





# Un territoire francilien à la croisée de l'urbain et du rural aux potentiels de développement limités

## Une interface entre les territoires franciliens et Centro-ligériens

- Des contraintes propres à la région francilienne : prix élevés de l'immobilier et du foncier bien qu'inférieurs aux moyennes de l'Essonne
- Des externalités positives de la région capitale limitées : éloignement des bassins d'emploi, desserte en transports en commun parcellaire
- Mais un cadre aux qualités et aménités paysagères protégées à 55 km de la capitale

## Un territoire souhaitant poursuivre le développement de son offre résidentielle malgré les contraintes à l'urbanisation

- Une volonté de satisfaire les besoins des ménages du territoire, d'accueillir de nouvelles populations et de satisfaire les obligations réglementaires, tout en maintenant le caractère villageois du territoire et en limitant la consommation des espaces naturels
- Des contraintes à l'urbanisation : secteurs d'urbanisation potentielle limités ; Charte du Parc du Gâtinais ; sites inscrits et classés

# Un PLH en phase avec les orientations des documents de référence en matière d'habitat

## Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Objectif de production fixé par le SRHH : 240 logements/an dont 148 logements sociaux/an moyenne

**Une révision à venir impliquant une augmentation de l'objectif :** deux scénarii à 249 et 300 logements (un positionnement de la CAESE vers le scénario 1)

**A ce jour, un objectif à environ 250 logements par an en phase avec les objectifs du SRHH**

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

- **Trois pôles de centralité à conforter :** Etampes/Morigny-Champigny, Angerville et Le Mérevillois
- **Préconisations :**
  - Recherche d'une mixité fonctionnement pour améliorer l'équilibre habitat/emploi
  - Une meilleure diversité de l'habitat
  - Une maîtrise de l'évolution du tissu urbain
  - L'amélioration des déplacements accompagnant des projets de développement

## Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Un PLH élaboré en prenant en compte les **5 volets du PDALHPD** dans sa version 2016-2021

**Une intégration des autres plans portant sur des publics spécifiques :** Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, Schéma Départemental de l'Autonomie

## Les grands projets urbains à l'œuvre sur le territoire

- Le **NPNRU** engagé sur le quartier de Guinette et un **Plan d'Investissement Volontaire (PIV)** engagé sur le quartier de la Croix de Vernaille
- **Action Cœur de Ville** à Etampes
- **Petites Villes de Demain** à Angerville



# Un territoire dynamique mais une population plus précarisée qu'aux échelles de comparaison

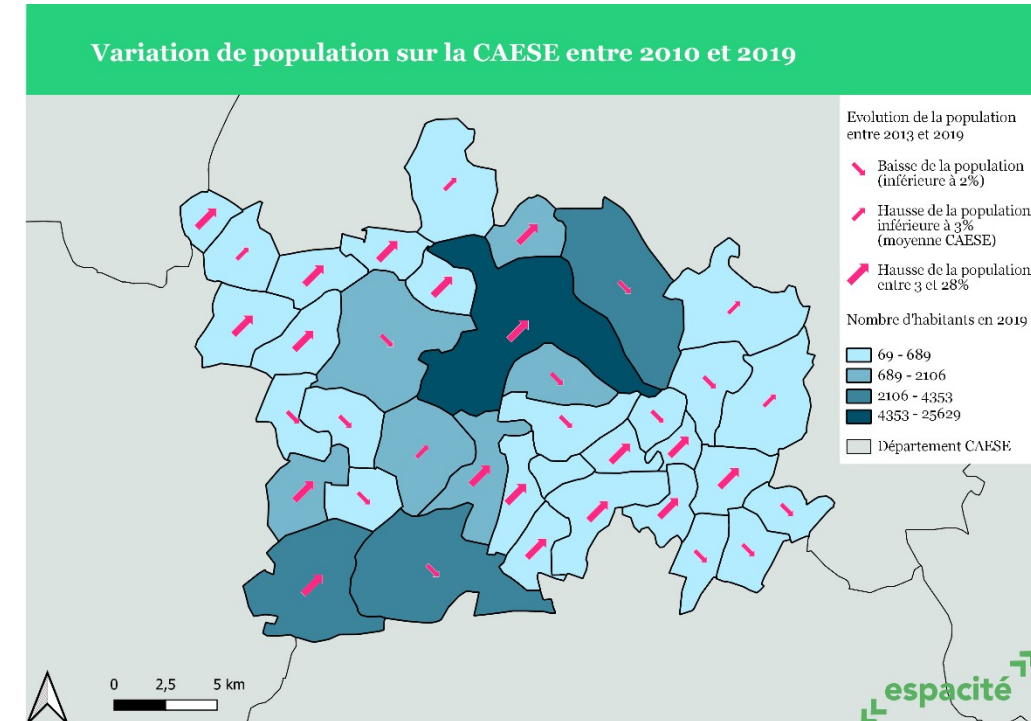
## Un territoire dynamique

- Une croissance de 0,7 %/an entre 2013 et 2019 similaire à celle du département et de la région.
- Un profil familial du territoire assurant un solde naturel important et stable compensant un solde migratoire plus fluctuant et négatif sur la récente période (-0,2 %/an)

## Une précarité globale importante surtout expliquée par les faibles revenus des ménages résidant à Etampes

- Un niveau de revenu plus faible que celui de la région et du département (22 304 €/an en 2019) mais une part plus importante de propriétaires impliquant un risque d'entretien pour le parc privé
- Un taux de pauvreté plus élevé parmi les locataires Hlm (42 % vivent sous le seuil de pauvreté en 2015) mais également important parmi les locataires privés (22 %)

## Un vieillissement légèrement plus important



# Une offre à réorienter pour répondre aux besoins constatés

## Le parc privé : un besoin de veille et d'accompagnement pour l'amélioration de l'habitat

- Des résidences principales assez anciennes (30 % construites avant 1915)
- Une vacance importante et en augmentation (9,2 % en 2019)
- Une certaine fragilité économique des ménages aussi bien locataires que propriétaires
- Des enjeux importants d'habitat dégradé et de précarité énergétique
- Des copropriétés fragiles concentrées sur la commune d'Etampes

## Le parc social : un enjeu de développement et de réhabilitation de l'offre aujourd'hui concentrée

- Un parc géographiquement concentré, ancien, de taille moyenne, relativement abordable mais moyennement attractif
- Un effort de production à renforcer pour assurer le respect de la loi SRU
- Une demande en logement social modérée mais une tension relativement forte
- Des objectifs de la CIA partiellement atteints

Un enjeu transversal à développer une **offre de petites typologies près des centralités** pour répondre aux besoins des jeunes, des personnes âgées et des plus modestes, une **offre ciblée en logement intermédiaire et d'insertion** et à **maintenir l'offre en hébergement**

# Un enjeu à maintenir un effort de production et une accessibilité financière de l'offre

## Une dynamique de développement en augmentation mais une production restant modérée

- Entre 2014 et 2021, 287 logements ont été autorisés en moyenne mais seulement 219 commencés.
- Une attention à porter aux formes urbaines développées : par le passé un point important de l'individuel non groupé.
- Une concentration de la production sur la ville-centre qui s'accroît : 75 % des logements construits l'ont été sur Etampes entre 2014 et 2020.

## Une légère augmentation des prix sur un marché restant plus accessible que le reste du département

- Des prix au m<sup>2</sup> des transactions inférieures à ceux de l'Essonne
- Une légère augmentation récente des prix
- Une primo-accession restant un enjeu au regard de la taille très importante des biens





# Les orientations et actions du PLH

Orientation	Les objectifs
<b>Orientation 1 :</b> Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié	Mettre en place les outils et les moyens d'accompagnement permettant aux communes de mener à bien leurs projets de développement en conciliant réponse aux besoins avec obligations et contraintes réglementaires au développement.
<b>Orientation 2 :</b> Encourager les améliorations du parc privé existant	Encourager l'amélioration du parc privé existant pour permettre de produire une offre en renouvellement urbain et renforcer l'attractivité des centres-villes et centre-bourgs en s'appuyant sur le réseau partenarial important du territoire mais aussi sur les grands projets en cours.
<b>Orientation 3 :</b> Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques	Favoriser le développement et le maintien d'une offre répondant à une diversité de besoins : offre intermédiaire et adaptation du parc existant pour les personnes âgées, petites typologies dans le locatif, etc.
<b>Orientation 4 :</b> Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative	Mettre en œuvre les outils permettant de développer l'offre sociale dans les proportions fixées par le PLH dans le respect des obligations réglementaires, de suivre l'amélioration continue du parc existant et de garantir l'articulation entre la

# Le principe des « actions-phares »

## Le principe

- Identification de la CAESE d'actions dites « phares »/prioritaires dans un contexte de **capacités budgétaires contraintes** et d'une **construction progressive de la politique intercommunale**.
- **Actions réalistes et opérationnelles, cohérentes avec les capacités financières de l'agglomération, à la jonction de plusieurs sujets ayant vocation à créer un effet d'entraînement sur l'ensemble de la politique de l'habitat** et des actions du PLH, notamment en **lançant la dynamique partenariale**.

## Les actions-phares retenues

Orientation	Action-phare
<b>Orientation 1</b> : Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié	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
<b>Orientation 2</b> : Encourager les améliorations du parc privé existant	Renforcer le partenariat avec l'ALEC via la réponse à l'AMI RECIF (action transversale à l'action 7, 8, 9)
<b>Orientation 3</b> : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques	Action 10 : Développer l'habitat inclusif
<b>Orientation 4</b> : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative	Action 15 : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur

# Orientation 1 : Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié

**Action 1 :** Produire une offre de logements en phase avec les capacités foncières des communes

**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.

## Focus action 1

# Produire une offre de logements en phase avec les capacités foncières des communes

### Objectifs :

- Répondre aux besoins en logements
- Tendre au respect des obligations réglementaires (SRHH et SRU)
- Fixer des objectifs en adéquation avec les capacités à produire et les aspirations des communes

### Mise en œuvre :

- Produire 247 logements/an sur le territoire soit 1 481 logements d'ici 2028
- Produire des logements qualitativement adaptés aux besoins du territoire : logements de petite typologie, offre locative privée et sociale abordable, logements en accession maîtrisée à la propriété
- Accompagner les communes dans leur stratégie foncière en particulier en renouvellement urbain
- Améliorer la connaissance de l'agglomération des projets en cours en poursuivant et renforçant l'observatoire de l'habitat et du foncier

## Focus action-phare de l'orientation 1

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

### Objectifs :

- Renforcer l'observatoire préexistant et partager les résultats de façon plus systématisée
- Produire de la connaissance pour alimenter l'ensemble de la politique de l'habitat
- Respecter les obligations légales en matière d'évaluation du PLH

### Mise en œuvre :

1. Poursuivre la mise en place et la gestion de l'observatoire de l'habitat et du foncier :
  - Réunir un groupe de travail pour définir les indicateurs à suivre, les données mobilisables, les moyens de diffusion des informations collectées par l'observatoire
  - Construire une base de données facilement actualisable chaque année.
  - Actualiser chaque année la base de données et rendre compte des tendances observées
  - Enrichir progressivement l'observatoire de données locales à obtenir auprès des acteurs locaux de la politique de l'habitat (ex : bailleurs sociaux)
2. Réaliser les évaluations annuelles et triennales du PLH ainsi que le bilan final tel que prévu par la loi

# 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 +

## Focus action-phare de l'orientation 2

Renforcer le partenariat avec l'ALEC via la réponse à l'AMI RECIF +  
(action transversale aux actions 7, 8, 9)

### Objectifs :

- Renforcer la connaissance du parc privé
- Favoriser la rénovation énergétique via la meilleure information et le meilleur accompagnement des propriétaires de logements privés en habitat individuel ou en copropriété

### Mise en œuvre :

Poursuivre la subvention de l'ALEC Ouest Essonne et l'action ciblée sur les copropriétés dans le cadre du programme RECIF (Rénovation Énergétique des Copropriétés en France + )



# Focus action 7

## Action 7 : Aider au repérage de la vacance et à sa résorption

### Objectifs :

- Lutter contre la vacance
- Favoriser la production de logements en **renouvellement urbain en s'appuyant sur les dispositifs de revitalisation des centres-villes** :  
Action Cœur de Ville à Etampes et Petites Villes de Demain à Angerville

### Mise en œuvre :

- **Sensibilisation**
- **Renforcement de l'observation (en interne ou via une AMO)**
  - Création de données de repérage des logements potentiellement vacants
  - Repérage terrain
- **Elaboration d'une stratégie d'actions progressive qui pourra se décomposer en trois temps :**
  - Un temps de prise de contact et d'identification des situations de blocage
  - Un temps de communication et d'incitation
  - Des actions coercitives ciblées lorsque nécessaires

# 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

## Focus action-phare de l'orientation 3

Développer l'habitat inclusif (Action 10 : Conforter l'offre en logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées)

### Objectifs :

- Développer une offre alternative au *tout domicile* ou *tout établissement* pour répondre au vieillissement de la population
- S'inscrire dans une orientation départementale en accompagnant les communes dans le développement de cette offre souhaitée en particulier en centres-bourgs

### Mise en œuvre :

Développer une offre adaptée et intermédiaire en : =

- Développant un partenariat avec le département et l'ARS pour faire connaître les besoins et les enjeux du territoire
- Développant une offre de petite typologie accessible, adaptée et localisée en centre-ville/bourg à proximité d'aménités

#### Autres axes de l'action :

L'adaptation des logements

Le maintien d'une offre en hébergement médicalisée suffisante et accessible financièrement

# 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.

## Focus action-phare de l'orientation 4

Action 15 : Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social favorisant la transparence et l'information du demandeur

### Objectifs :

- Créer des processus et des méthodologies à travers une démarche tremplin
- Poursuivre la dynamique partenariale
- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur
- Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur

### Mise en œuvre :

Mettre en œuvre opérationnellement les engagements pris 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

## Focus action 13

Concilier les objectifs d'attributions fixés par le législateur et le principe de mixité sociale

### Objectifs :

- Garantir le droit au logement
- Favoriser la mixité sociale
- Assurer l'attractivité des quartiers prioritaires de la politique de la ville

### Mise en œuvre :

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
2. Créer et animer le cadre de pilotage du relogement dans le cadre du NPNRU
3. Accompagner le développement du parc social au sein des communes les plus urbaines

Commune	Objectif de production de logements sociaux sur 6 ans	Objectif de production annuelle de logements sociaux
Angerville	128	21
Etampes	420	70
Le Mérévillois	30	5
Morigny-Champigny	21	4
Ormoy-la-Rivière	2	
Pussay	5	1
Saclas	19	3
<b>CAESE</b>	<b>625</b>	<b>104</b>

# Les indicateurs de suivi du PLH

↳ capacité ↗



**\_AGGLO\_**  
**Etampois**  
Sud-Essonnes

# Les principaux indicateurs de suivi

<b>Orientation 1 : Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié</b>	<b>Orientation 2 : Encourager les améliorations du parc privé existant</b>
<p>Réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de bilans d'observatoire produits et taux de complétude de l'observatoire</li><li>• <b>Nombre de formations organisées et personnes formées</b></li><li>• Nombre d'instances de pilotage et de restitution tenues</li></ul> <p>Résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de logements individuels/collectifs réalisés</li><li>• Nombre de logements sociaux produits</li></ul>	<p>Réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Mise en place du suivi de l'habitat dégradé</b></li><li>• Nombre de contacts lors d'événements, permanences, etc.</li><li>• Nombre de lieux d'accueil et de permanences tenus par l'ALEC</li></ul> <p>Résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Part de logements vacants</li><li>• Bilans annuels des aides Anah mobilisées</li><li>• Nombre de logements rénovés énergétiquement</li></ul>
<b>Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques</b>	<b>Orientation 4 : Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative</b>
<p>Réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Réalisation d'un travail de référencement des logements adaptés dans le parc social</b></li></ul> <p>Résultats :</p>	<p>Réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en œuvre des actions prévues dans le PPGDLS-ID (oui/non)</li></ul> <p>Résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Part des attributions aux ménages du 1er quartile et relogement hors QPV</li><li>• Part des attributions aux ménages du 2e, 3e, 4e quartile en QPV</li></ul>



# Le budget

↳ ↳ **espacité** ↗ ↗



**\_AGGLO\_**  
**Etampois**  
Sud-Essonne

# La mobilisation des moyens humains au sein du service habitat

Orientation	Les moyens humains	Investissement prévisionnel (durée du PLH)
<b>Orientation 1 :</b> Créer les conditions d'un développement équilibré et diversifié	½ ETP	Frais de communication : 6 000 €
<b>Orientation 2 :</b> Encourager les améliorations du parc privé existant	1/8 ETP	Subvention ALEC : 324 000 € Subvention ADIL : 21 000 €
<b>Orientation 3 :</b> Répondre aux besoins des publics ayant des besoins spécifiques	1/8 ETP	Subvention SYMGHAV : 300 000 €
<b>Orientation 4 :</b> Maintenir une offre sociale suffisante et qualitative	¼ ETP	Elaboration et mise en œuvre du PPGDLS-ID : 33 000 € Formation FSL : 50 400€

↳ ↳ capacité ↗ ↗

**Merci**

