



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'ETAMPES

ORIENTATIONS

VILLE D'ETAMPES
CREPAH

SOMMAIRE

I RAPPEL DES DIAGNOSTICS

1-1 PRINCIPAUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS

1-2 DEFINITION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

II LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH

2-1 SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENT DES ETAMPOIS ET PERMETTRE UN ACCUEIL MAITRISE DE NOUVELLES POPULATIONS

2-1-1 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

2-1-2 REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS LOCAUX

2-2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE D'ETAMPES, CAPITALE DU SUD ESSONNE, LA COHESION ENTRE VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

2-2-1 RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE

2-2-2 AMELIORER LA COHESION ENTRE VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

2-2-3 ASSURER L'EVOLUTION DU CADRE DE VIE

2-3 EVITER LA FRAGILISATION D'UNE FRANGE DE LA POPULATION ET PREVENIR LA DEGRADATION DES GRANDS SITES D'HABITAT SOCIAL

2-3-1 PREVENTION DES DIFFICULTES DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL DU PLATEAU, EMMAÛS SAINT MICHEL ET DE LA CROIX DE VERNAILLES

2-3-2 RENFORCEMENT DU PARTENARIAT EN MATIERE DE GESTION SOCIALE

2-4 ADAPTER ET REHABILITER VOIRE RENOVER LE PARC PRIVE

PREAMBULE

La ville d'Etampes a engagé un Programme Local de l'Habitat en septembre 1998, parallèlement à diverses démarches partenariales.

La démarche a consisté à :

- Réaliser des diagnostics
- Un diagnostic global
- Des diagnostics approfondis sur l'insertion des quartiers d'habitat social, la mobilité et la satisfaction résidentielle des étampois.

- Organiser des séances de travail devant préciser les axes stratégiques en matière d'habitat. Celles-ci ont été organisées avec les élus et techniciens de la ville d'une part et les bailleurs sociaux d'autre part.

- Mettre en place des groupes de travail sur les thématiques identifiées dans les diagnostics et les choix stratégiques des acteurs locaux.
 1. Création d'une commission des impayés de loyers
 2. favoriser l'insertion des quartiers d'habitat social dans la ville d'Etampes.

Ce document a pour objet d'arrêter les orientations générales du Programme Local de l'Habitat.

I RAPPEL DES DIAGNOSTICS

1-1 PRINCIPAUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS

La ville d'Etampes compte 21 839 habitants en 1999.

La commune comporte 2 498 logements sociaux localisés majoritairement sur cinq quartiers :

1. Guinette (840 logements)
2. Croix de Vernailles (475 logements)
3. Vallée Collin (354 logements)
4. Emmaüs Saint-Michel (240 logements)
5. Saint Martin (235 logements)

Ils sont répartis entre une dizaine de bailleurs dont les 5 principaux sont l'OPIEVOY, 3F, EMMAUS, SCIC et FRANCE HABITATION.

La stabilité démographique depuis plusieurs décennies et l'attachement des étampois à la ville garantissent une pérennité du niveau de population et ce d'autant plus que le rythme de construction a permis d'accueillir les besoins de desserrement des ménages.

La tendance à la diversification en termes de catégories socioprofessionnelles, notamment avec la légère hausse des catégories des cadres, constitue une opportunité pour la commune de diversifier sa population et de favoriser le renouvellement du parc de logements.

La fragilisation sociale d'une catégorie de ménages risque de favoriser une segmentation en deux de la population avec d'un côté les catégories les plus aisées et de l'autre les catégories les plus fragilisées.

Aujourd'hui, l'enjeu central de la politique de l'habitat d'Etampes réside dans sa capacité à préserver les acquis, rééquilibrer la ville en matière de construction et de peuplement, avec un rééquilibrage entre les quartiers et entre les segments du marché.

Pour cela, Etampes dispose de nombreux atouts :

➤ **Un contexte économique favorable**

- Une ville attractive pour les entreprises du secteur.
- Un potentiel foncier disponible pour l'accueil des activités.
- De gros employeurs : FAURECIA, l'hôpital psychiatrique Barthélémy Durand.

➤ **Une situation géographique avantageuse**

- Une ville-centre du sud Essonne.
- Un bon niveau d'équipements.
- Une bonne desserte routière et par les transports en commun.
- Des sites naturels remarquables et de nombreux bâtiments classés.

➤ **Des ménages plutôt stables par rapport à l'emploi**

- Un taux d'actifs élevé tant chez les jeunes que chez les actifs en fin de carrière.
- Un grand nombre de ménages dont les deux membres disposent d'un revenu régulier.
- Une légère progression de la représentation des cadres et professions intermédiaires.

➤ **Un parc de logements diversifié**

- Une diversité des statuts d'occupation et des tailles de logements (37% propriétaires occupants, 27% locataires du parc social, 30% locataires du parc privé) (T1 à T4).
- Un parc social important, réparti sur l'ensemble de la ville bien, que fortement implanté sur les quartiers prioritaires. Sa réhabilitation a été achevée récemment.
- Un parc privé de petite échelle, plutôt bien inséré dans le tissu urbain et des copropriétés qui ne présentent pas de dysfonctionnements majeurs sur la ville basse.

➤ **Un marché immobilier qui se stabilise**

- Une concentration de l'offre locative du secteur sur la ville d'Etampes.
- Une demande importante tant dans le secteur locatif que dans l'accession.
- Des accédants à la propriété disposant de capacités financières grandissantes.
- Un marché local important : demande importante de ménages étampois.

➤ **Une satisfaction résidentielle des étampois face à un cadre de vie de qualité**

- Une majorité de ménages satisfaits par rapport à leur logement
- Une grande fidélité des ménages à leur ville
- Une stabilité résidentielle des étampois

La ville connaît aussi des difficultés ponctuelles qui risquent à terme de perturber son équilibre :

➤ **Présence d'une population fragile socialement**

- Une population salariée qui dispose majoritairement de faible niveau de ressources.
- Une demande d'accompagnement social élevée et de plus en plus importante (RMI, allocation logement ...).

➤ **Une fragilisation de l'ancrage local des salariés**

- Un tissu où les petites entreprises qui offrent une moindre garantie prédominent par rapport à l'emploi.
- Une augmentation des mouvements pendulaires, notamment avec Evry et Paris.
- Une fiscalité lourde, dissuadant l'installation d'entreprises.

➤ **Un fonctionnement urbain contraignant**

- Une forte coupure entre la ville haute et la ville basse (coupures naturelles et coupures urbaines).
- Une faible mise en valeur des entrées de ville et du patrimoine urbain.
- Un appareil commercial peu dynamique dans le centre ville.
- Une voirie interne non dimensionnée pour les besoins actuels du trafic dans la ville ancienne.

➤ **Des déséquilibres dans l'offre de logements**

- Une spécialisation des tailles de logements en fonction des statuts d'occupation (petits logements dans le parc privé, logements intermédiaires dans le parc social, grands logements pour les propriétaires occupants) qui rend difficile les itinéraires résidentiels.
- Faiblesse de l'offre de maisons individuelles par rapport à la demande.

➤ **Des copropriétés montrant des signes de fragilisation**

- Des signes de fragilisation avec des retards dans le paiement des charges, des reports des travaux et des nouveaux copropriétaires de profil plus modeste.
- Des situations d'obsolescence dans les copropriétés antérieures à 1948.
- Des copropriétés fragilisées sur le plateau.

➤ **Des difficultés grandissantes dans les grands quartiers d'habitat social de la ville haute**

- Une occupation sociale modeste et des nouveaux venus très modestes.
- Un nombre important de ménages en situation d'impayés.
- Un parc social de moins en moins attractif avec une hausse notable de la vacance dans les quartiers prioritaires.
- Une faible présence des bailleurs, les gardiens assurant une grande partie la relation avec les locataires.
- Des difficultés de gestion de proximité (dégradation et insécurité).

➤ **Un marché immobilier inégal suivant les segments de marché**

- Des dynamiques de marché différentes entre la ville haute et la ville basse, avec des difficultés de plus en plus prégnantes dans la ville haute.
- Une offre locative trop fortement spécialisée.

- Une demande de ménages disposant d'une faible capacité financière qui se porte sur des logements à bas prix quelles que soient les conditions d'habitat.
- Des populations solvables qui ne trouvent pas une offre correspondant à leur demande.

➤ **Des stratégies résidentielles contrastées selon les statuts d'occupation**

- Le souhait d'accéder à la propriété incite de nombreux ménages à quitter Etampes.
- Il existe peu de stratégies résidentielles entre la ville basse et le plateau.
- De même l'insécurité constitue une préoccupation grandissante qui risque de jouer dans les stratégies résidentielles. Déjà quelques ménages disent vouloir quitter Etampes pour « fuir » l'insécurité.
- La nombreuse offre en logements sociaux, y compris de fait, attire une population aux revenus limités à Etampes.

Les orientations du PLH doivent donc tirer profit des opportunités pour favoriser le développement de la ville et éviter une aggravation des dysfonctionnements observés.

1-2 DEFINITION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les séances de travail avec les élus et les bailleurs ont permis de dégager quatre grandes orientations stratégiques :

- Satisfaire les besoins en logement des Etampois et permettre un accueil maîtrisé de nouvelles populations.
- Renforcer l'attractivité d'Etampes, capitale du Sud Essonne, la cohésion entre ville haute et ville basse et fixer tout en la diversifiant la population Etampoise des différents quartiers.
- Eviter la fragilisation d'une frange de la population, les risques de ségrégation sociale et prévenir la dégradation des grands sites d'habitat social.
- Adapter et réhabiliter voire rénover le parc privé, notamment le parc antérieur à 1948 qui tend à se fragiliser.

La signature, en décembre 2000, du contrat de ville mono communal permet de réaliser un travail partenarial sur le devenir des quartiers prioritaires et ses populations en difficulté qui y résident.

Le présent PLH constitue à cet égard le volet « habitat » du contrat de ville en portant sur l'ensemble des quartiers de la ville et en touchant des domaines extérieurs à ceux traités dans le contrat de ville.

Le démarrage en décembre 2001 de la Conférence Intercommunale du Logement du bassin d'habitat d'Etampes contribuera non seulement à définir des orientations générales d'attribution des logements locatifs sociaux dans le but de corriger certains déséquilibres de peuplement, mais aussi à fixer des orientations en matière de création d'offres adaptées, cela dans le souci d'améliorer, à l'échelle intercommunale, l'accueil des ménages défavorisés.

La réalisation d'une 1^{ère} OPAH achevée en 2001, le lancement d'une seconde en 2003 contribueront quant à elles par la mobilisation au profit des propriétaires bailleurs des ressources du livret A auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et par une bonification du taux des emprunts contractés à valoriser le patrimoine de logements du centre ville et à diminuer l'habitat indigne, très souvent constitué de logements sociaux de fait.

Enfin, la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme initiée par le conseil municipal par délibération du 27 mars 2002 constitue une garantie supplémentaire de cohérence entre le développement de l'habitat, le développement économique et social et la politique de déplacement.

II LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH

2-1 SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENT DES ETAMPOIS ET PERMETTRE UN ACCUEIL MAITRISE DE NOUVELLES POPULATIONS

A l'échelle de la ville, les actions menées auront pour objet de :

- Maintenir la population étampoise sur la ville y compris les enfants et les jeunes couples.
- Permettre la mise en oeuvre de cursus résidentiels.
- Prendre en compte la diversité des besoins locaux notamment ceux des publics spécifiques.
- Diversifier la population par un accueil maîtrisé de nouveaux ménages.

Ces actions portent à la fois sur l'offre, la gestion et l'accompagnement social.

2-1-1 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Etampes a connu une relative stabilité démographique. Néanmoins les jeunes ménages tendent à quitter la ville.

Par ailleurs la spécialisation de la taille des logements selon les statuts d'occupation ne favorise pas la mobilité d'un parc à un autre.

En conséquence stabiliser et diversifier la population est un objectif du PLH d'Etampes. Elle passe par une diversification des produits de l'habitat pour continuer à attirer et maintenir la population.

Le rééquilibrage de l'offre sur la commune implique un suivi et une maîtrise par la ville de la production de l'offre nouvelle. Il s'agit notamment de corriger les difficultés de mobilité résidentielle et de limiter les départs de certaines catégories d'étampoises qui ne trouvent pas une offre correspondant à leur demande.

Cette maîtrise de l'offre engage plusieurs axes de réflexion :

➤ Préfigurer les produits à construire :

Une segmentation du parc visera à mieux adapter l'offre à la demande et à satisfaire les besoins des parcours résidentiels des étampoises.

Cette segmentation portera sur :

Les types de produits : pavillonnaire et petits collectifs.

Le statut d'occupation : accession en propriété, locatif et accession sociale.

La localisation se fera sur l'ensemble des quartiers de la ville.

Les niveaux de quittances de loyer : à partir de 450€ pour un T3

La typologie des logements : une prédominance de T3 et T4 qui sont de grands logements.

Une attention particulière sera portée sur les nombreuses demandes de maisons individuelles tant dans l'accession qu'en locatif et la typologie des logements nouveaux (y compris la question de l'accession dans le parc social) pour permettre de résoudre les phénomènes liés à l'occupation et anticiper sur les cursus résidentiels.

➤ **Se donner les moyens d'une concertation avec les opérateurs publics et privés**

De manière à permettre une diversification des tailles de logements et faciliter ainsi la mobilité résidentielle d'un parc à un autre, la ville incitera les constructeurs publics et privés à produire des logements en fonction de ses orientations.

2-1-2 REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS LOCAUX

La prise en compte des besoins locaux peut se matérialiser dans :

- La définition des produits d'habitat à mettre sur le marché pour diversifier l'offre et assurer une complémentarité qualitative entre les produits existants et ceux mis sur le marché.

Cette diversification des produits et des statuts à l'échelle des quartiers s'appuie sur une segmentation du parc à constituer.

- L'adaptation du parc pour améliorer la mobilité résidentielle.
- La définition de dispositifs d'aide à l'installation de ces ménages : prêts d'installation pour les jeunes ménages, prestations à domicile pour les personnes âgées...

Différents types de besoins sont actuellement mal pris en compte et requièrent la mise en place de solutions adaptées.

- **Améliorer les possibilités de décohabitation des jeunes, afin de les inciter à demeurer sur la commune.**

Etampes éprouve des difficultés à fixer les jeunes étampois sur la ville.

En conséquence, la mobilisation du parc privé du centre-ville pourra se faire par l'intermédiaire d'un Programme social thématique.

- **Développer une offre pour les cadres.**

Des populations cadres demandent à s'installer à Etampes mais ne trouvant pas une offre en adéquation avec leurs attentes, se reportent sur d'autres communes.

- **Répondre aux besoins des personnes âgées**

Il sera envisagé de développer l'offre de logements adaptés : amélioration de l'offre dans les foyers-logements, adaptation des logements afin de permettre aux personnes âgées de rester à leur domicile. Cet enjeu sera conforté par la poursuite et le développement des prestations à domicile : portage de repas, soins à domicile, déjà mis en place par le CCAS ainsi que l'installation à Etampes d'un CLIC, sorte de guichet unique pour les personnes âgées.

- **Satisfaire aux besoins en logement du personnel des entreprises, des collectivités ou des administrations.**

A ce titre, le service logement de la ville développe des relations avec les entreprises et les institutions susceptibles d'être intéressées. L'objectif est de mieux identifier les besoins et de permettre l'accueil des ménages qui travaillent sur Etampes.

- **Trouver des solutions adaptées pour les ménages ayant des difficultés à accéder au logement.**

Ces solutions seront :

- Des dispositifs d'accompagnement social et de solvabilisation des ménages : adhésion et négociation avec le plan départemental pour le logement des plus démunis, les modalités d'attribution du FSL, le recours au fond de solidarité habitat,...
- Des acquisitions et améliorations à loyer minoré pour favoriser l'accès au logement.
- Des solutions intermédiaires entre le logement banalisé et les structures d'hébergement : baux glissants.

2-2 RENFORCER L'ATTRACTIVITE D'ETAMPES, CAPITALE DU SUD ESSONNE, LA COHESION ENTRE VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

2-2-1 RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE

Ville centre, capitale du sud Essonne, recèle un patrimoine historique de qualité encore insuffisamment exploité notamment sur le plan touristique.

Un des objectifs prioritaires de la municipalité est de redonner à la ville son prestige, non seulement à travers la restauration des monuments classés et inscrits, mais aussi à travers les effets attendus, sur le parc privé des logements et des commerces, des OPAH du centre ville.

En complément, une campagne de communication sur la richesse historique de la ville et la qualité de la campagne environnementale conforteront l'image de la ville dans sa dimension culturelle et géographique.

Parallèlement, le travail entrepris dans le cadre du contrat de ville en particulier sur la restructuration des quartiers de Guinette, Emmaüs Saint-Michel et Croix de Vernailles contribuera à atténuer les contrastes entre la ville haute et ville basse et à améliorer l'image de la ville renforçant ainsi son attractivité.

2-2-2 AMELIORER LA COHESION ENTRE VILLE HAUTE ET VILLE BASSE

La situation géographique d'Etampes a favorisé un développement différencié des territoires avec une ville haute et une ville basse.

La recherche d'une plus grande unité urbaine s'orientera sous plusieurs angles :

- Atténuer des coupures urbaines et réflexion aux moyens d'encourager le commerce de proximité dans les quartiers en particulier grâce à un projet FISAC.
- Améliorer des liaisons routières et en transport en commun entre la ville basse et la ville haute dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur les déplacements.
- Urbaniser des zones NA du quartier de Guinette dans la perspective d'une restructuration et d'une création d'une seconde centralité renforçant l'attractivité de la ville haute.
- Aménager le boulevard Saint-Michel avec la création de liaisons douces pour constituer un facteur de désenclavement des quartiers de la Croix de Vernailles et Emmaüs Saint-Michel.

La spécialisation des quartiers est porteuse de dysfonctionnements. Dans cette perspective, les axes stratégiques seront :

- Rechercher un équilibre entre les différentes formes d'habitat et les autres fonctions urbaines (activités, équipements et services).
- diversifier l'offre sur l'ensemble des quartiers.

2-2-3 ASSURER L'EVOLUTION DU CADRE DE VIE

Etampes est une ville qui dispose d'un bon niveau d'équipements dont l'état n'est pas toujours satisfaisant. En outre, certains quartiers souffrent d'un manque d'équipements de proximité, tel qu'un centre social à la Croix de Vernailles.

La mise en valeur du patrimoine urbain et paysager est aussi engagée sous plusieurs plans : une zone de protection du patrimoine urbain et paysager et une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat.

La gestion urbaine de proximité, une fois contractualisée, contribuera à l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires.

Pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants, les équipements seront développés parallèlement à la construction des logements et à l'évolution démographique.

Une dynamique commerciale est aussi engagée dans le centre ville par la mise en œuvre du Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce.

2-3 EVITER LA FRAGILISATION D'UNE FRANGE DE LA POPULATION ET PREVENIR LA DEGRADATION DES GRANDS SITES D'HABITAT SOCIAL.

Etampes est confronté à une paupérisation d'une frange de la population comme en témoigne la faiblesse des niveaux de revenus, le nombre de Rmistes, le nombre des demandes d'accompagnement social.

Cette précarité sociale doit être maîtrisée pour éviter l'émergence de déséquilibres sociaux sur la commune.

2-3-1 PREVENTION DES DIFFICULTES DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL DU PLATEAU, EMMAÛS SAINT MICHEL ET DE LA CROIX DE VERNAILLES

Pour limiter les phénomènes de ségrégations urbaines, la convention cadre du contrat de ville mentionne les points suivants :

- Diversifier les fonctions urbaines et les types d'habitat.
- Améliorer la qualité urbaine de ces quartiers et leur insertion au reste de la ville.

La maîtrise dans le cadre de la conférence intercommunale du logement du bassin d'habitat d'Etampes du peuplement et des phénomènes de ségrégation sociale passe par la mise en œuvre d'une politique d'attribution concertée entre les différents partenaires.

La mise en place des conventions de gestion urbaine de proximité entre l'Etat, la ville et les bailleurs sociaux portera sur l'amélioration du cadre de vie :

- Mise en œuvre des politiques de maintenance dans les parties communes et les espaces extérieurs (médiation avec les habitants).
- Le relogement de certaines familles perturbatrices sera recherché entre les bailleurs sociaux et la ville.

2-3-2 RENFORCEMENT DU PARTENARIAT EN MATIERE DE GESTION SOCIALE

Une frange de la population étampoise tend à se paupériser comme en témoigne l'augmentation des indicateurs de précarité sociale. Certains ménages vivent déjà dans des conditions préoccupantes, cumulant des difficultés économiques et sociales.

Ces ménages ne sont souvent pas originaires de la ville et les services sociaux en place localement n'ont pu prévenir leurs difficultés.

L'amélioration de la prise en charge des ménages qui cumulent les handicaps passe par un renforcement du partenariat en matière de gestion sociale.

La ville s'est engagée avec les autres partenaires locaux (Etat, CCAS, CAF, circonscription d'action sociale, bailleurs sociaux) à mettre en œuvre ou poursuivre quant ils existent des dispositifs d'accompagnement social :

- Une commission de prévention des impayés : Etampes est en effet une ville dont les niveaux d'impayés sont relativement élevés en particulier dans le parc social.
- De dispositifs d'insertion par le logement : solvabilisation des ménages, recours au CCAS ou à des associations spécialisées dans l'insertion par le logement pour des baux glissants,...

2-4 ADAPTER ET REHABILITER VOIRE RENOVER LE PARC PRIVE

Les objectifs envisagés, pour répondre aux difficultés ponctuelles rencontrées par les copropriétés d'une part, (marchands de sommeil), d'éradiquer les logements sociaux de fait d'autre part et impulser une dynamique de revitalisation et d'adaptation du parc sont :

- Anticiper et accompagner l'évolution des copropriétés pour éviter leur fragilisation mise en œuvre d'un observatoire avec le service hygiène.
- Proposer des montages et des modalités de financement adaptés pour impulser une dynamique et faciliter la réalisation de travaux dans le parc privé diffus (Fonds Solidarité Habitat, OPAH, ...).
- Inventorier les logements indignes et prévoir les solutions adaptées pour les éradiquer (remise en état/ démolition dans des cadres divers) et inciter les propriétaires ou les obliger à engager les mesures adaptées dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

