l'orientation 4 :
Etablir un plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur (Action 15)

Un plan partenarial réalisé, à mettre en œuvre dans la durée

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur est un document clé de la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions. Il découle des orientations sur les attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et formalise opérationnellement les moyens et procédures au service d'une meilleure gestion de la demande en logement social et de l'information aux demandeurs.

La démarche est déjà engagée par la CAESE, qui à cet égard se positionne en avance par rapport à d'autres territoires franciliens. Le plan, contenant une grille de cotation de la demande, a été finalisée au dernier trimestre 2022. Il a reçu un avis favorable de la CIL le 17 novembre 2022. L'enjeu sera ensuite de tenir les engagements et de poursuivre la mobilisation partenariale afin de mettre en œuvre opérationnellement le PPGDID.

Un PPGDID comme démarche-tremplin en matière d'information aux ménages et de démarches partenariales

Le PPGDID est une démarche-tremplin, en ce qu'il constitue une occasion de créer des processus et des méthodologies d'information aux ménages et de formaliser un réseau d'acteurs et des partenariats qui pourront être mobilisés au-delà des questions des demandes et attributions de logements sociaux pour mettre en œuvre les autres actions du PLH notamment en matière : d'amélioration de l'habitat privé (via l'information aux propriétaires et locataires/la formation des agents communaux), le conventionnement du parc social, la production de logements sociaux, etc.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 13

Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale

Contexte et enjeux

- **Une réforme de la demande et des attributions bien engagée sur le territoire :**
  - *15 mars 2016* : délibération de la CAESE pour la création de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement)
  - *19 décembre 2017* : validation de la composition des collèges de la CIL
  - *25 juin 2018* : adoption du règlement intérieur
  - *26 mars 2019* : validation du document-cadre et de la CIA (Convention Intercommunale d'Attributions)
  - *17 novembre 2022* : avis favorable de la CIL sur le PPGDID.
- **Une atteinte partielle des objectifs quantitatifs réglementaires (loi Egalité et Citoyenneté et réaffirmés par la loi Elan) :**
  - **24,8 %** des attributions réalisées aux demandeurs issus du 1er quartile des demandeurs les plus pauvres et aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en 2021. L'objectif de **25 %** est donc quasi-atteint.
  - **82,9 % des attributions réalisées au profit des ménages des 2ème, 3ème, 4ème quartiles au sein des QPV**, l'objectif de 50 % est ainsi atteint.
  - **27,3 % des logements libérés ont été attribués à des ménages prioritaire**s en 2021. L'objectif de 42,5 % (tous réservataires confondus) n'est pas atteint.

- **Un projet de renouvellement urbain ambitieux mais des retards pris dans les relogements :**
  - Le projet a été validé le 7 mai 2019 au cours de la Réunion Partenariale de l'ANRU. La convention a été signée en septembre 2022.
  - Le concours financier de l'ANRU s'élève à 19 millions d'euros. Le programme prévoit 184 démolitions et 285 réhabilitations, entièrement sur le patrimoine du bailleurs Les Résidences Yvelines Essonne

- **Un Plan d'Investissement Volontaire porté par le bailleur I3F sur le quartier de la Croix de Vernailles :**
  - Le projet prévoit la démolition de 192 logements
  - Ainsi que la réhabilitation-résidentialisation de 184 logements
  - La restructuration importante du maillage viaire intérieur au quartier et de l'aménagement des espaces extérieurs.

Objectifs

- Garantir le droit au logement
- Favoriser la mixité sociale
- Assurer l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Accusé de réception en préfecture
091-200017646-20230119-CAESE-2023-026-DE
Date de télétransmission : 20/01/2023
Date de réception préfecture : 20/01/2023

1. Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur

- Afin d'assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la CIA et du PPGID, la CAESE s'engage à :
  - Préparer et animer la Commission de Coordination à réunir trois fois par an (à ce jour, uniquement avant la CIL). L'objectif est de lui donner davantage un rôle de pilotage stratégique et d'échange en favorisant les discussions sur la mise en œuvre de la politique d'attributions (freins rencontrés, améliorations constatées en matière de fluidité des attribution, fonctionnement des CALEOL, traitement des refus des demandeurs) et sur les situations bloquées ;
  - Préparer et animer la CIL.

- Porter une attention particulière à la mise en œuvre opérationnelle des orientations du document-cadre et des engagements portés dans la CIA :
  - Pour rappel, les orientations du document-cadre, adopté en 2019, sont les suivantes :
    Orientation 1 : Améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur un travail partenarial renforcé
    Orientation 2 : Rééquilibrer l'offre en logement social à l'échelle intercommunale
    Orientation 3 : Améliorer l'image des Quartiers Politiques de la Ville
    Orientation 4 : Sécuriser les parcours des locataires et l'accès au logement
  - Les bailleurs et réservataires s'engagent dans la CIA à respecter les objectifs d'attributions fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, à savoir :
    - Consacrer 25 % des attributions aux publics prioritaires au titre de l'article L.441-1 et DALO sur chacun des contingents (y compris le contingent non-réservé des bailleurs). L'Etat réserve quant à lui 100 % de ses attributions au bénéfice des publics prioritaires
    - Consacrer 25 % minimum des attributions hors QPV aux ménages relevant du 1er quartile de revenu notamment via le relogements hors QPV des locataires concernés par le NPNRU sur le QPV du Plateau de Guinette, l'accueil dans le parc social des publics prioritaires actuellement locataires du parc privé, dont une partie possède des ressources inférieure au montant du 1er quartile et une politique de l'habitat amenée à se structurer via le PLH.
    - Consacrer 50 % des attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile de revenus
  - Les partenaires s'engagent également à mettre en place un dispositif d'observation du parc social, de l'occupation et de la demande sociale

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

2. Créer et animer le cadre de pilotage du relogement dans le cadre du NPNRU

Pour cela, l'enjeu est pour l'agglomération de :

- S'assurer de la signature de la charte de relogement par tous les bailleurs et réservataires ;
- Mettre en place et animer le comité de pilotage des relogements coprésidé par le Président de la CAESE et le maire de la ville d'Etampes associant bailleurs et référents de l'Etat, du Département, de la CAF…
- Appuyer la commune d'Etampes dans la mise en place du Groupe Technique de Relogement piloté par la commune d'Etampes en partenariat avec la DDT, la DDCS, la CAESE, les acteurs du relogement ;
- Mettre en place une cellule de coordination des MOUS des bailleurs qui établira un tableau de l'offre mobilisable (TOM).

3. Accompagner le développement du parc social au sein des communes les plus urbaines ou suffisamment desservies en transports (en particulier, les communes déficitaires au titre de la loi SRU) :

Le PLH fixe des objectifs de production de logements sociaux en concordance avec les souhaits exprimés par les communes (cf. page suivante) et permettant (en dehors de la commune de Morigny-Champigny), de s'inscrire dans une perspective d'atteinte des objectifs de la loi SRU. L'objectif de production est de 104 logements locatifs sociaux par an soit 625 logements par an.

Pour permettre aux communes d'atteindre les objectifs de développement fixés, elles pourront être accompagnées par la CAESE dans l'identification de fonciers permettant la sortie de projets mais également dans l'identification et le développement d'offres alternatives comptabilisées au titre de la loi SRU (ex : intermédiation locative). Il est également prévu de poursuivre le partenariat avec l'EPFIF (conventions opérationnelles).

Commune	Objectif de production de logements locatifs sociaux sur la période du PLH	Objectif de production annuelle de logements locatifs sociaux
Angerville	128	21
Etampes	420	70
Le Mérévillois	30	5
Morigny-Chamoingy	21	4
Ormoy-la-Rivière	2	
Pussay	5	1
Saclas	19	3
CAESE	**625**	**104**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-029-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

4. **Accompagner les communes dans le passage à la gestion en flux de la demande de logement social via** la rédaction d'une note d'enjeux à destination des communes posant le cadre d'une stratégie favorable aux communes et à l'atteinte des objectifs réglementaires

5. **Garantir la participation de la CAESE aux instances existantes (PDALHPD, etc.)**

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE, communes
- **Mise en œuvre opérationnelles** : communes, bailleurs sociaux

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- Les réservataires : communes, Action Logement, Etat, Département, CAF, etc.

Secteurs concernés

- Etampes, Morigny-Champigny, Angerville, Pussay, Saclas, Le Mérévillois

Instances de travail/suivi

- CIL
- Commission de Coordination
- Comité de pilotage des relogements
- Groupe technique de relogement

Calendrier

Tout au long du PLH

Budget prévisionnel

- Moyens humains du service Habitat de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Part des attributions aux ménages du 1er quartile et ménages relogement hors QPV
- Part des attributions aux ménages 2e, 3e, 4e quartile au sein des QPV
- Nombre et part de logements sociaux par commune
- Niveau de tension de la demande locative sociale

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 14

Améliorer la performance énergétique du patrimoine social

Contexte et enjeux

- **Un parc social énergivore**

Si en Ile-de-France et dans l'Essonne les logements performants énergétiquement (A, B ou C) représentent environ un tiers du parc, ils ne représentent que 21 % du parc sur la CAESE. A l'inverse, les logements énergivores (étiquette E à G) représentent un tiers du parc (28 %) contre 14 % en Ile-de-France et 12 7% dans l'Essonne.

- **Un projet de renouvellement urbain qui devrait contribuer à l'amélioration des performances**

Dans le cadre des projets du NPNRU mais aussi sous forme de PRIR, des rénovations énergétiques sont prévues. Toutefois, une part importante du parc restera à traiter.

- **Des partenaires à mobiliser**

Dans son axe 4, le PDLH prévoit des mesures transversales prévoyant notamment d'orienter les garanties d'emprunt du CD 91 vers la production de logements sociaux répondant à ses orientations prioritaires et vers les projets de réhabilitation thermique du parc social.

Objectifs

- Poursuivre l'amélioration du parc social du territoire entamée par les projets de renouvellement urbain
- Massifier les interventions sur le parc social pour concourir à une amélioration de l'attractivité du patrimoine social
- Rénover énergétiquement le parc social pour concourir à la baisse des charges

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Mise en œuvre

1. En lien avec l'action 4 : **Mettre en place un suivi de la qualité énergétique du parc social**

Ce suivi sera réalisé via l'étude de la base de données et en mobilisant les données relatives aux CUS. La CAESE devra également suivre la consommation énergétique du parc en croisant étiquette énergétique et programme prévisionnel de réhabilitation des bailleurs.

2. Informer les bailleurs des dispositifs d'aides à la rénovation du parc existant sur le territoire via l'organisation de groupes de travail avec le Conseil Départemental et l'élaboration de support de communication

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE
- **Mise en œuvre opérationnelle :** les bailleurs sociaux

Partenaires

- Les communes
- DDT
- Bailleurs sociaux
- Conseil Départemental

Secteurs concernés

- Communes disposant d'un parc social dont certains logements sont classés E, F ou G.

Instances de travail/suivi

- Comité technique et de pilotage du PLH
- CIL

Calendrier

- **2023 :** Structuration de l'observatoire
- **2024 :** Guide des bonnes pratiques

Budget prévisionnel

- Moyens humains du service Habitat de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Volume de logements performants produits
- Volume de logements réhabilités
- Nombre de CPE contractualisés
- Suivi des performances énergétiques du parc

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 15
Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur

Contexte et enjeux

- **Une réforme de la demande et des attributions bien engagée sur le territoire :**
  - *15 mars 2016* : délibération de la CAESE pour la création de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement)
  - *19 décembre 2017* : validation de la composition des collèges de la CIL
  - *25 juin 2018* : adoption du règlement intérieur
  - *26 mars 2019* : validation du document-cadre et de la CIA (Convention Intercommunale d'Attributions)
  - *17 novembre 2022* : avis favorable de la CIL sur le PPGDID
- **Une obligation d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs**

Sont concernés par l'obligation d'élaboration d'un PPGD

- Les établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) en application du dernier alinéa du IV de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

- **Un enjeu d'harmonisation des pratiques en matière d'accueil, d'information, d'enregistrement et d'accompagnement pour assurer la transparence de l'information et la capacité des demandeurs à être acteurs de leur demande.**

Objectifs

- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social
- Mettre en place un système de cotation de la demande de logement social
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur
- Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur

La CAESE s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur. Les communes, bailleurs, et réservataires ont été réunis à plusieurs occurrences sur les années 2021-2022 afin d'aboutir à un PPGDID, le plus cohérent et opérationnel.

Le PPGDID a obtenu un avis favorable de la CIL le 17 novembre 2022.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-025-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Mise en œuvre

L'enjeu est aujourd'hui pour le territoire, de mettre en œuvre opérationnellement les préconisations dans le PPGDID. A titre d'exemple, devront notamment être assurés :

- La mise en place du Schéma d'Accueil et d'Information des Demandeurs de logements sociaux tels que prévu dans le plan (trois niveaux de lieu et répartition des missions entre les niveaux de lieu)
- L'organisation des formations à destination des différents lieux d'accueil
- La diffusion du guide du demandeur
- L'élaboration et la diffusion de l'annuaire des professionnels
- L'intégration de la cotation dans le SNE et sa mise en œuvre opérationnelle
- La mise en place de la commission de coordination
- L'évaluation à mi-parcours et finale du PPGDID

Organisation du SIAD

Ces actions devront être engagées dés 2023, en lien étroit avec la mise en œuvre du PLH.

Porteur(s) de l'action

- CAESE

Partenaires

- Communes, en particulier celles disposant de logements sociaux
- Les bailleurs sociaux
- Action Logement Services
- Les services de l'Etat représentés par la DDETS
- Le Conseil Départemental de l'Essonne
- Les associations membres de la CIL

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Secteurs concernés

- L'ensemble des communes de l'agglomération en particulier celles disposant de quartiers sociaux

Instances de travail/suivi

- Comité technique et comité de pilotage dans le cadre de l'élaboration
- CIL pour le suivi de la mise en œuvre du plan et pour la présentation des bilans

Calendrier

- **Tous les ans** : réalisation d'un bilan annuel
- **Mai 2024** : bilan triennal de mise en œuvre du PPGDID

Budget prévisionnel

- Elaboration du PPGDID : 30 000 €
- Organisation des formations : 3 000 €

Indicateurs d'évaluation

- Niveau de tension de la demande en fonction des profils de ménages
- Réalisation des bilans annuels et du bilan triennal (oui/non)
- Mise en œuvre des actions prévues dans le PPGDID (oui/non)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Action 16

Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.

Contexte et enjeux

- **Une part très limitée de dossiers subventionnés par l'Anah :**

Entre 2015 et 2016, seuls 31 dossiers ont été subventionnés par l'Anah sur le territoire alors qu'une grande majorité des ménages sont éligibles à ces aides et que le parc de logements est globalement ancien. La mobilisation des aides est particulièrement faible pour les propriétaires bailleurs (aussi bien conventionnement avec et sans travaux).

- **Peu de logements loués en intermédiation locative sur le territoire :**

L'intermédiation locative, via le dispositif régional Solibail, est également faiblement pratiquée sur le territoire. Seulement 6 logements sont actuellement loués en intermédiation locative sur le territoire. Ce mode d'hébergement pourrait être plus développé sur le territoire, d'autant que ces logements sont comptabilisés au titre de la loi SRU, représentant une opportunité pour les communes concernées.

Objectifs

- Permettre l'accès à un logement d'insertion à des publics fragiles
- Lutter contre la vacance
- Développer une offre en logement social finement réparti au sein du territoire
- Favoriser la mixité sociale

Mise en œuvre

1. **Sensibiliser les communes à l'intérêt du conventionnement et de l'intermédiation locative pour en faire des ambassadeurs :**

Une des formations du cycle de formation prévu pour les élus et techniciens des communes pourra être dédiée au sujet de l'intermédiation locative. Les prospectus seront mis à disposition des communes et les informations clés sur les dispositifs existants intégrées dans une des notes semestrielles prévues en action 3.

2. **Se rapprocher des opérateurs capteurs et gestionnaires pour envisager un appui à la prospection sur le territoire :**

La prospection et la captation sont assurées par Soliha 91 et le groupe SOS. La gestion locative et l'accompagnement social sont eux gérés par 5 opérateurs : Groupe SOS, Coalia, Soliha AIS, ACSC et Soliha 91. La CAESE organisera une rencontre avec ces organisations afin d'envisager un plan de travail sur le territoire.

3. **Communiquer d'avantage auprès des propriétaires, en particulier bailleurs, sur les aides de l'Anah et le dispositif SOLIBAIL :**

Pour cela des articles pourront être rédigés dans le « Magazine de mon Agglo » et des courriers diffusés, notamment aux copropriétaires repérés dans le cadre du dispositif Recif + (action 9). L'ALEC poursuivra les actions de sensibilisation mise en place par l'ALEC sur les enjeux et les aides permettant d'améliorer la performance énergétique des copropriétés.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Porteur(s) de l'action

- **Pilotage :** CAESE

Partenaires

- Communes
- Opérateurs de l'intermédiation locative
- DRIHL
- ALEC
- ANAH

Secteurs concernés

- Essentiellement les communes comptant des logements collectifs même si le parc de logements individuels peut également être conventionnés ou être capté dans le cadre de dispositifs d'intermédiation locative.

Instances de travail/suivi

- Comité de pilotage du PLH et de suivi des études

Calendrier

- **2024** : rencontre des opérateurs capteurs et des opérateurs gestionnaires pour envisager une stratégie d'intervention sur le territoire
- **2025** : formation des élus et techniciens locaux à la mobilisation du parc privé à des fins sociales
- **Tout au long du PLH** : communiquer davantage sur les aides permettant le conventionnement du parc privé

Budget prévisionnel

- Moyens humains et de communication de la CAESE

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de logements loués dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative
- Nombre de personnes logées dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

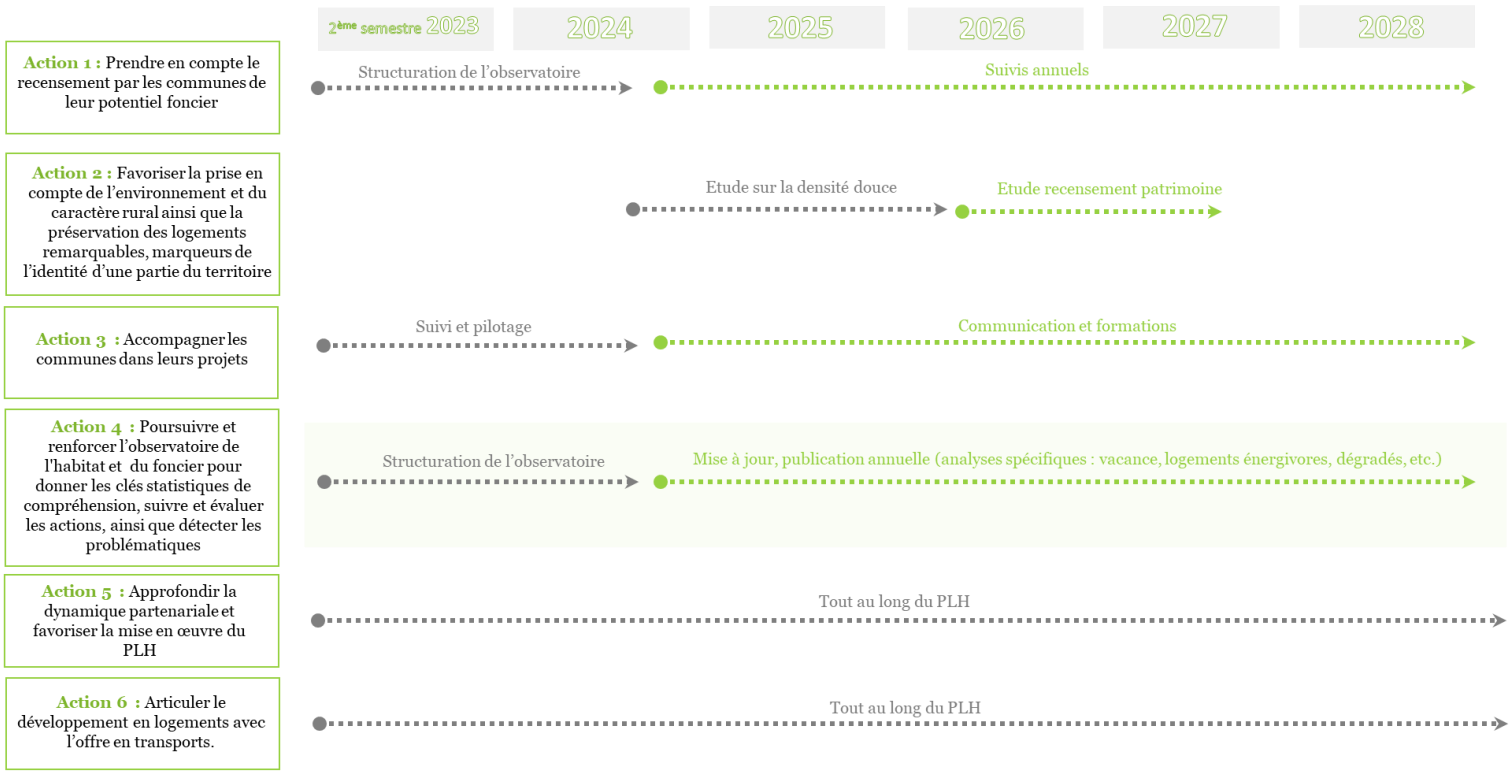
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

LE CALENDRIER

AGGLO Etampois Sud-Essonne

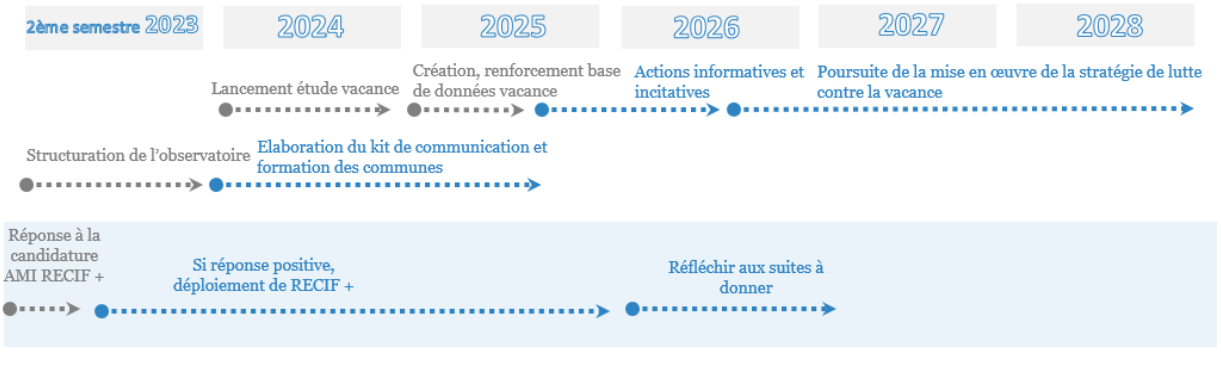
Accusé de réception en préfecture
091-200017946-20231030-CA_DE_2023-126-DE
Date de télétransmission : 30/10/2023
Date de réception préfecture : 30/10/2023

Orientation 1 – Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié

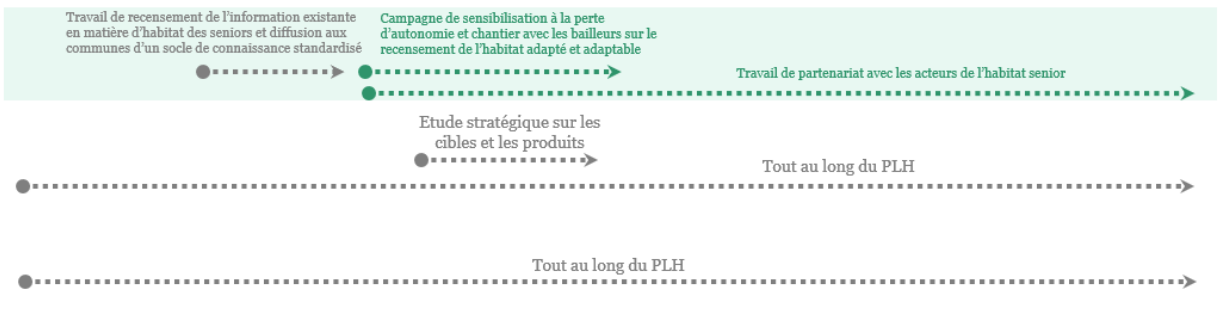


Accusé de réception en préfecture
091-200017640-20230316-CA_DE_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Orientation 2 – Encourager les améliorations du parc privé existant



Orientation 3 – Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA_DEL_2023-025-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Orientation 4 – Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

	2ème semestre 2023	2024	2025	2026	2027	2028
Action 13 : Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale	Tout au long du PLH					
Action 14 : Améliorer la performance énergétique du patrimoine social	Structuration de l'observatoire	Guide des bonnes pratiques				
Action 15 : Etablir un plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur	Finalisation et validation	Mise en œuvre				
Action 16 : Permettre une mutation du parc privé vacant et abandonné pour permettre le développement d'une offre locative accessible de façon diffuse.	Tout au long du PLH : communication aide permettant le conventionnement du parc privé	Rencontre des opérateurs capteurs et gestionnaires	Formation des élus et techniciens locaux à la mobilisation du parc privé à des fins sociales			

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230127-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

LES MOYENS MOBILISES

AGGLO Etampois Sud-Essonne

Accusé de réception en préfecture
091-200017046-20230316-CA_DE_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

La mobilisation de moyens humains au sein du service Habitat de la CA de l'Etampois Sud Essonne

Le présent programme d'actions prévoit la mobilisation de moyens humains pour la réalisation des tâches suivantes :

Orientation 1 Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié

1/2 ETP

Action 1 :

Prendre en compte le recensement par les communes de leur potentiel foncier

Action 2

Lancement et suivi d'une réflexion sur les formes urbaines de densité « douce »
Mise en place d'une boîte à outils sur la valorisation patrimoniale et animation des échanges entre communes

Action 3

Veille sur les évolutions législatives et juridiques, les nouveaux dispositifs en lien avec l'habitat
Organisation de temps d'échanges et de formation à destination des communes, mobilisant les partenaires du territoire
Réalisation d'un annuaire professionnel des partenaires de l'habitat sur le territoire

Action 4

Mise en place et gestion de l'observatoire de l'habitat et du foncier
Suivi de la mise en œuvre des actions, réalisation des bilans annuels et évaluations du PLH

Action 5

Organisation et préparation des instances de pilotage, de suivi et de mise en œuvre partenariale des actions du PLH

Action 6 :

Articuler le développement en logements avec l'offre en transports.

Accusé de réception en préfecture
091-200017640-20230316-CA_DE_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

1/8 ETP

Orientation 2 Encourager les améliorations du parc privé existant

Action 7

Initiation d'une réflexion approfondie sur le repérage de la vacance et les outils mobilisés
Pilotage d'un groupe de travail dédié

Action 8

Elaboration d'un kit de communication sur les dispositifs existants de lutte contre l'habitat indigne
Mise en place et partage aux communes d'une boîte à outils pour la mobilisation des outils coercitifs pour le traitement des situations

Action 9

Elaboration d'un kit de communication sur la lutte contre la précarité énergétique
Mise en œuvre des actions prévues dans le cadre du dispositif RECIF +

1/8 ETP

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques

Action 10

Elaboration d'un kit de communication sur les dispositifs existants pour l'adaptation des logements et son accompagnement
Synthèse et suivi des recensements de l'habitat adapté et adaptable par les bailleurs sociaux

Action 11

Animation du partenariat entre collectivités et partenaires pour l'approfondissement des conditions de maintien des ménages jeunes sur le territoire

Action 12

Animation du partenariat entre collectivités et partenaires pour le renforcement de l'information sur les hébergements existants

Accusé de réception en préfecture
091-200017940-20230316-CA_DE_2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Orientation 4 : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative

1/4 ETP

Action 13

Piloter, animer et suivre la Convention Intercommunale d'Attribution et des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement

Animer le pilotage des relogements dans le cadre du NPNRU et appuyer la commune d'Etampes et ses partenaires dans ses actions

Action 14

Informer les bailleurs sociaux des dispositifs d'aides mobilisables sur le territoire pour la rénovation du parc existant

Action 15

Piloter, animer et suivre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social

Action 16

Organisation de temps d'échanges et de formation avec les communes sur le conventionnement et l'intermédiation locative, en partenariat avec les opérateurs du territoire

Pilotage du renforcement de la communication auprès des propriétaires sur les aides et dispositifs existants

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

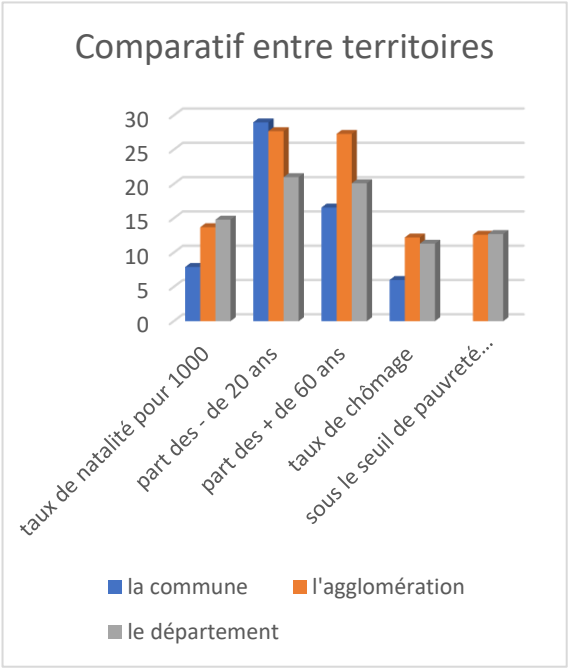
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

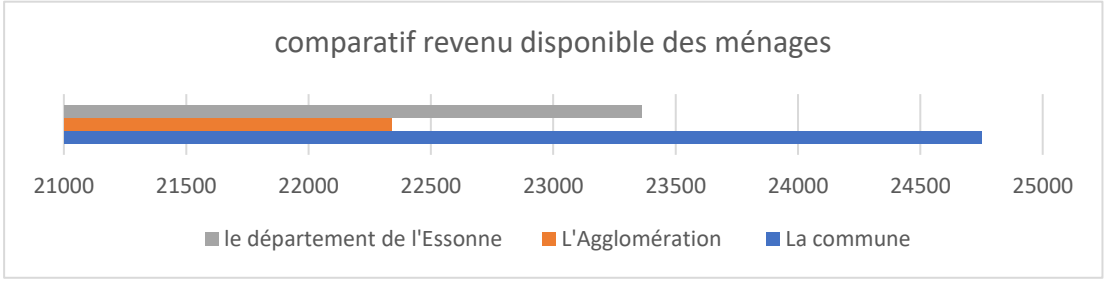
ABBEVILLE-LA-RIVIERE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	332
Au regard de la population de la CAESE	0,6 %
Densité hab./ km²	22,13
Superficie de la commune en ha.	1 500

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	8,9
Solde naturel	3
Taux de natalité pour mille	7,9
Part des – de 20 ans	28,98 %
Part des 60 ans et plus	16,56 %

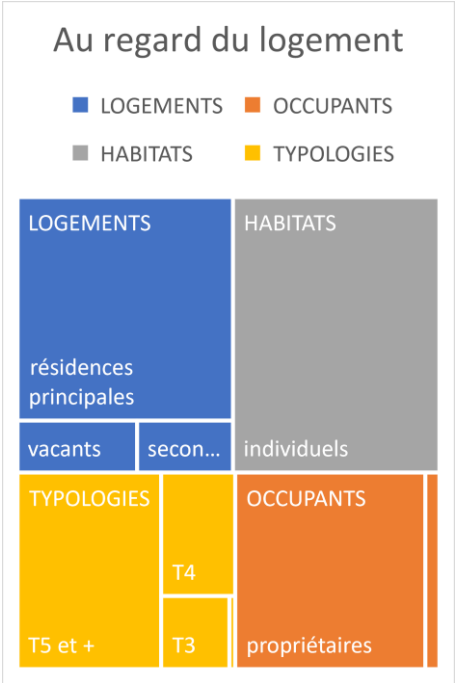
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	24 750	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	41	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	149	
Occupé par des habitant de la commune	26	17,6
Taux de chômage	6	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	138
Dont résidences principales	116
Dont résidences secondaires	12
Logements vacants	10
Logements sociaux	
Propriétaires	90,8 %
Locataires du parc privé	6,7 %
Dont copropriétés	1
Nb. De lots à usage de logement	2
Habitat individuel	137
Habitat collectifs	
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**6 564**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	1	12	22	68

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
7	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée tirée des PLU	Capacités de production de logement sur 6 ans
16	1	5

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

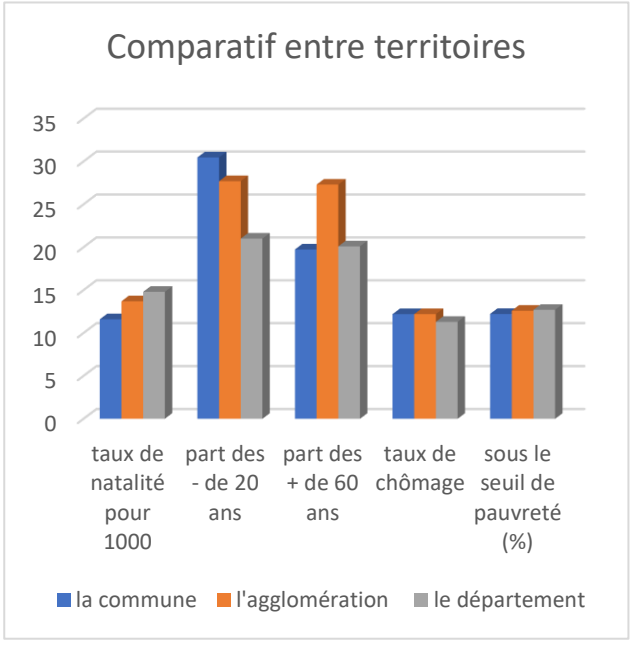
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

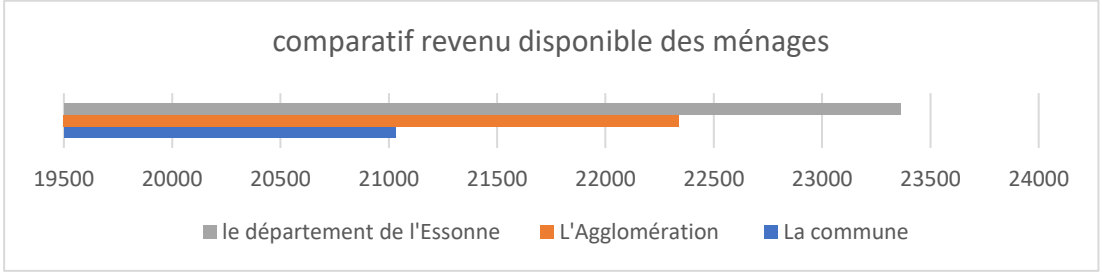
ANGERVILLE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	4423
Au regard de la population de la CAESE	8 %
Densité hab./ km²	171,29
Superficie de la commune en ha.	2582

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	0,1
Solde naturel	0,6
Taux de natalité pour mille	11,6
Part des – de 20 ans	30,46 %
Part des 60 ans et plus	19,74 %

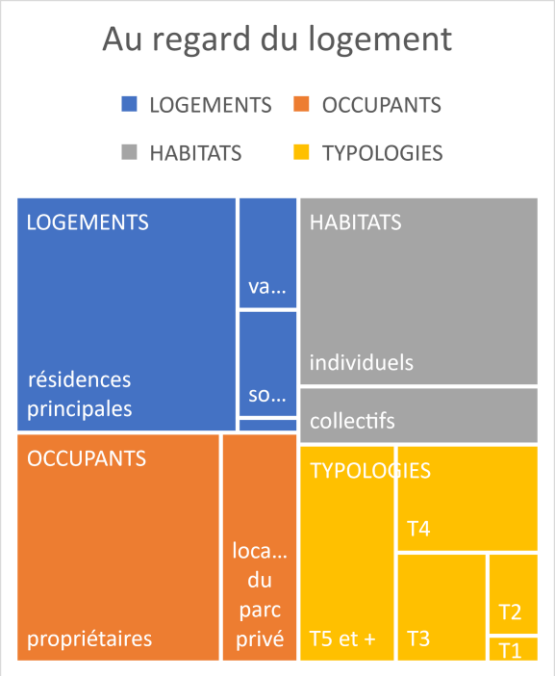
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	21030	
Part des ménages fiscaux imposés	52 %	
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	1 226	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	1 851	
Occupé par des habitant de la commune	489	26,4
Taux de chômage	12,2 %	
% de la population sous le taux de pauvreté	12,22 %	





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	1885
Dont résidences principales	1641
Dont résidences secondaires	28
Logements vacants	216
Logements sociaux	206
Propriétaires	64,5%
Locataires du parc privé	34,3%
Dont copropriétés	15
Nb. De lots à usage de logement	135
Habitat individuel	1433
Habitat collectifs	438
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**70 867**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
43	135	315	484	663

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
276	128	46	21

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
480	44	262

Les projets d'ores et déjà connus :

1. Résidence intergénérationnelle : 75 logements collectifs sociaux et 15 pavillons bois individuels en fond de parcelle
2. Renouvellement de l'ancienne coopérative agricole située face à la gare et la salle des fêtes : 106 logements dont 29 logements sociaux
3. OAP route de Méréville : 40 logements dont 12 logements sociaux
4. Opération cœurs de ville (anciennes fermes) : 40 logements dont 12 sociaux

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

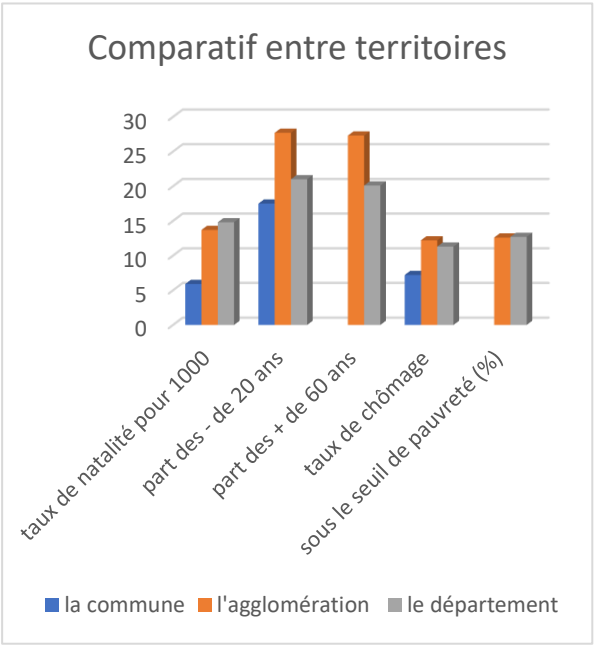
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

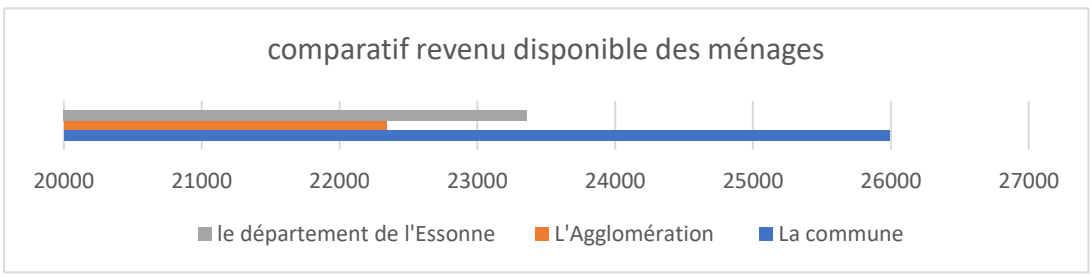
ARRANCOURT

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	140
Au regard de la population de la CAESE	0,3 %
Densité hab./ km²	20
Superficie de la commune en ha.	700

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	2,1
Solde naturel	-3
Taux de natalité pour mille	5,9
Part des – de 20 ans	17,49 %
Part des 60 ans et plus	

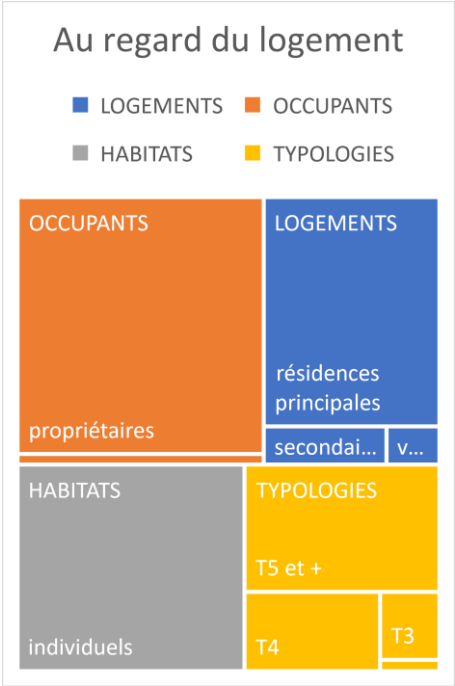
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25990	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	14	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	74	
Occupé par des habitant de la commune	8	10,81%
Taux de chômage	7,2	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	70
Dont résidences principales	60
Dont résidences secondaires	7
Logements vacants	3
Logements sociaux	
Propriétaires	94,29 %
Locataires du parc privé	3,8 %
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	70
Habitat collectifs	0
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**3148**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	1	6	16	37

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
4	/	1	/

Les potentiels de développement :

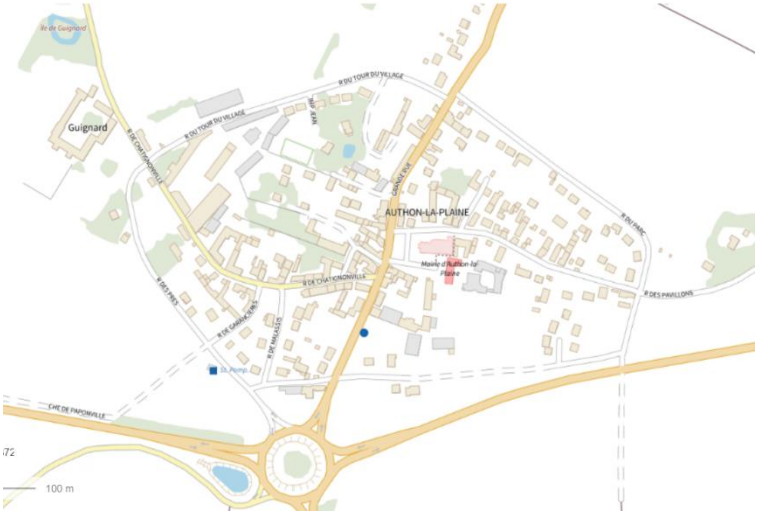
Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
6	1	4

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

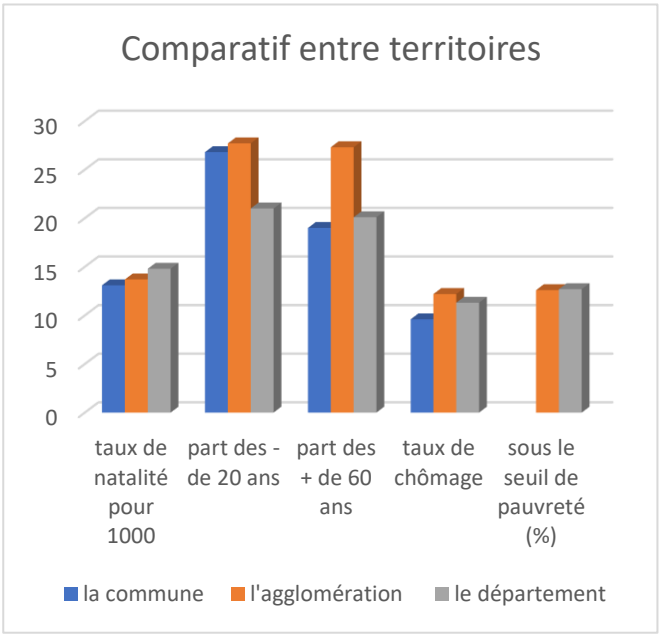
AUTHON-LA-PLAINE

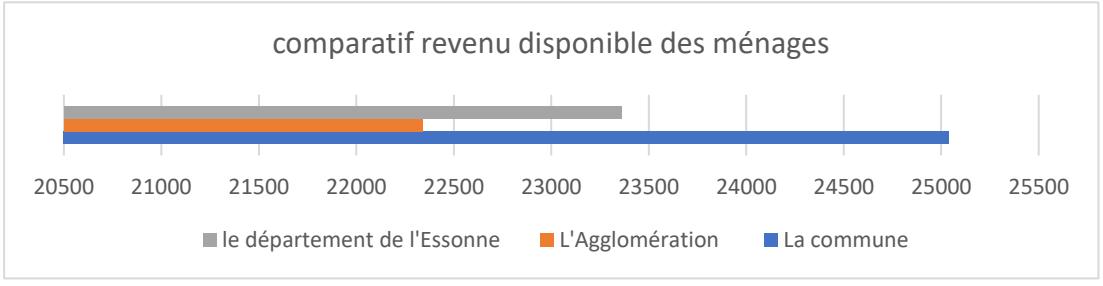
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	380
Au regard de la population de la CAESE	0,7 %
Densité hab./ km²	35,1
Superficie de la commune en ha.	1100



Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,5
Solde naturel	0,9
Taux de natalité pour mille	13,1
Part des – de 20 ans	26,8%
Part des 60 ans et plus	19%

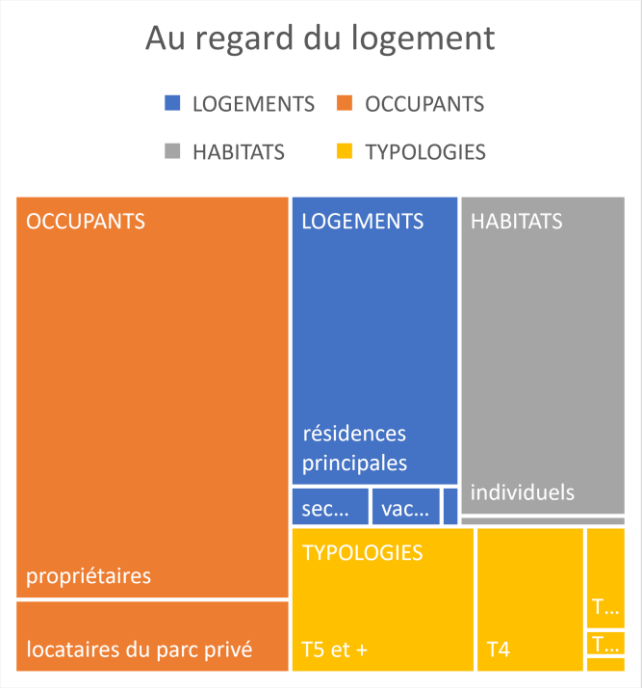
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25040	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	45	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	181	
Occupé par des habitant de la commune	23	12,7%
Taux de chômage	9,59%	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	155
Dont résidences principales	138
Dont résidences secondaires	9
Logements vacants	8
Logements sociaux	2
Propriétaires	313
Locataires du parc privé	57
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	150
Habitat collectifs	5
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**6519**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
2	3	12	45	76

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
8	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
25	3	15

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

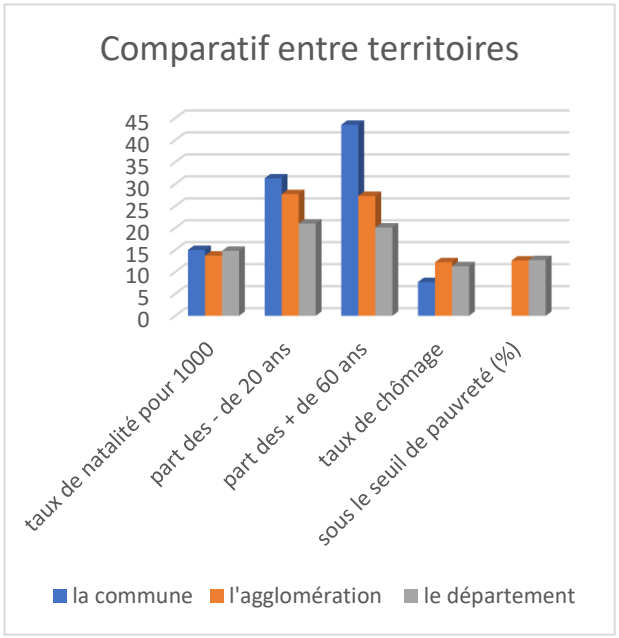
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

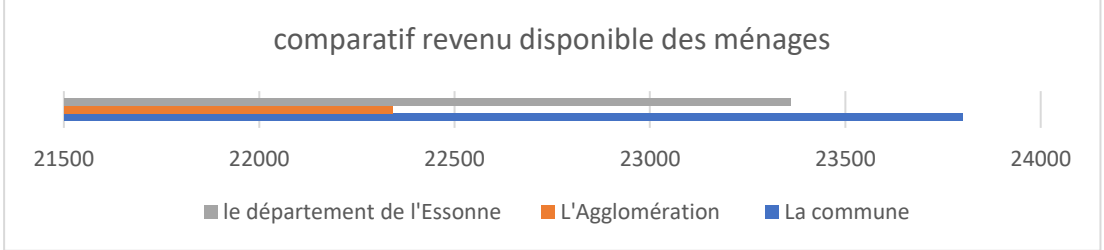
BLANDY

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	121
Au regard de la population de la CAESE	0,2 %
Densité hab./ km²	15,29
Superficie de la commune en ha.	791

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-1
Solde naturel	0,5
Taux de natalité pour mille	15
Part des – de 20 ans	31,3 %
Part des 60 ans et plus	43,5 %

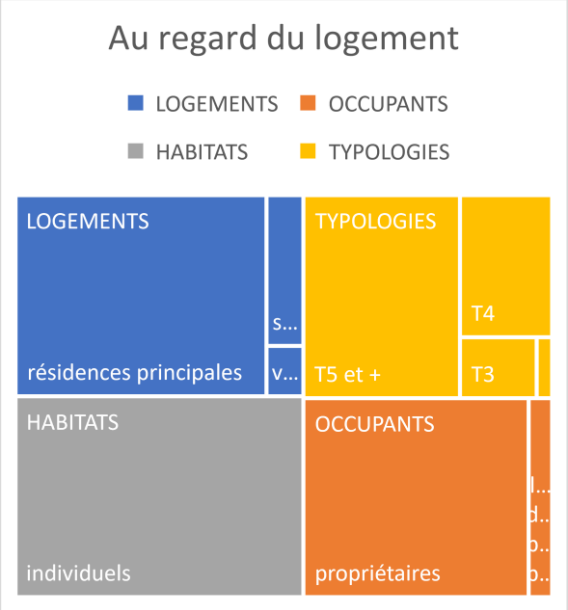
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	23 800	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	14	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	68	
Occupé par des habitant de la commune	12	17,6 %
Taux de chômage	7,7	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	62
Dont résidences principales	54
Dont résidences secondaires	6
Logements vacants	2
Logements sociaux	
Propriétaires	48
Locataires du parc privé	5
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	62
Habitat collectifs	0
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**2403**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	1	5	14	34

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
3	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
8	1	4

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

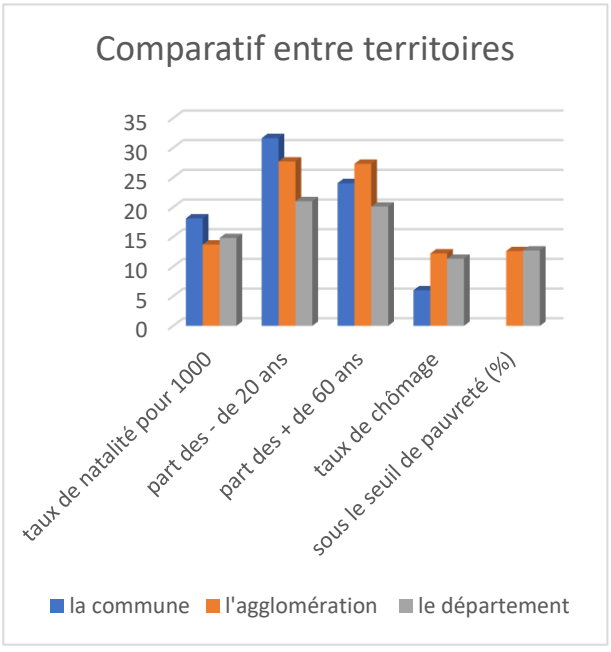
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

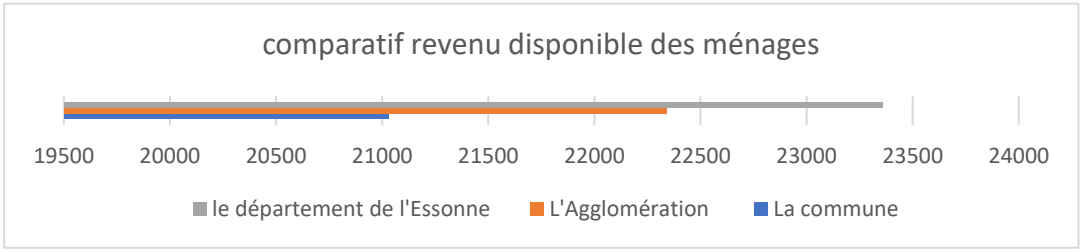
BOIS HERPIN

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	81
Au regard de la population de la CAESE	0,1
Densité hab./ km²	20,82
Superficie de la commune en ha.	389

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,8
Solde naturel	1,6
Taux de natalité pour mille	18,1
Part des – de 20 ans	31,64 %
Part des 60 ans et plus	24,05 %

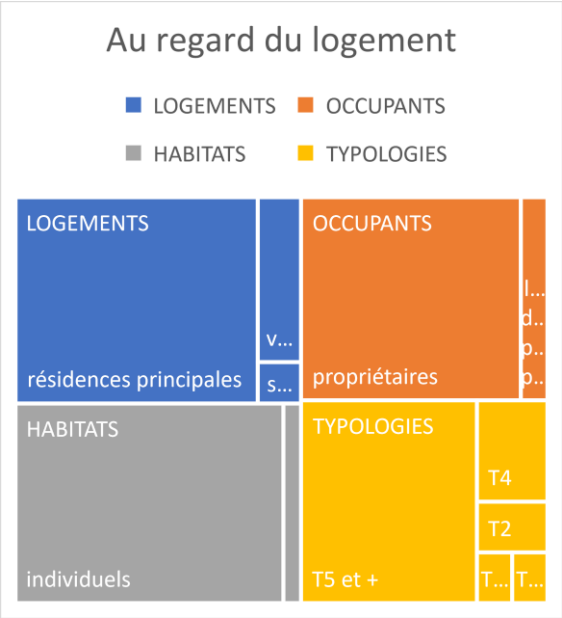
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	NR	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	42	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	35	
Occupé par des habitant de la commune	6	17,14%
Taux de chômage	6	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	33
Dont résidences principales	28
Dont résidences secondaires	1
Logements vacants	4
Logements sociaux	
Propriétaires	25
Locataires du parc privé	3
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	30
Habitat collectifs	2
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**1269**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
1	2	1	4	20

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
2	/	0	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
0	0	0

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

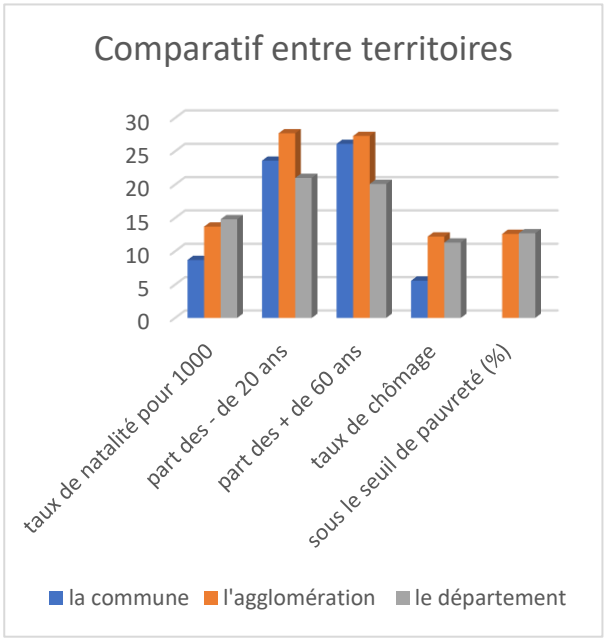
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

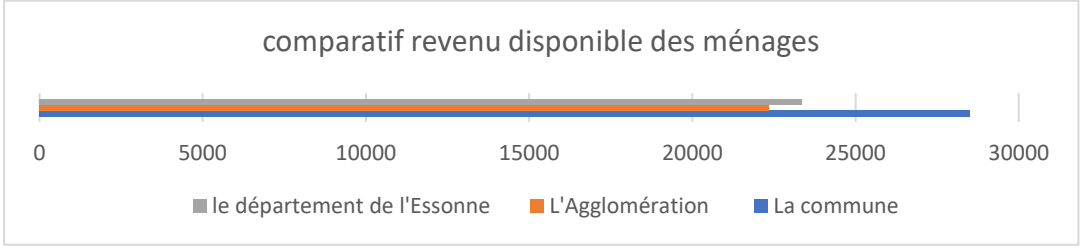
BOISSY-LA-RIVIERE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	517
Au regard de la population de la CAESE	0,9 %
Densité hab./ km²	43,08
Superficie de la commune en ha.	1200

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-2,5
Solde naturel	0,4
Taux de natalité pour mille	8,69
Part des – de 20 ans	23,59 %
Part des 60 ans et plus	26,11 %

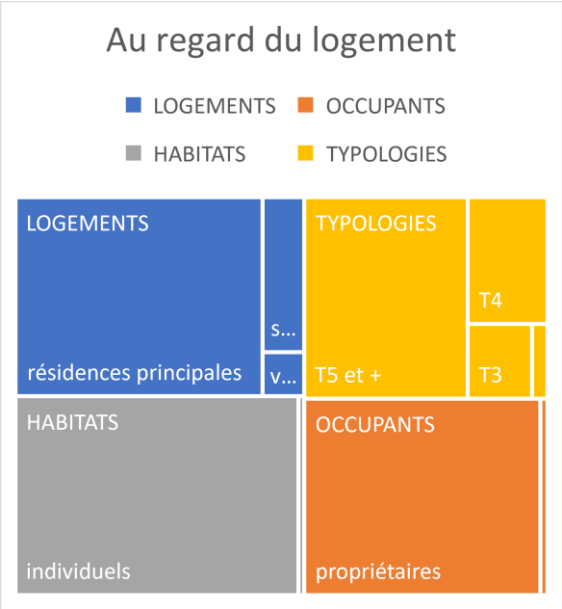
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	28 510	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	74	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	258	
Occupé par des habitant de la commune	40	15,50 %
Taux de chômage	5,59	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	251
Dont résidences principales	215
Dont résidences secondaires	28
Logements vacants	8
Logements sociaux	
Propriétaires	203
Locataires du parc privé	6
Dont copropriétés	3
Nb. De lots à usage de logement	7
Habitat individuel	246
Habitat collectifs	5
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**15151**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	5	21	44	144

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
8	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
0	0	0

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

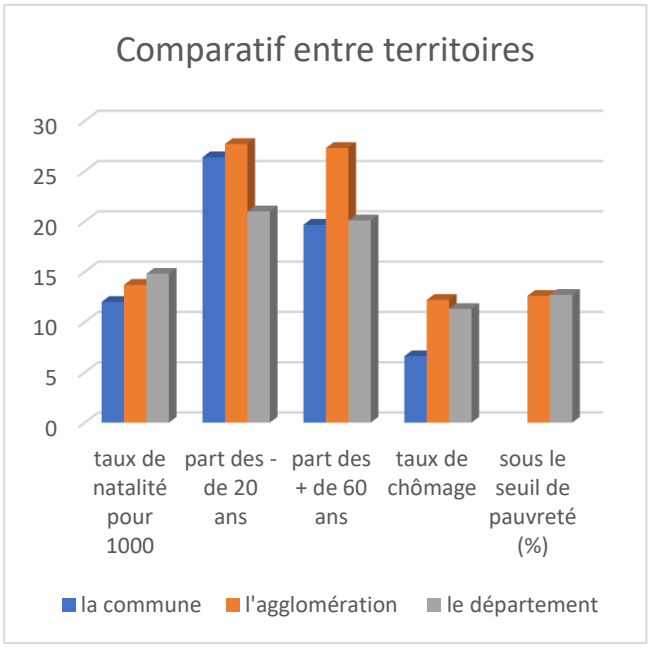
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

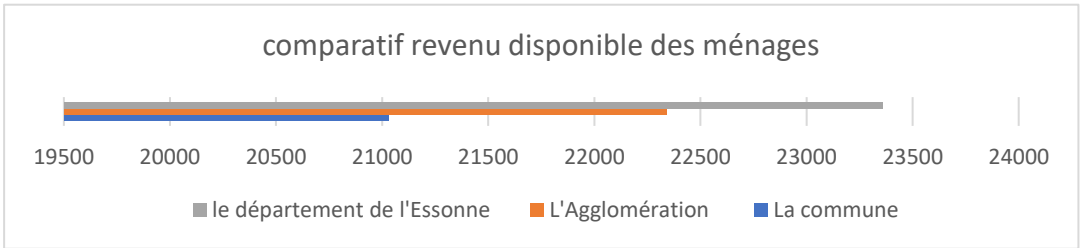
BOISSY-LE-SEC

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	706
Au regard de la population de la CAESE	1,25
Densité hab./ km²	37,04
Superficie de la commune en ha.	1906

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,7
Solde naturel	0,8
Taux de natalité pour mille	12
Part des – de 20 ans	26,38 %
Part des 60 ans et plus	19,67 %

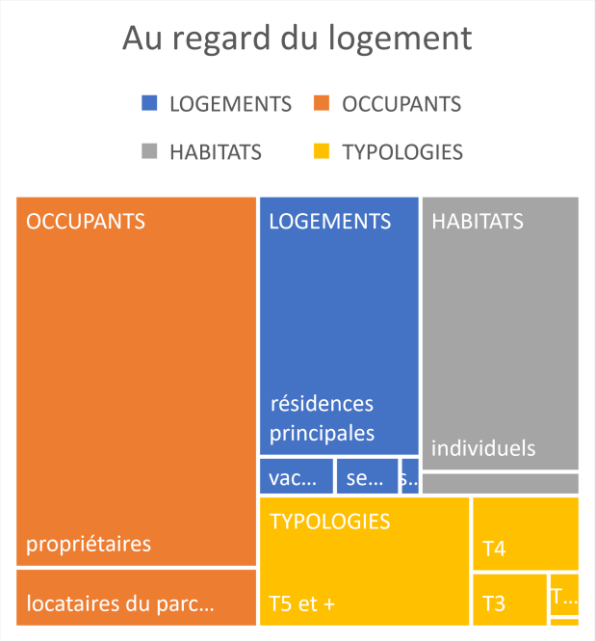
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25410	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	65	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	339	
Occupé par des habitant de la commune	40	11,79 %
Taux de chômage	6,6	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	304
Dont résidences principales	269
Dont résidences secondaires	16
Logements vacants	19
Logements sociaux	5
Propriétaires	574
Locataires du parc privé	92
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	280
Habitat collectifs	24
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**11991**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
2	9	27	53	178

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
8	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
24	2	14

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

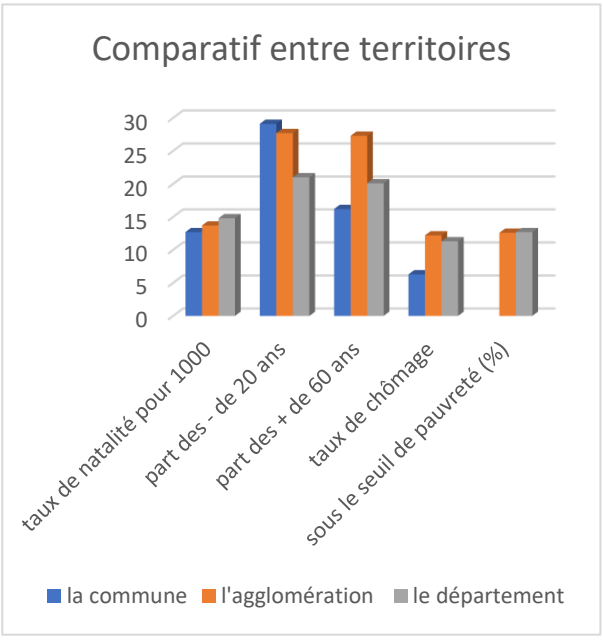
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

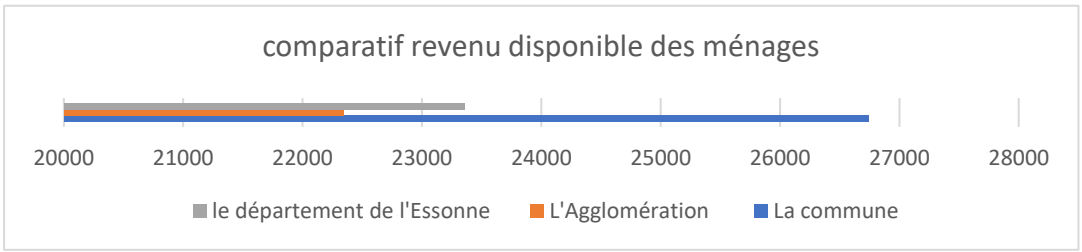
BOUTERVILLIERS

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	431
Au regard de la population de la CAESE	0,8 %
Densité hab./ km²	60,23
Superficie de la commune en ha.	715,53

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	0,4
Solde naturel	1
Taux de natalité pour mille	12,7
Part des – de 20 ans	29,10 %
Part des 60 ans et plus	16,19 %

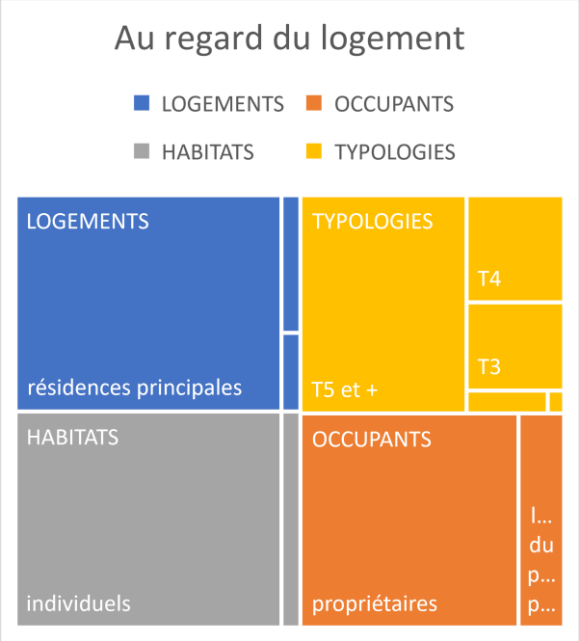
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	26740	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	77	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	224	
Occupé par des habitant de la commune	29	12,94 %
Taux de chômage	6,3	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	165
Dont résidences principales	154
Dont résidences secondaires	7
Logements vacants	4
Logements sociaux	
Propriétaires	125
Locataires du parc privé	26
Dont copropriétés	2
Nb. De lots à usage de logement	15
Habitat individuel	154
Habitat collectifs	11
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**8401**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
1	5	23	28	97

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
10	/	2	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
45	4	23

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

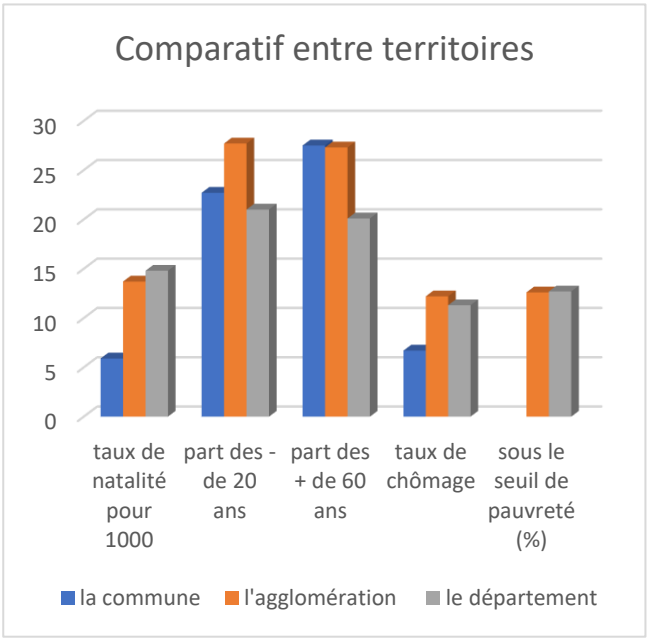
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

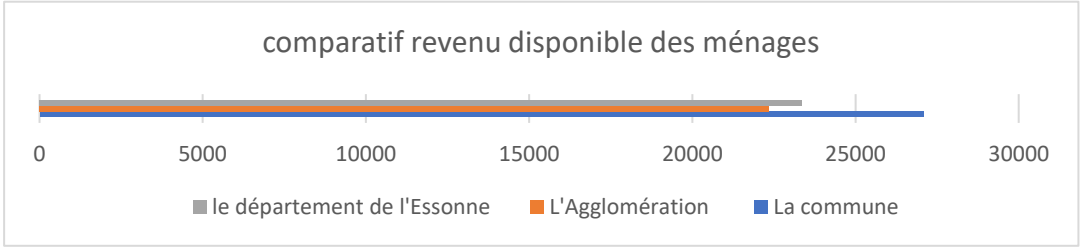
BOUVILLE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	662
Au regard de la population de la CAESE	1,19
Densité hab./ km²	31,5
Superficie de la commune en ha.	2100

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	0,2
Solde naturel	0
Taux de natalité pour mille	5,9
Part des – de 20 ans	22,72 %
Part des 60 ans et plus	27,51 %

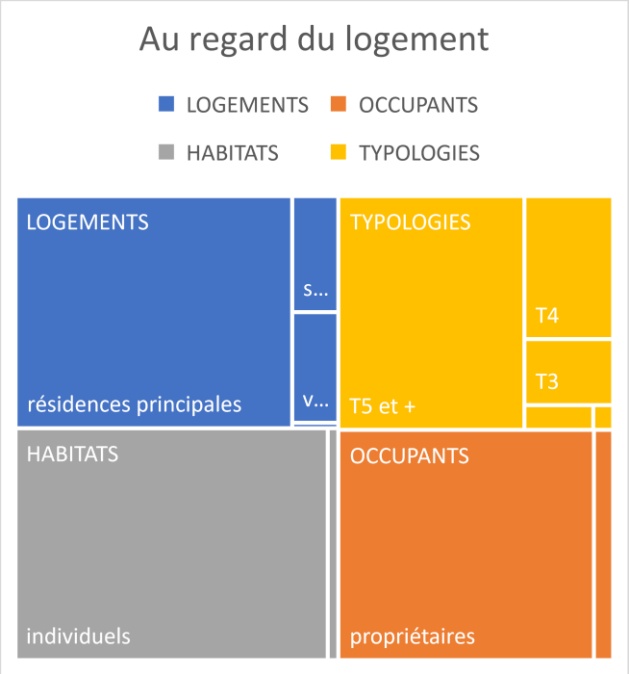
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	27080	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	66	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	312	
Occupé par des habitant de la commune	33	10,57 %
Taux de chômage	6,7	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	307
Dont résidences principales	263
Dont résidences secondaires	22
Logements vacants	21
Logements sociaux	1
Propriétaires	241
Locataires du parc privé	18
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	297
Habitat collectifs	10
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**12263**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
2	7	24	52	178

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
8	/	1	/

Les potentiels de développement :

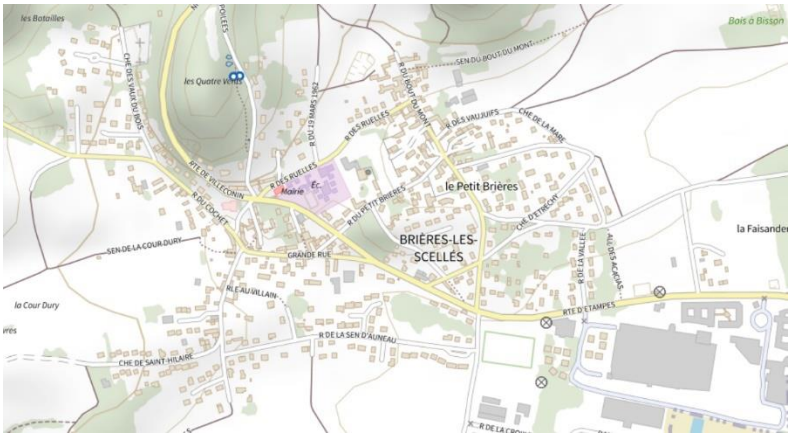
Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
58	5	29

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

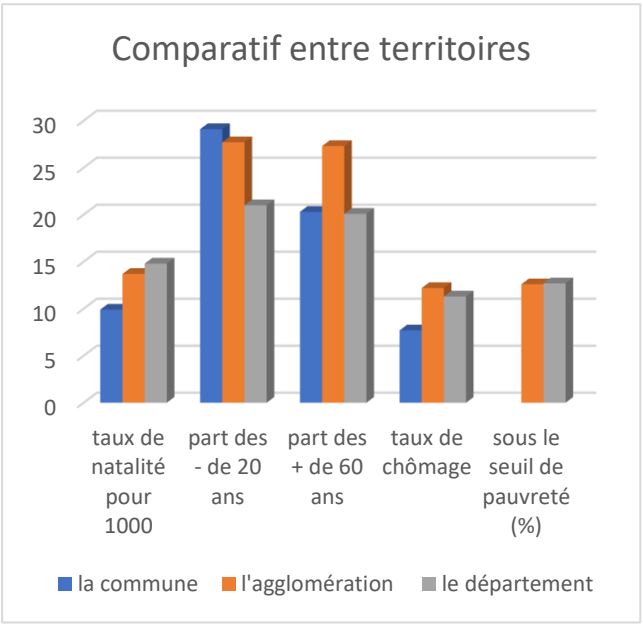
BRIERES-LES-SCELLES

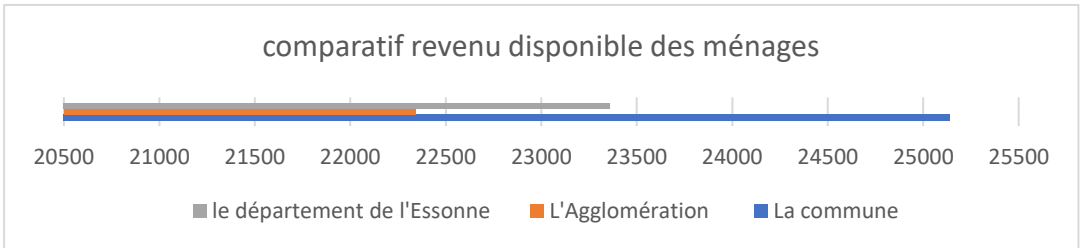
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	1269
Au regard de la population de la CAESE	2,3%
Densité hab./ km²	146,7
Superficie de la commune en ha.	865



Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	0.9
Solde naturel	
Taux de natalité pour mille	9,9
Part des – de 20 ans	29,10 %
Part des 60 ans et plus	20,30 %

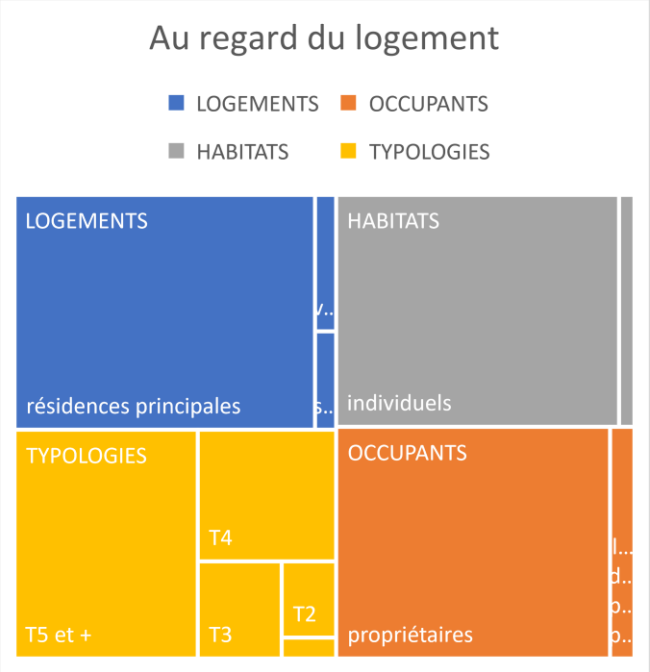
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25140	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	782	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	567	
Occupé par des habitant de la commune	94	16,57 %
Taux de chômage	7,7	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	473
Dont résidences principales	441
Dont résidences secondaires	13
Logements vacants	18
Logements sociaux	0
Propriétaires	396
Locataires du parc privé	35
Dont copropriétés	4
Nb. De lots à usage de logement	22
Habitat individuel	410
Habitat collectifs	22
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**20431**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
7	26	51	114	262

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
30	/	5	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
95	10	57

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

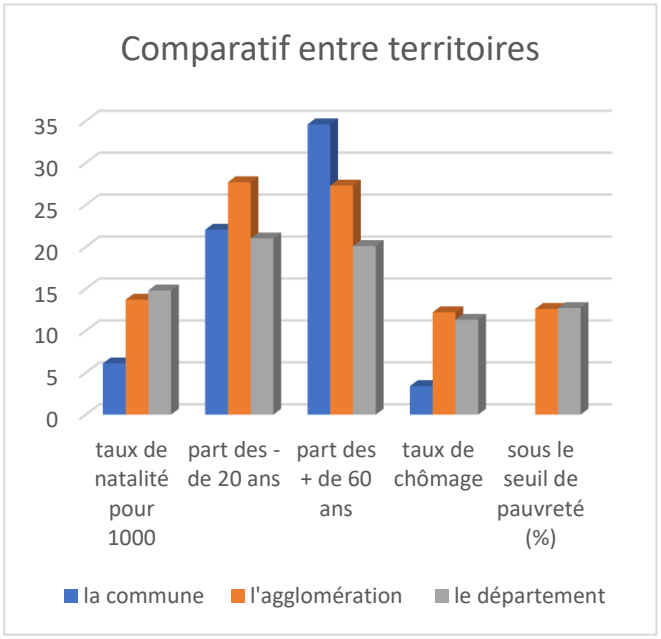
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

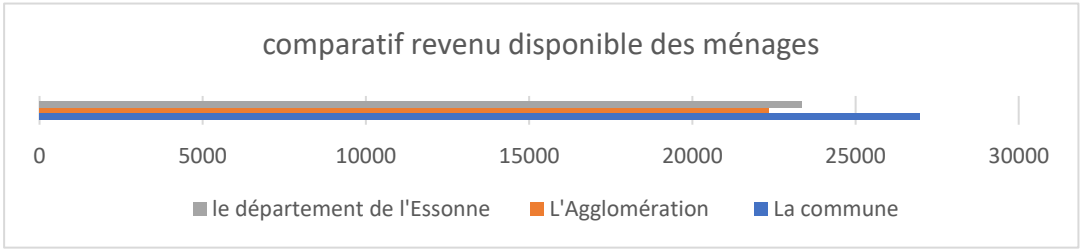
BROUY

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	132
Au regard de la population de la CAESE	0,2 %
Densité hab./ km²	15,73
Superficie de la commune en ha.	839

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-1,1
Solde naturel	0
Taux de natalité pour mille	6,1
Part des – de 20 ans	22,04 %
Part des 60 ans et plus	34,64 %

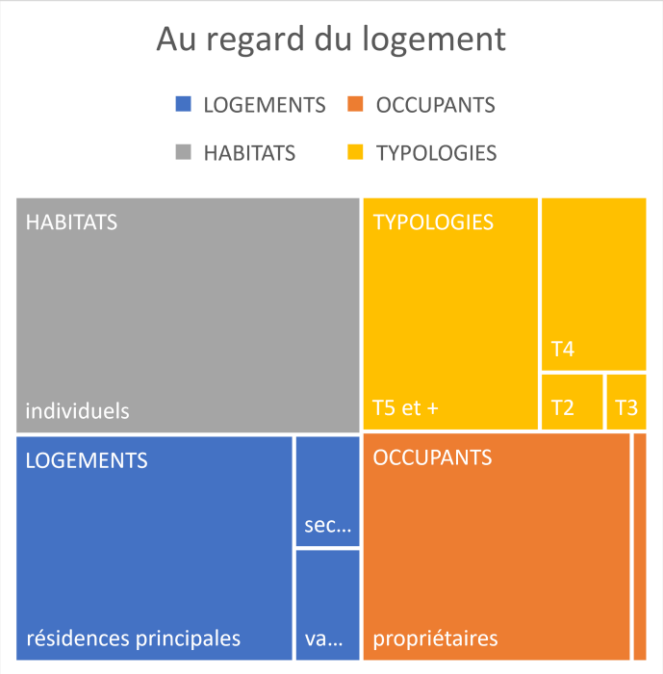
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	26 976	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	15	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	59	
Occupé par des habitant de la commune	9	15,25 %
Taux de chômage	3,4	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	59
Dont résidences principales	50
Dont résidences secondaires	6
Logements vacants	6
Logements sociaux	
Propriétaires	49
Locataires du parc privé	3
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	65
Habitat collectifs	
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**2873**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	3	2	15	33

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
15	/	3	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
4	0	1

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

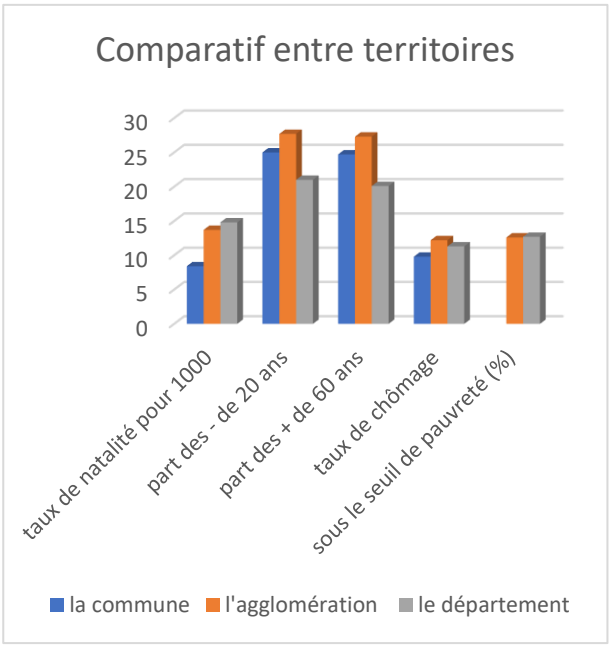
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

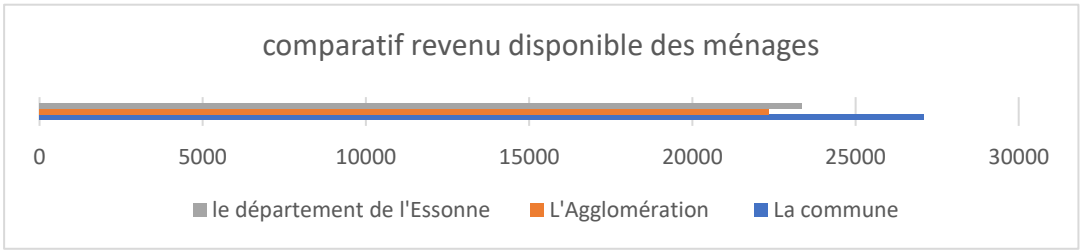
CHALO-SAINT-MARS

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	1054
Au regard de la population de la CAESE	1,94
Densité hab./ km²	36,76
Superficie de la commune en ha.	2867

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-2
Solde naturel	-0,1
Taux de natalité pour mille	8,4
Part des – de 20 ans	25 %
Part des 60 ans et plus	24,71 %

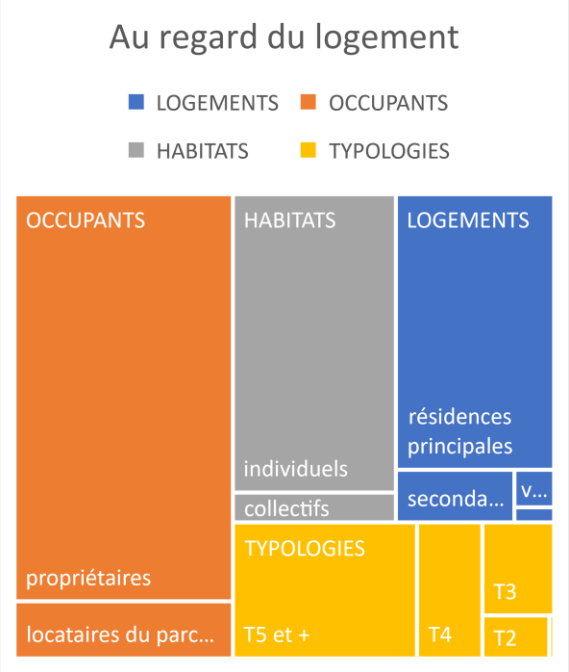
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	27100	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	106	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	477	
Occupé par des habitant de la commune	68	14,25 %
ux de chômage	9,8	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	539
Dont résidences principales	438
Dont résidences secondaires	63
Logements vacants	37
Logements sociaux	6
Propriétaires	895
Locataires du parc privé	125
Dont copropriétés	4
Nb. De lots à usage de logement	19
Habitat individuel	490
Habitat collectifs	49
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**25877**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
2	29	67	89	252

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
7	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
30	3	18

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

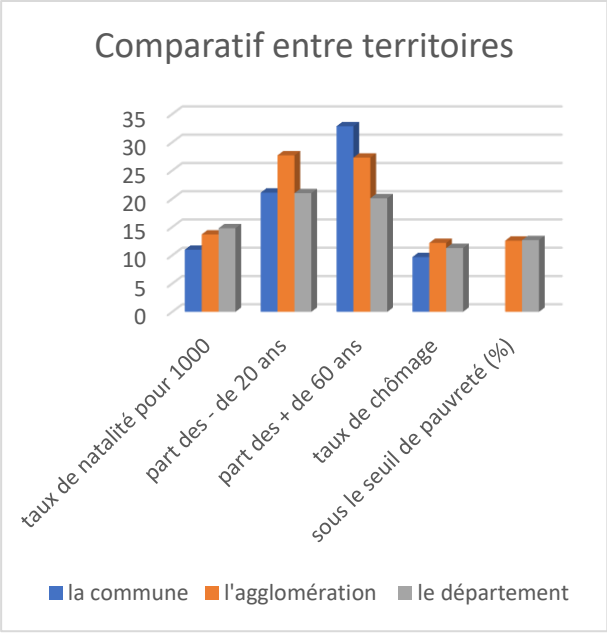
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

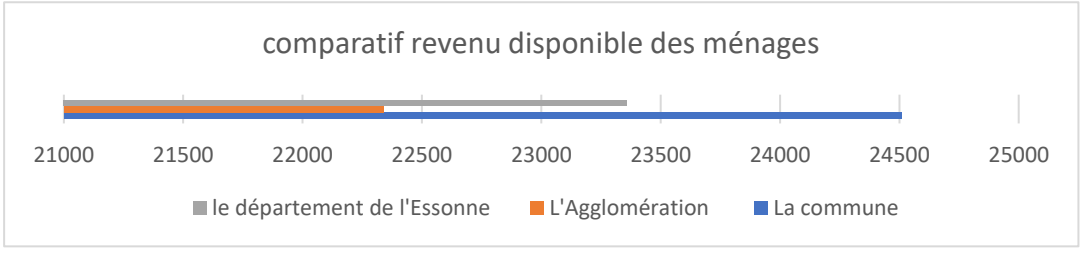
CHALOU-MOULINEUX

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	412
Au regard de la population de la CAESE	0,7%
Densité hab./ km²	41,2
Superficie de la commune en ha.	1000

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-8,9
Solde naturel	7,
Taux de natalité pour mille	11
Part des – de 20 ans	21,10 %
Part des 60 ans et plus	32,85 %

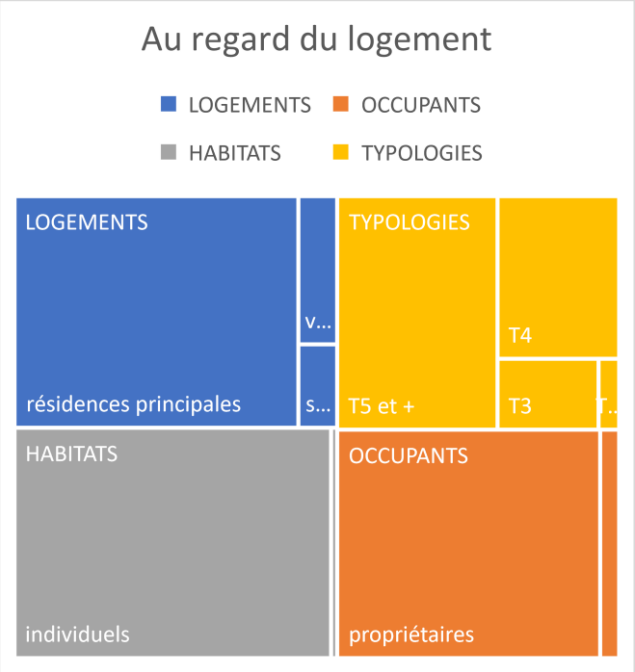
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	24510	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	25	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	170	
Occupé par des habitant de la commune	19	11,17 %
Taux de chômage	9,7	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	208
Dont résidences principales	183
Dont résidences secondaires	9
Logements vacants	16
Logements sociaux	
Propriétaires	167
Locataires du parc privé	12
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	203
Habitat collectifs	4
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**7806**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	4	20	55	104

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
7	/	1	/

Les potentiels de développement :

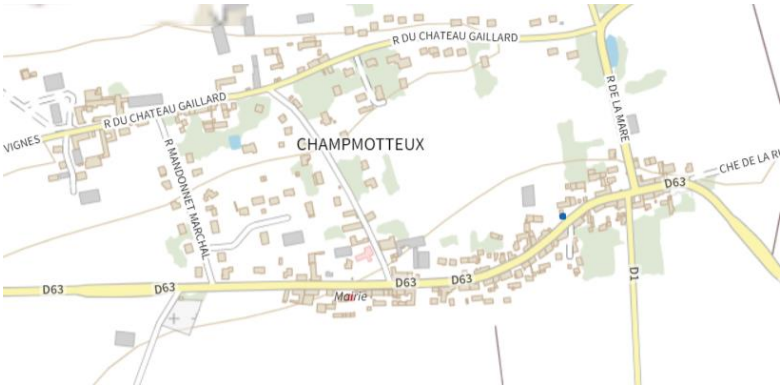
Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
10	1	4

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

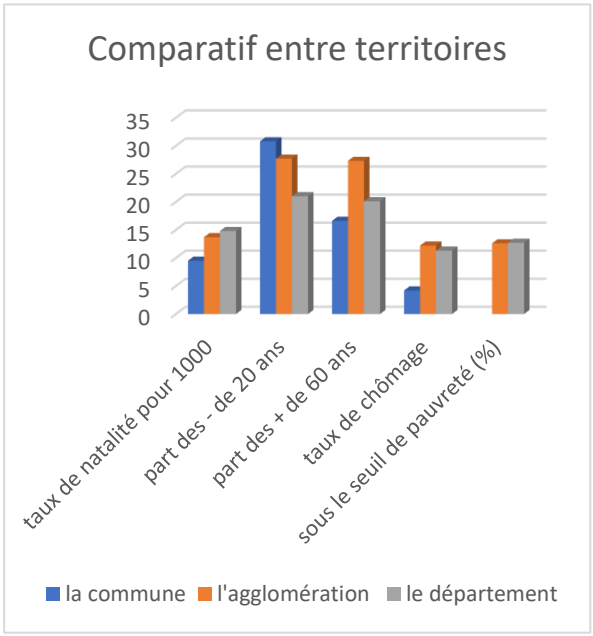
CHAMPMOTTEUX

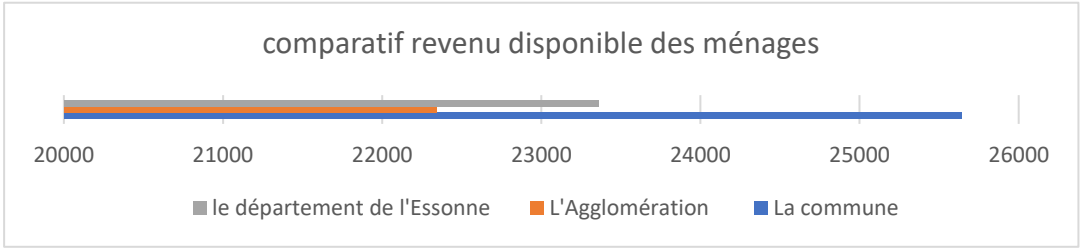
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	367
Au regard de la population de la CAESE	0,7
Densité hab./ km²	48,58
Superficie de la commune en ha.	755,45



Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-1,6
Solde naturel	0.6
Taux de natalité pour mille	9,5
Part des – de 20 ans	30,79 %
Part des 60 ans et plus	16,62 %

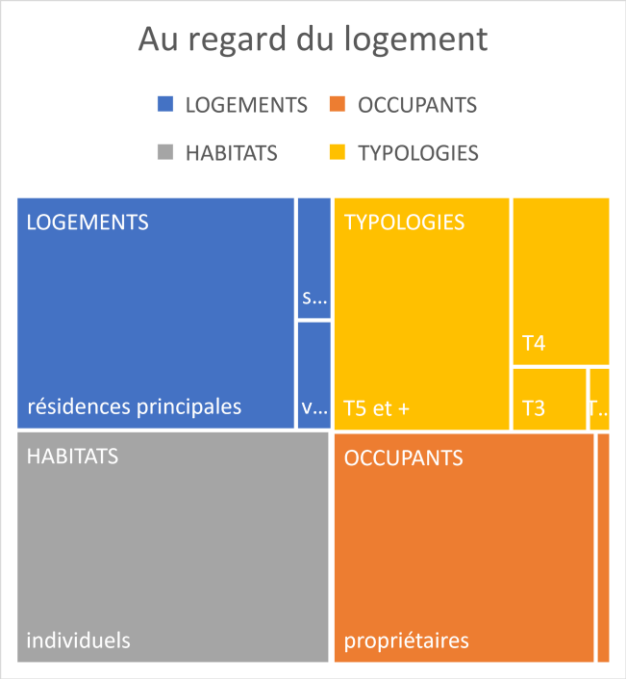
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25640	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	30	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	186	
Occupé par des habitant de la commune	21	11,29 %
Taux de chômage	4,2	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	148
Dont résidences principales	131
Dont résidences secondaires	9
Logements vacants	8
Logements sociaux	
Propriétaires	122
Locataires du parc privé	7
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	147
Habitat collectifs	1
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**6353**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	3	10	34	84

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
26	/	4	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
30	2	13

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

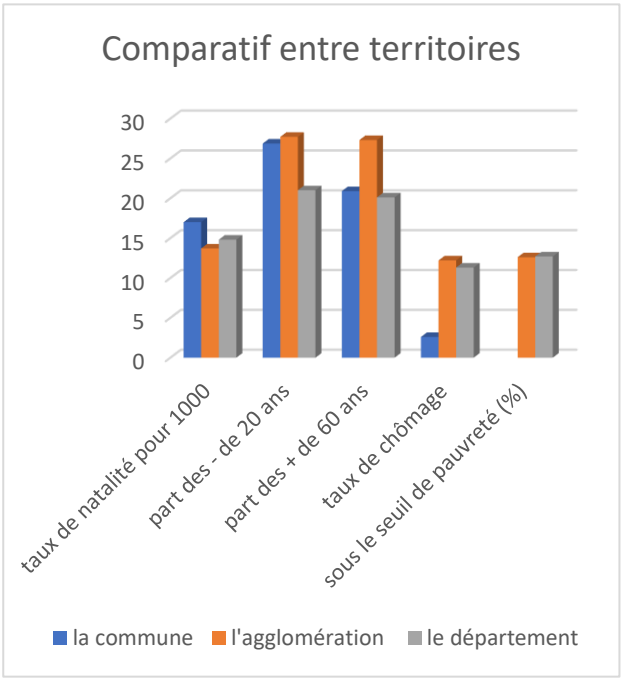
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

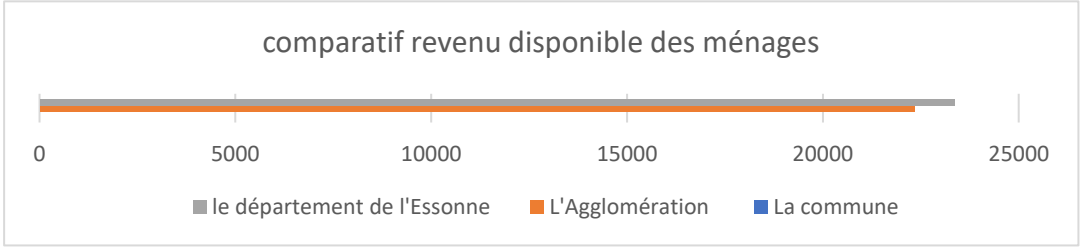
CHATIGNONVILLE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	67
Au regard de la population de la CAESE	0,1
Densité hab./ km²	13,06
Superficie de la commune en ha.	513

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	3,1
Solde naturel	1,4
Taux de natalité pour mille	17
Part des – de 20 ans	26,86 %
Part des 60 ans et plus	20,89 %

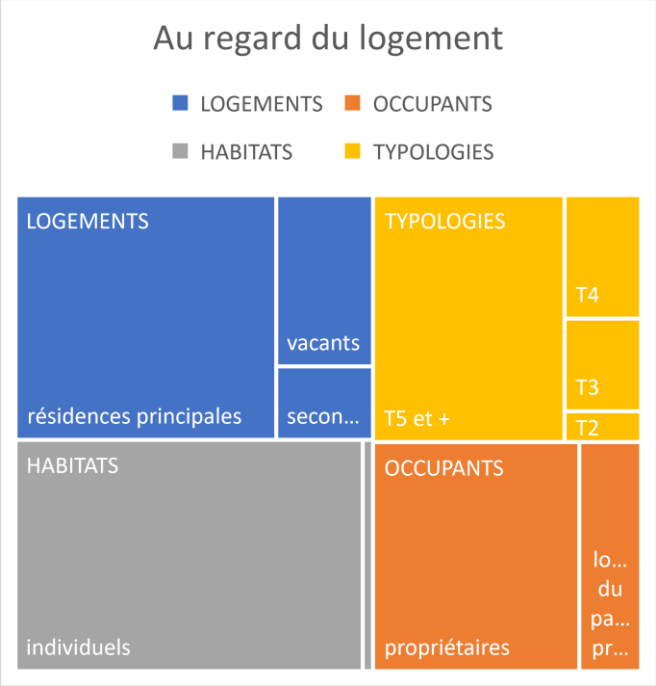
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	NR	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	11	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	35	
Occupé par des habitant de la commune	6	17,14 %
Taux de chômage	2,6	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	36
Dont résidences principales	27
Dont résidences secondaires	3
Logements vacants	7
Logements sociaux	
Propriétaires	20
Locataires du parc privé	6
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	34
Habitat collectifs	1
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**1315**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	1	3	4	20

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
2	/	0	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
25	2	13

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

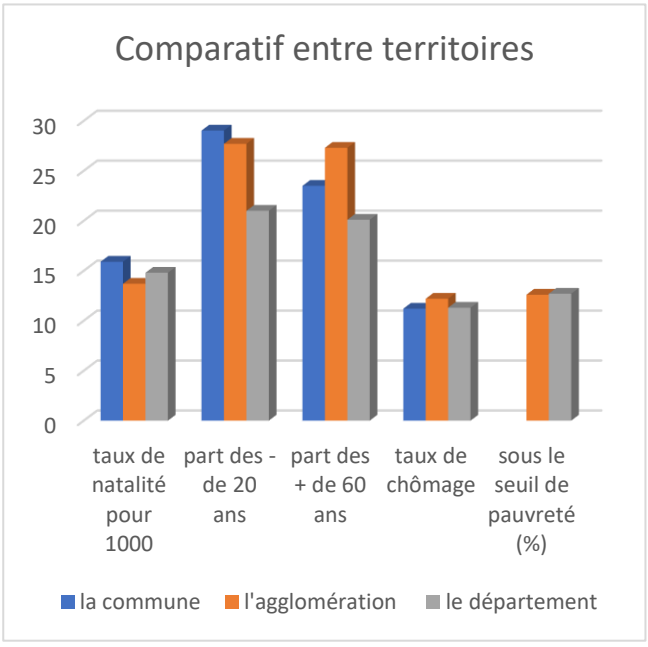
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

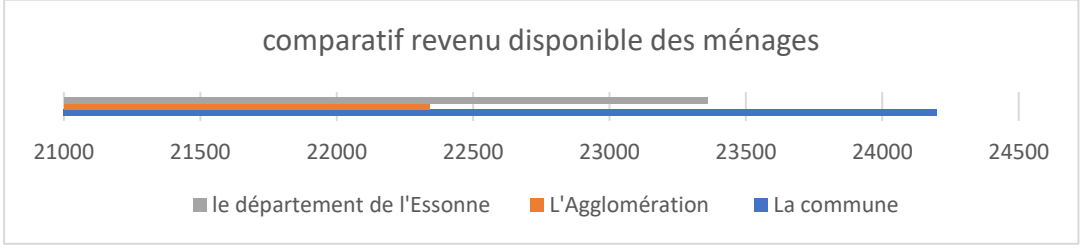
CONGERVILLE-THIONVILLE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	224
Au regard de la population de la CAESE	0,4%
Densité hab./ km²	28
Superficie de la commune en ha.	800

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-2,8
Solde naturel	1,5
Taux de natalité pour mille	15,9
Part des – de 20 ans	29,03 %
Part des 60 ans et plus	23,50 %

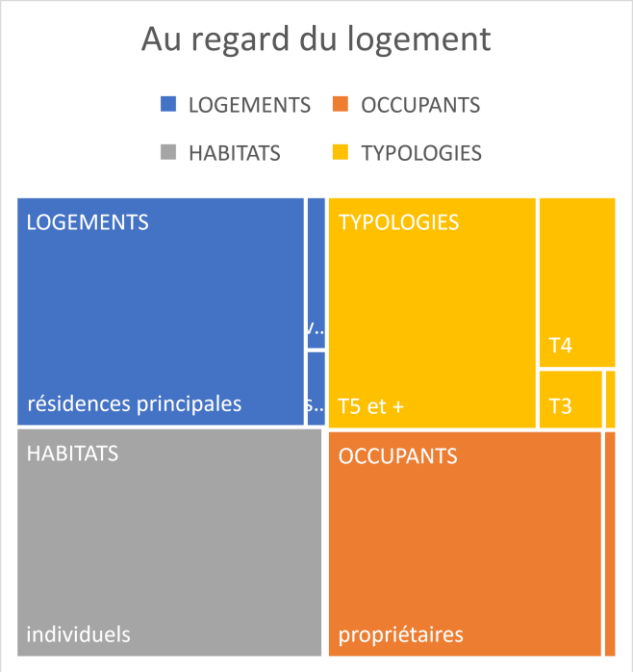
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	24200	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	32	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	94	
Occupé par des habitant de la commune	22	23,40 %
Taux de chômage	11,2	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	89
Dont résidences principales	83
Dont résidences secondaires	2
Logements vacants	4
Logements sociaux	
Propriétaires	78
Locataires du parc privé	4
Dont copropriétés	1
Nb. De lots à usage de logement	3
Habitat individuel	88
Habitat collectifs	1
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**3747**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	1	5	17	61

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
6	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
0	0	0

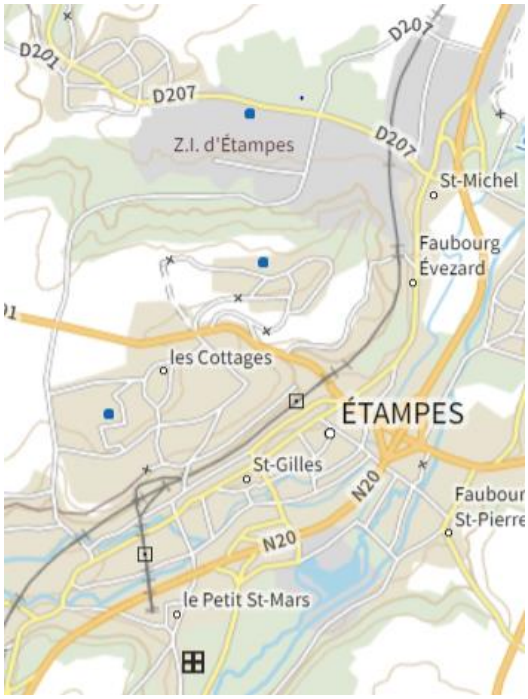
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

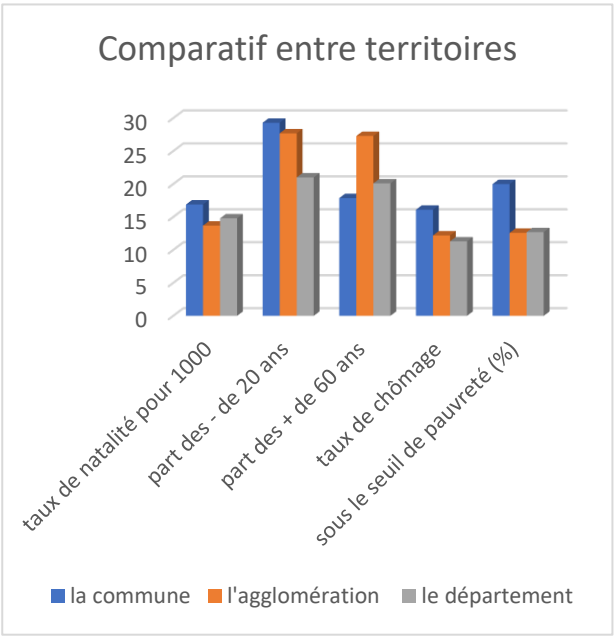
ETAMPES

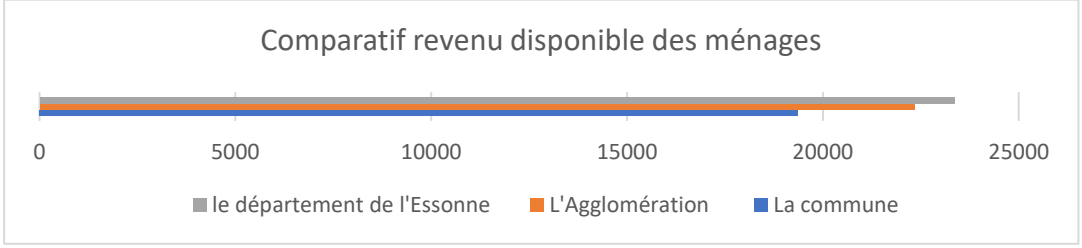
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	25813
Au regard de la population de la CAESE	46,6 %
Densité hab./ km²	630,81
Superficie de la commune en ha.	4092

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,4
Solde naturel	1
Taux de natalité pour mille	16,9
Part des – de 20 ans	29,33%
Part des 60 ans et plus	17,87%



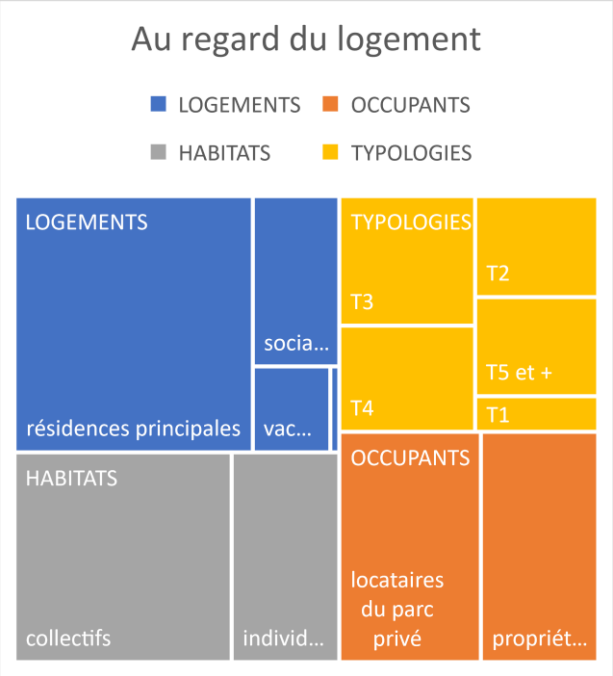
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	19360	
Part des ménages fiscaux imposés	56 %	
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	10 682	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	10 340	
Occupé par des habitant de la commune	3 675	34,7
Taux de chômage	16,1	
% de la population sous le taux de pauvreté	20 %	





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	11473
Dont résidences principales	10231
Dont résidences secondaires	126
Logements vacants	1117
Logements sociaux	2466
Propriétaires	4523
Locataires du parc privé	5467
Dont copropriétés	361
Nb. De lots à usage de logement	4538
Habitat individuel	3785
Habitat collectifs	7641
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**384245**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
739	2077	2947	2424	2043

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
662	420	110	70

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
/	/	662

Les projets d'ores et déjà connus :

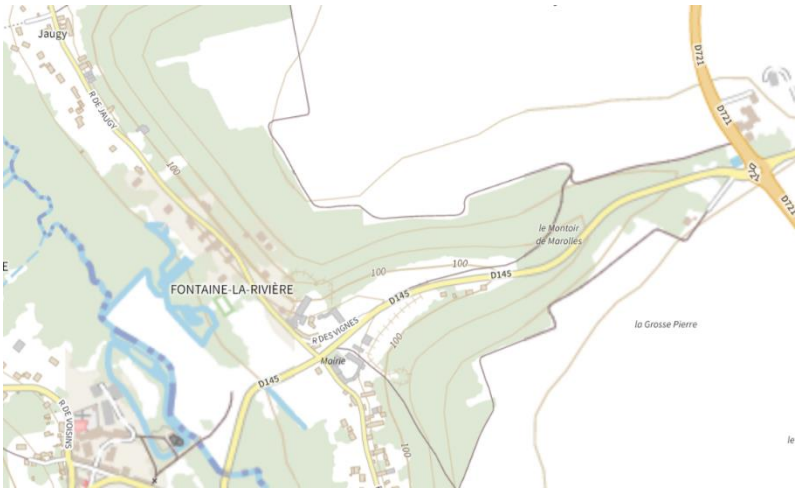
- NPNRU de Guinette : Projet qui devrait évoluer avec une réduction de 35 logements pour la destruction et reconstitution de l'offre portant donc à 149 la démolition/reconstitution qui pour autant ne modifier pas l'enveloppe globale puisqu'on reste sur du1/1 sur le projet.
    - Reconstitution : 184 logements locatifs sociaux hors QPV
    - Diversification sur site : 185 logements
- PIV Croix de Vernailles : Ce projet est amené à être présenté prochainement en réunion publique et devra permettre d'avoir une meilleure visibilité sur les projets.
    - Reconstitution : 22 logements locatifs sociaux hors QPV
    - Diversification sur site : 42 à 66 logements

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

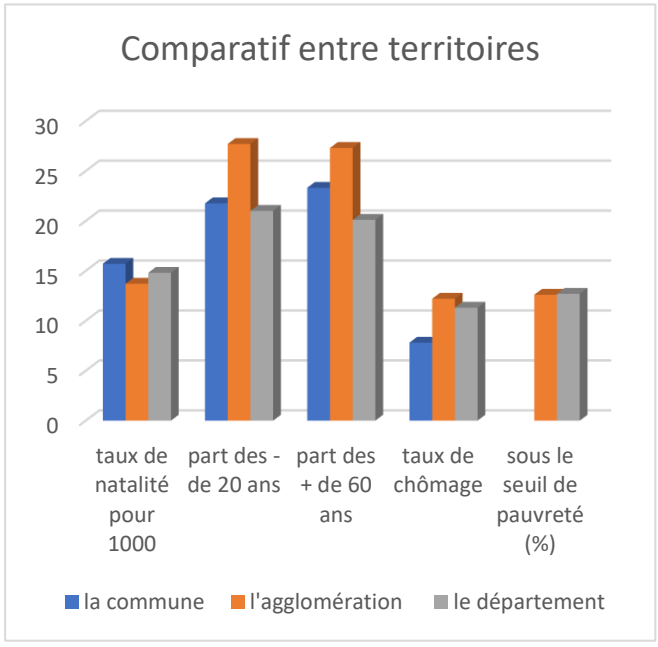
FONTAINE-LA-RIVIERE

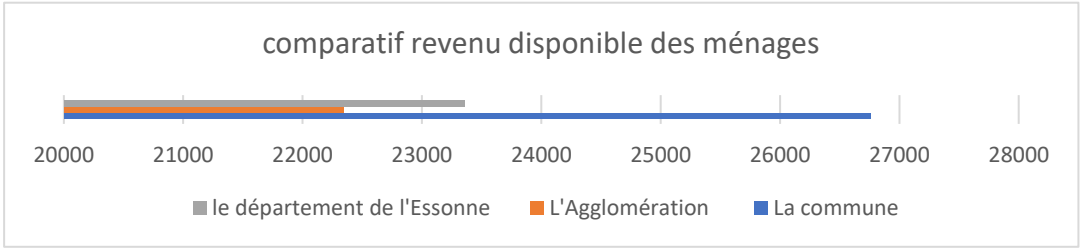
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	186
Au regard de la population de la CAESE	0,3 %
Densité hab./ km²	46,5
Superficie de la commune en ha.	400



Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-4,8
Solde naturel	1
Taux de natalité pour mille	15,7
Part des – de 20 ans	21,76 %
Part des 60 ans et plus	23,31 %

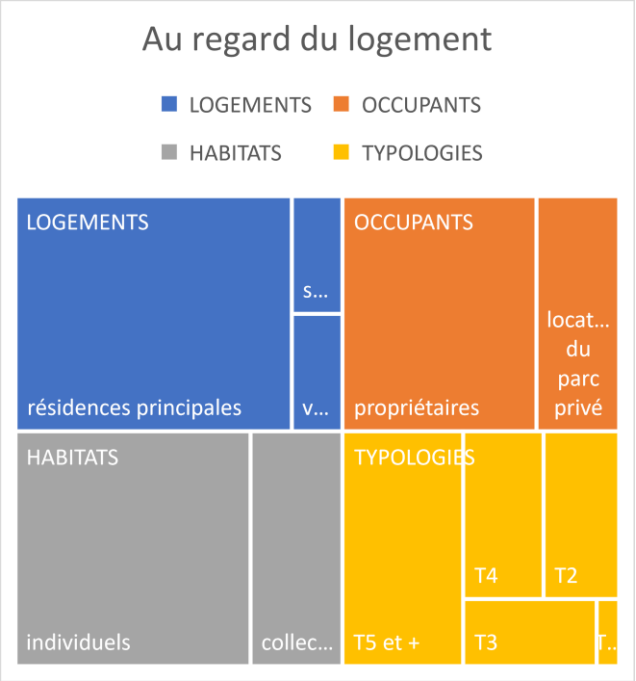
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	26760	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	15	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	98	
Occupé par des habitant de la commune	9	
Taux de chômage	7,8	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	103
Dont résidences principales	87
Dont résidences secondaires	8
Logements vacants	8
Logements sociaux	
Propriétaires	61
Locataires du parc privé	26
Dont copropriétés	2
Nb. De lots à usage de logement	17
Habitat individuel	74
Habitat collectifs	29
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**5077**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
2	17	12	18	38

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
7	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
22	2	10

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

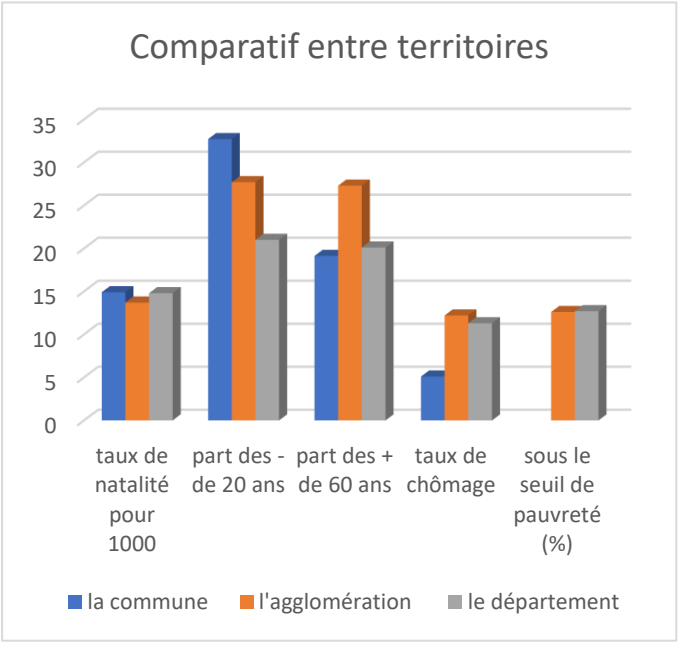
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

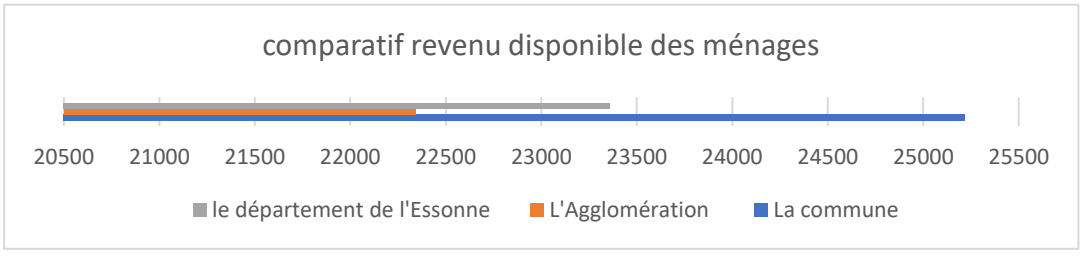
LA-FORET-SAINTE-CROIX

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	162
Au regard de la population de la CAESE	0,3
Densité hab./ km²	30,22
Superficie de la commune en ha.	536

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-1,1
Solde naturel	1,2
Taux de natalité pour mille	14,9
Part des – de 20 ans	32,71 %
Part des 60 ans et plus	19,13 %

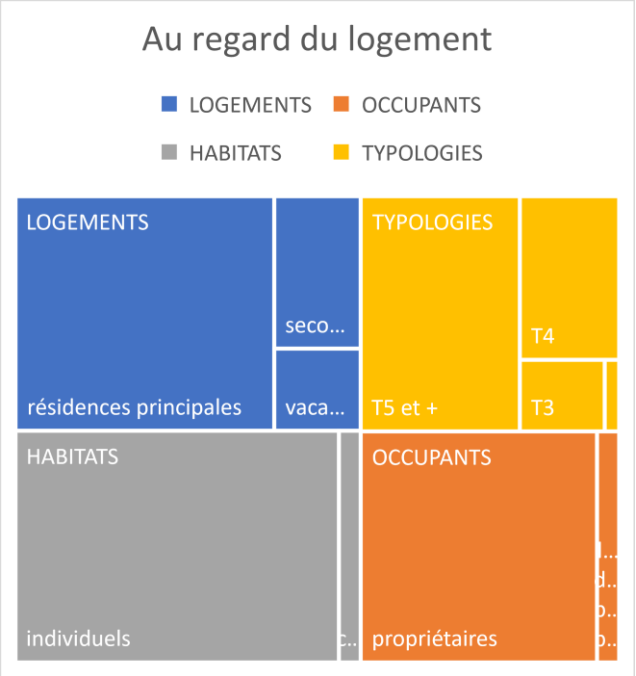
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25220	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	29	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	75	
Occupé par des habitant de la commune	15	20 %
Taux de chômage	5,1	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	80
Dont résidences principales	60
Dont résidences secondaires	13
Logements vacants	7
Logements sociaux	
Propriétaires	54
Locataires du parc privé	5
Dont copropriétés	4
Nb. De lots à usage de logement	21
Habitat individuel	74
Habitat collectifs	5
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**2863**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	1	6	16	37

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
4	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
6	1	3

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

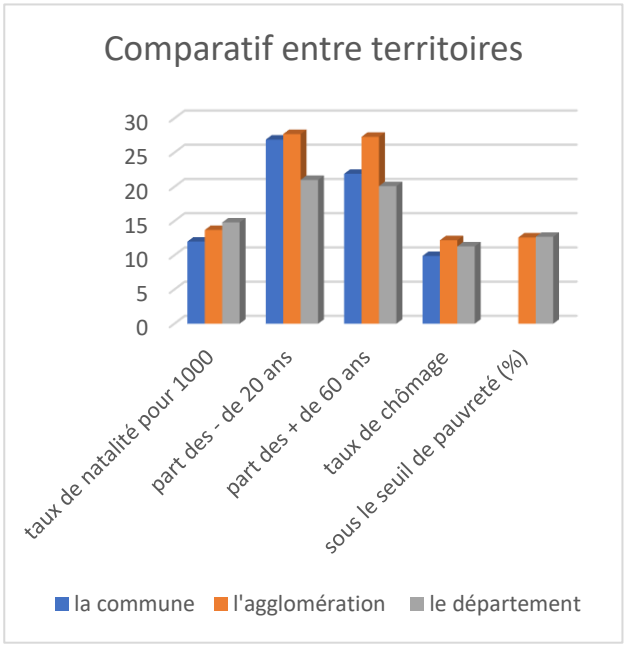
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

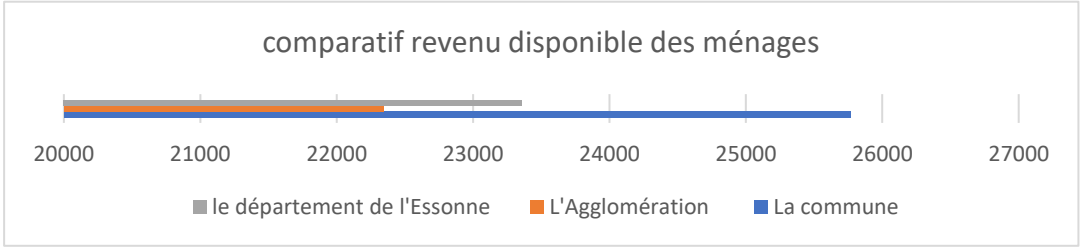
GUILLERVAL

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	825
Au regard de la population de la CAESE	1,5
Densité hab./ km²	47,55
Superficie de la commune en ha.	1734,81

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,3
Solde naturel	0,7
Taux de natalité pour mille	12
Part des – de 20 ans	26,97 %
Part des 60 ans et plus	21,9 %

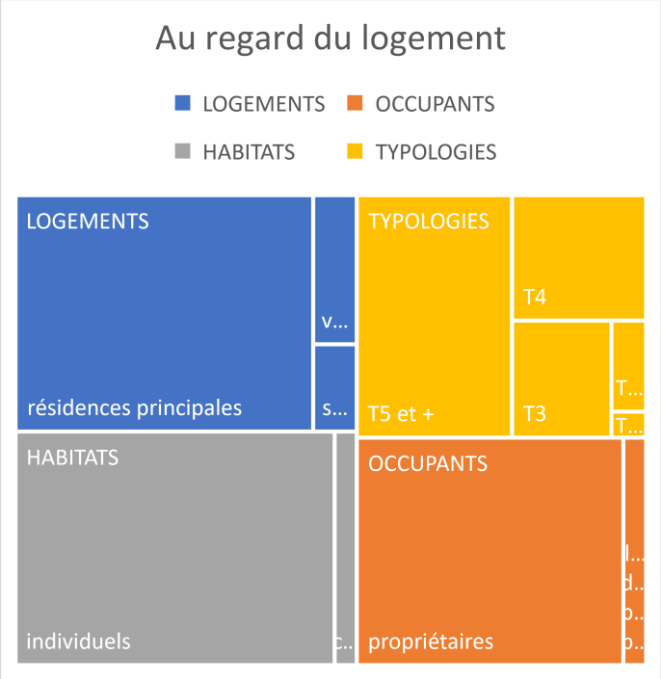
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25770	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	156	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	374	
Occupé par des habitant de la commune	58	15,50 %
Taux de chômage	9,9	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	360
Dont résidences principales	314
Dont résidences secondaires	17
Logements vacants	29
Logements sociaux	
Propriétaires	271
Locataires du parc privé	38
Dont copropriétés	2
Nb. De lots à usage de logement	43
Habitat individuel	333
Habitat collectifs	23
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**19278**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
4	14	52	75	168

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
8	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
15	1	7

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

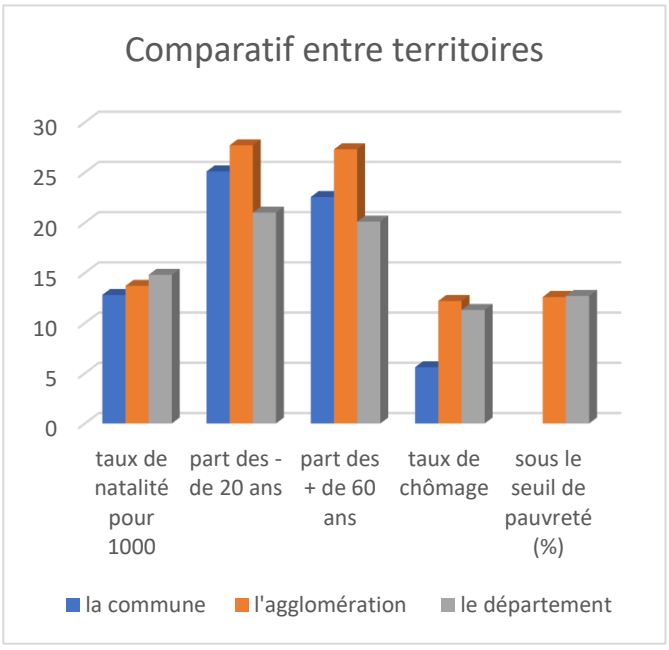
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

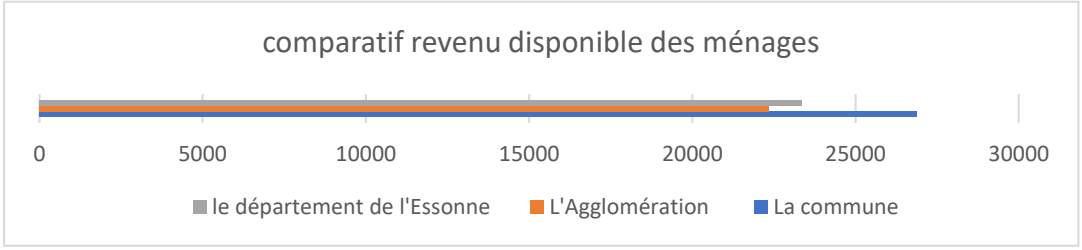
MAROLLES-EN-BEAUCE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	240
Au regard de la population de la CAESE	0,4 %
Densité hab./ km²	40
Superficie de la commune en ha.	600

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	1,4
Solde naturel	1,2
Taux de natalité pour mille	12,8
Part des – de 20 ans	25,10 %
Part des 60 ans et plus	22,55 %

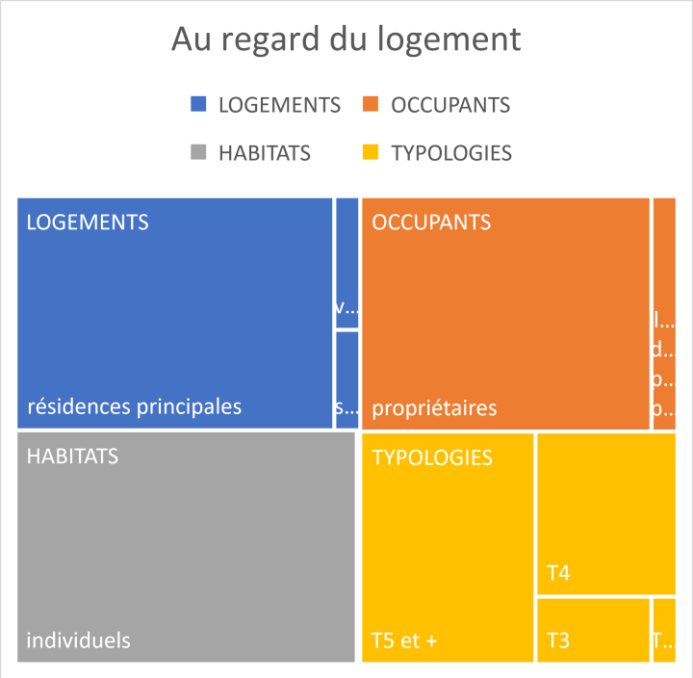
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	26880	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	14	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	118	
Occupé par des habitant de la commune	13	11,01 %
Taux de chômage	5,6	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	93
Dont résidences principales	86
Dont résidences secondaires	3
Logements vacants	4
Logements sociaux	
Propriétaires	79
Locataires du parc privé	7
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	92
Habitat collectifs	1
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**3703**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	2	9	27	47

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
6	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
0	0	0

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

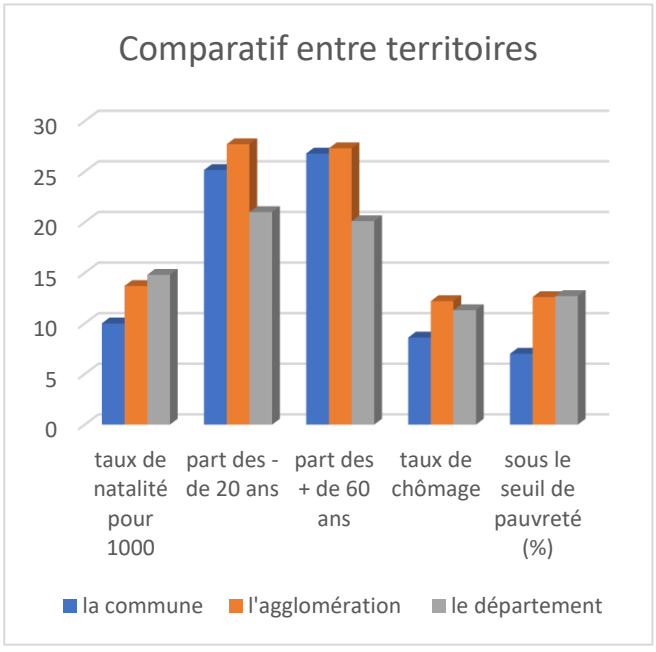
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

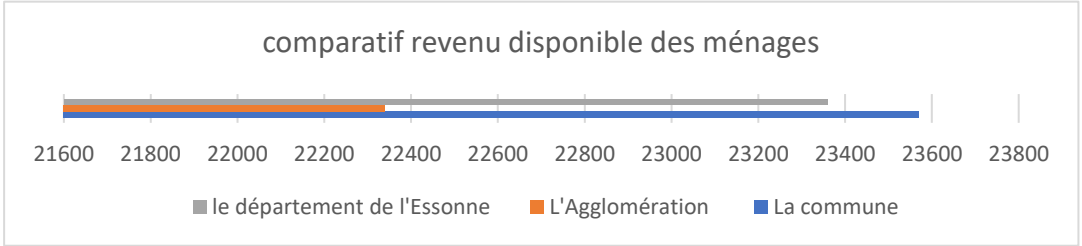
LE MEREVILOIS

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	3348
Au regard de la population de la CAESE	6,17 %
Densité hab./ km²	100,91
Superficie de la commune en ha.	3317,6

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,3
Solde naturel	0
Taux de natalité pour mille	10
Part des – de 20 ans	25,15 %
Part des 60 ans et plus	26,78 %

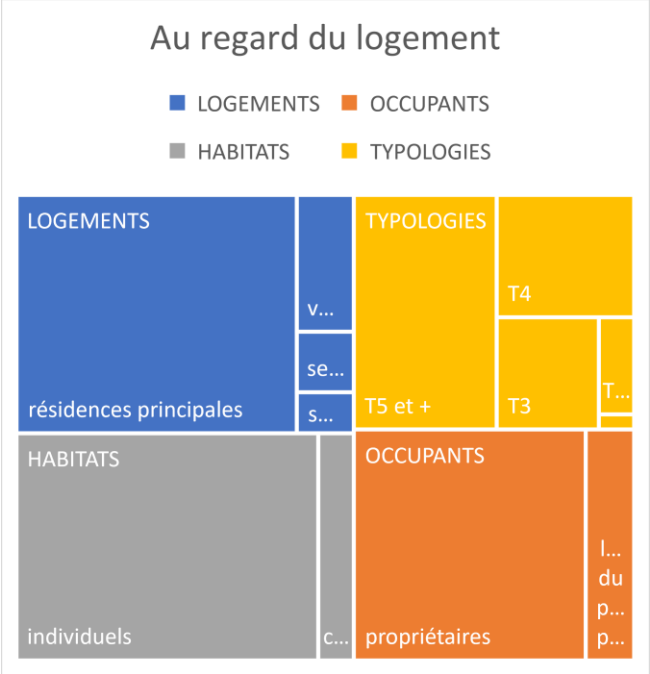
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	23570	
Part des ménages fiscaux imposés	68%	
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	879	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	1450	
Occupé par des habitant de la commune	310	21,37 %
Taux de chômage	8,6	
% de la population sous le taux de pauvreté	7	





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	1599
Dont résidences principales	1375
Dont résidences secondaires	71
Logements vacants	160
Logements sociaux	48
Propriétaires	1102
Locataires du parc privé	230
Dont copropriétés	8
Nb. De lots à usage de logement	36
Habitat individuel	1411
Habitat collectifs	166
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**68833**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
11	71	236	346	689

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
93	30	16	5

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
/	/	/

Les projets d'ores et déjà prévus (2024-2028) :

- Création d'un lotissement autour d'une future gendarmerie :
  - 38 logements en accession libre
  - 18 logements sociaux
  - 19 logements dédiés aux gendarmes.
- Réhabilitation des anciens locaux techniques de la commune :
  - 25 à 30 logements sociaux
- Construction d'un EHPAD de 84 lits (à confirmer) soit une vingtaine de lits supplémentaires par rapport à ceux existants

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

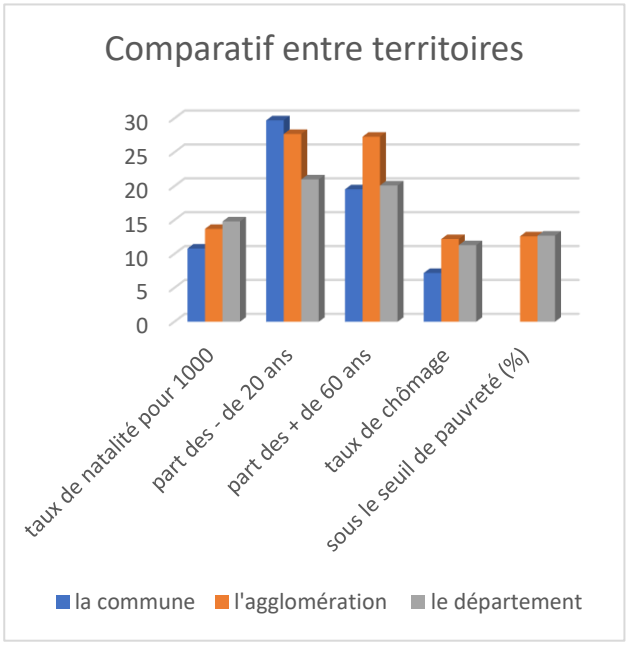
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

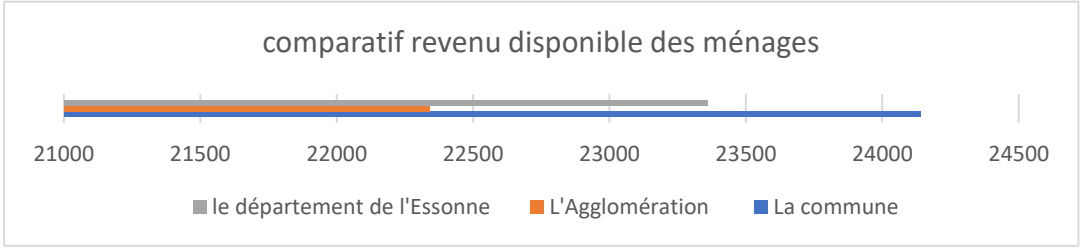
MEROBERT

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	633
Au regard de la population de la CAESE	1,13 %
Densité hab./ km²	59,1
Superficie de la commune en ha.	1071

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	1,1
Solde naturel	0,3
Taux de natalité pour mille	10,8
Part des – de 20 ans	29,72 %
Part des 60 ans et plus	19,54 %

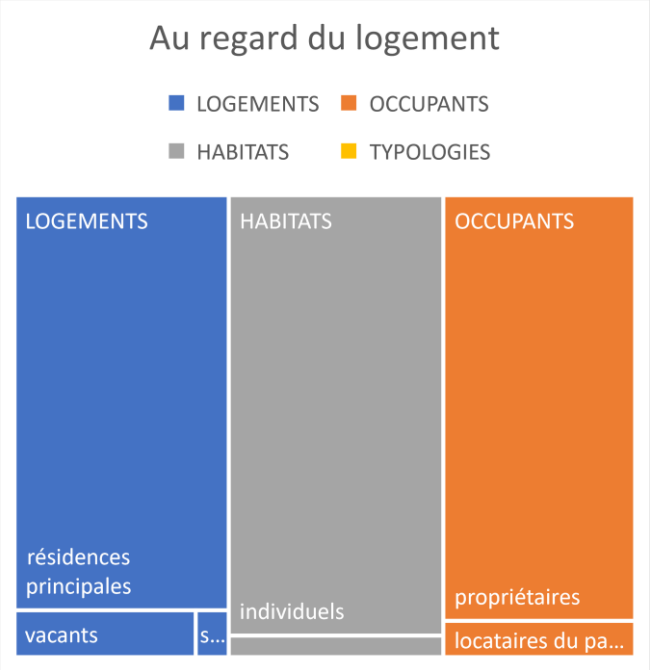
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	24140	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	57	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	300	
Occupé par des habitant de la commune	32	10,66 %
Taux de chômage	7,2	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	255
Dont résidences principales	229
Dont résidences secondaires	4
Logements vacants	22
Logements sociaux	
Propriétaires	210
Locataires du parc privé	18
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	243
Habitat collectifs	12
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**10100**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
NR	NR	NR	NR	NR

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
15	/	2	/

Les potentiels de développement :

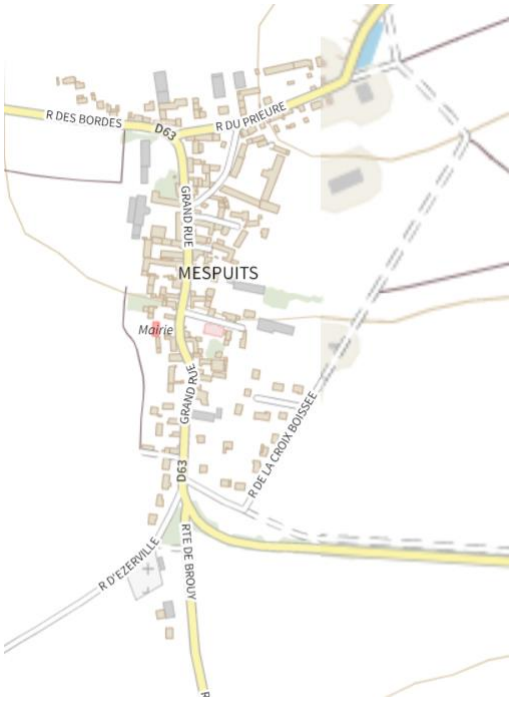
Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
30	3	18

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

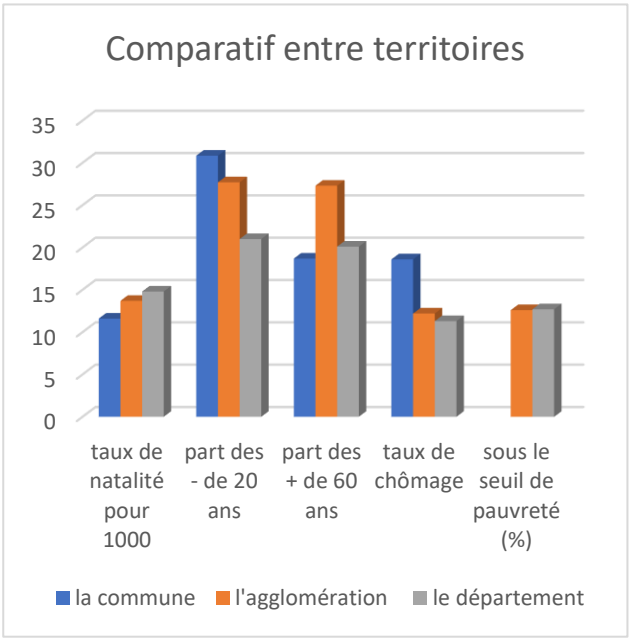
MESPUITS

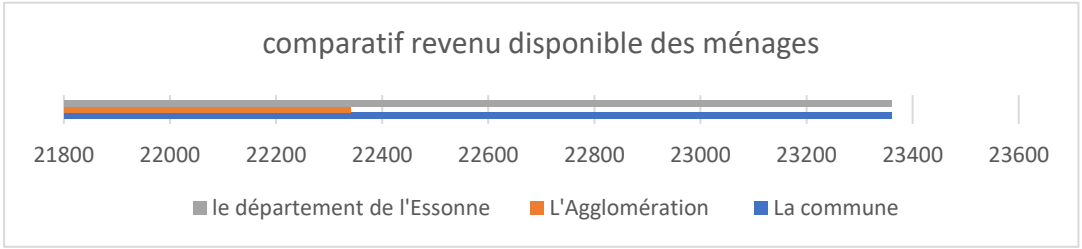
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	232
Au regard de la population de la CAESE	0,4 %
Densité hab./ km²	23,32
Superficie de la commune en ha.	994,7



Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	1,2
Solde naturel	0
Taux de natalité pour mille	11,6
Part des – de 20 ans	30,84 %
Part des 60 ans et plus	18,69 %

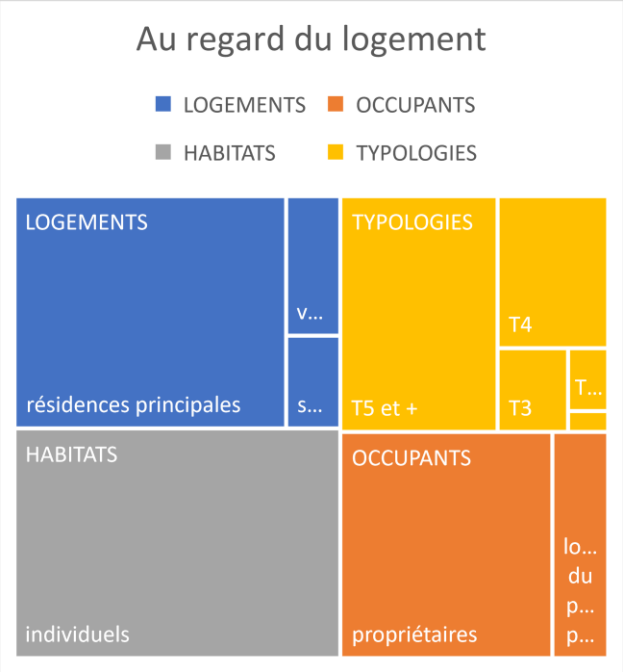
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	23360	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	20	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	82	
Occupé par des habitant de la commune	9	10,97 %
Taux de chômage	18,6	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	90
Dont résidences principales	75
Dont résidences secondaires	6
Logements vacants	9
Logements sociaux	
Propriétaires	57
Locataires du parc privé	15
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	89
Habitat collectifs	0
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**3763**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
1	3	7	20	44

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
5	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
9	1	4

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

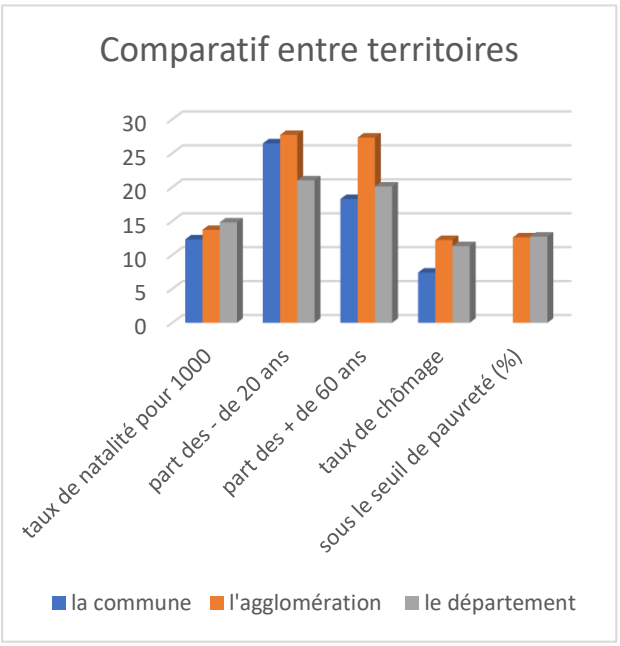
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

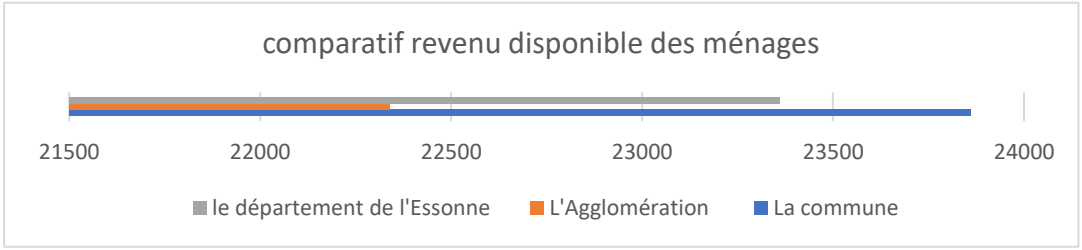
MONNERVILLE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	387
Au regard de la population de la CAESE	0,7 %
Densité hab./ km²	46,57
Superficie de la commune en ha.	831

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-1,8
Solde naturel	0,7
Taux de natalité pour mille	12,3
Part des – de 20 ans	26,45 %
Part des 60 ans et plus	18,25 %

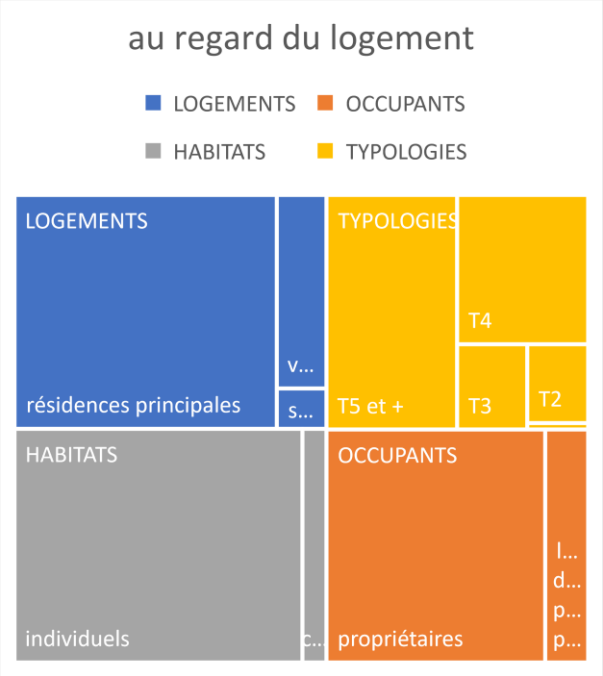
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	23860	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	54	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	187	
Occupé par des habitant de la commune	33	17,64 %
Taux de chômage	7,4	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	183
Dont résidences principales	154
Dont résidences secondaires	5
Logements vacants	24
Logements sociaux	
Propriétaires	128
Locataires du parc privé	25
Dont copropriétés	2
Nb. De lots à usage de logement	11
Habitat individuel	169
Habitat collectifs	14
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**7658**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
1	12	15	49	77

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
11	/	2	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
22	2	9

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

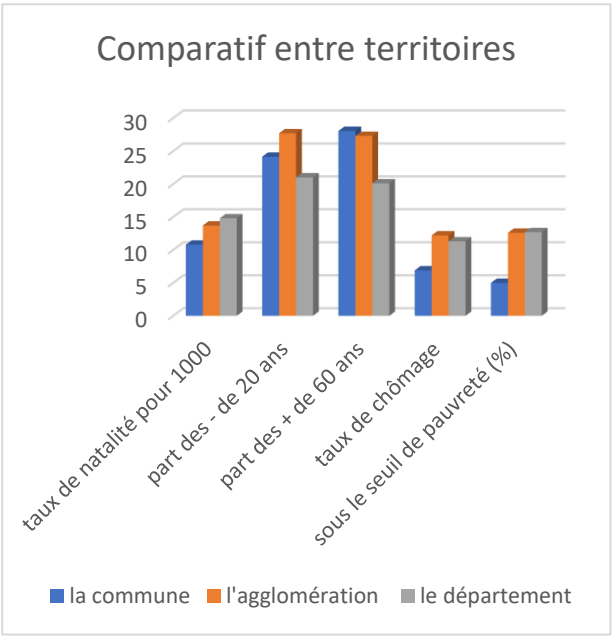
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

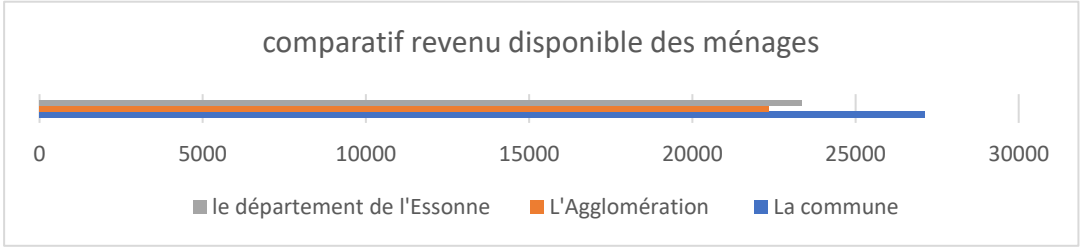
MORIGNY-CHAMPIGNY

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	4452
Au regard de la population de la CAESE	8,01 %
Densité hab./ km²	143,68
Superficie de la commune en ha.	3098,42

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,4
Solde naturel	0,2
Taux de natalité pour mille	10,8
Part des – de 20 ans	24,14 %
Part des 60 ans et plus	28,06 %

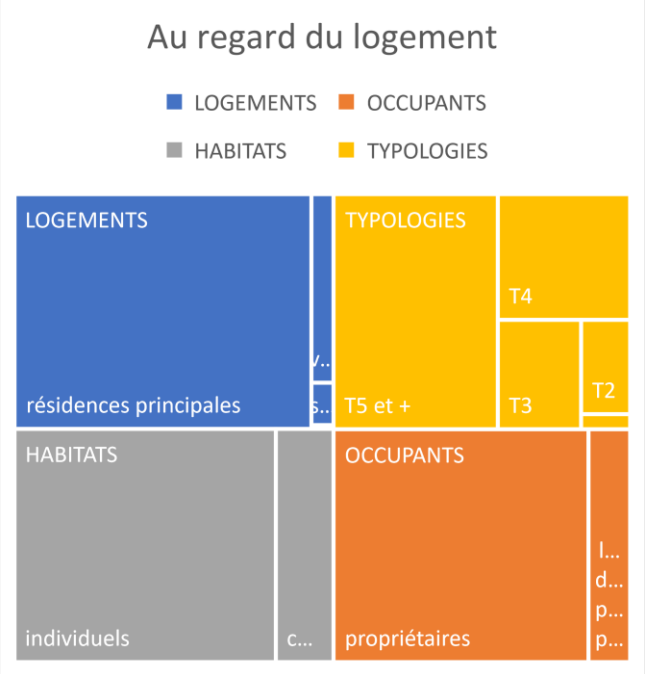
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	27140	
Part des ménages fiscaux imposés	77%	
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	1078	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	1891	
Occupé par des habitant de la commune	289	15,28 %
Taux de chômage	6,9	
% de la population sous le taux de pauvreté	5 %	





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	1843
Dont résidences principales	1718
Dont résidences secondaires	23
Logements vacants	102
Logements sociaux	2
Propriétaires	1464
Locataires du parc privé	239
Dont copropriétés	31
Nb. De lots à usage de logement	299
Habitat individuel	1504
Habitat collectifs	331
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**79595**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
18	114	224	410	951

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
56	21	9	4

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
/	/	56

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

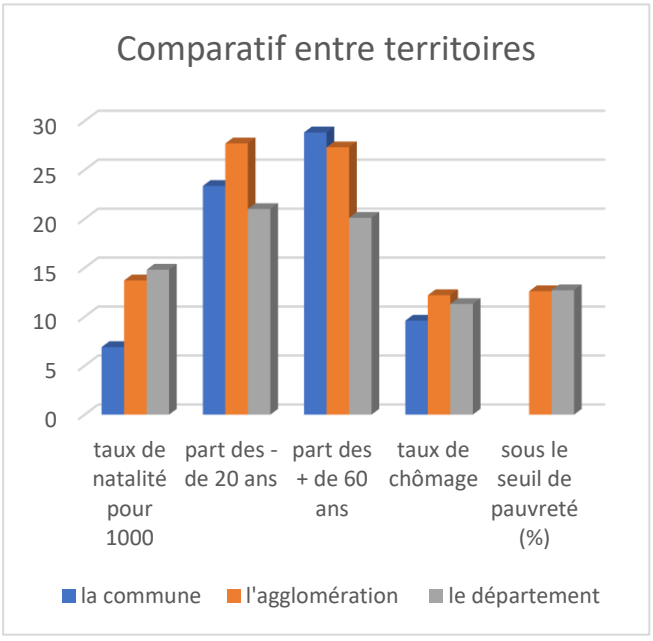
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

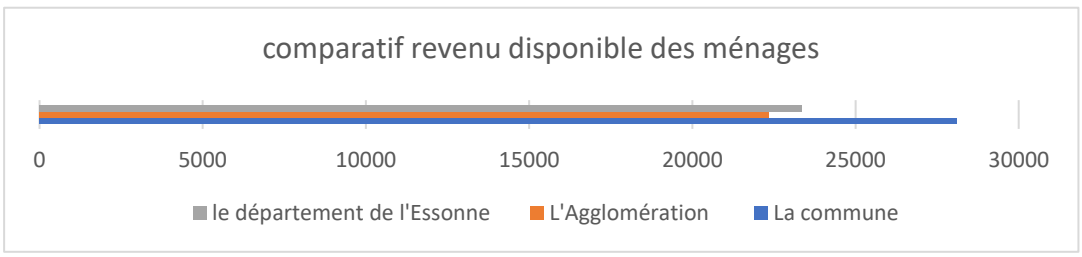
ORMOY-LA-RIVIERE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	960
Au regard de la population de la CAESE	1,69 %
Densité hab./ km²	93,29
Superficie de la commune en ha.	1029

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0.4
Solde naturel	0
Taux de natalité pour mille	6,9
Part des – de 20 ans	23,36%
Part des 60 ans et plus	28,82%

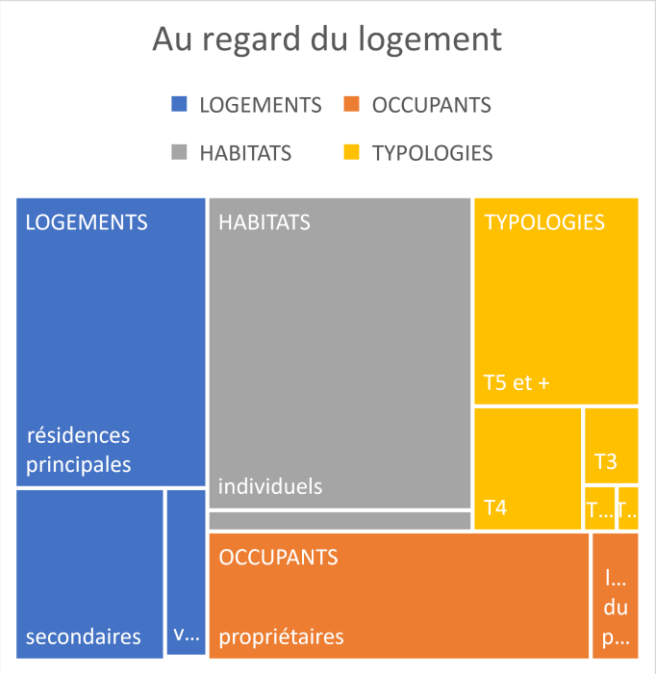
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	28100	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	108	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	422	
Occupé par des habitant de la commune	42	9,95 %
Taux de chômage	9,6	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	576
Dont résidences principales	363
Dont résidences secondaires	167
Logements vacants	46
Logements sociaux	1
Propriétaires	319
Locataires du parc privé	41
Dont copropriétés	4
Nb. De lots à usage de logement	46
Habitat individuel	537
Habitat collectifs	36
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**20882**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
7	10	29	89	227

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
37	2	6	/

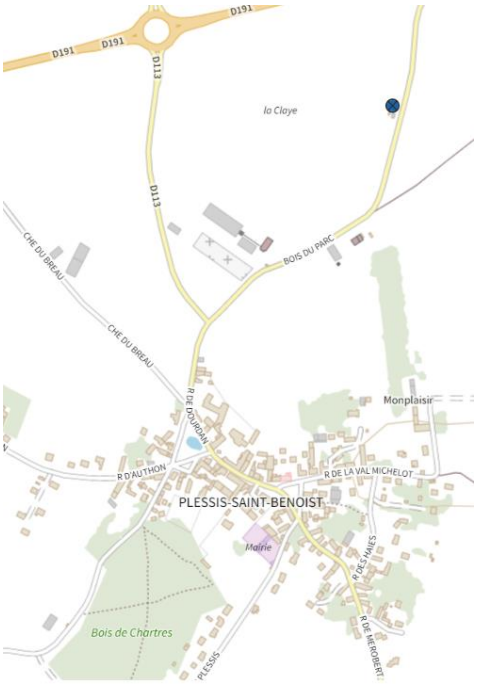
Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
0	0	0

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

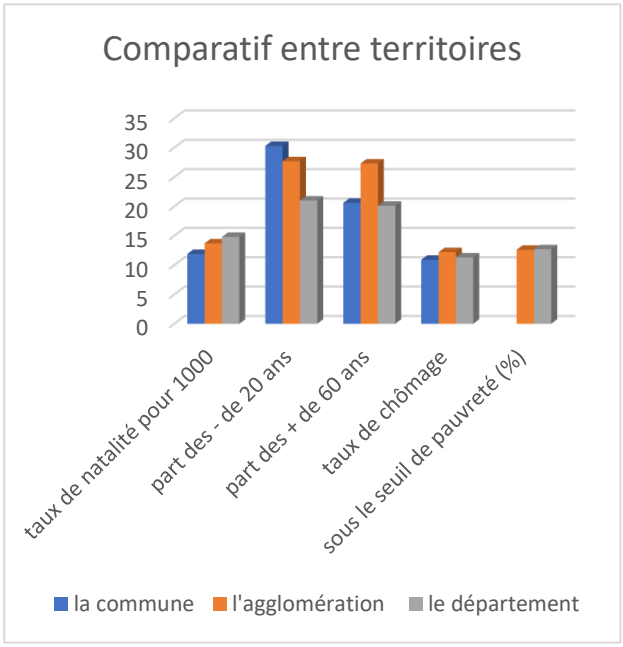
LE PLESSIS-SAINT -BENOIT

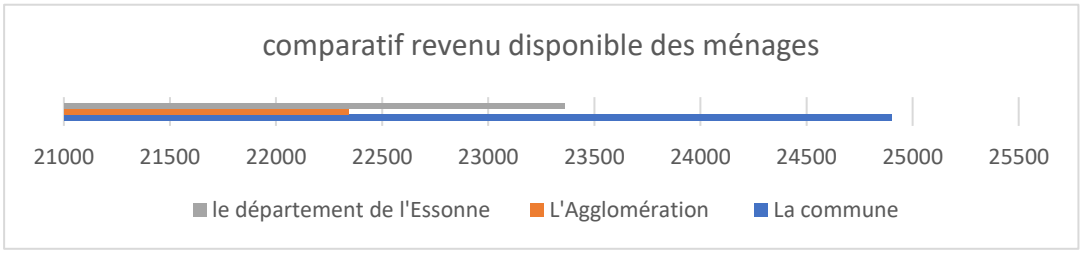


Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	340
Au regard de la population de la CAESE	0,6 %
Densité hab./ km²	37,06
Superficie de la commune en ha.	917

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	0,6
Solde naturel	0,6
Taux de natalité pour mille	11,9
Part des – de 20 ans	30,30 %
Part des 60 ans et plus	20,60 %

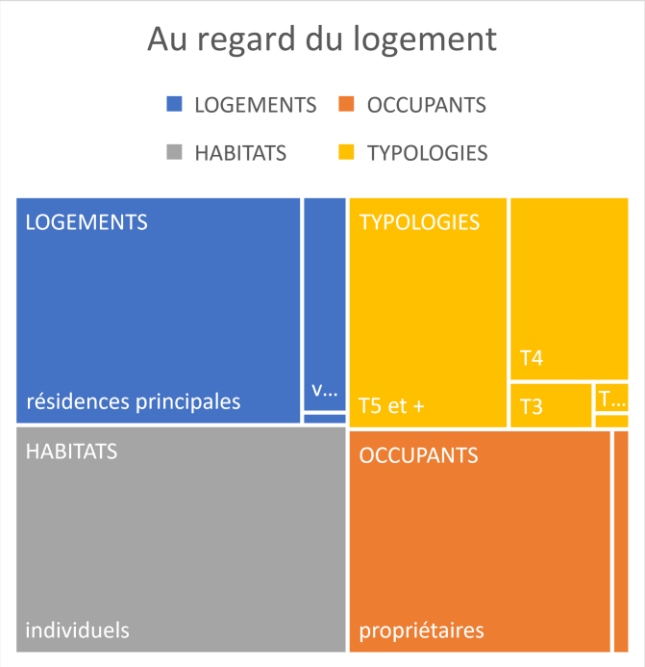
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	24900	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	31	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	139	
Occupé par des habitant de la commune	19	13,66 %
Taux de chômage	10,9	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	132
Dont résidences principales	114
Dont résidences secondaires	1
Logements vacants	17
Logements sociaux	
Propriétaires	103
Locataires du parc privé	7
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	132
Habitat collectifs	0
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**5225**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
1	2	7	39	65

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
8	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
45	3	19

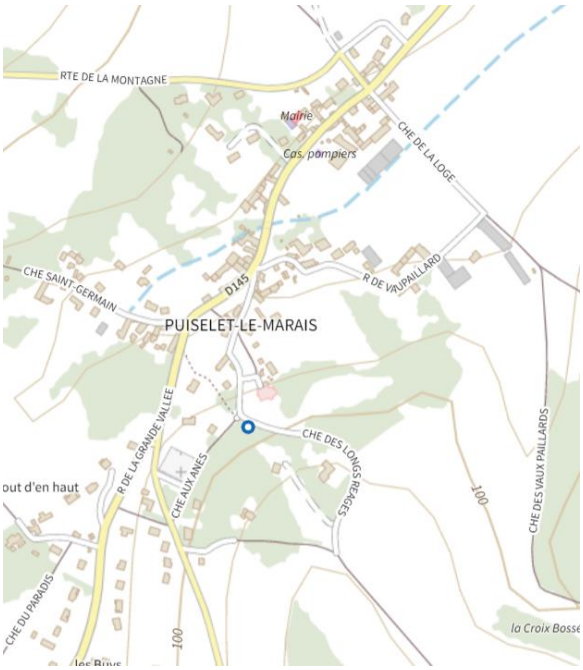
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

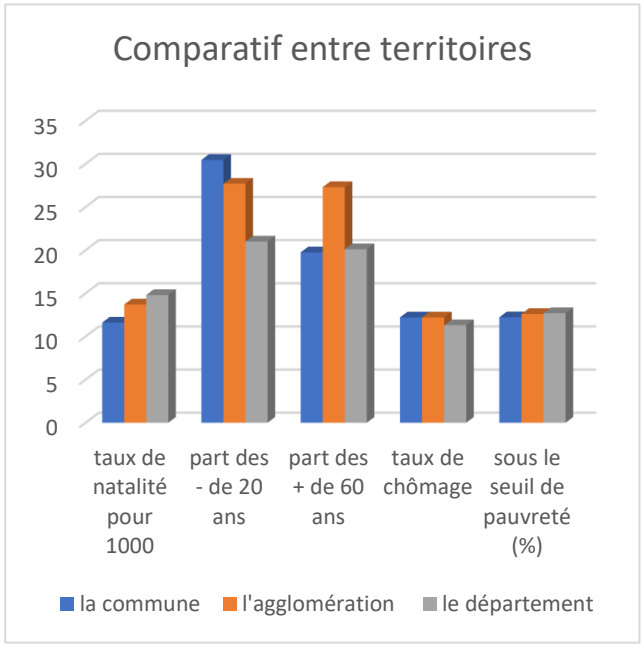
PUISELET-LE-MARAIS

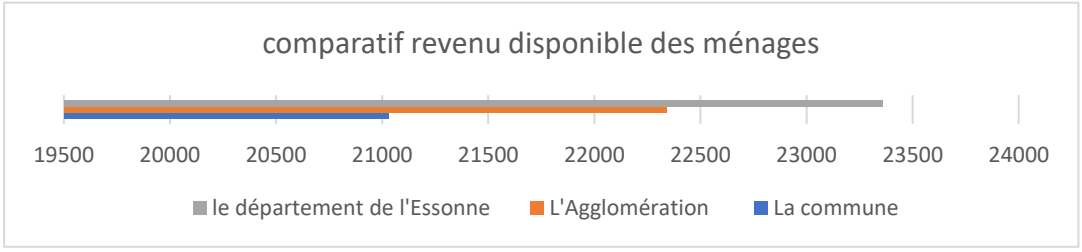
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	262
Au regard de la population de la CAESE	0,5 %
Densité hab./ km²	23,81
Superficie de la commune en ha.	1100

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-2,4
Solde naturel	0,3
Taux de natalité pour mille	8
Part des – de 20 ans	23,25 %
Part des 60 ans et plus	27,13 %



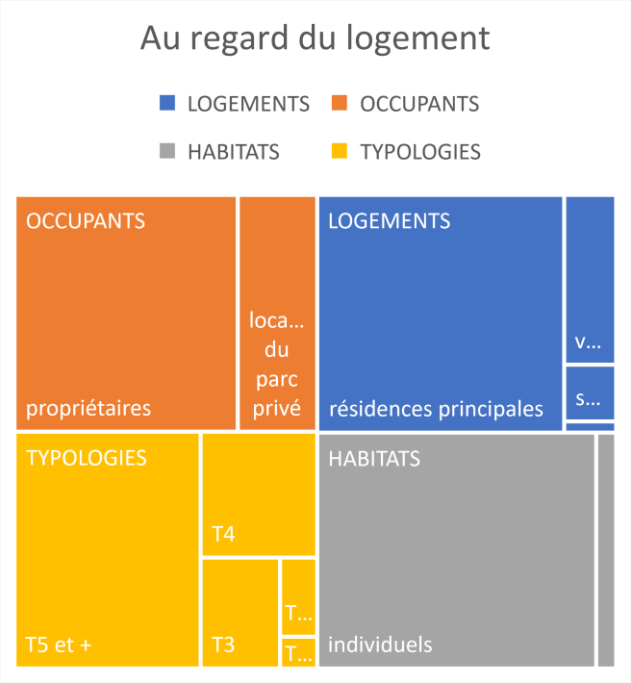
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	28230	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	26	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	126	
Occupé par des habitant de la commune	19	15,07 %
Taux de chômage	6,7	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	129
Dont résidences principales	104
Dont résidences secondaires	13
Logements vacants	12
Logements sociaux	
Propriétaires	84
Locataires du parc privé	18
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	129
Habitat collectifs	0
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**6487**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	0	9	20	75

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
7	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
34	3	16

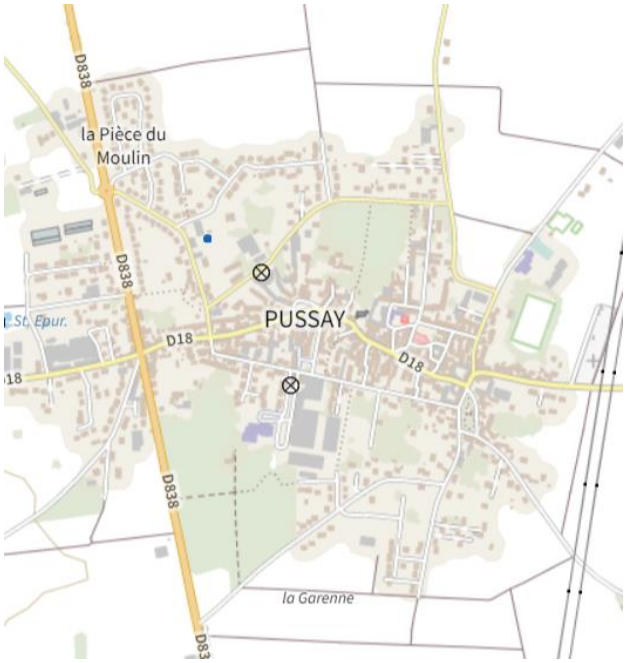
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

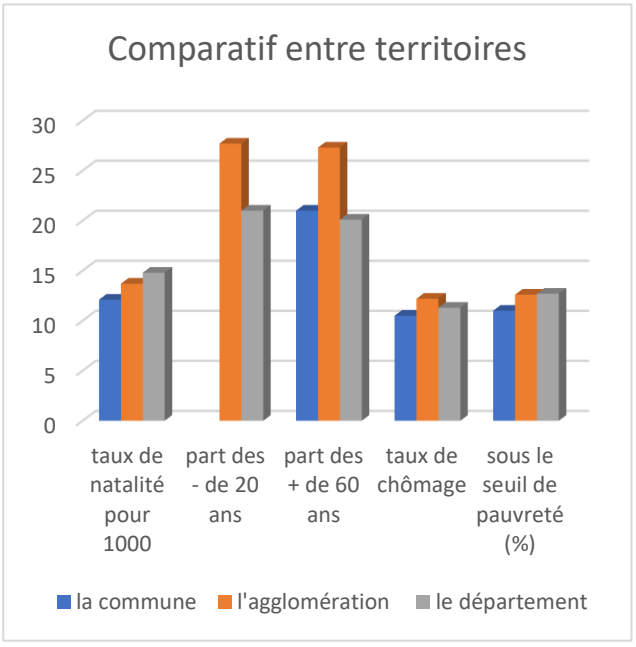
PUSSAY

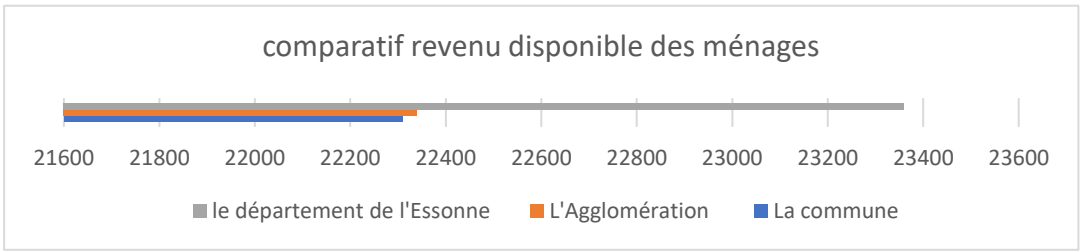
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	2135
Au regard de la population de la CAESE	3,9 %
Densité hab./ km²	185
Superficie de la commune en ha.	1154

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	1,2
Solde naturel	-0,1
Taux de natalité pour mille	12,1
Part des – de 20 ans	
Part des 60 ans et plus	21 %



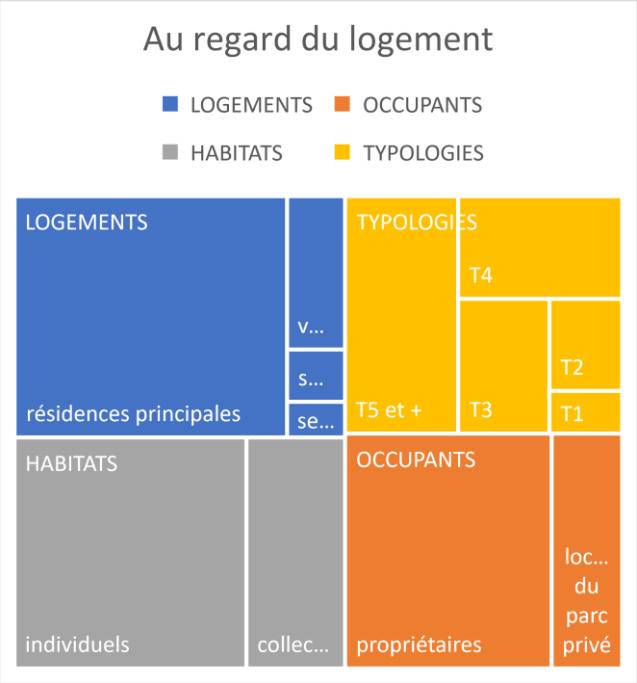
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	22310	
Part des ménages fiscaux imposés	65%	
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	309	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	998	
Occupé par des habitant de la commune	126	12,62 %
Taux de chômage	10,5	
% de la population sous le taux de pauvreté	11%	





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	1040
Dont résidences principales	892
Dont résidences secondaires	28
Logements vacants	120
Logements sociaux	41
Propriétaires	658
Locataires du parc privé	224
Dont copropriétés	17
Nb. De lots à usage de logement	258
Habitat individuel	726
Habitat collectifs	308
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**37228**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
42	91	167	228	364

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
59	5	10	1

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
120	12	72

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

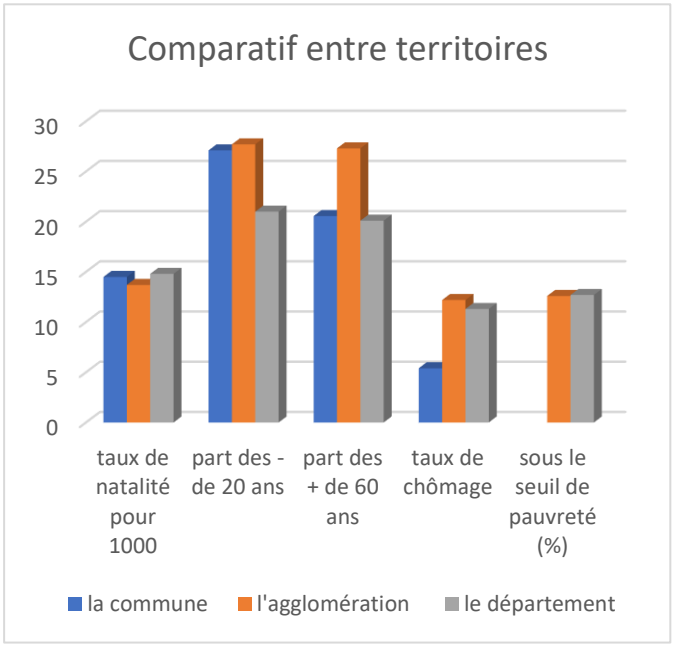
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

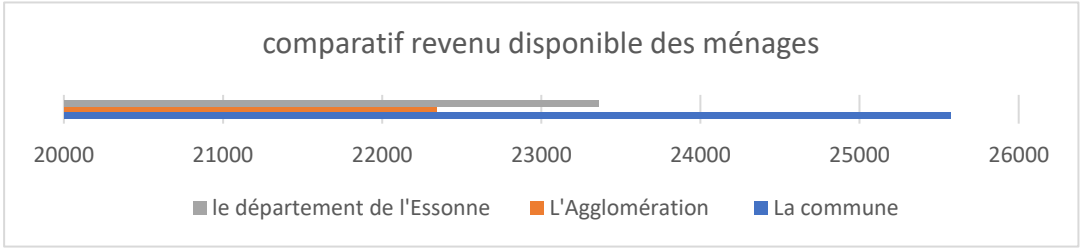
ROINVILLIERS

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	108
Au regard de la population de la CAESE	0,2 %
Densité hab./ km²	15,13
Superficie de la commune en ha.	713,6

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	2,1
Solde naturel	1,4
Taux de natalité pour mille	14,5
Part des – de 20 ans	27,10 %
Part des 60 ans et plus	20,56 %

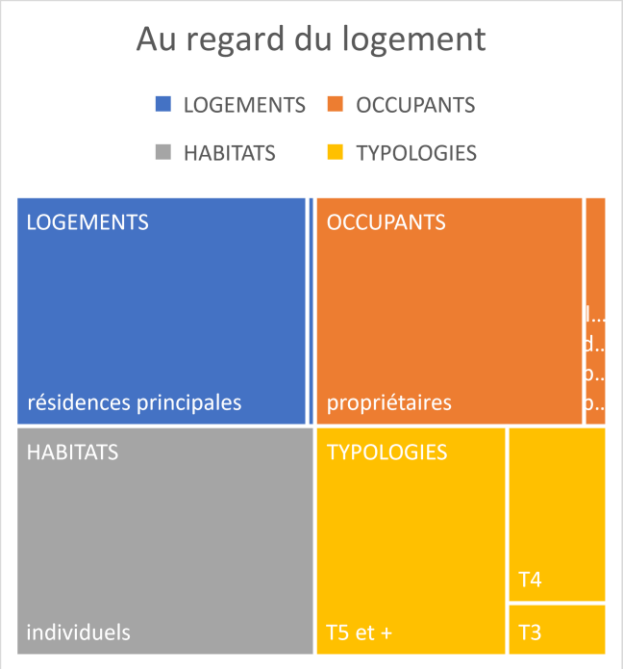
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25570	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	9	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	55	
Occupé par des habitant de la commune	6	10,9 %
Taux de chômage	5,4	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	39
Dont résidences principales	38
Dont résidences secondaires	1
Logements vacants	0
Logements sociaux	
Propriétaires	35
Locataires du parc privé	3
Dont copropriétés	
Nb. De lots à usage de logement	
Habitat individuel	39
Habitat collectifs	0
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**1906**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	0	3	10	25

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
2	/	0	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
0	0	0

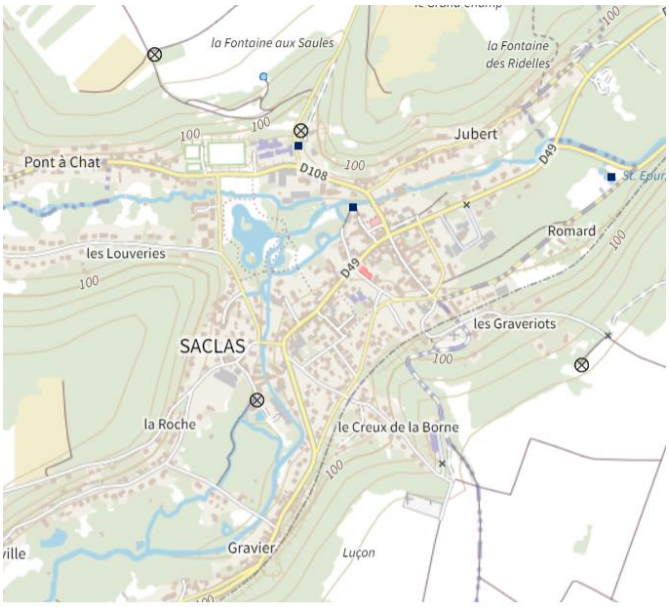
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

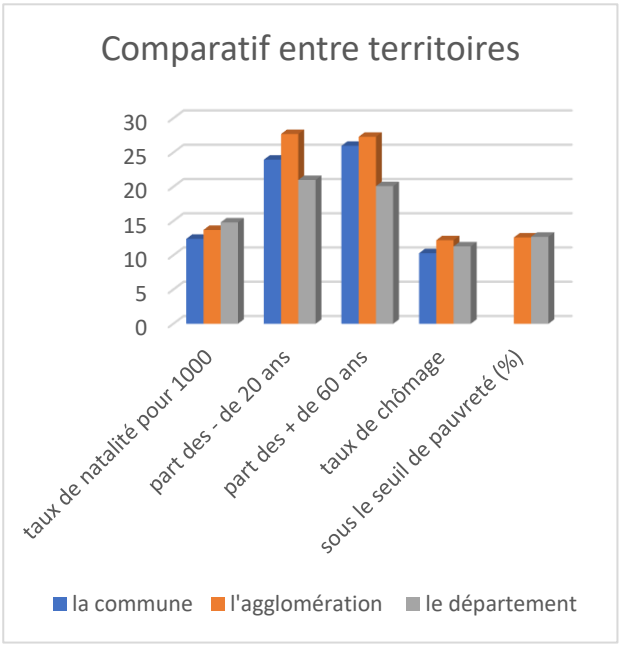
SACLAS

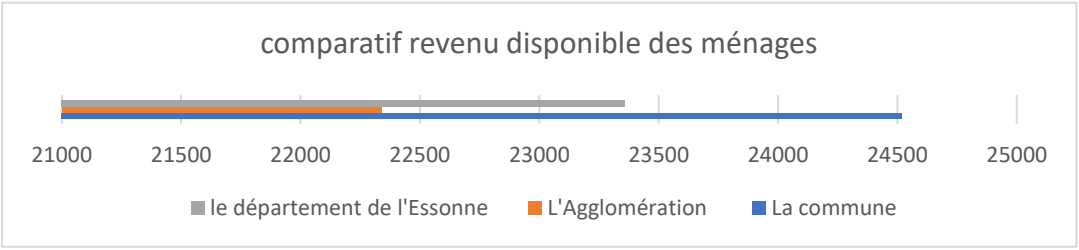
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	1883
Au regard de la population de la CAESE	3,4 %
Densité hab./ km²	137,84
Superficie de la commune en ha.	1366

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,1
Solde naturel	0,6
Taux de natalité pour mille	12,4
Part des – de 20 ans	23,96 %
Part des 60 ans et plus	25,98 %



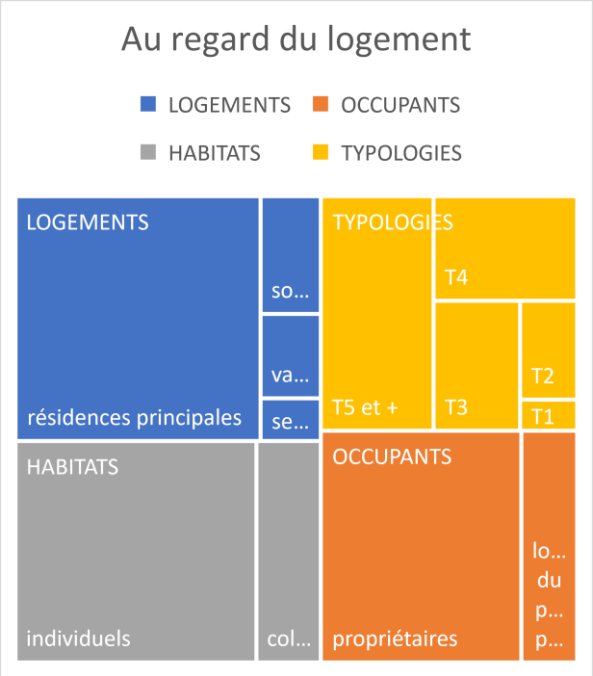
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	24520	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	320	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	829	
Occupé par des habitant de la commune	104	12,54 %
Taux de chômage	10,3	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	838
Dont résidences principales	743
Dont résidences secondaires	32
Logements vacants	63
Logements sociaux	88
Propriétaires	575
Locataires du parc privé	160
Dont copropriétés	17
Nb. De lots à usage de logement	107
Habitat individuel	660
Habitat collectifs	177
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**34348**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
22	70	139	186	327

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
38	19	6	3

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
105	8	45

Les projets d'ores et déjà prévus :

- Projet immobilier multigénérationnel – Cœur de Ville :
  - 12 logements sociaux pour seniors
  - 7 logements sociaux
  - 12 petites maisons destinées à la primo-accession
- Projet sur terrain voisin constructible : 6 à 7 pavillons

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

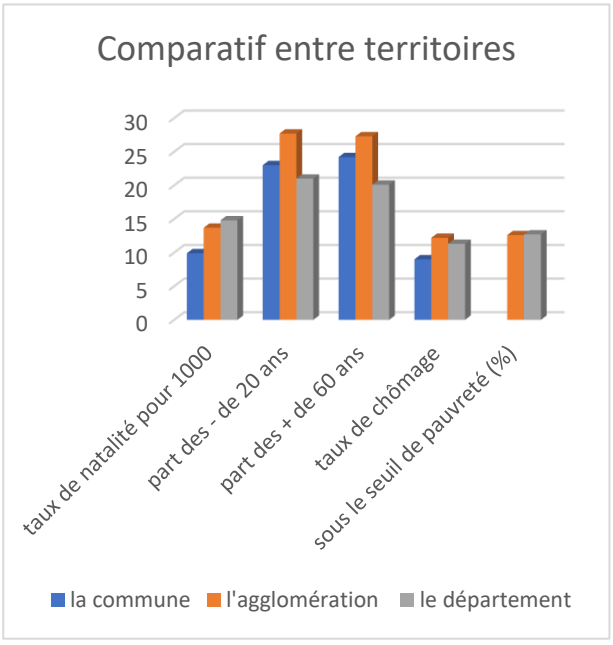
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

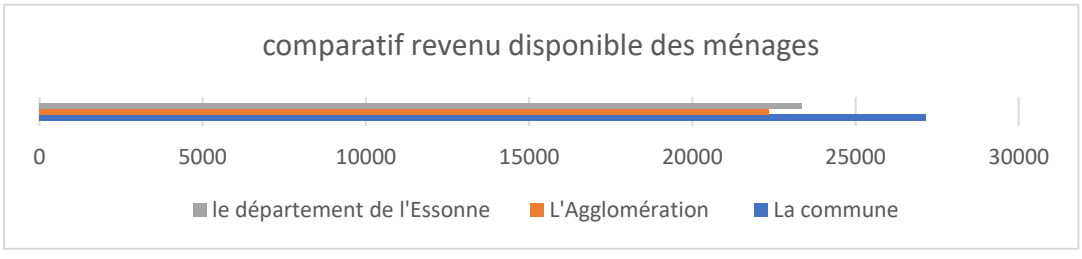
SAINT CYR-LA-RIVIERE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	533
Au regard de la population de la CAESE	1%
Densité hab./ km²	60,49
Superficie de la commune en ha.	881

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	0,3
Solde naturel	0,5
Taux de natalité pour mille	9,9
Part des – de 20 ans	23,01 %
Part des 60 ans et plus	24,17 %

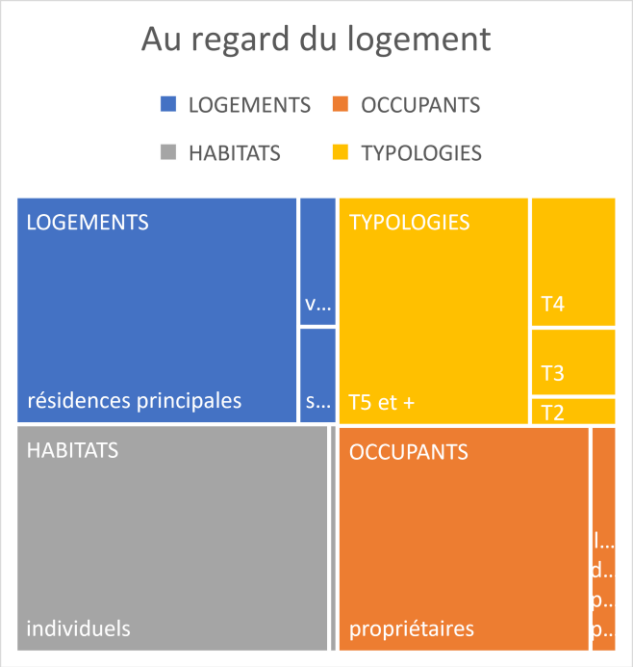
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	27170	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	50	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	243	
Occupé par des habitant de la commune	34	13,99 %
Taux de chômage	9	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	231
Dont résidences principales	203
Dont résidences secondaires	12
Logements vacants	16
Logements sociaux	
Propriétaires	180
Locataires du parc privé	19
Dont copropriétés	2
Nb. De lots à usage de logement	9
Habitat individuel	225
Habitat collectifs	6
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**11055**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
0	8	19	36	139

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
14	/	2	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
0	0	0

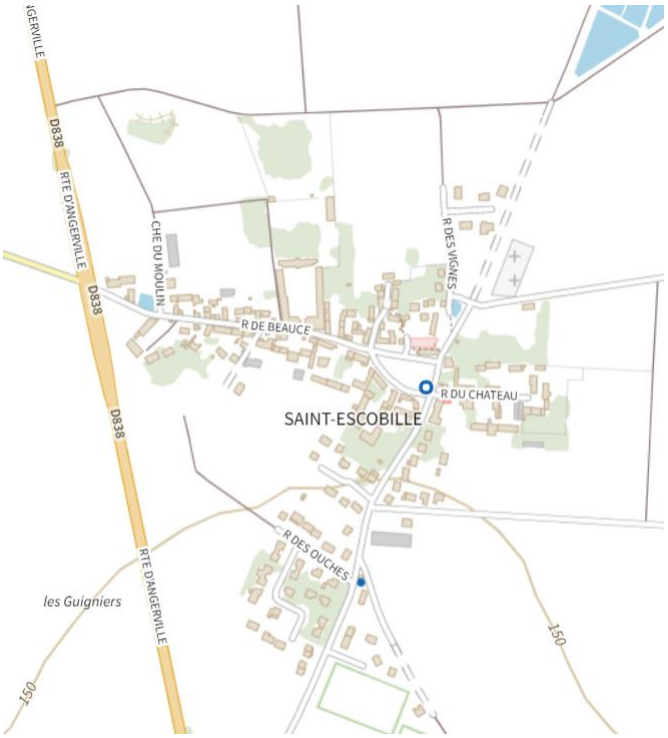
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

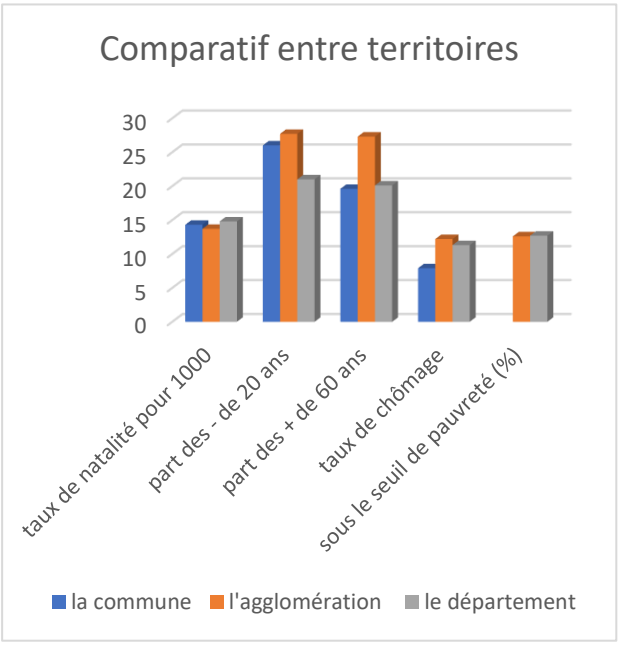
SAINT-ESCOBILLE

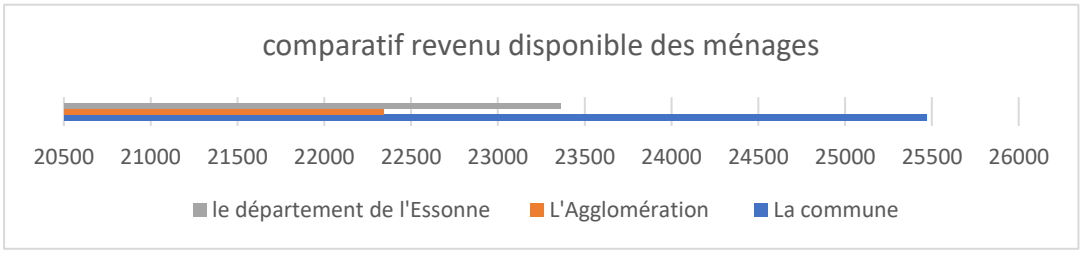
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	523
Au regard de la population de la CAESE	0,9 %
Densité hab./ km²	43,48
Superficie de la commune en ha.	1202

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	1
Solde naturel	1
Taux de natalité pour mille	14,3
Part des – de 20 ans	26 %
Part des 60 ans et plus	19,6 %



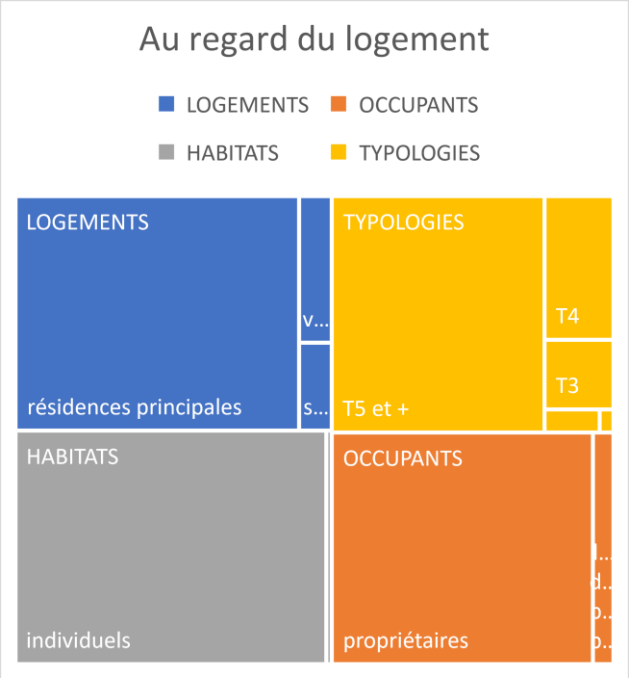
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	25470	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	50	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	276	
Occupé par des habitant de la commune	28	10,14 %
Taux de chômage	7,9	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	233
Dont résidences principales	209
Dont résidences secondaires	9
Logements vacants	15
Logements sociaux	
Propriétaires	190
Locataires du parc privé	15
Dont copropriétés	1
Nb. De lots à usage de logement	2
Habitat individuel	228
Habitat collectifs	4
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**8140**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
1	4	15	31	158

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
13	/	2	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
45	4	25

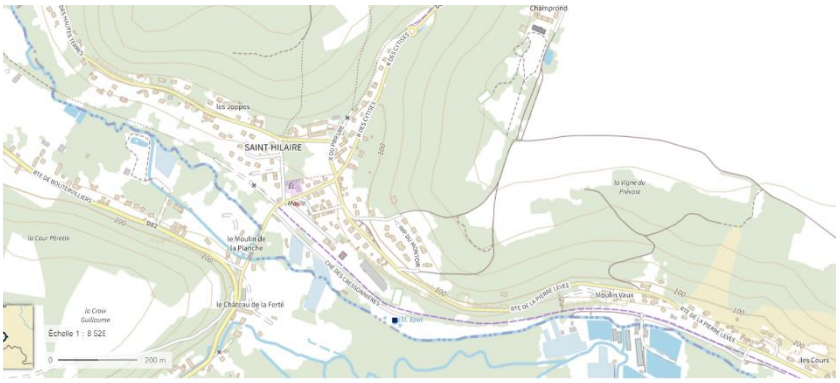
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

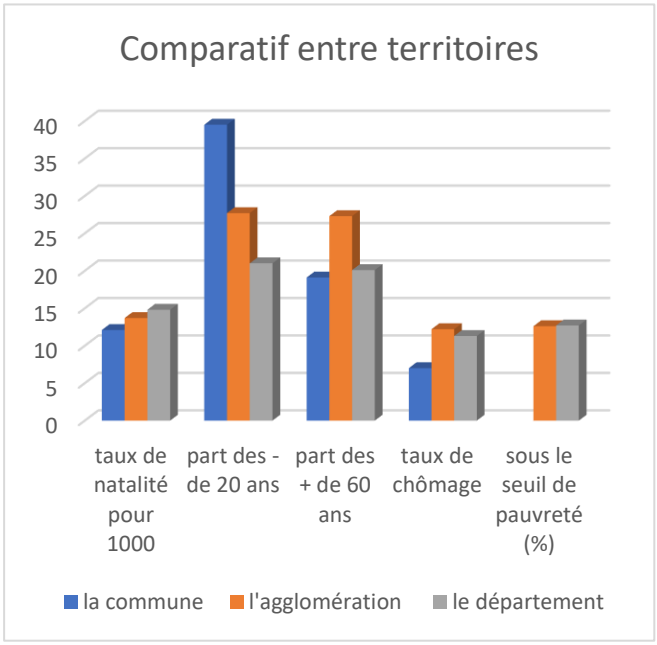
SAINT-HILAIRE

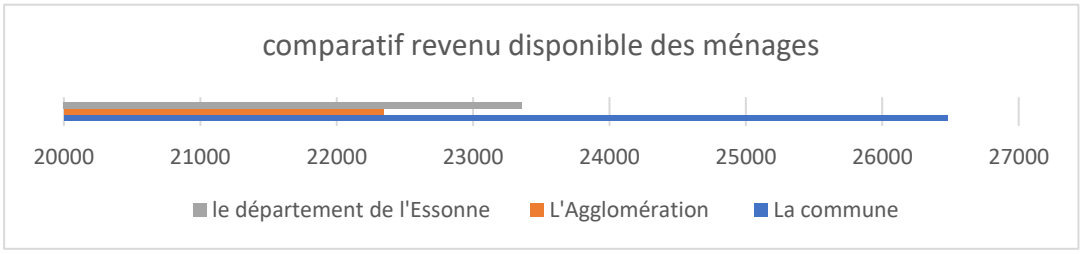
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	419
Au regard de la population de la CAESE	0,8
Densité hab./ km²	61,61
Superficie de la commune en ha.	680

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	0,1
Solde naturel	0,8
Taux de natalité pour mille	12,1
Part des – de 20 ans	39,5
Part des 60 ans et plus	19,1



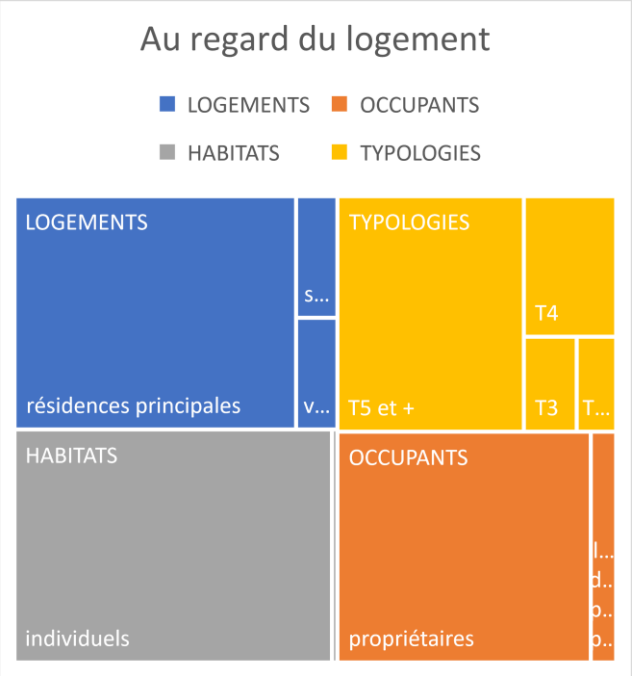
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	26480	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	34	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	200	
Occupé par des habitant de la commune	21	10,5%
Taux de chômage	7	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	180
Dont résidences principales	157
Dont résidences secondaires	12
Logements vacants	11
Logements sociaux	
Propriétaires	140
Locataires du parc privé	14
Dont copropriétés	1
Nb. De lots à usage de logement	2
Habitat individuel	177
Habitat collectifs	3
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**8760**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
	9	12	31	105

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
7	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
16	1	8

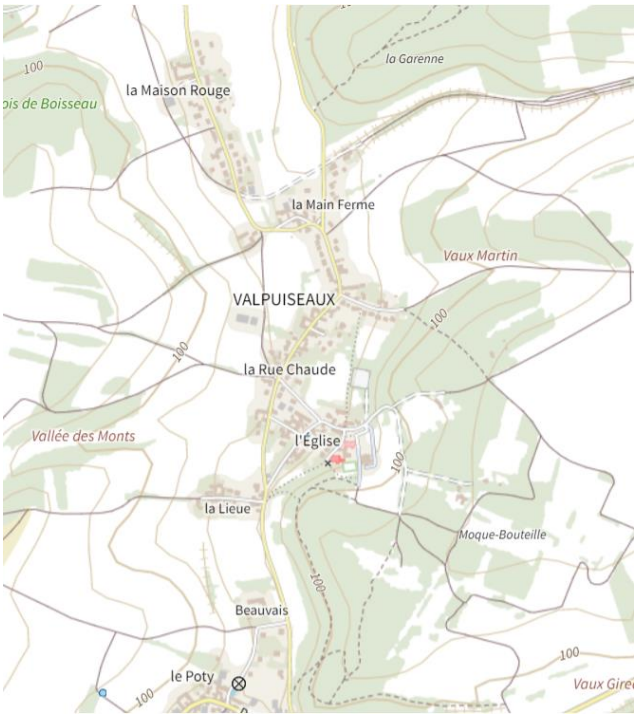
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

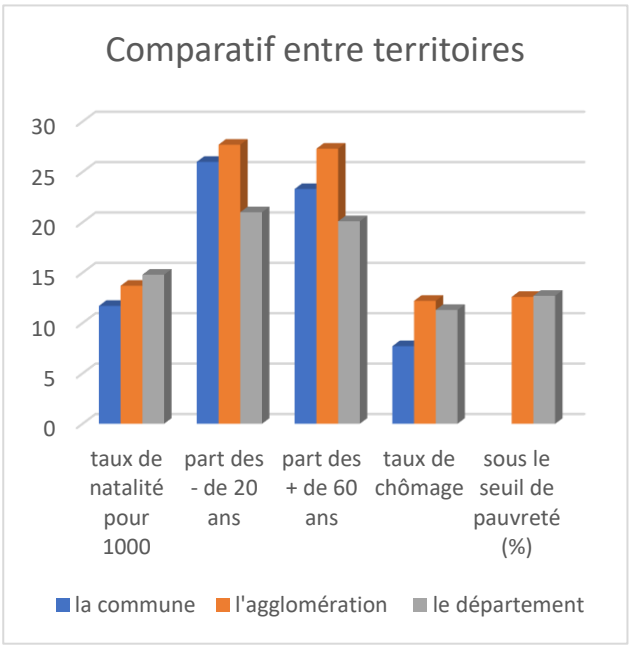
VALPUISEAUX

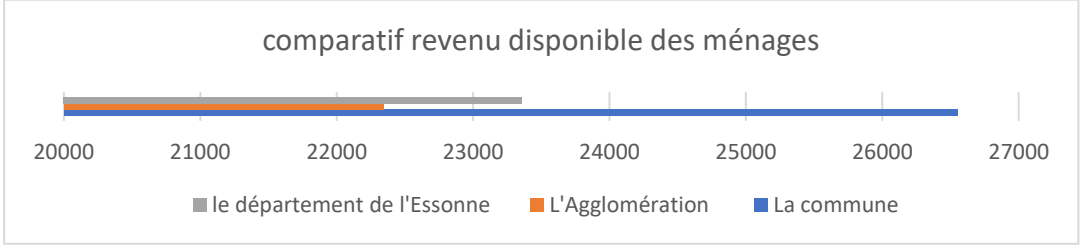
Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	632
Au regard de la population de la CAESE	1,12
Densité hab./ km²	33,67
Superficie de la commune en ha.	1877

Au regard de sa démographie	
Solde migratoire	-0,3
Solde naturel	0,3
Taux de natalité pour mille	11,69
Part des – de 20 ans	26,05%
Part des 60 ans et plus	23,28%



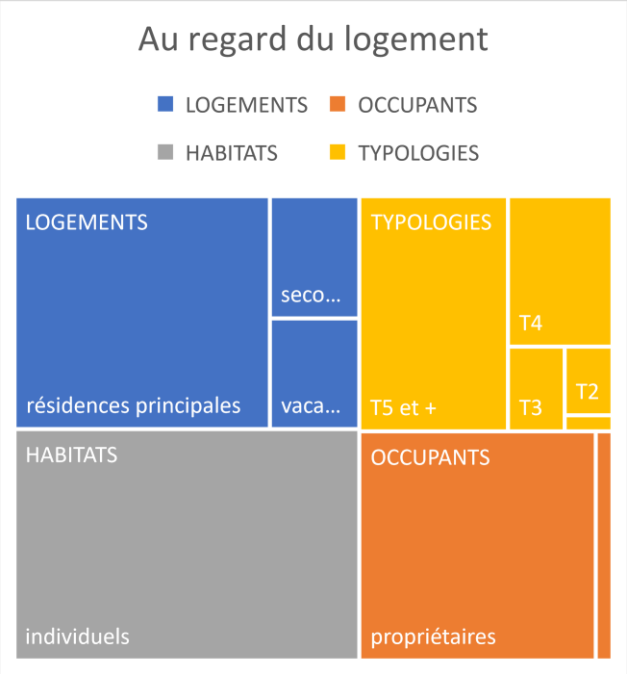
Au regard du contexte socio-économique		
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	26550	
Part des ménages fiscaux imposés		
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	68	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	279	
Occupé par des habitant de la commune	56	20,07%
Taux de chômage	7,7	
% de la population sous le taux de pauvreté		





Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230123-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Au regard du logement	
Nb. De logements	317
Dont résidences principales	235
Dont résidences secondaires	43
Logements vacants	39
Logements sociaux	
Propriétaires	214
Locataires du parc privé	15
Dont copropriétés	1
Nb. De lots à usage de logement	3
Habitat individuel	315
Habitat collectifs	0
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**11622**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
3	13	19	62	138

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
3	/	1	/

Les potentiels de développement :

Capacité de production de logements sur l'ensemble de la période couverte par le PLU (projets, projection du PLU ou capacité à foncière)	Capacité de production de logements annualisée	Capacités de production de logement sur 6 ans
49	4	25

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

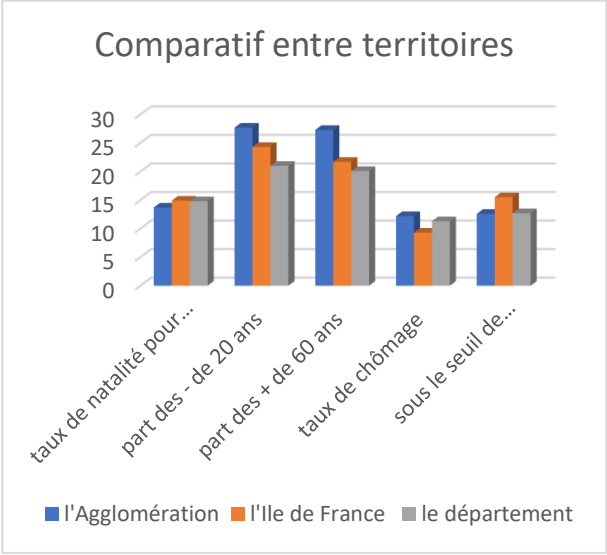
Fiches communales du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

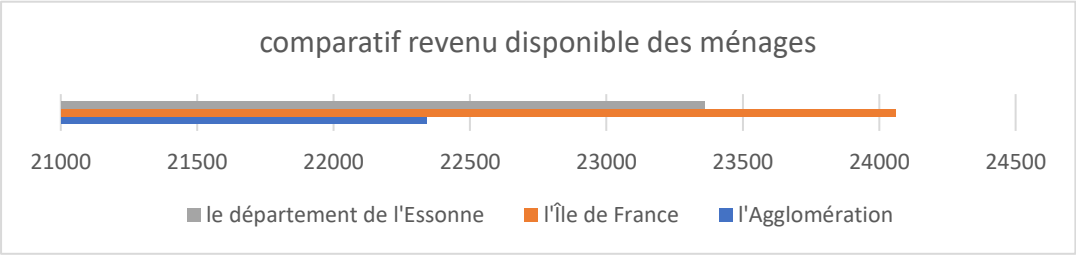
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ETAMPOIS SUD-ESSONNE

Données essentielles	
Population totale (INSEE 2019)	55 391
Au regard de la population de la CAESE	100
Densité hab./ km²	114,87
Superficie de la commune ha.	48 219,44 482,2 km²

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	
Nb. d'EMPLOIS dans la commune	16 654	
ACTIFS ayant un emploi et résidant dans la commune	23 561	
Occupé par des habitant de la commune		20,07%
Taux de chômage	7,7	
% de la population sous le taux de pauvreté	12,6%	



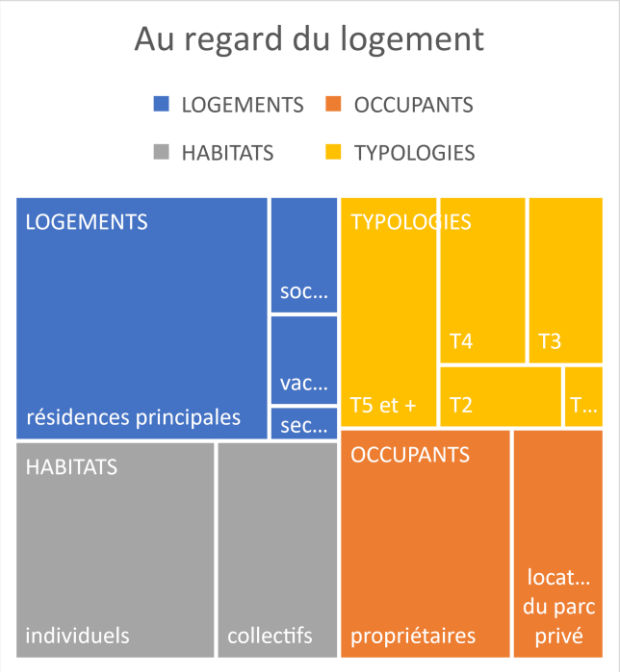


Agriculteurs exploitants	Artisans commerçants chefs d'entreprise	Cadres & assimilés	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
294	1 322	3 280	7 128	8 536	5 719

Observatoire de l'Habitat et du Foncier de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois sud-Essonne
fiches synthèse février 2022 – ajustée pour les monographies communales du PLH – mars 2023

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230323-CA-DEL-2023-026-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Au regard du logement	
Nb. 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
Nb. De lots à usage de logement	5 595
Habitat individuel	15 291
Habitat collectifs	9 338
POIDS DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU RESIDENTIEL en MWh source Air Parif ROSE décembre 2018	**937 746**



T1	T2	T3	T4	T5 et plus
912	2 754	4 531	5 207	8 028

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