

LES RENCONTRES DÉPARTEMENTALES DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DE L'ESSONNE

Édition 2020




**PRÉFET
DE L'ESSONNE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

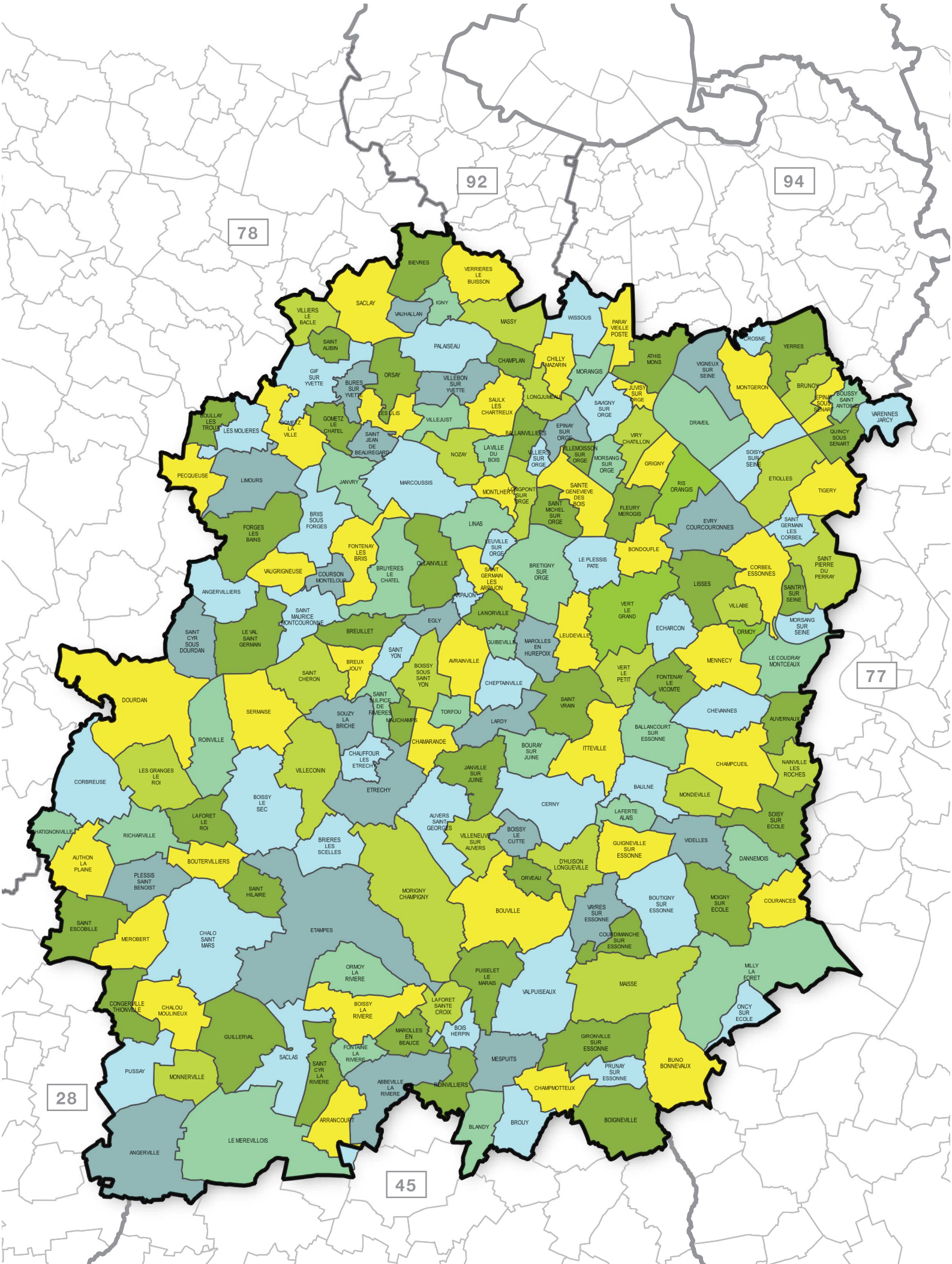
Direction Départementale des Territoires
Direction Départementale de la Cohésion Sociale

Ce document a été réalisé par la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (DDT) et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de l'Essonne (DDCS).

Photo de couverture :

Cette opération d'habitat social biosourcé en centre-bourg à Boigneville est l'une des concrétisations opérationnelles d'une démarche portée par le PNR du Gâtinais français consistant à étudier le bâti vernaculaire du PNR afin d'en anticiper les mutations dans un contexte de changement climatique et de raréfaction des ressources fossiles. Ce projet a notamment obtenu le label « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV) pour son recours à des filières d'éco-matériaux (chanvre).

Conception et réalisation graphique : Karine Wenglarz - karine2.wenglarz@gmail.com - Dessins réalisés par Natacha Nass. Crédits photos : I3F, Antin Résidences, Essonne Habitat, Les Résidences Yvelines Essonne, Seqens, SNL Prologues, Toit et Joie, Monde en Marche Monde en Marge. Photo de couverture : PNR Gâtinais Français, Boigneville.





Éric Jalon,
Préfet de l'Essonne

Édito 2020

Les politiques publiques du logement ont été marquées par une actualité dense ces deux dernières années, témoignant ainsi de la priorité que représente l'offre en logements adaptés aux besoins et aux ressources des ménages, et que ce nouveau document des RDHH a vocation à illustrer.

En Île-de-France et en Essonne en particulier, la production de logements constitue un enjeu majeur pour répondre aux besoins grandissants de la population. Cet enjeu est porté par la loi sur le Grand Paris et le Schéma directeur de la région Île-de-France qui prévoient la construction de 70 000 logements par an, objectif décliné par le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, et désormais au niveau intercommunal par deux programmes locaux de l'habitat (quatre autres sont en cours d'élaboration).

Après que la construction de logements a dépassé les objectifs dévolus à l'Essonne en 2016 et 2018, 2019 a montré l'amorce d'un repli même si les volumes records d'autorisations des années précédentes ont permis une concrétisation élevée de mises en chantier (9 500 logements commencés en Essonne).

Détaillé dans le « Plan Quinquennal pour le Logement d'Abord », le principe du logement d'abord constitue quant à lui le cadre de l'action de l'Etat pour répondre à l'enjeu d'accès et de maintien des personnes démunies dans le logement assorti de l'accompagnement adapté.

Malgré une diminution des attributions de logements sociaux observée sur toute l'Île-de-France (-1,06%), le relogement des publics prioritaires s'est maintenu en 2019 avec 1 687 relogements contre 1 697 en 2018.

Pour répondre à la demande de logement social, le développement de l'offre, l'effort auquel l'Essonne prend toute sa part en Île-de-France avec 3 430 logements sociaux agréés en 2019, est ainsi essentiel à la bonne mise en œuvre de cette politique du « logement d'abord ». Il participe également de l'égalité des chances et de la mixité sociale, et doit être soutenu par une politique cohérente et ambitieuse en matière d'attribution, objectif porté par la loi Egalité Citoyenneté de 2017. Sa mise en œuvre a connu des avancées significatives en 2019 pour certaines intercommunalités de notre département, permettant de mieux concilier le droit au logement social sur le territoire sans pour autant limiter l'accueil des plus modestes dans certains quartiers.

Autre axe fort de cette ambition d'une meilleure mixité sociale : la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, d'abord à travers le Programme National de Rénovation Urbaine, puis avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont l'accélération en 2019 a conduit à l'examen de 7 projets par l'ANRU, portant à 11 le nombre de projets validés pour un montant total de concours financiers de 392 M€.

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) devrait permettre de poursuivre cette dynamique globale en faveur de l'habitat et de l'hébergement, par exemple en renouvelant les cadres d'intervention en faveur de la revitalisation des centres-villes ou en favorisant la mobilité géographique des travailleurs avec le nouveau bail mobilité. Elle a été également le support, en Essonne, de l'élaboration d'un plan pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne dont la signature est intervenue le 14 janvier 2020, offrant un cadre de mise en œuvre coordonnée de l'action de l'ensemble des acteurs.

Enfin, la capacité d'hébergement a été renforcée en 2019 et 2020 de manière considérable par rapport aux années précédentes. En raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, la trêve hivernale a été prolongée jusqu'au 10 juillet 2020 et des places d'hébergement supplémentaires de « renfort Covid » visant à assurer l'hébergement des plus précaires ont été ouvertes. Ainsi, en plus des 2 100 places d'hébergement pérenne (hors hôtels), ce sont 410 places qui ont ainsi été activées en renfort et mises à disposition du SIAO. Le sujet des violences conjugales a fait l'objet d'une réelle attention avec l'ouverture de 42 places supplémentaires dédiées aux femmes victimes.

En exacerbant les inégalités sociales et les difficultés quotidiennes que rencontrent des millions de ménages, la crise sanitaire et la période de confinement ont mis en lumière les défis importants qui restent à relever dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement. Accompagnée par l'État et ses agences, la mobilisation de l'ensemble des acteurs, collectivités, bailleurs sociaux, associations, privés, etc., est essentielle afin de poursuivre et d'amplifier les dynamiques en matière de construction de logements privés ou sociaux, de rénovation énergétique, de rénovation urbaine, ou d'accompagnement des publics les plus précaires dans l'accès et le maintien dans le logement.

SoMMaire

01

La territorialisation DES POLITIQUES DE L'HABITAT

- 1.1 La production de logements en Essonne p 10
- 1.2 Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) p 34
- 1.3 Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement p 46
- 1.4 La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi SRU p 62
- 1.5 Les conventions d'utilité sociale (CUS) p 74
- 1.6 Regroupement des bailleurs sociaux en Essonne dans le cadre de la loi ELAN p 80



SEQENS - GIF-SUR-YVETTE - LOTS A3 SUD ET NORD

02

Développement et amélioration DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- 2.1 Le parc public p 92
- 2.2 L'accession sociale à la propriété p 104
- 2.3 La rénovation énergétique des bâtiments p 112
- 2.4 L'amélioration du parc privé p 126
- 2.5 La mobilisation du foncier public pour le logement p 156





LES TARTERETS - CORBEIL-ESSONNES

03

Le renouvellement URBAIN EN ESSONNE

- 3.1 Le premier programme de rénovation urbaine p 166
- 3.2 L'engagement du nouveau programme national de renouvellement urbain p 174

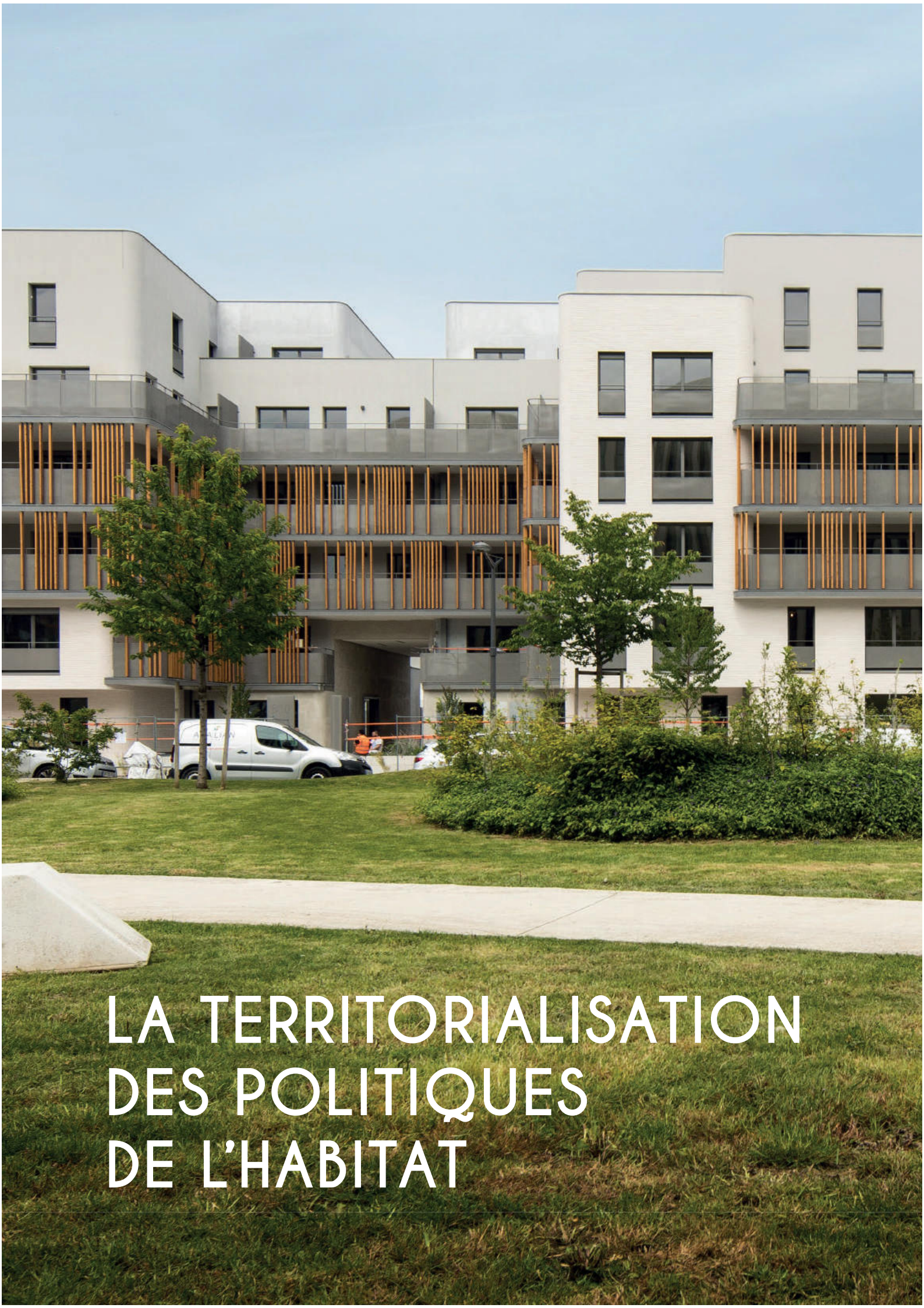
04

Le logement des personnes défavorisées ET LES POLITIQUES SOCIALES DE L'HABITAT

- 4.1 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage p 188
- 4.2 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) p 202
- 4.3 L'hébergement et le logement temporaire p 212
- 4.4 La mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) p 226
- 4.5 L'accès au logement p 234
- 4.6 La Commission Départementale de Conciliation (CDC) p 252



MONDE EN MARCHÉ - MONDE EN MARGE - LONGPONT-SUR-ORGE



LA TERRITORIALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT



IMMOBILIÈRE 3 F
Massy



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

ESSONNE HABITAT
La-Ville-du-Bois

01

La territorialisation DES POLITIQUES DE L'HABITAT

- 1.1 La production de logements en Essonne p 10
- 1.2 Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) p 34
- 1.3 Les évolutions des outils d'urbanisme en faveur du logement p 46
- 1.4 La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU p 62
- 1.5 Les conventions d'utilité sociale (CUS) p 74
- 1.6 Regroupement des bailleurs sociaux en Essonne dans le cadre de la loi ELAN p 80



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ESSONNE

INTRO DUCTION

“L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT ET DE
LA POPULATION EN ÎLE-DE-FRANCE À L'HORIZON 2035.”

L'attractivité de l'Île-de-France réside plus dans le plan économique que résidentiel. On y vient davantage pour travailler ou pour étudier que pour y résider longuement. La tension du marché immobilier francilien prouve cette attractivité économique et en même temps la modère. Depuis plus de 40 ans et malgré un déficit migratoire ininterrompu, la population francilienne augmente de 50 000 à 60 000 personnes chaque année en raison du taux élevé de naissances. De plus, la région accueille un nombre élevé de jeunes adultes, souvent très qualifiés, qui ne compense pas les départs des familles et des retraités. La croissance et la répartition démographique de l'Île-de-France influencent fortement l'évolution et l'occupation du parc de logements.

Il est à noter que près de la moitié des résidences principales de la région capitale ont été construites avant 1971 (49,9 %). Le parc parisien de résidences principales est également le plus ancien (70,9 % construits avant 1971 contre 38 % en Essonne). Ainsi, en s'appuyant sur les tendances récentes tant en matière de renouvellement que de modes d'occupation du parc de logements, deux scénarios prospectifs ont été établis par l'INSEE. Le premier scénario dit « bas » s'appuie sur une hypothèse de construction de 50 000 logements par an et

conduirait à une population de 13,1 millions d'habitants à l'horizon 2035. Le second scénario dit « Loi du Grand Paris » s'appuie sur l'objectif législatif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France dont 30 % de logements sociaux, (dans le parc des résidences principales) à l'horizon 2030. Dans ce scénario, la population francilienne progresserait plus rapidement et atteindrait 13,5 millions d'habitants à l'horizon 2035 avec 820 000 ménages franciliens supplémentaires par rapport à 2015. De son côté, l'Essonne aurait la 3^{ème} plus forte évolution démographique annuelle de la région avec plus de 10 000 habitants supplémentaires par an.

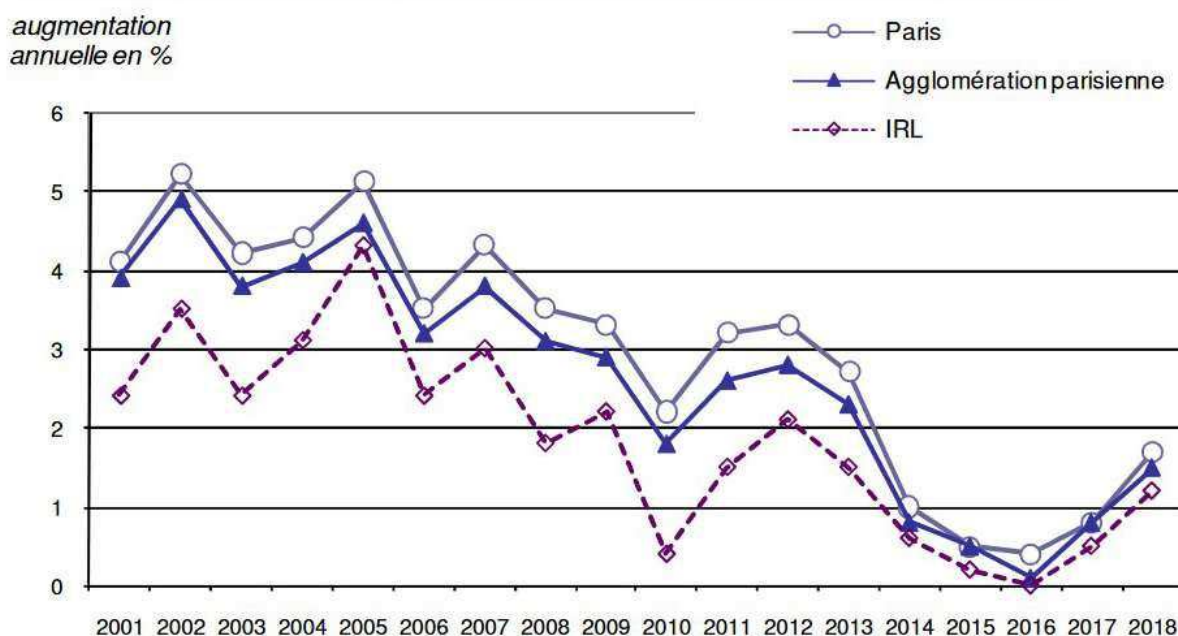
La construction neuve à Paris variant peu entre les deux scénarios, sa population diminuerait avec une production accrue de logements à sa périphérie. Les projets de construction et de densification autour des futurs quartiers de gares liés au Grand Paris Express pourraient faciliter une migration résidentielle de Paris vers la Petite Couronne. Le scénario dit « loi du Grand Paris » améliorerait les conditions de logements, faciliterait les parcours résidentiels des Franciliens et limiterait les départs de la région, notamment des familles. Par ailleurs, pour les conserver durablement, la quantité et l'adaptation des nouveaux logements aux besoins des ménages (taille, localisation et coût) représentent un enjeu. Il en va de même pour l'amélioration du cadre de vie, de l'offre en transports, en équipements et en services ●

LA HAUSSE (DES PRIX) DES LOYERS SE POURSUIT DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Sources : INSEE Analyses Île-de-France n° 113 - Janvier 2020 et OLAP chiffres clés 2019

En 2018, les loyers de l'agglomération parisienne ont augmenté de 1,5 % par rapport à 2017. Cette hausse est légèrement plus élevée que celle de l'Indice de Référence des Loyers⁽¹⁾ (IRL) qui s'établit à 1,2 %. De plus, la hausse des loyers en 2018 est plus élevée à Paris (1,7 %) qu'en petite couronne (1,5 %) et qu'en grande couronne (1,3 %).

ÉVOLUTION DES LOYERS DU SECTEUR LIBRE NON MEUBLÉ DEPUIS 2001



Olap, panel 2019, traitement selon méthode validée par le Cnis

En région parisienne, le prix des loyers appliqués peut varier du simple au double entre le territoire le moins cher (Essonne, 12,6 €/m²) et le plus cher (Paris, 23,3 €/m²). Le niveau des loyers est influencé principalement par la taille du logement, sa localisation et l'ancienneté de ses occupants. Des facteurs externes liés au bâti, comme les dates de construction ou son isolation thermique ou phonique ont une influence plus modérée sur les loyers pratiqués.

En Île-de-France, le loyer moyen au mètre carré des logements 1 pièce est en moyenne 1,4 fois supérieur à celui des 5 pièces et plus. L'examen du loyer mensuel (dépense pour le logement hors charges du locataire) conduit à nuancer la hiérarchie des loyers. Les logements locatifs privés sont de plus en plus grands à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération, à l'exception de ceux de Seine-Saint-Denis.

⁽¹⁾ L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

Paris reste le département le plus cher (1 165 € mensuels) malgré une majorité de petits logements (50 m² en moyenne). Les deux départements de l'ouest proposent des loyers

	LOYER	LOYER MOYEN MENSUEL
75	23,3	1 165
92	18,8	996
78	15,3	921
94	16,2	839
95	13,5	754
93	14,9	753
77	13,3	732
91	12,6	718
AGGLO.	18,3	960
HORS AGGLO.	11,2	708
ÎLE-DE-FRANCE	17,7	942

Source Olap, panel 2019, traitement validé Cnis

mensuels entre 900 € et 1 000 € : 921 € dans les Yvelines (60 m² en moyenne) et 996 € pour les Hauts-de-Seine. De manière opposée, la Seine-Saint-Denis possède les loyers mensuels parmi les moins élevés (753 €) du fait d'un loyer au m² peu élevé et de logements petits en moyenne (51 m²). Les trois autres départements de grande couronne affichent des loyers mensuels similaires, compris entre 718 € et 754 € en moyenne pour une surface de 4 à 6 m² en plus. Le Val-de-Marne quant à lui occupe une situation intermédiaire avec un loyer à 839 €.



L'ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉE DES PRIX DANS LE PARC LOCATIF ET PRIVÉ INFLUE SUR LA MOBILITÉ DES MÉNAGES

Sources : INSEE résidences principales par statut d'occupation et ancienneté d'emménagement en 2016 et MTES - Avis du 8 janvier 2018 relatif à la fixation des loyers.

→ LES LOYERS DANS LE PARC SOCIAL

La hausse des loyers (par les bailleurs) peut s'expliquer en partie en raison de la bonne tenue de l'économie francilienne en 2018 (hausse de l'emploi et légère baisse du chômage au 4^{ème} trimestre 2018). Il est à noter que les plus fortes hausses des loyers surviennent dans le cas de nouveaux emménagements contrairement aux locataires stables dont le bail tend à suivre l'évolution de l'IRL. Compte tenu du montant des loyers et des prix du marché immobilier de la région parisienne élevés, le parc social francilien est contraint avec peu de rotation et un taux toujours en hausse de locataires qui résident dans leur logement depuis plus de 30 ans (14,3 %). Le taux national est de 10,8 % et celui de l'Essonne de 11,3 %.

→ LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ

Les loyers au mètre carré dans le secteur libre francilien sont environ 3 fois plus élevés que dans le secteur social. Parmi les ménages franciliens locataires du secteur libre en 2016, 23,2 % ont emménagé dans leur logement l'année précédente, contre 28,5 % à l'échelle nationale. Des loyers attractifs, un bon accès aux zones d'emplois de la région parisienne et une construction dynamique de logements neufs permettent à l'Essonne de jouer un rôle prépondérant dans la région.



LES PRIX OBSERVÉS SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ⁽¹⁾

L'Île-de-France se caractérise par un marché de l'immobilier ancien tendu et des prix parmi les plus élevés au niveau national. Entre 2006 et 2018, le prix médian au m² des appartements franciliens a augmenté de 32 % pour arriver à 4 850 €/m², pouvant atteindre 9 370 €/m² à Paris. À titre de comparaison, en Essonne, le prix médian d'un appartement ancien est de 2 630 €/m². Pour les maisons, le prix de vente médian dans la région est désormais de 300 000 €, soit une hausse de 13 %.

Aux frontières de l'unité urbaine de Paris, la hausse des prix est plus modérée. En effet, depuis 2006, dans les territoires dynamiques économiquement et démographiquement (ex: nord de l'Essonne, ouest de la Seine-et-Marne), le parc de logements s'est accru de manière notable. L'important effort de construction a permis de réduire la tension sur l'immobilier ancien et de limiter la hausse des prix. L'enjeu de l'aménagement de ces territoires est considérable afin de limiter l'étalement urbain tout en offrant un réseau de transport adéquat (Grand Paris Express).

Cette hausse des prix s'explique en grande partie par une forte tension sur le marché immobilier où la demande est supérieure à l'offre. De plus, bien que le revenu moyen des Franciliens soit plus élevé que la moyenne nationale, une plus grande part de leur budget est consacrée au logement (20 % pour les propriétaires accédants et 23 % pour les locataires du parc privé en 2013). Dans ce contexte, seuls 47 % des ménages franciliens sont propriétaires de leur logement en 2016, contre 60 % en province.

UNE MOBILITÉ CONDITIONNÉE AUX REVENUS : LES MÉNAGES « MÉDIANS » SONT SOUVENT CONTRAINTS À L'ÉLOIGNEMENT POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRES

Selon les quartiers, les revenus des ménages locataires peuvent fortement varier. Ainsi, un ménage de Grigny (91) de 45 ans ou moins en couple avec deux enfants dispose d'un revenu disponible médian de 2 279 € par mois, contre 6 836 € pour un ménage du 6^{ème} arrondissement de Paris⁽³⁾. Cependant, malgré des revenus plus élevés dans les quartiers plus aisés, les ménages locataires primo-accédants doivent s'éloigner du centre de l'agglomération s'ils désirent devenir propriétaires.

LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE

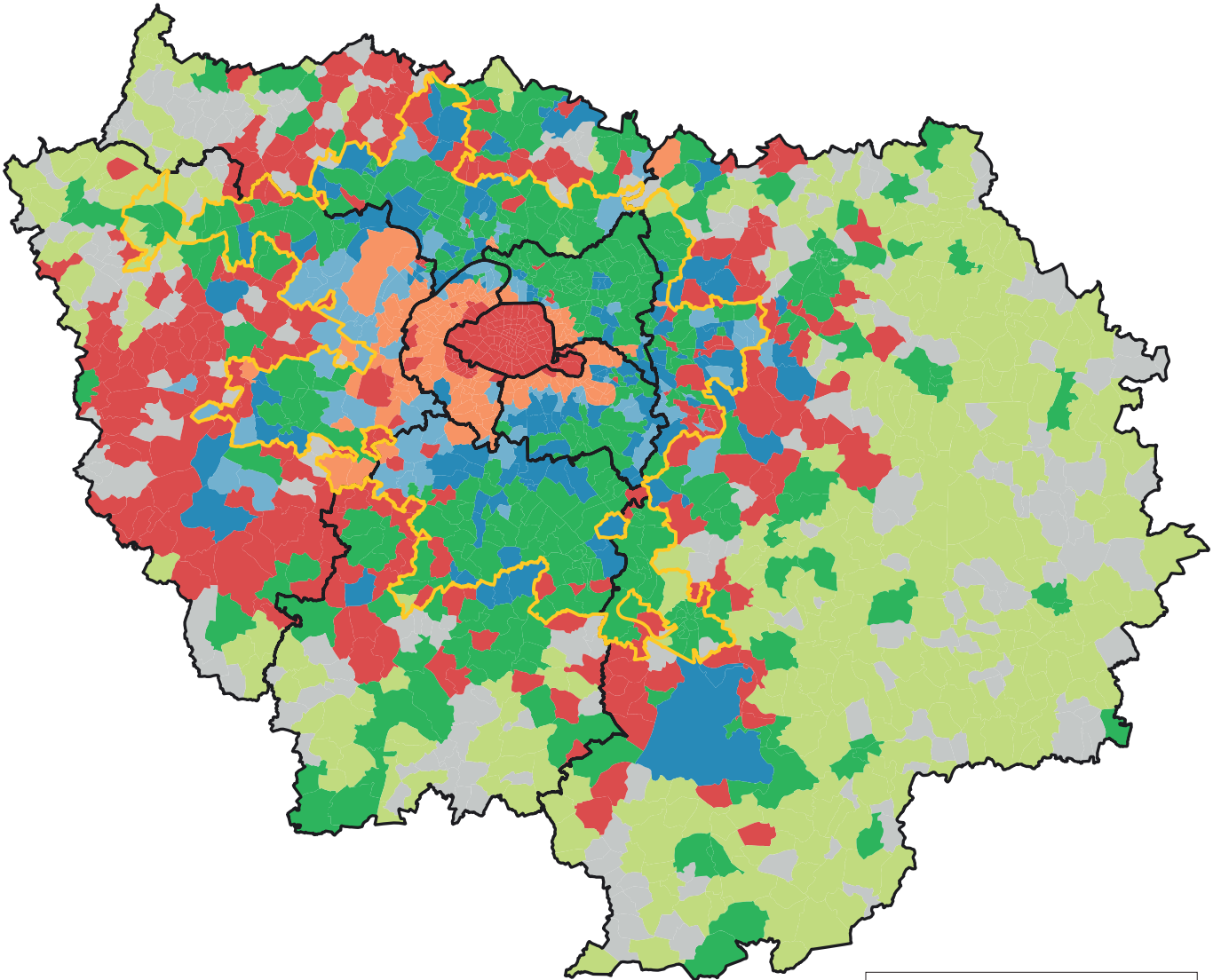
1 - Grigny
2 - Viry-Chatillon



⁽²⁾ Source INSEE Analyses Île-de-France n° 113 - Janvier 2020. ⁽³⁾ Ménages fiscaux de 2016, source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FILOSoFi) en géographie au 01/01/2019. Enfants de moins de 14 ans.

SPATIALISATION DE L'EFFET D'ÉVICTION PAR RÉDUCTION DU CHAMP DES POSSIBLES DES MÉNAGES FRANCILIENS POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

➔ Profil des ménages de chaque territoire pour lesquels plus de 50 % d'entre eux peuvent acheter une propriété



Sources: DGFIP, DVF 2006-2018, traitement DRIEA ; Insee, Filosofi 2015, traitement Insee et DRIHL - Fonds : IGN - BD CARTO 2017/Cartographie : DRIHL/SOEE/PB

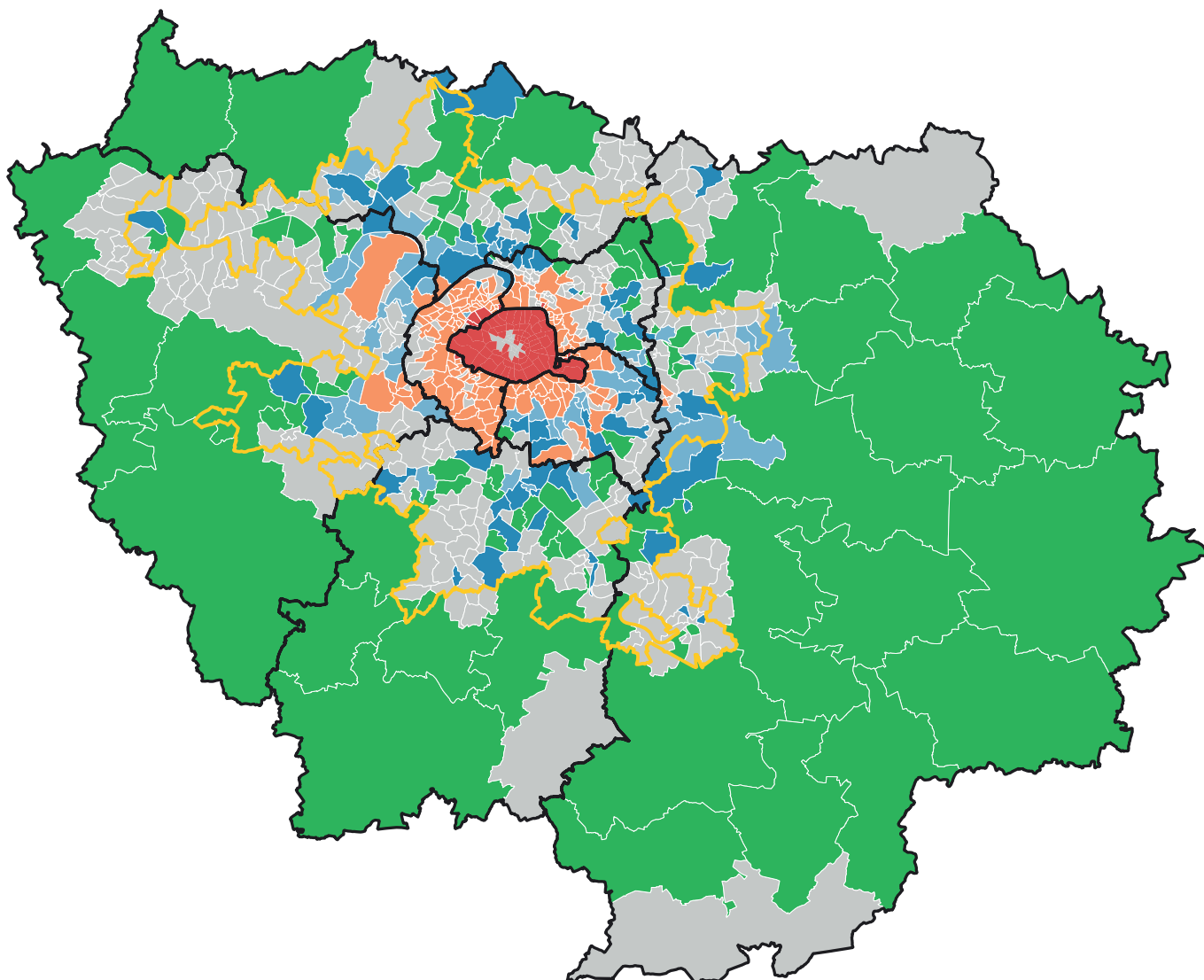
	Couples			Personnes seules
	Sans enfant	1 enfant	2 enfants	
Red				
Orange	X			
Blue	X	X		
Light Green	X	X	X	
Dark Blue	X	X		X
Green	X	X	X	X
Grey	Secret statistique ou autres situations			

 Département
 Unité urbaine

À titre d'exemple, plus de la moitié des Franciliens (locataires de moins de 45 ans) vivant seuls ou en couple (sans et avec 1 enfant) peuvent devenir propriétaires à Massy. Toutefois, plus de la moitié des couples franciliens avec 2 enfants ne peuvent pas le devenir dans cette même ville.

SPATIALISATION DE L'EFFET D'ÉVICTION POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR LA COMMUNE OÙ LE MÉNAGE RÉSIDE

➔ Profil des ménages franciliens pour lesquels plus de la moitié d'entre eux peuvent acheter un bien immobilier



Sources: DGFIP, DVF 2006-2018, traitement DRIEA ; Insee, Filosofi 2015, traitement Insee et DRIHL - Fonds : IGN - BD CARTO 2017/Cartographie : DRIHL/SOEE/PB

	Couples			Personnes seules
	Sans enfant	1 enfant	2 enfants	
	X			
	X	X		
	X	X		X
	X	X	X	X
	Secret statistique ou autres situations			

 Département

 Unité urbaine

À titre d'illustration, à Juvisy-sur-Orge, plus de la moitié des locataires de moins de 45 ans seuls ou en couple avec un enfant ou moins peuvent devenir propriétaires au sein de leur commune de résidence. Mais plus de la moitié des Juvisiens en couple avec 2 enfants ne peuvent pas acquérir un bien situé dans leur commune.

EN ESSONNE, UN PARC PLUS RÉCENT ET FORTEMENT POLARISÉ

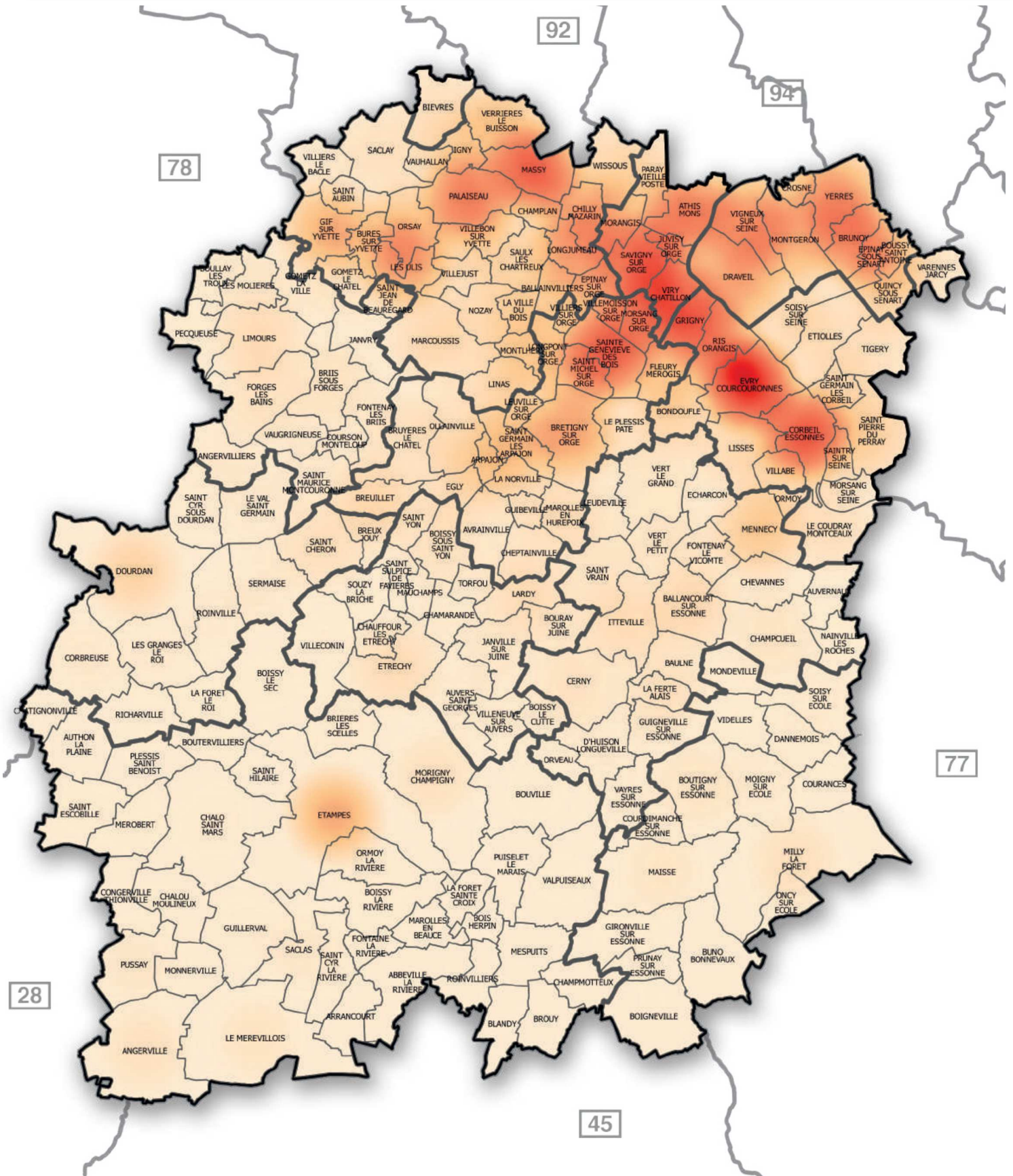
L'ÉVOLUTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN ESSONNE

En Essonne, l'aménagement du territoire a connu différentes périodes de développement marquées par l'essor des infrastructures de transport et par des flux migratoires successifs des ménages, issus en partie du desserrement de l'agglomération centrale. Ces facteurs ont déterminé la géographie du parc de logements depuis le début du XIXe siècle où l'Essonne (appartenant au département de Seine-et-Oise jusqu'en 1968) était profondément rurale. Aujourd'hui encore, les territoires du nord de l'Essonne restent très largement les plus dynamiques et continuent d'accueillir l'accroissement démographique, avec un rythme encore plus soutenu. En effet, cette zone accueille les principaux pôles démographiques (Massy et le Plateau de Saclay, le Grand Orly et la Porte Sud du Grand Paris) qui sont confortés dans une dynamique de densification. La répartition de la population s'inscrit très nettement le long de l'axe Seine et des axes ferrés (RER B, C et D). Seule Étampes ressort comme un pôle secondaire pour le sud Essonne. Le phénomène de déprise démographique qui s'esquissait dans la partie sud-est du département en 2015 et 2016 se confirme en 2017⁽⁴⁾.



⁽⁴⁾ Source INSEE Recensement de la population (RP) 2017.

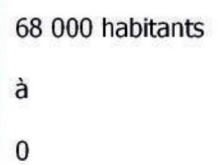
RÉPARTITION DE LA POPULATION EN ESSONNE EN 2017- 1 296 130 habitants



Réalisé le 21/01/2020
 Par DDT91/STP/BCT/SIG
 Source : © IGN BD CARTO/INSEE
 Tous droits de reproduction réservés

-  Limite départementale
-  Limite communale
-  Limite EPCI

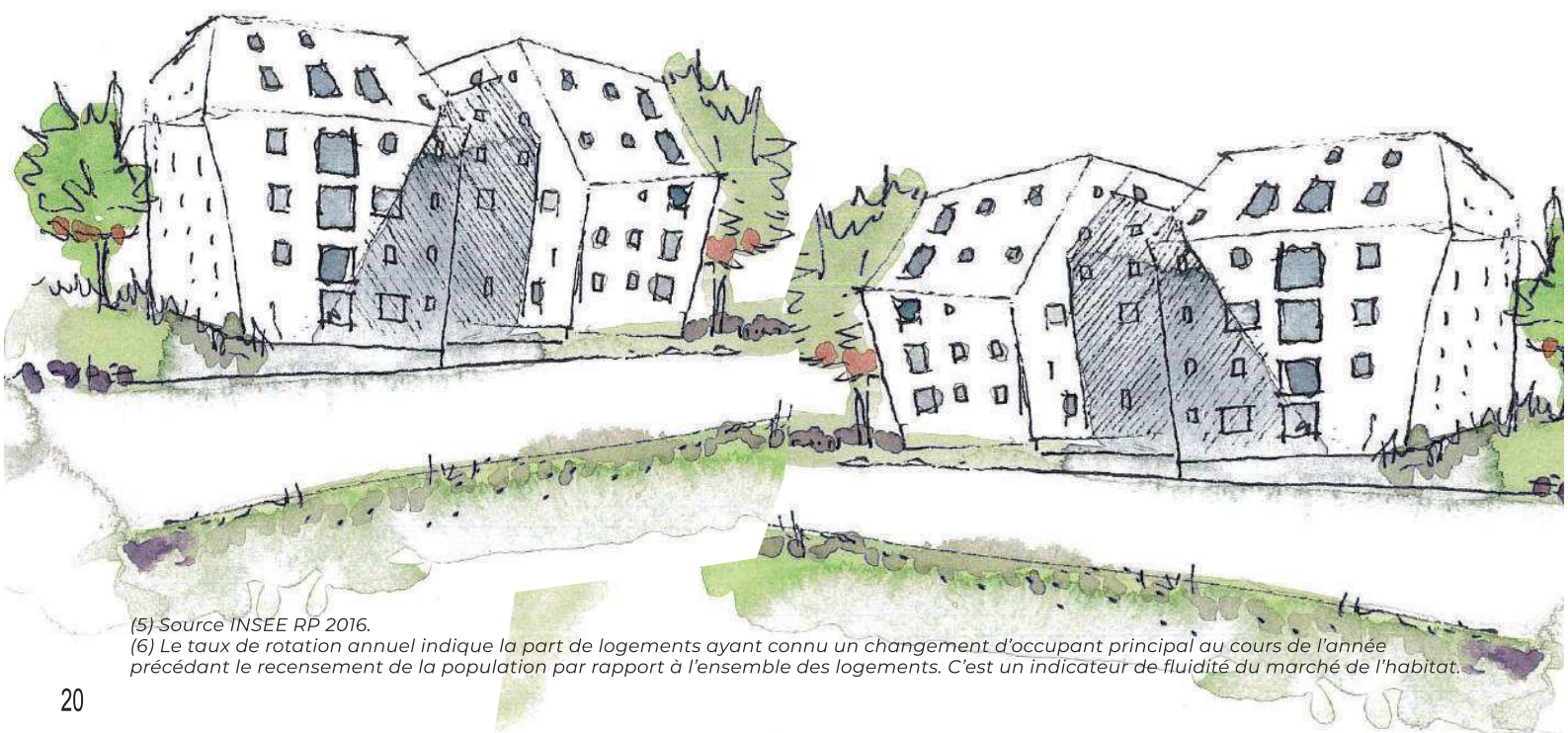
Gradient de population



ÉTAT DES LIEUX ET CHIFFRES DU PARC ESSONNIEN

Avec ses 508 206 résidences principales⁽⁵⁾ en 2016 (9,9 % du parc régional), le parc de logements de l'Essonne est réparti quasiment à parts égales en immeubles collectifs et en maisons individuelles. Le type de logements varie selon les secteurs géographiques. 84 % des résidences principales essonniennes se situent sur le périmètre de l'unité urbaine de Paris. Sur ce secteur, plus de la moitié (57 %) sont en collectifs. Pour le reste de l'Essonne, le logement individuel est prépondérant (75,3 %). De plus, comparé à la partie nord du territoire, le contingent de petits logements y est plus faible (13,2 % contre 20,5 %) et présente 48,1 % de cinq pièces et plus (contre 30,6 %). Le parc essonnien est occupé à 59,2 % par des ménages qui sont propriétaires de leur logement, à 19,5 % par des ménages locataires du parc privé et à 21 % par des ménages locataires du parc social (y compris les personnes logées gratuitement).

En Essonne, le taux de rotation des ménages⁽⁶⁾ dans leur logement (11,2 %) est nettement inférieur à celui de la capitale (15,2 %). Une faible mobilité indique que le parc est de moins en moins un parc de transition et de plus en plus occupé par des ménages s'éloignant de Paris et de sa proche couronne du fait de la hausse des prix du logement. De plus, d'un point de vue qualitatif, la plupart des logements sont de bonne qualité et les problèmes sanitaires ont quasiment disparu. En effet, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente 1 % des résidences principales privées en Essonne. La moitié du PPPI concerne des maisons individuelles, principalement dans les zones les plus urbanisées du département. Une autre partie du PPPI se situe dans les grandes copropriétés des années 1960 à 1980 (ex : Grigny 2, Les Pyramides à Évry-Courcouronnes). Les enjeux de réhabilitation de ces logements doivent composer avec une population vieillissante dans le cas des maisons individuelles et une gestion particulière due par exemple à la construction sur dalle (enjeux, notamment énergétiques, développés au chapitre 2 - Développement et amélioration du parc privé, ainsi qu'aux articles présentant l'action de l'État pour le renouvellement urbain).

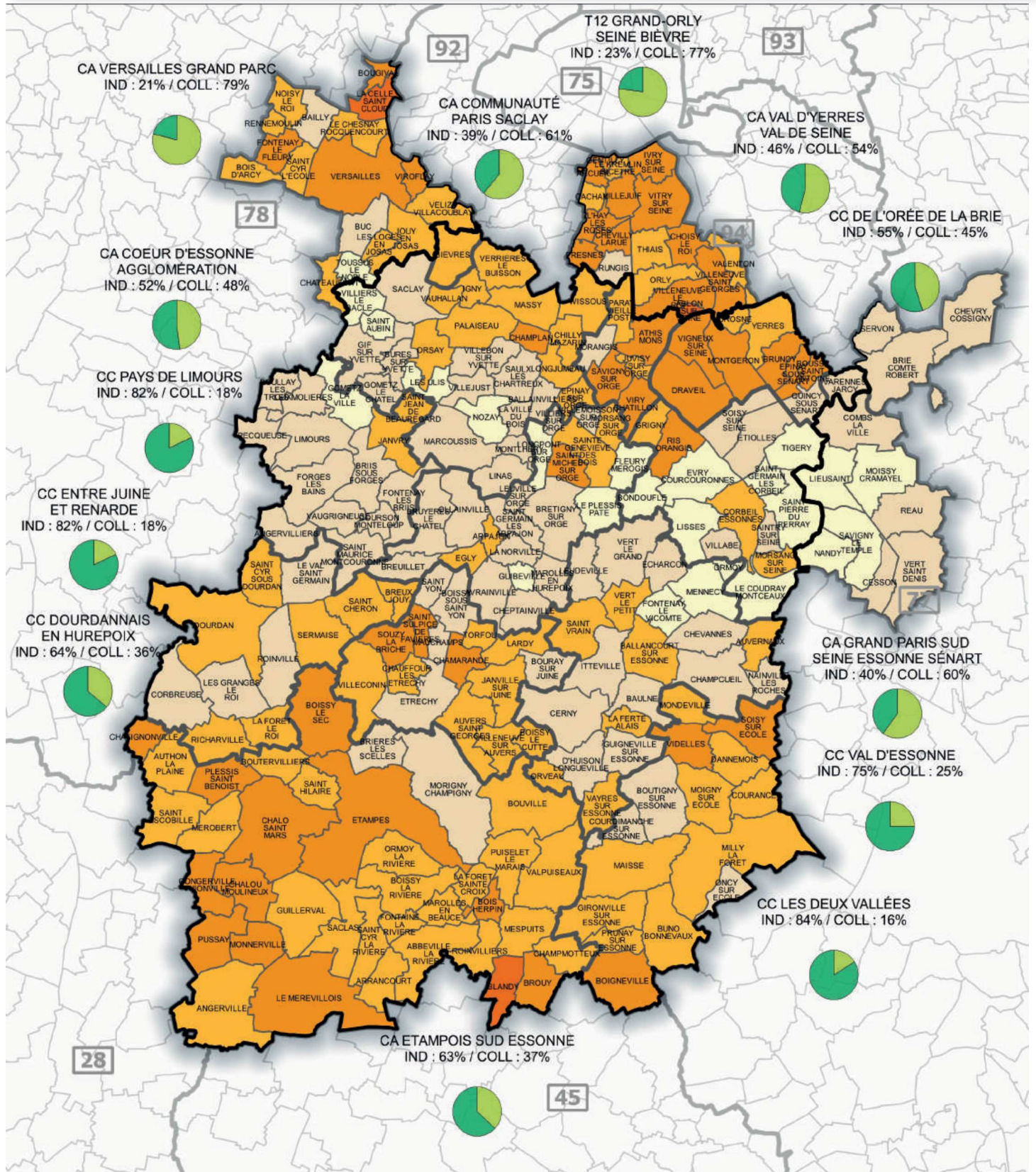


(5) Source INSEE RP 2016.

(6) Le taux de rotation annuel indique la part de logements ayant connu un changement d'occupant principal au cours de l'année précédant le recensement de la population par rapport à l'ensemble des logements. C'est un indicateur de fluidité du marché de l'habitat.

TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS EN ESSONNE

(RÉPARTITION INDIVIDUELLE COLLECTIF ET ANCIENNETÉ DU PARC)



- Limite départementale
- Limite intercommunale
- Limite communale

- Part du parc de logements construits avant 1971**
- 0 - 20
 - 20 - 35
 - 35 - 50
 - 50 - 70
 - > 70

- Typologie du parc de logements par EPCI**
- part du parc individuel
 - part du parc collectif

Réalisé le 30/03/2020
 Par DDT91/STP/BCT/SIG
 Source : © IGN BD CARTO/INSEE
 Tous droits de reproduction réservés

PRODUCTION DE LOGEMENTS : L'ESSONNE DANS LE CONTEXTE RÉGIONAL



LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION FRANCILIENNE SE RESSERRE MAIS RESTE AU-DESSUS DE L'OBJECTIF RÉGIONAL

La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 a fixé un objectif régional de production de 70 000 logements par an, objectif repris par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

La production régionale a atteint l'objectif réglementaire en 2016 avec notamment une construction annuelle dépassant les 80 000 logements neufs. 2017 fut une année record avec un pic de 98 500 autorisations délivrées (+ 11,8 % par rapport à 2016) et la construction de 83 900 logements (+ 20,9 %). En 2018, il y a eu 91 400 autorisations délivrées (- 7 % par rapport à 2017) et 82 600 mises en chantier (- 1,5 %). Bien que les données soient consolidées jusqu'en 2018 et qu'il s'agisse d'estimations, pour 2019, on peut estimer que la production neuve régionale de logements connaîtrait deux baisses : une de 10 % sur les autorisations (82 100) et une de 2,7 % sur les mises en chantier de logements neufs (80 400).

L'Île-de-France s'inscrit à nouveau parmi les régions françaises les plus dynamiques et contribue largement à la construction nationale (19,3 % des logements autorisés et 18,6 % des logements commencés en moyenne annuelle). Les autres régions dynamiques en moyenne annuelle de mises en chantier sont Auvergne-Rhône-Alpes (13,2 % de la production nationale), l'Occitanie (11,7 %) et la Nouvelle Aquitaine (10,1 %)⁽¹⁾.

Presque tous les départements concourent à la croissance enregistrée. L'Essonne, en 2015, se place en 3^{ème} position au niveau régional (15 % de logements autorisés sur le total régional), 2016 (13,6 %) et 2018 (14,2 %), derrière la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine. En 2017, la majorité des départements franciliens ont connu une forte augmentation du nombre d'autorisations de construction de logements (ex: Seine-et-Marne + 26,9 %, Yvelines + 22,2 %) tandis que le département essonnien ralentit dans la même période, ce qui explique sa moins bonne position à l'échelle régionale cette année là.

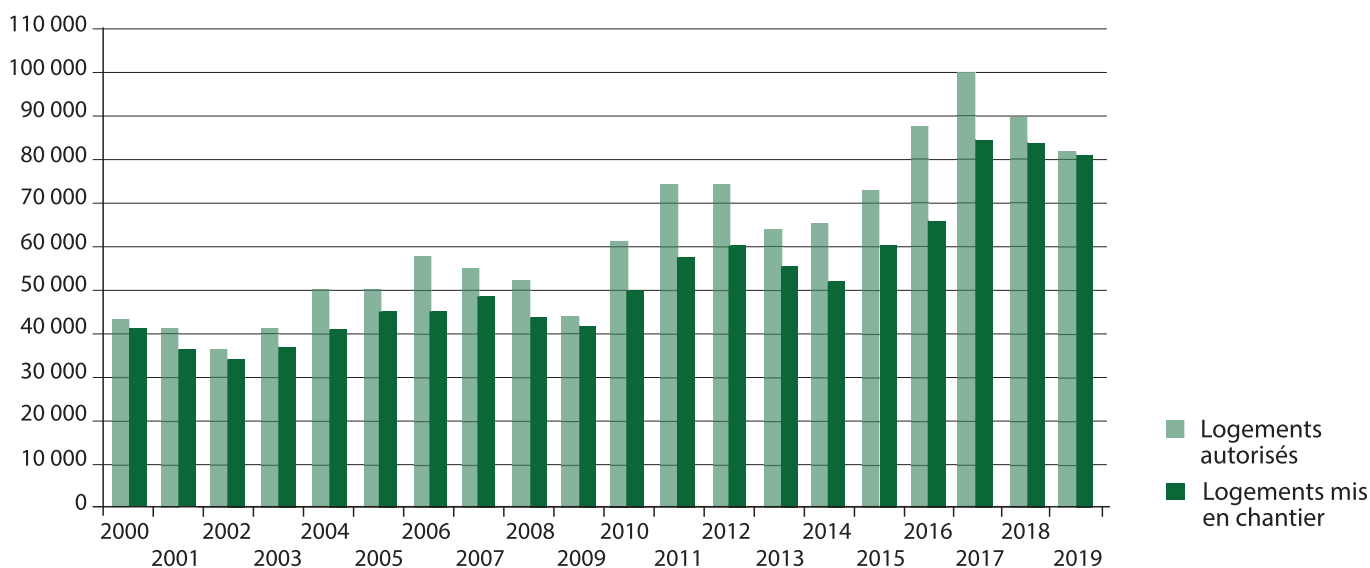


(1) source Sitadel 2 en date réelle données de 2014 à 2018

Concernant les mises en chantier, la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine, départements moteurs, voient baisser en 2018 leur taux de participation à l'effort régional tout en maintenant un haut niveau de leur production. Ils représentent pour la Seine-Saint-Denis 18,2 % de la production régionale, pour les Hauts-de-Seine 14,4 %, le Val-de-Marne plus constant affichant un taux de 13,7 % en 2018. L'Essonne par son nombre de constructions participe à l'atteinte des objectifs régionaux, ce qui permet de limiter les tensions sur les marchés immobiliers sur son territoire.

ESTIMATIONS ANNUELLES DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ET DE MISES EN CHANTIER DEPUIS 2000 EN ÎLE-DE-FRANCE

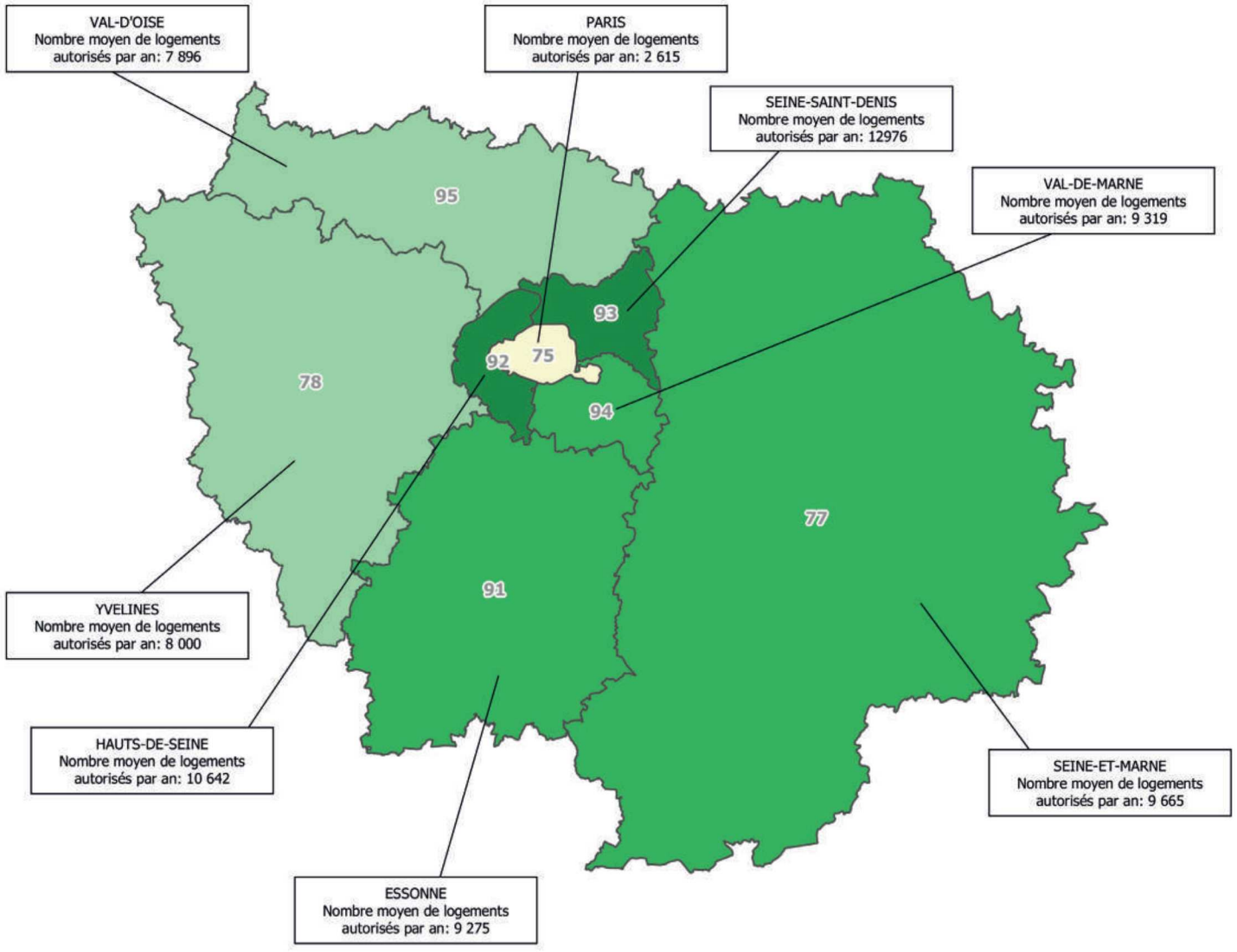
Source SDES Sitadel2 - estimations sur données arrêtées à fin décembre 2019



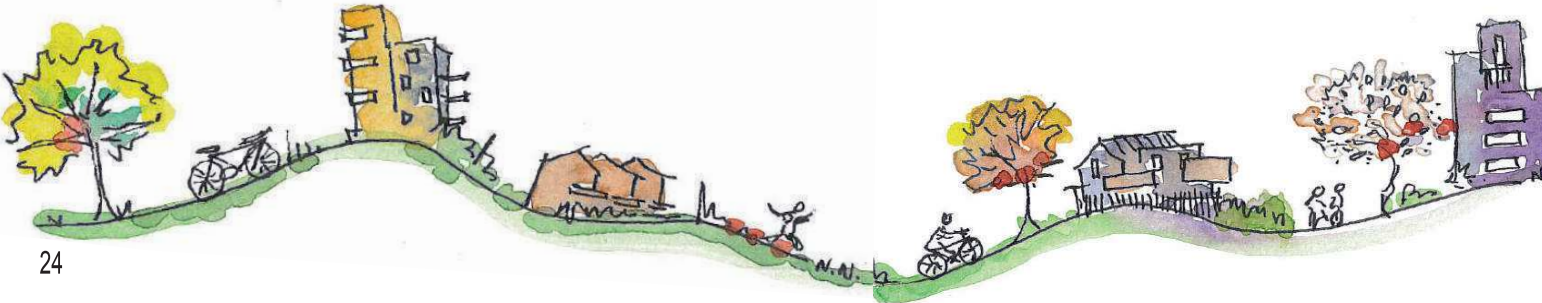
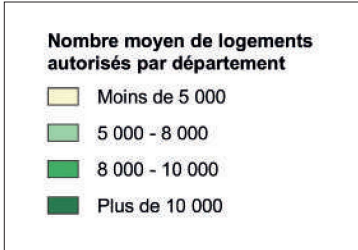
IMMOBILIÈRE 3F
Corbeil-Essonne

CONSTRUCTION MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR DÉPARTEMENT (2014 À 2018)

Source Sitadel2 — Logements neufs autorisés en date réelle



Réalisé le 30/03/2020
Par DDT91/STP/BCT/SIG
Source : ©IGN BD CARTO/SITADEL
logements autorisés en date réelle
sur la période 2014-2018
Tous droits de reproduction réservés



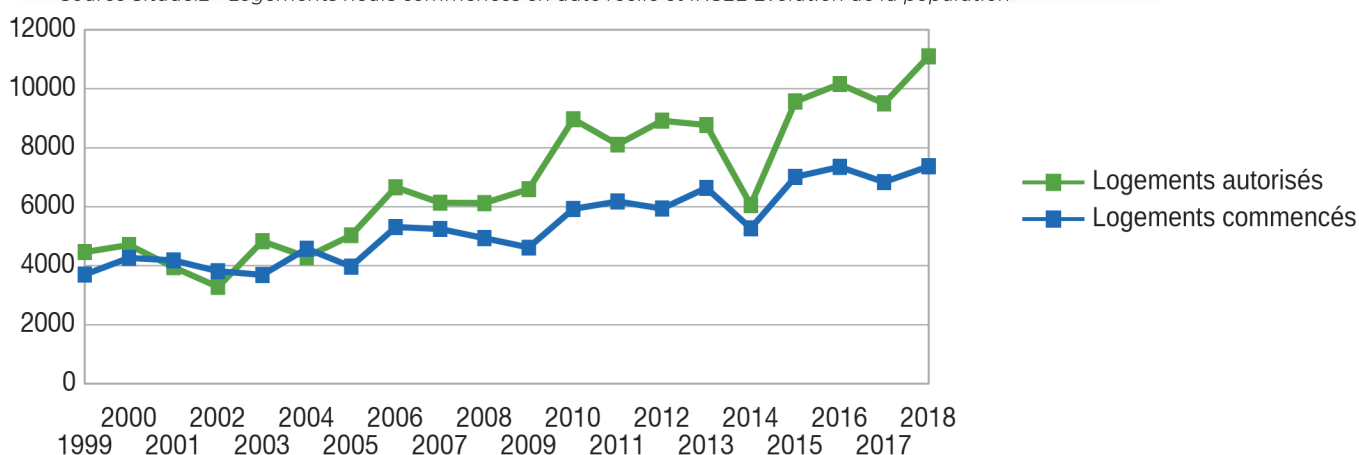
L'ESSONNE, AU-DESSUS DE LA TENDANCE RÉGIONALE, CONTRIBUE TOUJOURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

→ UN HAUT NIVEAU DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

En 2018, l'Essonne avec 11 101 logements neufs autorisés se positionne en 3^{ème} position derrière la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine dans la production régionale. L'Essonne remonte au niveau de sa production élevée de 2016 avec 7 368 logements mis en chantier en 2018, soit une évolution d'environ 7,8 % par rapport à 2017 qui fut une année moins productive pour les logements.

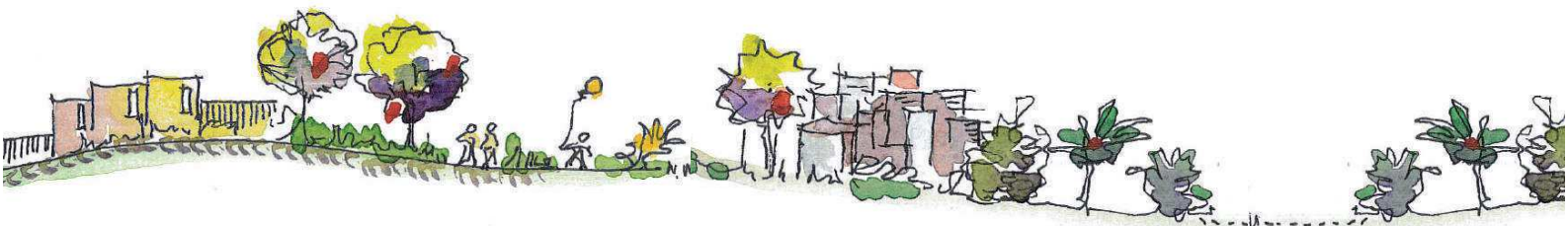
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ET MIS EN CHANTIER DEPUIS 1999 EN ESSONNE

Source Sitadel2 - Logements neufs commencés en date réelle et INSEE Évolution de la population



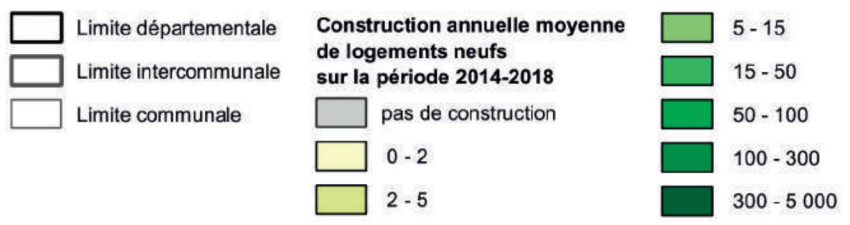
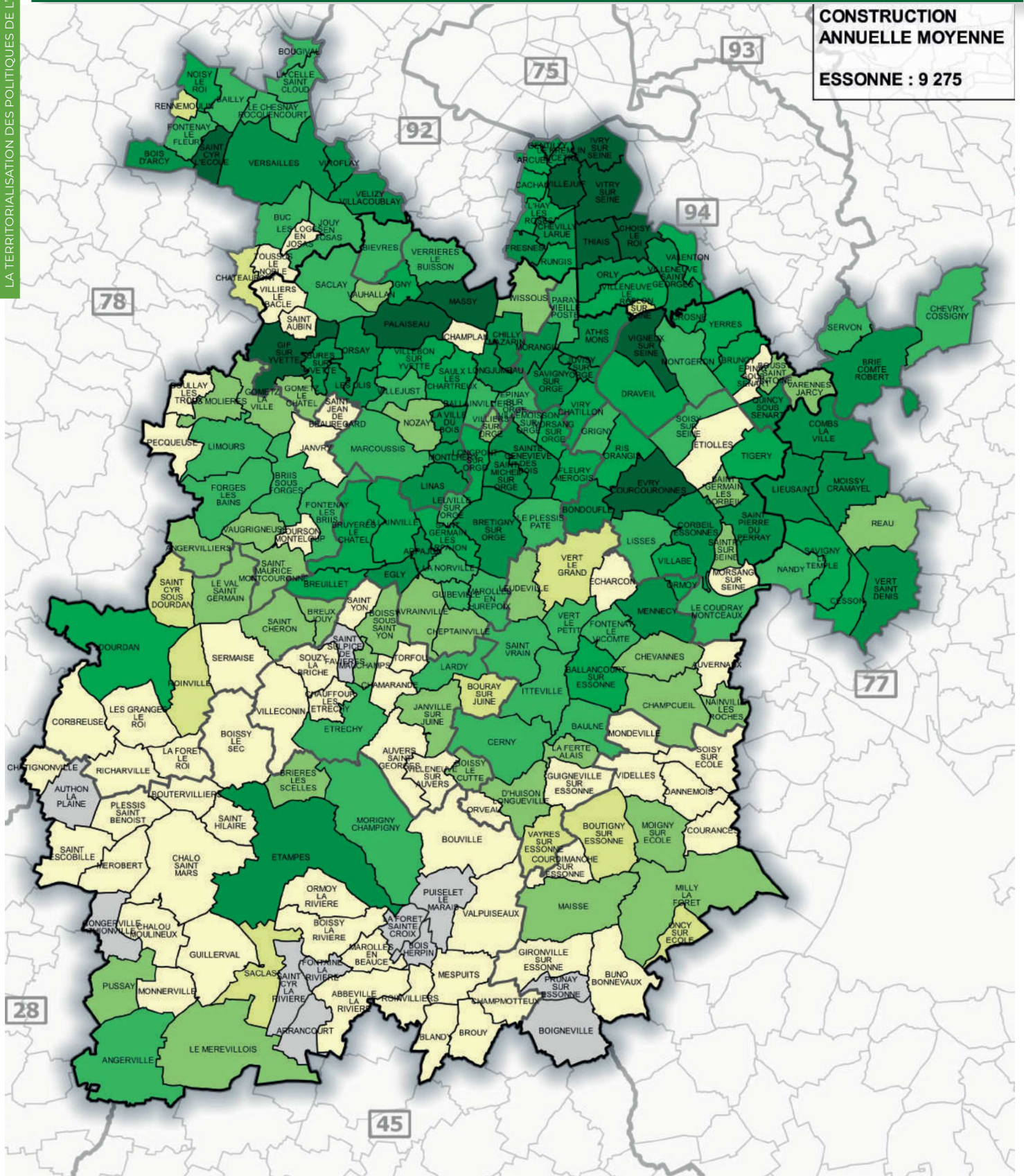
Pour rappel, les données pour l'année 2019 ne sont pas encore consolidées et sont des estimations. Les autorisations de logements neufs laissent présager en Essonne une légère baisse de 4,3 % du nombre de logements mis en chantier par rapport à 2018.

D'une manière générale, depuis 2014, les niveaux de construction les plus soutenus se retrouvent au sein de l'unité urbaine de Paris (Massy, Palaiseau, Gif-sur-Yvette, Athis-Mons, Évry-Courcouronnes, Bondoufle) avec une moyenne annuelle supérieure à 200 logements neufs construits. Cette partie du territoire présente une échelle urbaine plus importante qui regroupe d'une part des secteurs en Opérations d'Intérêt National (OIN) ayant vocation à aménager de nouveaux quartiers, mais également des secteurs en renouvellement urbain. Ces secteurs captent également une demande en logement plus importante du fait de la proximité de bassins d'emplois majeurs. Dans la partie sud, Étampes se distingue par son dynamisme avec une moyenne annuelle supérieure à 130 logements neufs construits depuis 2014.



CONSTRUCTION MOYENNE ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE EN ESSONNE ENTRE 2014 ET 2018

CONSTRUCTION ANNUELLE MOYENNE
ESSONNE : 9 275



Réalisé le 30/03/2020
 Par DDT91/STP/BCT/SIG
 Source : © IGN BD CARTO/SITADEL
 nombre annuel moyen de logements commencés en date réelle sur la période 2014-2018
 Tous droits de reproduction réservés

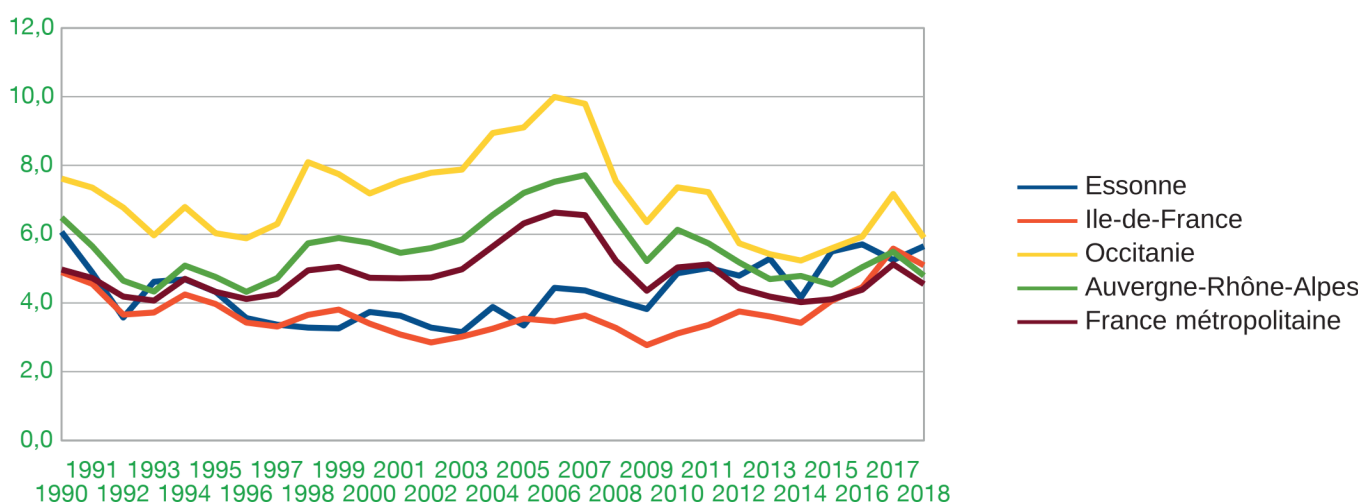


TAUX D'EFFORT DE CONSTRUCTION DES TERRITOIRES ESSONIENS

L'application d'un ratio entre les volumes de production de logements et la population permet d'objectiver les effets d'échelle induits par la démographie communale, afin de faire ressortir les communes qui construisent le plus pour un même nombre d'habitants. Ce ratio correspond au taux d'effort de construction, qui peut être calculé pour les logements autorisés et pour les logements mis en chantier.

ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS 1990

Source Sitedel2 - Logements neufs commencés en date réelle et INSEE Évolution de la population

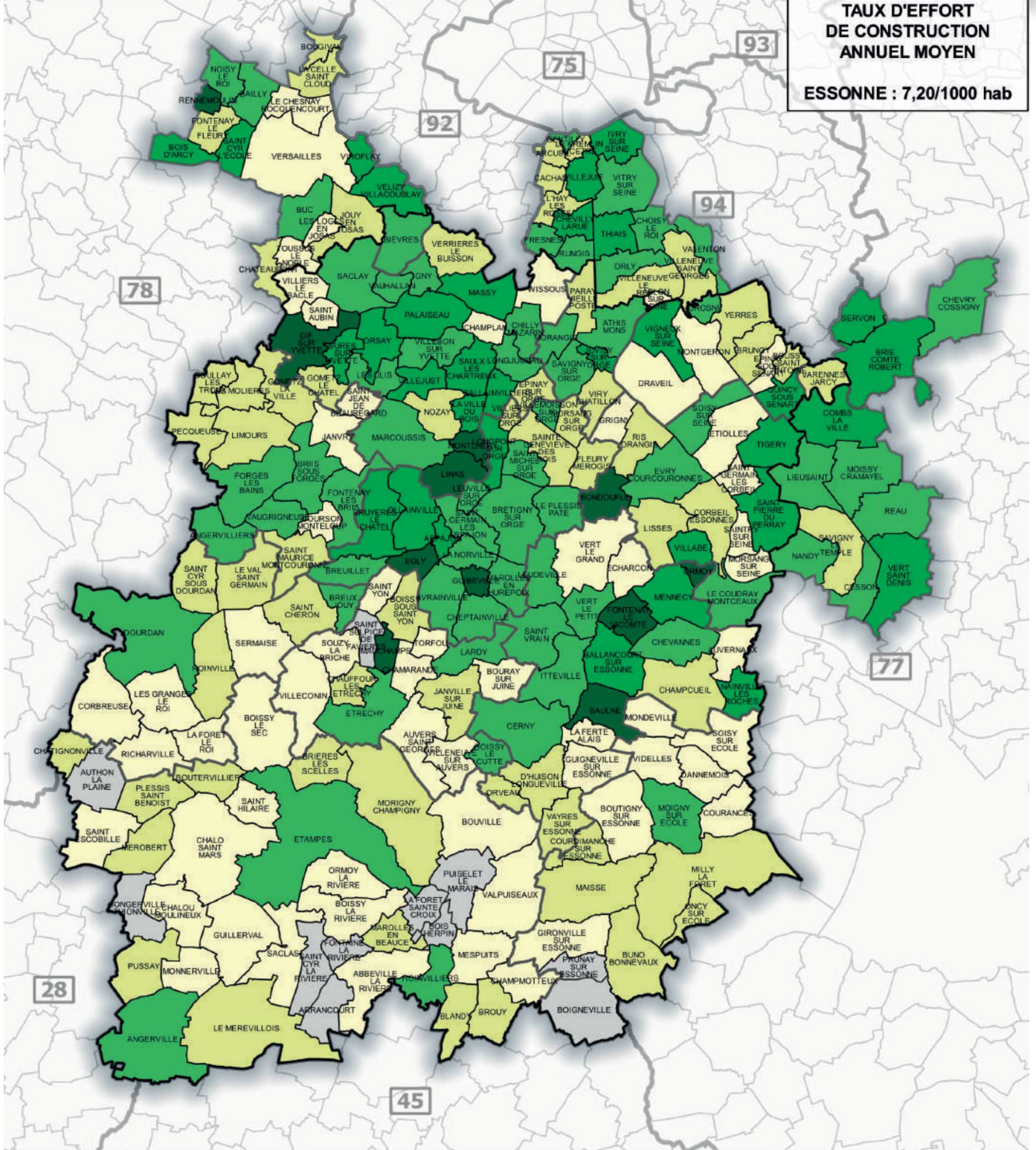


Dans un contexte régional et national de baisse de la construction neuve en 2018, l'Essonne se démarque par une augmentation de son taux d'effort depuis une décennie et ce, malgré trois années marquées par une légère baisse. L'effort de construction de l'Essonne reste en progression depuis 2006 et dépasse l'objectif départemental découlant de la loi du Grand Paris, à partir de 2016. Elle présente un taux d'effort qui reste supérieur à celui de l'Île-de-France et de la France métropolitaine, bien que d'autres régions, comme l'Occitanie, soient plus dynamiques. En moyenne sur les cinq dernières années, l'Essonne présente un taux d'effort de construction (du point de vue des autorisations) de 7,2 logements/an pour 1 000 habitants et un taux d'effort de construction (du point de vue des mises en chantier) de 5,3 logements/an pour 1 000 habitants soit un point de plus que la production française. Les analyses suivantes s'appuient sur les taux d'effort de construction du point de vue des autorisations.



TAUX D'EFFORT DE CONSTRUCTION ANNUEL DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE EN ESSONNE ENTRE 2014 À 2018

**TAUX D'EFFORT
DE CONSTRUCTION
ANNUEL MOYEN**
ESSONNE : 7,20/1000 hab



Réalisé le 27/04/2020
Par DDT91/STP/BCT/SIG
Source : © IGN BD CARTO/INSEE population 2016/SITADEL.
Nombre annuel moyen de logements neufs commencés en date
réelle sur la période 2014-2018
Tous droits de reproduction réservés

	Limite départementale		2 - 5
	Limite intercommunale		5 - 10
	Limite communale		10 - 20
	pas de construction		20 - 50
	0 - 2		

* Nombre de logements commencés moyen pour 1000 habitants sur la période 2014-2018



Les communes qui ont le plus construit de logements neufs en volume entre 2014 et 2018 (moyenne annuelle de plus de 100 logements par an), et par ordre décroissant en termes de taux d'effort (supérieur à 6 logements neufs construits par an pour 1 000 habitants), sont Gif-sur-Yvette, Bondoufle, Montlhéry, Palaiseau, Massy, Mennecy, Arpajon, Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge. Au regard du seul taux d'effort, les communes de Fontenay-le-Vicomte, Saulx-les-Chartreux, Nainville-les-Roches, Tigery, Baulne, Bures-sur-Yvette, Ollainville, Saclay atteignent un taux supérieur à 9 logements neufs construits par an pour 1 000 habitants sur la même période.

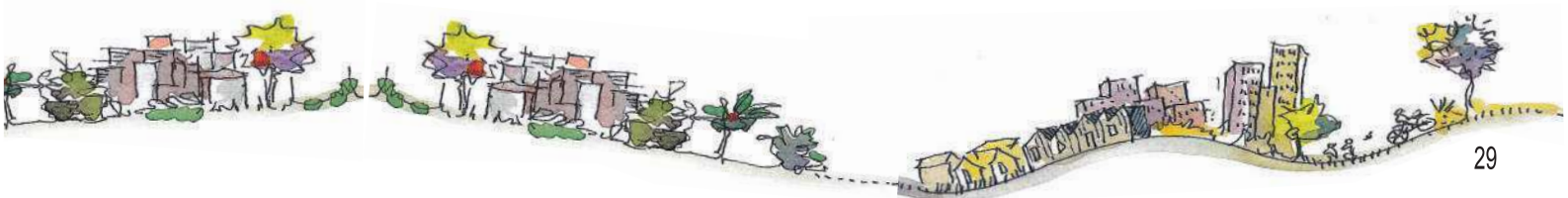
Par rapport aux années précédentes, il est à noter l'augmentation significative du taux d'effort de construction de Gif-sur-Yvette, nourrie par la réalisation des projets d'aménagement d'intérêt national. Les communes de Palaiseau, Massy, Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge contribuent fortement à la dynamique essonnienne. De plus, par rapport à leur nombre d'habitants, Mennecy réalise depuis 2010 d'importants projets immobiliers et de manière similaire, Arpajon se démarque par un nombre conséquent de constructions de logements neufs.

DES EFFORTS À POURSUIVRE POUR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Les objectifs du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ont été réactualisés le 20 décembre 2017 et portés à 70 290 logements à réaliser chaque année en Île-de-France. La nouvelle spatialisation traduit un effort attendu plus soutenu sur les zones urbanisées, en accord avec les orientations du SDRIF, avec une répartition de 54 % de l'objectif pour la Métropole du Grand Paris, 37 % pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole et 9 % pour les EPCI hors unité urbaine de Paris. Les objectifs seront également réalisés conformément aux politiques d'aménagement du territoire qui prônent de construire la ville sur la ville et une gestion économe des espaces.

La déclinaison au niveau des territoires de ces objectifs est représentée sur la carte suivante.

Sur la période 2014-2018, les niveaux de construction (mises en chantier) en Essonne représentent en moyenne annuelle 6 766 logements neufs réalisés par an, soit environ 69 % de l'objectif annuel de construction qui s'élève à 9 815 logements pour le département. L'objectif n'est en moyenne pas encore atteint sur la période, mais il est à noter les bons résultats de la construction en 2016 et 2018, avec un dépassement de l'objectif annuel du SRHH.



OBJECTIFS DU SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Approuvé le 06/11/2017

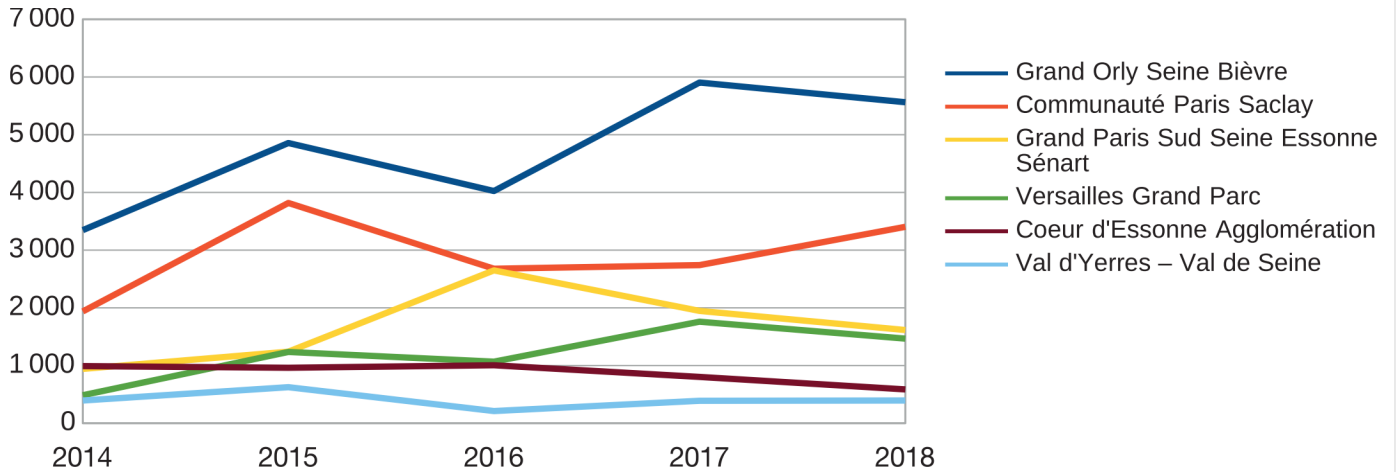


Les graphiques ci-dessous donnent à voir la déclinaison des dynamiques territoriales par EPCI



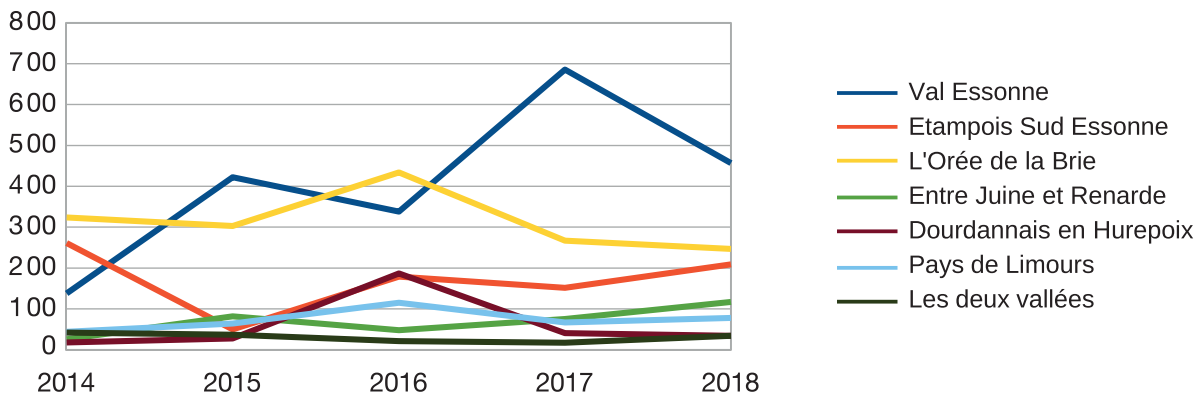
→ EPCI DANS L'UNITÉ URBAINE

CONSTRUCTION ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR EPCI



→ AUTRES TERRITOIRES

CONSTRUCTION ANNUELLE DE LOGEMENTS NEUFS PAR EPCI

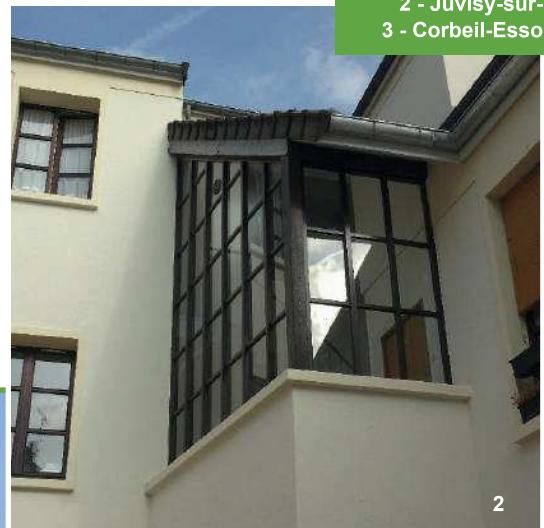


SEQENS
Saintry-sur-Seine
9 allée Bourgoin

En moyenne annuelle de 2014 à 2018, les communautés de communes de l'Orée de la Brie et du Val d'Essonne ont dépassé leurs objectifs de construction (respectivement de 157 % et 151 %). À l'inverse, tous les autres EPCI restent en moyenne en deçà de leurs objectifs respectifs. Globalement, une légère baisse des constructions à l'échelle du département est attendue selon les premières estimations pour 2019.

Sur la période plus récente 2017-2018, s'ajoute l'Établissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre qui atteint l'objectif des 5 600 logements neufs à construire annuellement. On observe également une activité plus soutenue des EPCI Versailles Grand Parc et Entre Juine et Renarde.

Les objectifs étant atteints dans la petite couronne et dans sa zone périurbaine, les efforts pour atteindre l'objectif de construction départemental doivent se poursuivre sur les autres territoires, plus particulièrement dans ceux les plus tendus de l'Essonne (EPCI de l'unité urbaine).



IMMOBILIÈRE 3F
1 - Arpajon
2 - Juvisy-sur-Orge
3 - Corbeil-Essonnes





IMMOBILIÈRE 3F
Athis-Mons