

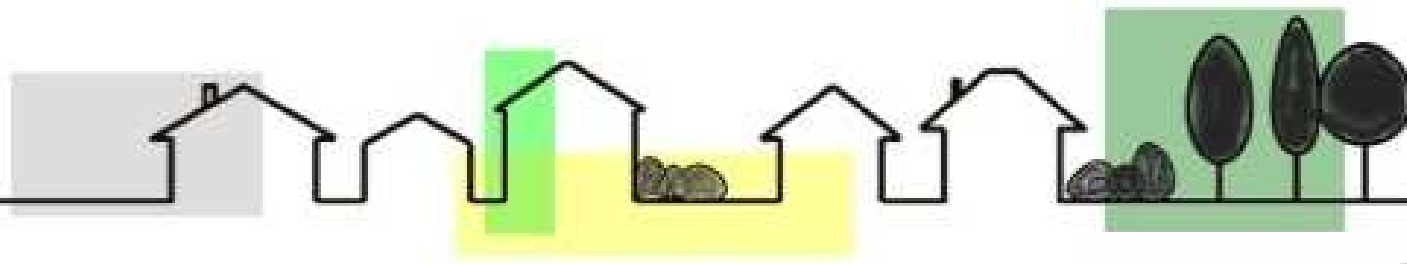
Stage de  
Magistère 3  
2007

Juin, Juillet,  
Août 2007

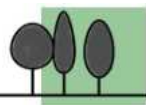
Mailis Bombled

# Diagnostic préalable à l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline



Sous le tutorat de :  
Fanny Moitel  
Frédérique Hernandez

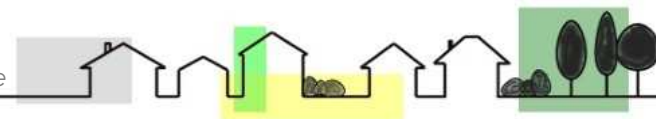


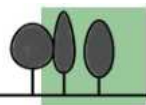
# Diagnostic préalable à l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline

Mailis Bombled

Stage de Magistère 3 réalisé du 4 juin au 31 août 2007





# Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement :

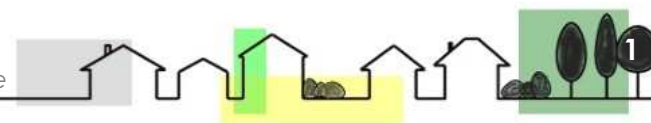
**Fanny Moitel**, pour ses conseils, son encadrement et sa disponibilité durant ces trois mois,

**Les maires et les élus des communes** rencontrés pendant le stage ainsi que **les techniciens des différentes administrations** rencontrés, pour m'avoir apporté des informations précieuses et fait découvrir le territoire,

**L'ensemble du personnel de la communauté de communes** Plaines et Forêts d'Yveline pour son accueil,

**Lise et Mickaël** pour leur bonne humeur, leur sympathie et leurs discussions.

Ainsi que tous ceux qui ont participé de près ou de loin, à rendre ce stage enrichissant.



# Sommaire

Remerciements.....	1
Sommaire.....	2
Introduction.....	5
Partie A : Les tendances démographiques et les caractéristiques du parc de logements .....	6
I. Un territoire attractif.....	6
1. Un territoire rural aux franges de la région francilienne .....	6
a. Un territoire entre l'influence de Paris et celle de Chartres .....	6
b. Un territoire aux paysages variés.....	7
2. Un territoire en expansion démographique .....	8
a. Le dynamisme démographique.....	8
b. Un développement de la population qui génère des besoins en logements.....	10
3. Un dynamisme économique plus faible que dans le reste du département .....	12
a. Les caractéristique de l'emploi .....	12
b. Des territoires ruraux résidentiels .....	14
4. Les équipements et services présents sur le territoire.....	15
II. Un parc de logements en développement .....	16
1. Un parc de logements contrasté, entre Rambouillet et les communes rurales.....	16
a. Un parc centré sur Rambouillet .....	16
b. Un parc de résidences principales en augmentation .....	17
c. Une vacance faible.....	20
d. Une prédominance de propriétaires-occupants .....	22
e. La typologie des logements.....	23
2. Le bilan des O.P.A.H. de Rambouillet et du Parc National Régional de la Haute Vallée de Chevreuse .....	27

a. L'O.P.A.H. de Rambouillet.....	27
b. L'O.P.A.H. du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse .....	30
3. Les dynamiques de construction.....	31
a. Une reprise de la construction depuis 1999 .....	31
b. La construction neuve essentiellement portée par Rambouillet..	31
c. Un taux de construction plus élevé au Nord .....	32
d. Une majorité d'individuel dans les communes rurales .....	32
e. Consommation d'espace.....	33
III. Un accès au logement parfois difficile .....	34
1. L'accession à la propriété.....	34
a. Prix des maisons anciennes.....	34
b. Prix des appartements anciens .....	34
2. Le parc locatif privé.....	35
a. Un parc locatif privé centré sur Rambouillet .....	35
b. La typologie des logements.....	36
c. 20% de logements vacants .....	36
d. Des loyers élevés.....	36
3. Le parc locatif social .....	37
a. Un parc peu développé et centré sur Rambouillet .....	37
b. Caractéristiques du parc.....	38
c. Les ménages éligibles au logement social .....	38
d. Un parc sous tension .....	39
4. Le logement des jeunes.....	40
a. La population jeune et son rapport au logement.....	40
b. Les logements disponibles.....	40
c. Le logement des étudiants.....	41
5. Le logement des personnes âgées .....	42
a. Les âges de la vieillesse et le rapport au logement .....	42
b. Une population vieillissante .....	42
c. Un territoire bien équipé .....	43
d. La politique du département .....	44
6. L'hébergement temporaire .....	45
a. Définitions.....	45
b. La situation sur le bassin de Rambouillet .....	45
c. Un besoin général d'hébergement temporaire .....	45

Partie B : Les enjeux en terme d'habitat et les opportunités d'une  
O.P.A.H. pour la communauté de communes ..... 46

I. Les enjeux en terme d'habitat ..... 46

1. Répondre à la demande en logements pour permettre un  
parcours résidentiel ..... 46

a. Concilier manque de logement et volonté de développement. 46

b. Diversifier l'offre de logements ..... 46

c. Prendre en compte le desserrement des ménages..... 47

2. Préserver le cadre de vie et le patrimoine ..... 47

a. Construire mieux..... 47

b. Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant ..... 48

3. Instaurer une politique foncière ..... 48

4. Les enjeux mis en avant par Les documents s'imposant au territoire  
de la communauté de communes..... 49

a. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France ..... 49

b. Le Schéma départemental d'aménagement pour un  
développement équilibré des Yvelines..... 50

c. La charte du P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse..... 51

d. La vision de l'Etat sur le territoire du S.Co.T. Sud-Yvelines ..... 51

II. L'O.P.A.H. : pour une politique durable de l'habitat ..... 51

1. Faciliter l'accès au logement en développant l'offre locative ..... 52

a. Répondre aux besoins du territoire ..... 52

b. Les potentialités de réhabilitation ..... 52

2. Assurer la durabilité du parc existant et maîtriser son impact sur  
l'environnement ..... 53

a. Assurer la durabilité des logements..... 53

b. Limiter les impacts de l'habitat sur l'environnement à travers la  
maîtrise de l'énergie ..... 54

3. L'exemple de l'O.P.A.H. Energie du P.N.R. du Vexin Français ..... 55

4. Le périmètre ..... 55

a. Rambouillet..... 55

b. Les communes rurales ..... 55

Conclusion..... 57

Bibliographie ..... 58

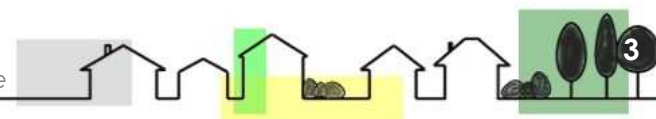
Webographie..... 59

Liste des abréviations..... 60

Table des matières ..... 61

Table des illustrations ..... 64

Annexes ..... 65







# Introduction

## Contexte et contenu du diagnostic

La communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline, commanditaire de cette étude, **souhaite mettre en place une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) sur le périmètre communautaire**. Dans ce cadre, la procédure de l'O.P.A.H. doit débiter par la réalisation d'un diagnostic préalable.

L'habitat fait partie des compétences de la communauté de communes, notamment à travers la mise en place d'actions en faveur des personnes défavorisées et l'octroi de subventions accordées pour des réhabilitations de logements.

La décision de lancer une O.P.A.H. sur le territoire communautaire a été prise en mai 2006. La commune de Rambouillet, commune la plus importante de la communauté de communes, a par ailleurs déjà bénéficié de deux O.P.A.H. successives dans le centre ville.

Dans le contexte actuel, où **les besoins en logement sont importants**, particulièrement dans la région francilienne, une O.P.A.H. peut être une opportunité de **développer certains types de logement et participer à augmenter la durabilité du parc actuel**.

Le diagnostic préalable doit justement permettre d'identifier ces opportunités et d'établir si la mise en place d'une O.P.A.H. pourrait améliorer la situation du logement sur le territoire communautaire.

## Le diagnostic préalable à l'O.P.A.H.

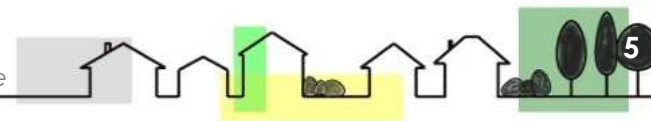
Les objectifs du diagnostic préalable sont définis réglementairement par **la circulaire du 8 novembre 2002**. Cette étude doit notamment mettre en évidence :

- **les caractéristiques locales du marché immobilier et du logement**, notamment par rapport à la ville, l'agglomération, la vacance des logements ;
- **les caractéristiques générales du peuplement, les besoins spécifiques de certaines populations (...)** ;
- une **appréciation de l'état des logements**, quel que soit leur statut, niveau de confort, logements indignes lorsqu'ils existent, adaptation à la demande, situations des copropriétés dégradées ;
- **la nature et l'état des équipements et services publics**, des réseaux techniques ;
- **le bilan des actions précédentes**.

Le diagnostic préalable doit **également mettre en évidence les éléments locaux qui pourraient orienter les études pré-opérationnelles**. Il doit permettre à la collectivité d'établir les axes majeurs du projet, d'identifier les actions spécifiques nécessaires, **de proposer le périmètre de l'opération et le dispositif opérationnel** le plus approprié à mettre en place dans le cadre de l'O.P.A.H.. Les conclusions de ce diagnostic devront également permettre **l'élaboration du cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle**<sup>1</sup>.

Ce diagnostic préalable doit permettre de **dégager les opportunités que pourrait apporter la mise en place d'une O.P.A.H.** sur la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline.

<sup>1</sup> Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général



# Partie A : Les tendances démographiques et les caractéristiques du parc de logements

## I. Un territoire attractif

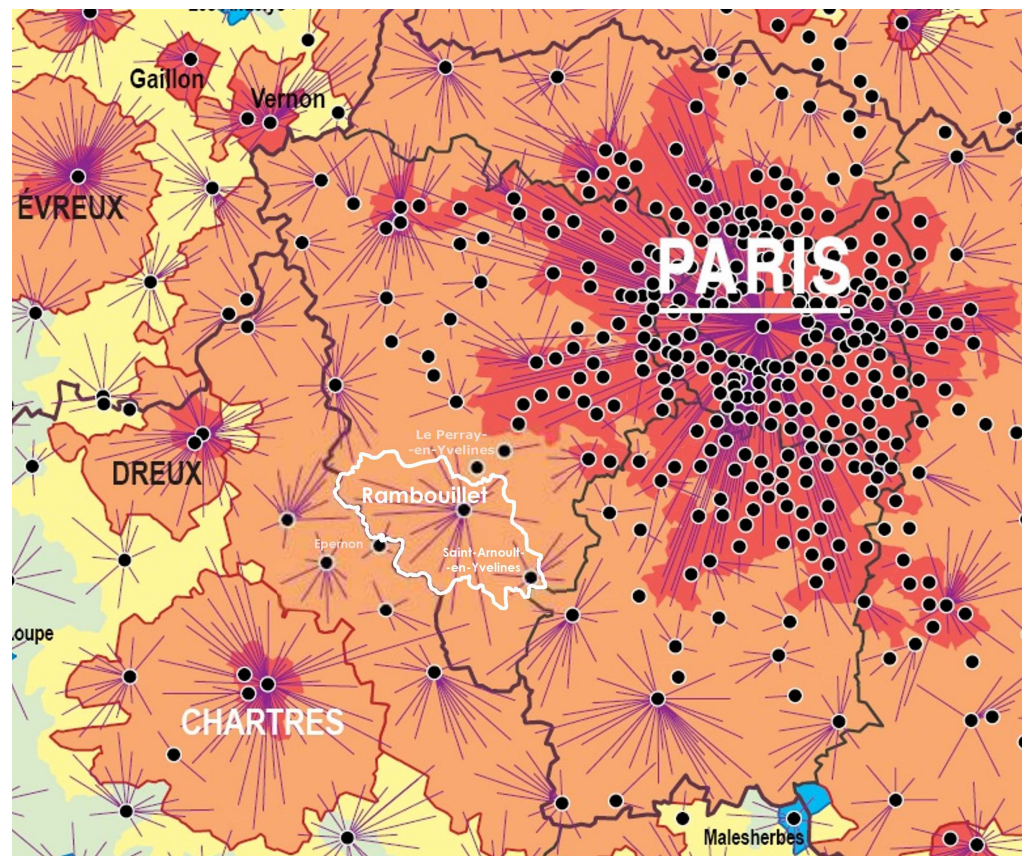
### 1. Un territoire rural aux franges de la région francilienne

#### a. Un territoire entre l'influence de Paris et celle de Chartres

La communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline se situe au sud du département des Yvelines, aux franges de la région francilienne (Cf. Carte n°2). Elle est composée de quinze communes dont la plus importante est la commune de Rambouillet.



La communauté de communes bénéficie d'une position privilégiée. Elle est influencée à la fois par le **dynamisme de Paris** (à 30 minutes en train) et de la petite couronne, ainsi que par **la ville de Chartres située à 30 km au sud-ouest** (Cf. Carte n° 1).



Carte n° 1 : Les zones d'influence autour de la communauté de communes  
Source : Carte des territoires vécus en Ile-de-France INSEE

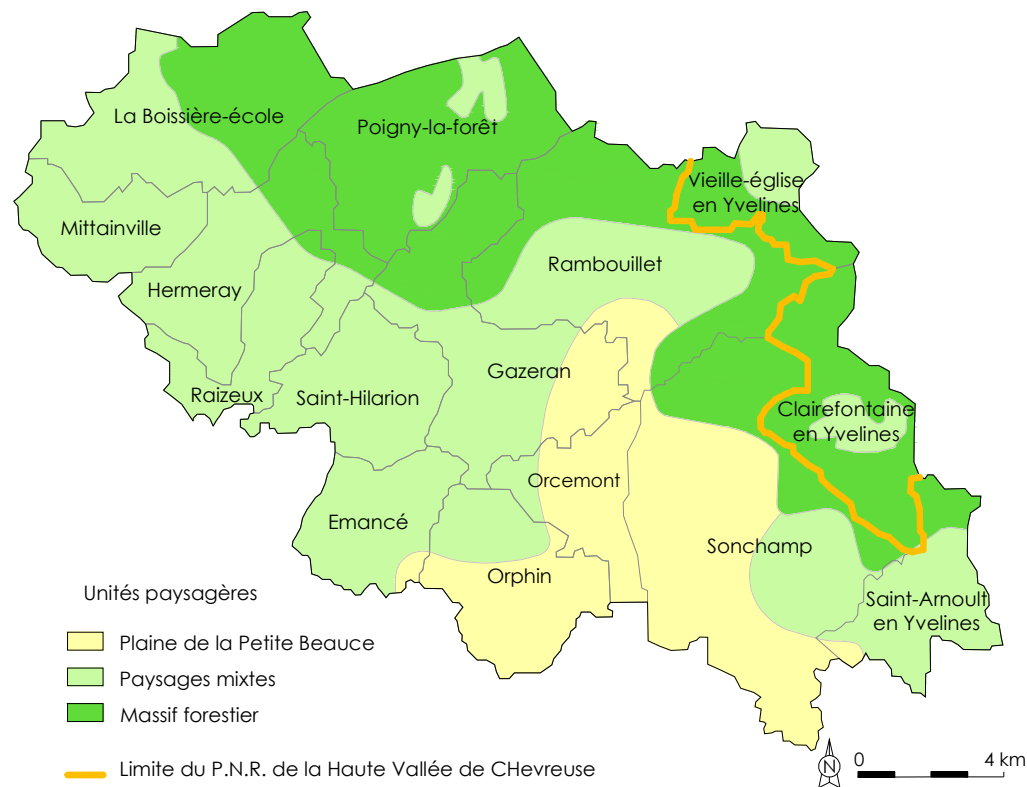


Carte n° 2 : Situation de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline

## b. Un territoire aux paysages variés

Le territoire communautaire se caractérise également par la richesse et la diversité de ses paysages, reflets de **trois unités paysagères** (Cf. Carte n° 3).

On peut d'ailleurs noter **que deux communes font parties du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse**, situé à l'est du territoire : Clairefontaine-en-Yvelines et Vieille-église-en-Yvelines. La commune de **Rambouillet est également Ville Porte d'Entrée du Parc**.



Carte n° 3 : Les unités paysagères

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après le Diagnostic Territorial & Etat initial de l'environnement du ScoT Sud-Yvelines

Dans certaines communes (surtout situées du Nord de la communauté de communes), on peut recenser **de nombreux espaces naturels protégés** au titre du **réseau Natura 2000** et de l'inventaire national des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques** (Z.N.I.E.F.F.).

On peut également recenser un certain nombre de sites inscrits et classés (seule la commune d'Orcemont ne compte ni sites ni monuments ponctuels inscrits ou classés). Sur la commune de **Rambouillet, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (Z.P.P.A.U.P.) a été créée en 1996 protégeant des parties urbanisées et naturelles de la commune.

## 2. Un territoire en expansion démographique

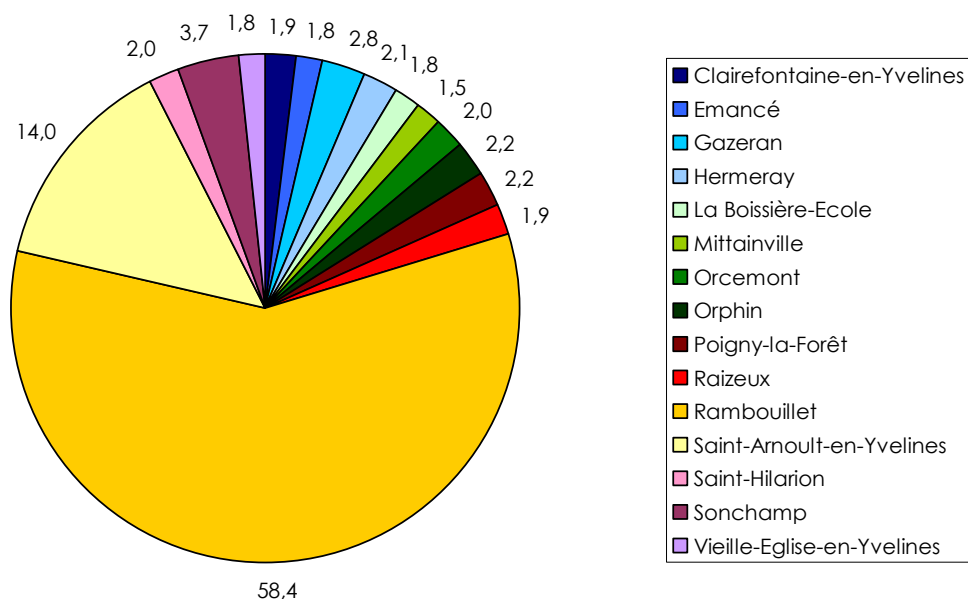
La communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline, bénéficie donc d'une **position privilégiée** entre Paris et la région Centre. A l'heure actuelle elle se caractérise notamment par un **dynamisme démographique et un dynamisme économique toutefois plus modéré**.

### a. Le dynamisme démographique

#### ♦ Une communauté de communes diversement peuplée

En 2006, la population de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline était estimée<sup>2</sup> à **42 660 habitants**.

La population est inégalement répartie, puisque 58,4 % des habitants vivent sur la commune de Rambouillet qui représente, 12,2 % de la surface du territoire intercommunal (Cf. Graphique n°1).



<sup>2</sup> Estimation CODRA de la population pour le S.Co.T. du Sud-Yvelines : prolongement des taux annuels calculés à partir des recensements INSEE 2004,

On peut mettre en évidence un **pôle secondaire**, du moins en terme de population, la commune de **Saint-Arnoult-en-Yvelines qui concentre 14% de la population** soit 5 963 habitants.

Les treize autres communes se répartissent équitablement la population restante. Ces communes comptent autour de 1 000 habitants avec un minimum 650 habitants pour la commune de Mittainville.

La densité du territoire était évaluée en 1999 à **145 habitants par km²**. Cette densité est au-dessus de la moyenne nationale (108 habitants par km²) mais bien au-dessous des densités du département ou de la région (respectivement 593 et 912 habitants par km²). Les densités les plus élevées sont relevées dans les deux communes les plus peuplées.

Graphique n° 1 : La répartition de la population entre les quinze communes en 2006

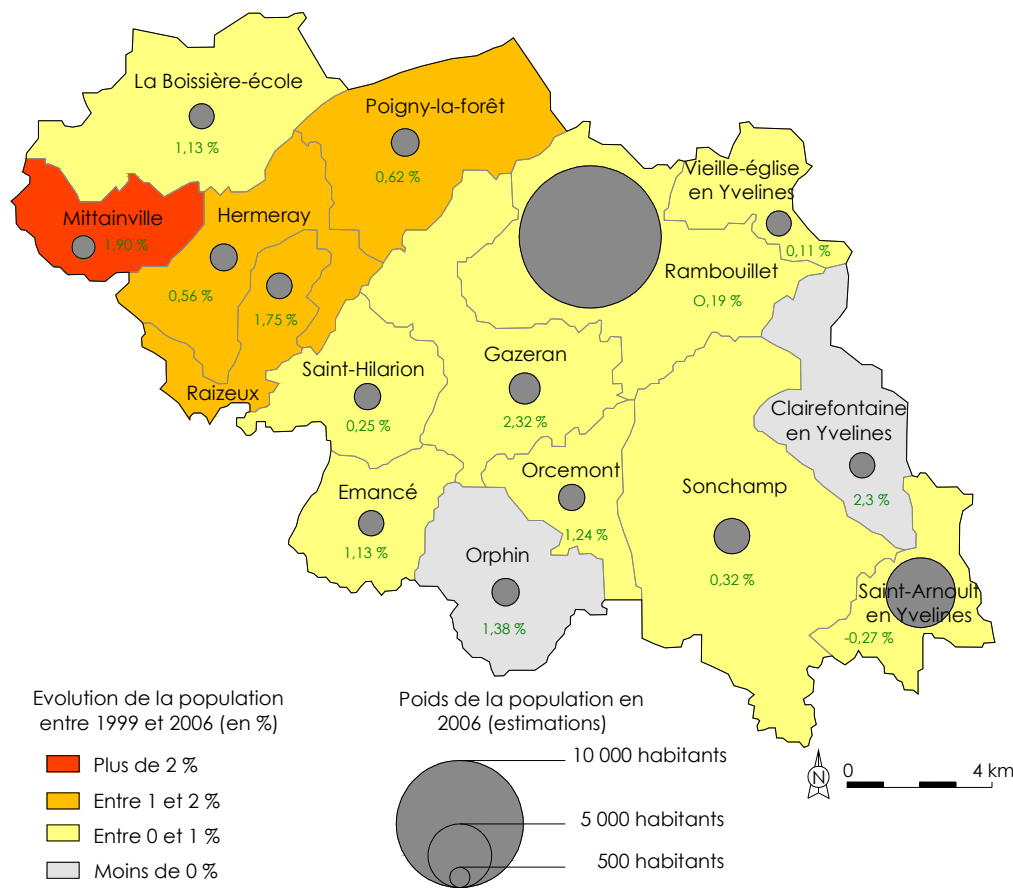
Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après l'Estimation CODRA de la population pour le S.Co.T. du Sud-Yvelines

2005, sur la période 1999-2006, données INSEE 2006 ou estimations 2006 des élus



### ◇ Un dynamisme démographique plus important sur le nord-ouest

L'évolution de la population **entre 1999 et 2006** montre un **taux annuel d'évolution positif de 0,32%** ce qui représente un **gain de 1 083 habitants sur sept ans**. Cet accroissement de la population n'est cependant pas totalement homogène (Cf. Carte n° 4).



Carte n° 4 : Poids et évolution de la population

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après l'Estimation CODRA de la population pour le S.Co.T. du Sud-Yvelines

On peut ainsi noter une **augmentation de la population plus importante dans les communes situées au nord-ouest** de la communauté de communes. Le maximum est relevé pour la commune de Mittainville (commune la moins peuplée du territoire) avec quasiment 3% d'augmentation annuelle entre 1999 et 2006.

Seules **deux communes ont perdu des habitants**, il s'agit des communes de Clairefontaine-en-Yvelines et Orphin, deux communes dont la population avait fortement augmenté entre 1990 et 1999.

**Cet accroissement de la population est en cours depuis 1990**. En effet, **entre 1990 et 1999**, le taux d'évolution annuel était **déjà positif avec 0,3 % par an**. Si cette continuité de l'augmentation de la population est valable à l'échelle du territoire, il existe quelques différences à l'échelle des communes.

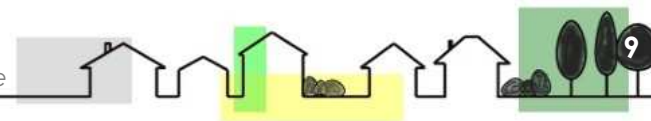
Ainsi, entre 1990 et 1999, les communes qui connaissaient alors la plus forte augmentation étaient Gazeran et Clairefontaine-en-Yvelines tandis que la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines perdait des habitants.

### ◇ Un solde migratoire négatif

Pour la période **1990-1999**, il est possible de connaître l'origine de cette augmentation de la population. Pour le territoire dans son ensemble, **le solde migratoire est négatif** (-802 habitants) mais **le solde naturel est positif avec un gain 2 118 habitants**.

Ces résultats sont fortement influencés par la commune de Rambouillet sans laquelle les deux soldes, migratoire et naturel, seraient alors positifs (avec un solde naturel qui reste supérieur au solde migratoire).

**Cinq des quinze communes ont un solde migratoire négatif, dont les deux communes les plus peuplées**, Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines. Pour la commune de Rambouillet, le solde migratoire négatif est totalement compensé par le solde naturel.



En ce qui concerne ces cinq communes, on peut noter que le solde migratoire négatif est toujours compensé par le solde naturel.

Enfin, on peut noter que les trois communes ayant un solde naturel négatif (Poigny-la-forêt, Gazeran et Clairefontaine-en-Yvelines) sont des communes dans lesquelles se trouvent des structures d'hébergement pour personnes âgées.

## b. Un développement de la population qui génère des besoins en logements

### ◆ Une population jeune mais vieillissante

#### Indice de jeunesse en 1999

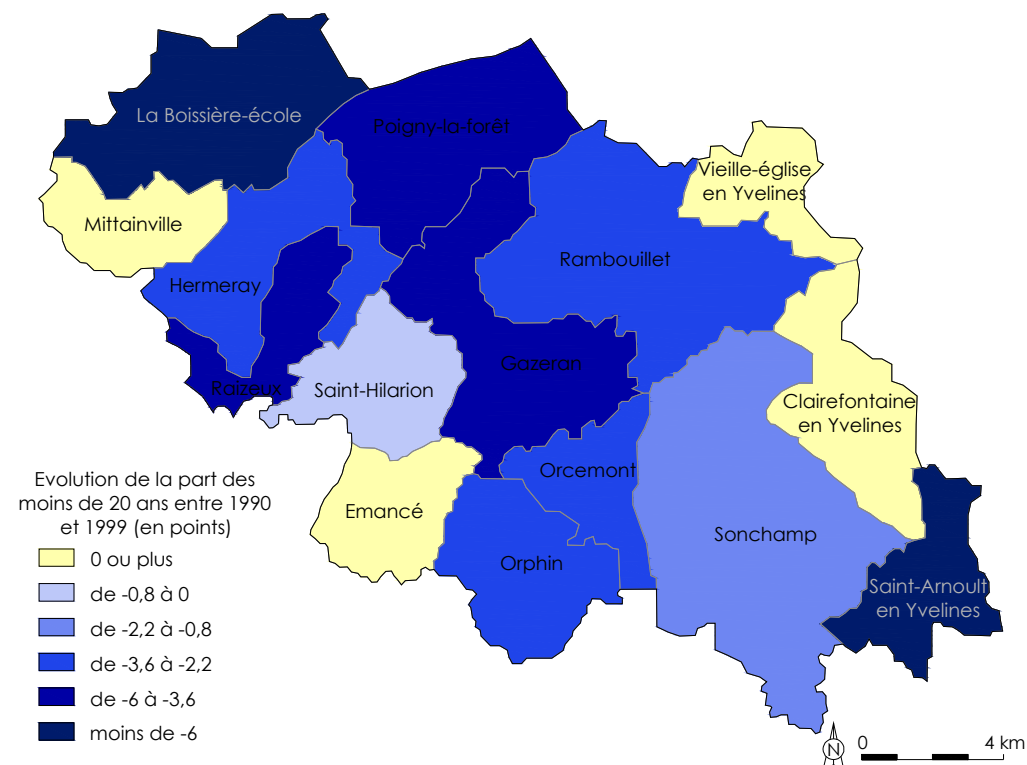
Clairefontaine-en-Yvelines	1,34
Emancé	1,57
Gazeran	1,30
Hermeray	1,00
La Boissière-Ecole	2,02
Mittainville	1,63
Orcemont	2,24
Orphin	2,02
Poigny-la-Forêt	0,79
Raizeux	1,29
<b>Rambouillet</b>	<b>1,47</b>
Saint-Arnoult-en-Yvelines	1,66
Saint-Hilarion	1,46
Sonchamp	1,84
Vieille-Eglise-en-Yvelines	1,99
<b>CCPFY</b>	<b>1,53</b>

De manière générale, on peut dire que **la population est relativement jeune** (avec 26% de moins de 20 ans en 1999). Cependant, au vu des indices de jeunesse il apparaît que **cette population est plus vieille que dans le reste du département mais plus jeune que la moyenne française** (1,53 pour la communauté de communes contre 1,76 pour les Yvelines et 1,15 pour la France) (Cf. Tableau n° 1).

Tableau n° 1 : Indices de jeunesse en 1999  
Source : Tableau réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données du Recensement Général de la Population de 1999 - INSEE

Au sein de la communauté de communes, il existe certaines disparités, avec trois communes dont l'indice de jeunesse est supérieur à deux (La Boissière-Ecole, Orcemont et Orphin), et Poigny-la-forêt dont l'indice de jeunesse est inférieur à un.

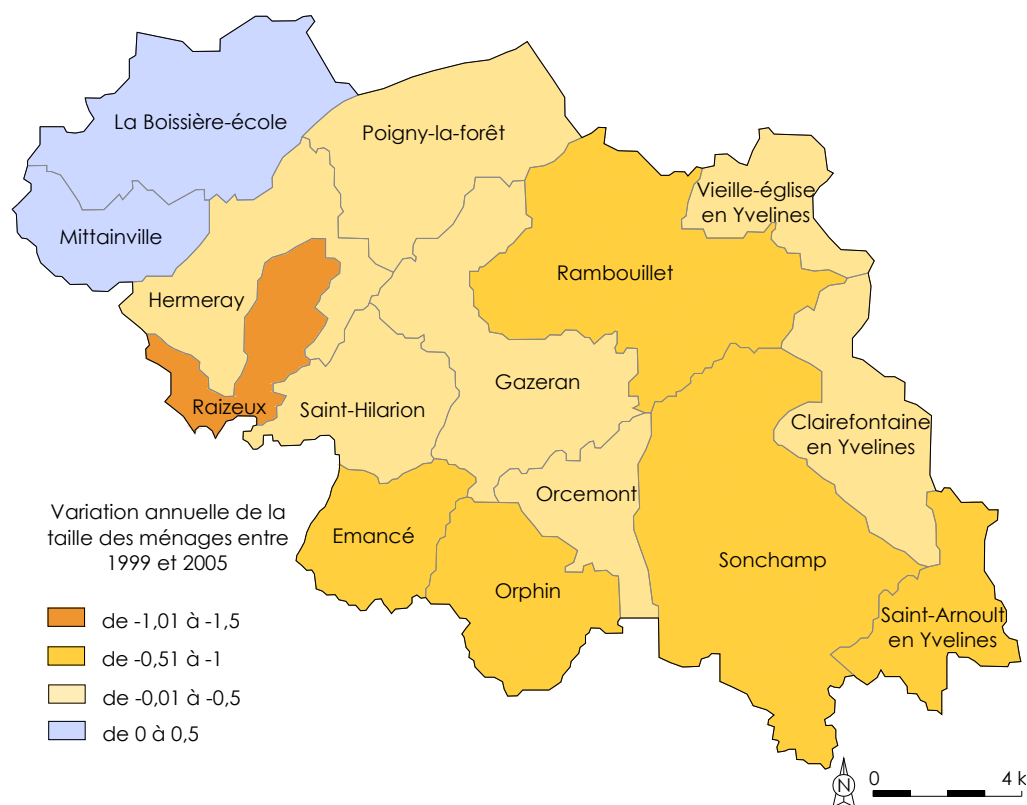
Cependant, entre 1990 et 1999, la part des moins de 20 ans a diminué de manière importante, sauf dans quatre communes. **La population du territoire est donc vieillissante** (Cf. Carte n° 5).



Carte n° 5 : Evolution de la part des moins de 20 ans entre 1990 et 1999  
Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données du Recensement Général de la Population de 1999 - INSEE

### ♦ La taille des ménages en baisse

En 2005, la taille des ménages était de 2,54 personnes par ménage pour la communauté de communes, soit un peu plus que pour le département (2,4 personnes par ménages). Dans les communes rurales, elle est comprise entre 2,63 à Hermeray et 2,95 à Vieille-église-en-Yvelines. A Rambouillet, elle est plus faible (2,4 personnes par ménage), ce qui semble naturel dans une commune concentrant plus de petits logements.



Carte n° 6 : Evolution de la taille des ménages 1990 et 1999

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

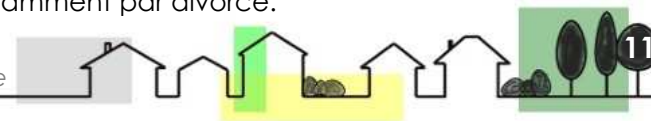
Si l'on regarde l'évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2005, on peut voir que celle-ci est **en baisse de manière quasi générale pour l'ensemble des communes** (Cf. Carte n° 6). Pour l'ensemble de la communauté de communes, le taux de variation annuel est **de -0,6%**. La baisse de la taille des ménages est donc moins accentuée que pour le département (-1,66%).

Cette diminution est importante. Elle est **la conséquence du desserrement des ménages<sup>3</sup> qui a pour conséquence, à population égale, d'augmenter le besoin quantitatif de logements.**

### ♦ Conséquences en terme de logement

Ces caractéristiques ont des conséquences importantes notamment en terme de logement. En effet, **la croissance liée au solde migratoire** dans certaines communes, ajouté **au vieillissement de la population** et à la **baisse de la taille des ménages, augmente le besoin en logement** et notamment de logements adaptés aux personnes âgées, aux jeunes souhaitant décohabiter, ainsi qu'en petits et moyens logements.

<sup>3</sup> Le desserrement des ménages est la conséquence de trois phénomènes : le vieillissement de la population par accroissement de la durée de vie et réduction de la natalité, la décohabitation des jeunes et la multiplication des familles monoparentales notamment par divorce.

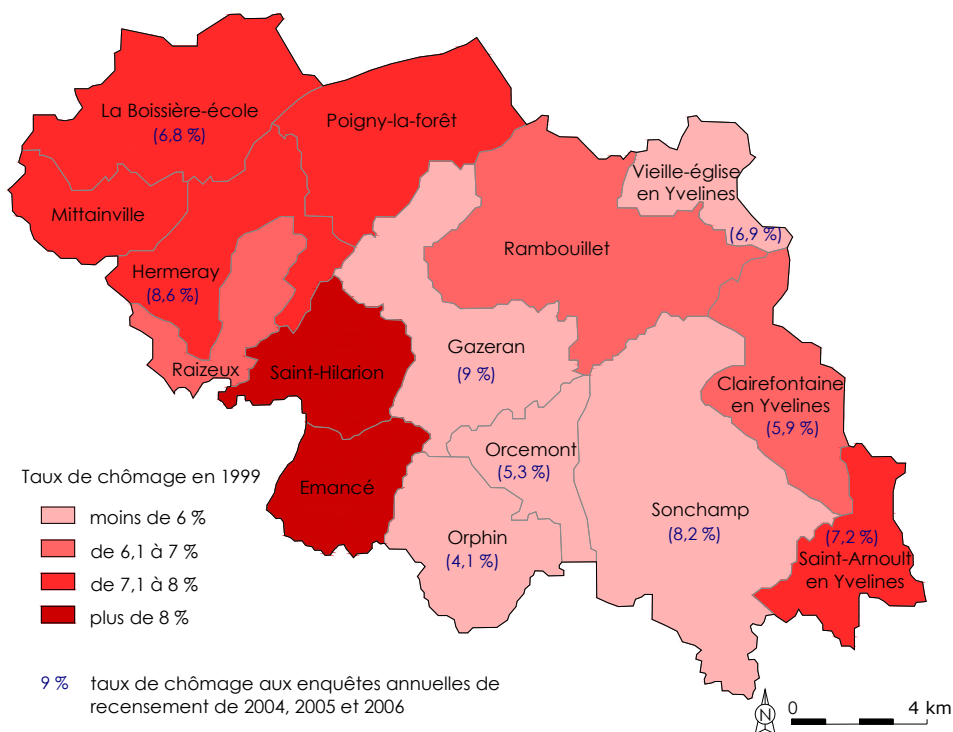


### 3. Un dynamisme économique plus faible que dans le reste du département

#### a. Les caractéristiques de l'emploi

##### ◇ Un taux de chômage faible et un secteur tertiaire développé

Le territoire se caractérise par un **taux de chômage moyen plus faible que celui du département** avec **7%** en 1999 contre une moyenne départementale de 8,7%. De manière générale, le chômage est plus important sur les communes du Nord-Ouest du territoire et en particulier pour les deux communes rurales Saint Hilarion et Emancé (Cf. Carte n° 7).



Carte n° 7 : Taux de chômage en 1999

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données du Recensement Général de la Population de 1999 - INSEE

Les **emplois sont essentiellement concentrés dans le secteur tertiaire** (77% des emplois), ce qui correspond globalement à la moyenne départementale.

La **population active du territoire est plutôt qualifiée**. Comme dans la région Ile-de-France il y a une **forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures** (notamment à Clairefontaine-en-Yvelines où il y a plus d'un tiers de cadres). Les ouvriers et les employés représentent, ensemble, 45,1% de la population active ayant un emploi (54,1% en France).

On peut également noter que dans trois communes il n'y a plus aucun agriculteur (Clairefontaine-en-Yvelines, Saint-Hilarion et Vieille-église-en-Yvelines).

##### ◇ Un tissu économique tourné vers les petites entreprises

La communauté de communes est un espace plus rural que le reste du département : **les grands pôles d'activité se situent en effet dans les communes les plus proches de Paris, au Nord-Est du département**. Seule la commune de Rambouillet propose une quantité importante d'emplois.

Le **tissu économique est essentiellement composé de petites entreprises**. Il existe quelques grandes entreprises (Siemens-VDO (1 400 emplois), les laboratoires Garnier (380 emplois) et Carrefour à Rambouillet, Société des Vidanges Réunies (115 emplois) à Gazeran, et Guerlain (160 emplois) à Orphin).



### ◆ Deux pôles de compétitivité

La communauté de communes fait partie de deux pôles de compétitivité : le pôle "Sciences de la beauté et du bien-être" et le pôle "MOV'EO".

#### > Le pôle "Sciences de la beauté et du bien-être"

Le pôle "Sciences de la beauté et du bien-être" s'étend sur les départements de l'Eure, de l'Eure-et-Loir, du Loiret et des Yvelines par l'intermédiaire de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline. Sur le territoire communautaire, **deux entreprises importantes sont implantées : les laboratoires Garnier à Rambouillet et Guerlain à Orphin.**

**25% de la future Zone d'Activité communautaire** située à Gazeran sera par ailleurs consacré au pôle de compétitivité, avec **l'implantation d'entreprises de cosmétiques et de laboratoires de recherche et de développement.**

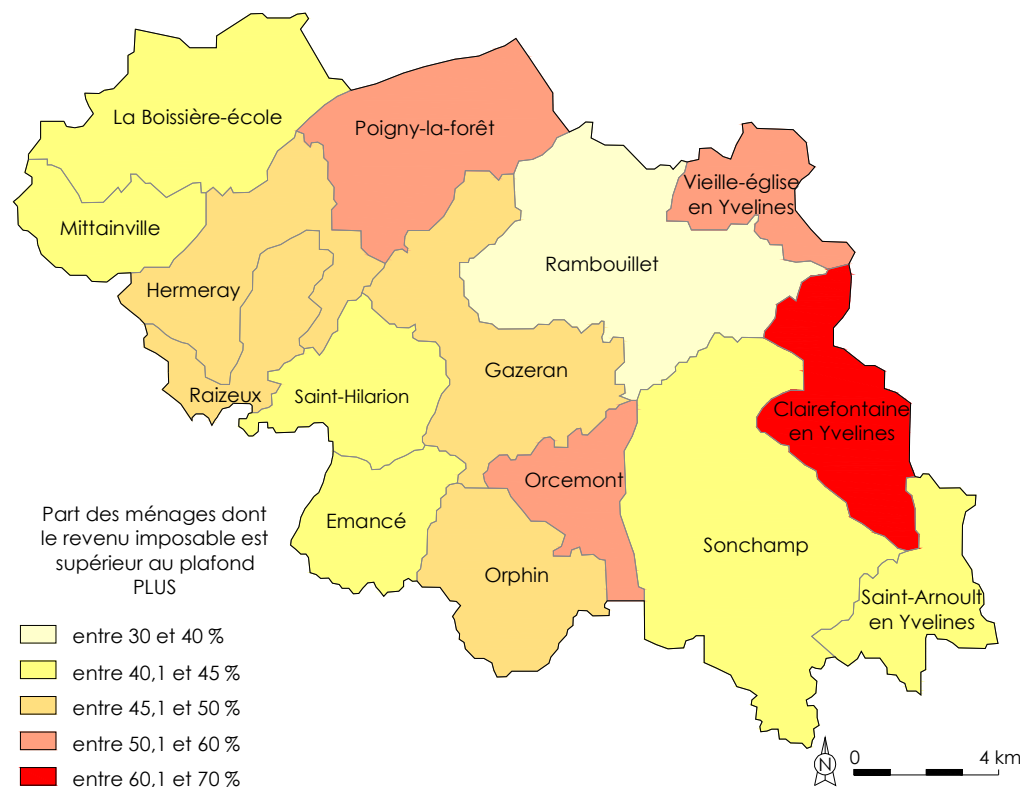
La communauté de communes espère également **accueillir des formations professionnelles et universitaires, de niveau bac+3**, en chimie appliquée à la cosmétique.

#### > Le pôle "MOV'EO"

Quant au pôle de compétitivité "MOV'EO", il a pour objectif de devenir **un des quatre pôles mondiaux de visibilité concernant le domaine de l'automobile et des transports collectifs.** La communauté de communes possède déjà des entreprises importantes comme Siemens-VDO.

### ◆ Ressources des ménages

Sur le territoire de la communauté de communes, **41,6% des ménages ont un revenu imposable supérieur au plafond P.L.U.S.** (plafond en Annexe n°2), contre 42,9% pour le département.



Carte n° 8 : Les ressources des ménages

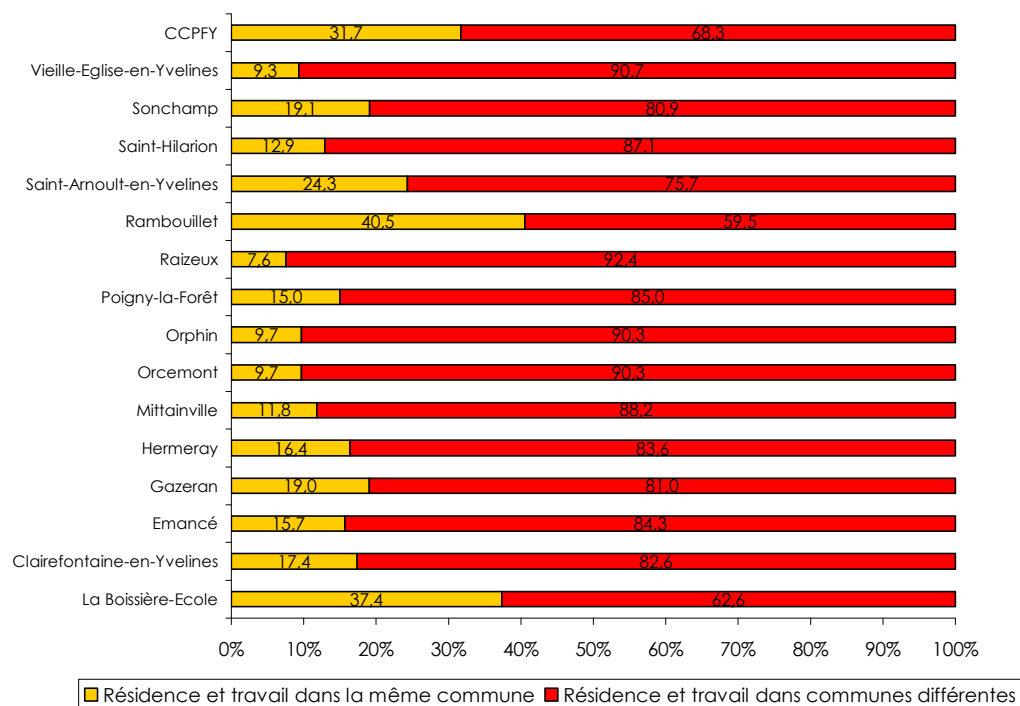
Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

Les communes où la population est la plus aisée sont les communes de Poigny-la-forêt, de Vieille-église-en-Yvelines et de Clairefontaine-en-Yvelines (Cf. Carte n° 8). Dans ces trois communes, plus de 55% des ménages ont un revenu imposable dépassant le plafond P.L.U.S. La commune concentrant **les ménages aux ressources les plus faibles est Rambouillet**, commune qui concentre **également plus 90% des logements sociaux.**

## b. Des territoires ruraux résidentiels

### ◆ Des migrations domicile-travail importantes

**Les migrations entre les lieux de résidence et de travail sont très importantes.** En moyenne seuls **31,8 % de la population active ont un emploi et travaillent dans la commune où ils résident.** Ce chiffre est plus élevé dans la commune de Rambouillet (40,5%) et dans la commune de La Boissière-Ecole (27,4%) où les taux d'emplois sont d'ailleurs plus élevés (Cf. Graphique n° 2).

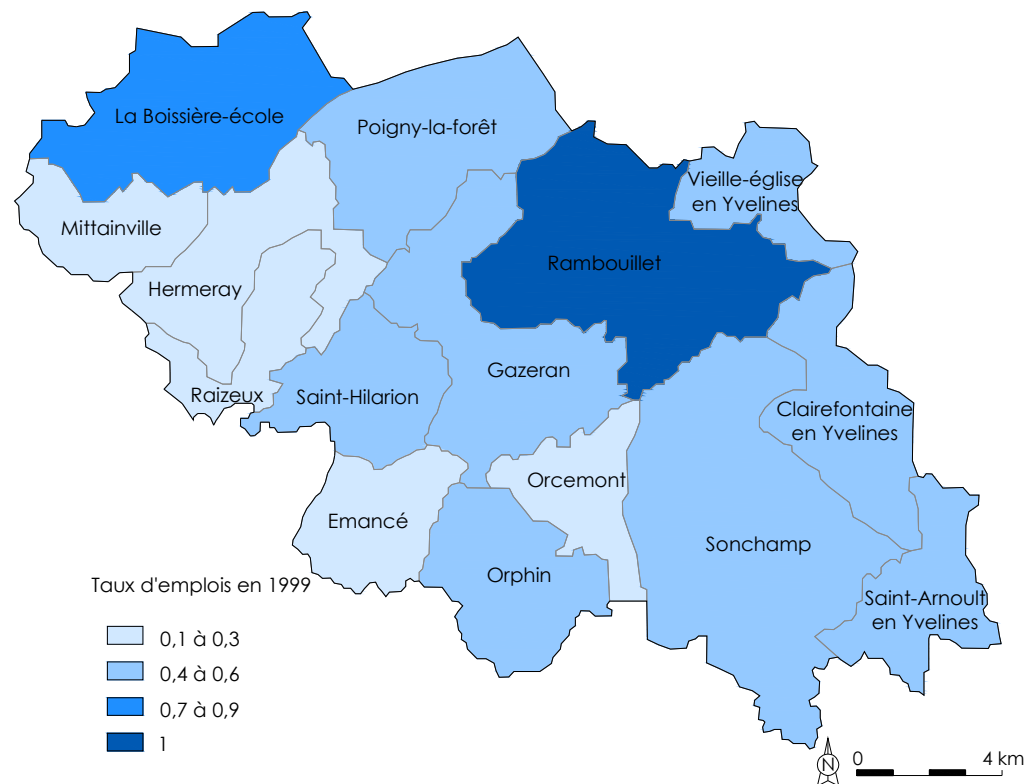


Graphique n° 2 : Les migrations résidence-travail

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données du Recensement Général de la Population de 1999 – INSEE

### ◆ Un taux d'emploi élevé à Rambouillet et La Boissière-école

Hormis pour les communes de Rambouillet et de La Boissière-Ecole, **les taux d'emplois sont assez faibles marquant ainsi une résidentialisation des territoires ruraux.** Pour les communes rurales, les taux d'emploi varient de **0,1 à 0,6**, à l'exception donc de la commune de **La Boissière-Ecole pour laquelle le taux d'emploi est égal à 0,8.** La commune de **Rambouillet a elle un taux d'emploi égal à 1** (Cf. Carte n° 9).



Carte n° 9 : Le taux d'emploi par communes en 1999

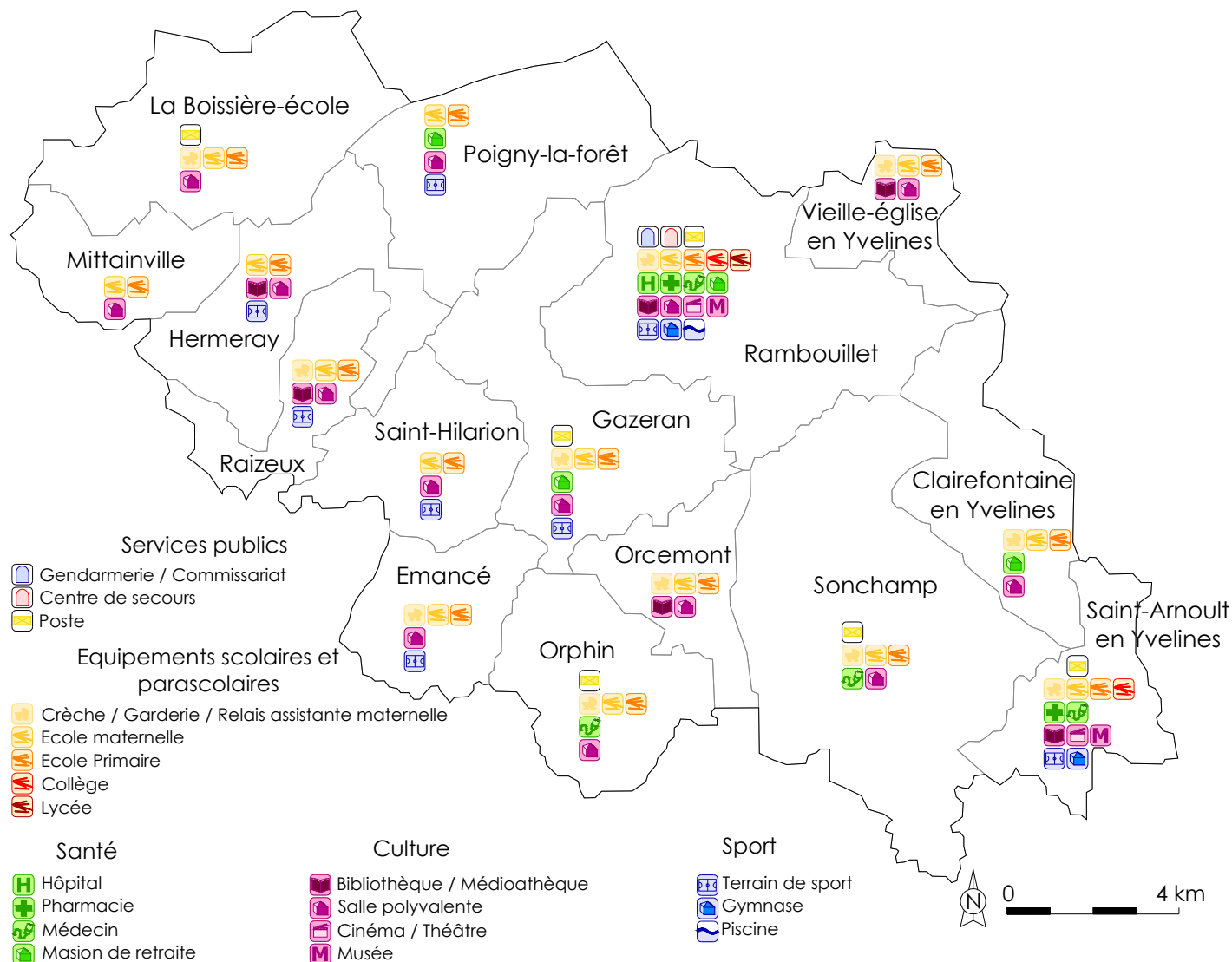
Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données du Recensement Général de la Population de 1999 - INSEE

## 4. Les équipements et services présents sur le territoire<sup>4</sup>

L'essentiel des équipements et services sont concentrés sur la commune de Rambouillet (Cf. Carte n° 10). L'offre diversifiée de commerces et de services permet de compenser le manque d'équipements de certaines communes rurales.

Cependant, les communes rurales cherchent à conserver un service public minimum notamment pour pouvoir attirer une nouvelle population et toutes ont notamment une école élémentaire et généralement une salle polyvalente.

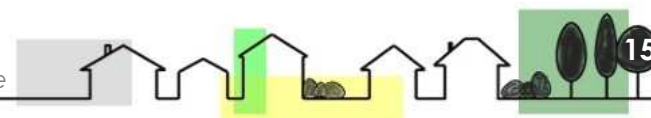
Certaines accueillent des équipements supplémentaires : un bureau de poste, un médecin ou une maison de retraite. Après Rambouillet, seule la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines possède une offre d'équipements plus développée.



Carte n° 10 : Les équipements présents sur le territoire de la communauté de communes

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après le Diagnostic Territorial & Etat initial de l'environnement du ScoT Sud-Yvelines

<sup>4</sup> D'après le Diagnostic territorial & Etat initial de l'environnement du Schéma de cohérence territoriale du Sud-Yvelines, Mars 2007, SMESSY



## II. Un parc de logements en développement

Le parc de logements des quinze communes de la communauté de communes est **caractéristique à la fois d'une ville de taille moyenne** avec la commune de Rambouillet, qui concentre l'essentiel des logements et **d'un territoire rural** avec les quatorze autres communes.

**Le parc est en développement** mais possède également des **potentialités de réhabilitation** qui pourraient être mobilisables dans le cadre d'une O.P.A.H.

### 1. Un parc de logements contrasté, entre Rambouillet et les communes rurales

#### a. Un parc centré sur Rambouillet

En 2005, **19 274 logements** se trouvaient sur le périmètre de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline. Le parc de logements était réparti globalement de la même manière que la population : **60 % du parc de logements sont situés sur la commune de Rambouillet** et 12 % à Saint-Arnoult-en-Yvelines (Cf. Tableau n° 2). Les autres communes ont en moyenne autour de 400 logements (de 271 pour Mittainville à 672 pour Sonchamp).

Le poids de la ville de Rambouillet est important, et doit d'autant plus être pris en compte dans les analyses, que les caractéristiques de son parc de logements sont différentes de celles des parcs de logements des autres communes.

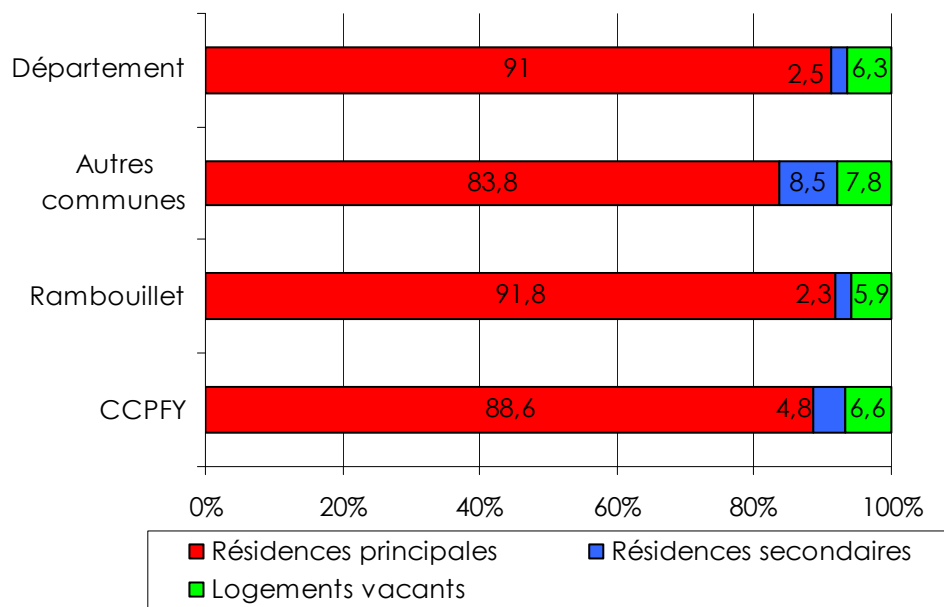
	Nombre total de logements	Poids de la commune
Clairefontaine-en-Yvelines	343	1,8 %
Emancé	534	2,8 %
Gazeran	472	2,4 %
Hermeray	464	2,4 %
La Boissière-Ecole	365	1,9 %
Mittainville	271	1,4 %
Orcemont	324	1,7 %
Orphin	388	2 %
Poigny-la-Forêt	437	2,3 %
Raizeux	382	2 %
Rambouillet	11 608	60,2 %
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2 359	12,2 %
Saint-Hilarion	364	1,9 %
Sonchamp	672	3,5 %
Vieille-Eglise-en-Yvelines	291	1,5 %
<b>Communauté de communes</b>	<b>19 274</b>	

Tableau n° 2 : Le nombre de logements et le poids de chaque commune  
Source : Tableau réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

## b. Un parc de résidences principales en augmentation

Pour la communauté de communes, le parc de logements est réparti de la manière suivante : **88,6% de résidences principales, 4,8% de résidences secondaires et 6,6% de logements vacants** (Cf. Graphique n° 3).

Si l'on effectue une comparaison avec les chiffres concernant le département, la principale différence est **le taux de résidences secondaires, qui est deux fois plus élevé dans la communauté de communes**. En ce qui concerne la ville de Rambouillet la répartition entre les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants s'apparente à celle des Yvelines.



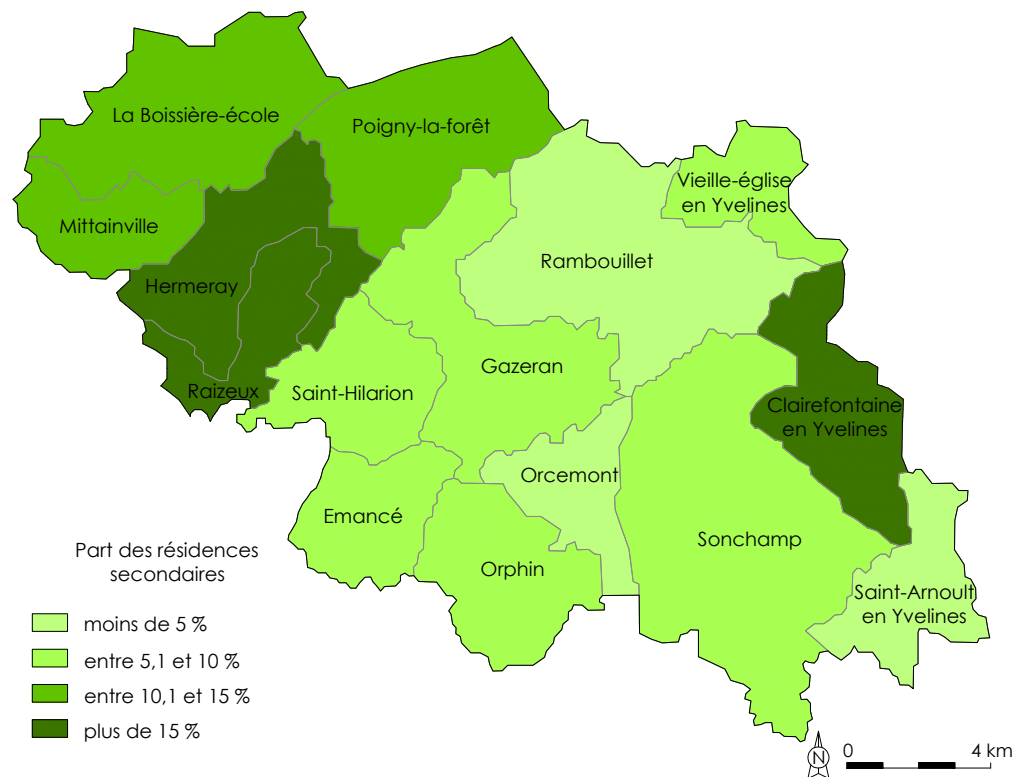
Graphique n° 3 : La répartition entre résidences principales et résidences secondaires et logements vacants

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

## ◇ Une proportion relativement élevée de résidences secondaires surtout au nord de la communauté de communes

Le nombre de résidences secondaires relativement élevé sur l'ensemble de la communauté de communes. Ce taux est **plus important dans les communes rurales et en particulier sur les communes situées au Nord** ainsi que sur la commune de Clairefontaine-en-Yvelines où les résidences secondaires représentent plus de 15% du parc de logements (

Carte n° 11).



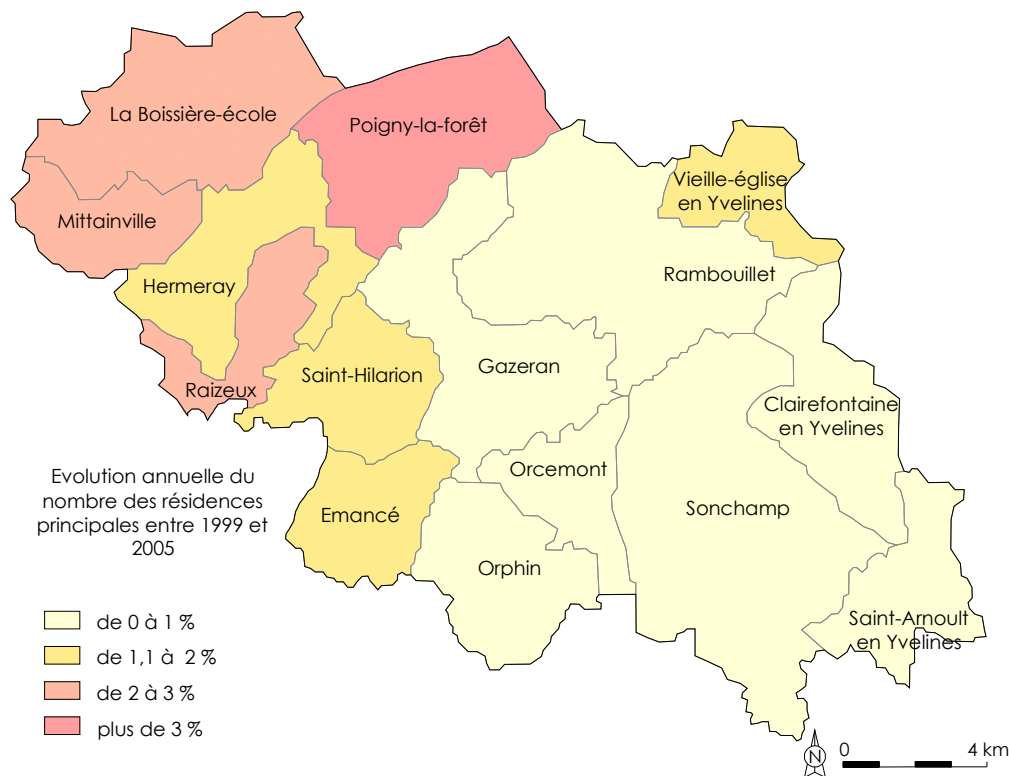
Carte n° 11 : Le taux de résidences secondaires

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

## ◇ Le nombre de résidences principales en augmentation

Les données représentées sur la Carte n° 12 représente l'évolution des résidences principales, en prenant en compte aussi bien

les constructions neuves, que les transformations de logements (transformation de résidences secondaires ou logements vacants en résidences principales).



Carte n° 12 : L'évolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2005

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

**Les résidences principales sont en augmentation sur l'ensemble de la communauté de communes avec 1% d'augmentation annuelle par an.** Cette augmentation est particulièrement forte dans les communes du Nord-Ouest, communes où le taux de construction entre 1999 et 2005 était par ailleurs très élevé.

Sur la **période de 2003 – 2005** il est possible de connaître l'évolution de chaque type de logement. Les résidences principales, les

résidences secondaires et les logements vacants sont ainsi tous en augmentation (Cf. Tableau n° 3).

On peut ainsi remarquer que le **parc de résidences principales** est en effet **en augmentation** pour l'ensemble de la communauté de communes (de 2,4% soit **414 résidences principales supplémentaires**). Cependant, **la proportion de résidences principales dans l'ensemble du parc de logements a légèrement baissé**.

Cette hausse du nombre de résidences principales est valable pour toutes les communes à l'exception de celle de Clairefontaine-en-Yvelines.

Les nombres de résidences secondaires et de logements vacants ont également augmenté, mais de manière plus importante et disparate selon les communes.

Ainsi, entre 2003 et 2005, il y a eu une **augmentation de 2,9% du nombre de résidences secondaires** (soit 27 résidences secondaires supplémentaires sur le territoire communautaire) mais **sept communes ont vu leur nombre de résidences secondaires diminuer**. Pour onze communes, la part des résidences secondaires est légèrement moins importante en 2005 qu'en 2003.

Enfin, **le nombre de logements vacants a également augmenté**, et ce sur huit communes, ce qui fait une augmentation de 53 logements vacants en trois ans<sup>5</sup>. On peut noter des augmentations importantes dans certaines communes rurales. Ainsi il y a eu 11 logements supplémentaires entre 2003 et 2005 à Clairefontaine-en-Yvelines, et 14 à Sonchamp<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Sont exclues les communes de Mittainville, Orcemont et Vieille-église-en-Yvelines pour lesquelles le nombre de logements vacants est inférieur à onze et par conséquent est soumis au secret statistique.

<sup>6</sup> Un logement vacant selon les données Filocom est un logement qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier. Par conséquent, cette définition peut parfois surestimer la vacance technique entre deux occupants.

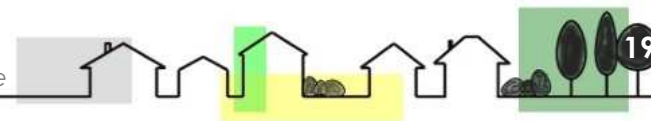


	Evolution du nombre de résidences principales		Evolution du taux de résidences principales (en points)	Evolution du nombre de résidences secondaires		Evolution du taux de résidences secondaires (en points)	Evolution du nombre de logements vacants		Evolution du taux de logements vacants (en points)
	En nombre	En %		En nombre	En %		En nombre	En %	
La Boissière-Ecole	6	2,2%	-1,3	4	7,7%	0,6	4	11,8%	0,8
Clairefontaine-en-Yvelines	-3	-1,2%	-2,9	1	1,9%	-0,1	11	27,5%	3,0
Emancé	20	7,3%	1,7	-3	-9,7%	-0,8	5	2,2%	-0,9
Gazeran	20	4,8%	0,4	4	11,1%	0,5	-3	-13,0%	-0,9
Hermeray	9	2,5%	4,2	-4	-4,9%	-0,3	-19	-100,0%	-3,9
Mittainville	5	2,3%	-3,8	2	5%	-0,3	- s -	- s -	- s -
Orcemont	5	1,7%	-2,6	-1	-7,7%	-0,5	- s -	- s -	- s -
Orphin	11	3,2%	-0,6	0	0%	-0,3	4	23,5%	0,9
Poigny-la-Forêt	14	3,8%	-0,7	0	0%	-0,5	6	26,1%	1,2
Raizeux	25	8,1%	2,5	-5	-8,1%	-2,3	0	0,0%	-0,2
Rambouillet	236	2,2%	-0,2	28	10,3%	0,2	23	3,4%	0,1
Saint-Arnoult-en-Yvelines	28	1,3%	-0,6	10	10,4%	0,3	9	8,0%	0,3
Saint-Hilarion	21	6,7%	1,6	-2	-5,7%	-1,1	-1	-6,3%	-0,5
Sonchamp	8	1,4%	-1,0	-5	-8,9%	-1,0	14	38,9%	2,0
Vieille-Eglise-en-Yvelines	9	3,5%	-3,2	-2	-10,5%	-1,2	- s -	- s -	- s -
Total	414	2,4%	-0,3	27	2,9%	0,01	53	4,3%	0,3

- s - : secret statistique

Tableau n° 3 : Evolution du nombre et de la répartition entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants entre 2003 et 2005

Source : Tableau réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2003 - MTETM d'après DGI - D.D.E.A. des Yvelines  
Filocom



### c. Une vacance faible

#### ◇ 5,6 % de logements vacants

En 2005, les chiffres de **la vacance** selon Filocom **montrent un taux de logements vacants plus élevé sur la communauté de communes que sur le département** (6,4% pour la communauté de communes contre 6,3 % pour le département).

Cependant, il semble important de prendre en compte la vacance particulièrement importante sur la commune d'Emancé. En effet, contrairement aux données du recensement de 1999, le nombre de logements vacants extrêmement élevé (42,7% de logements vacants), chiffres élevés à cause du domaine de Montlieu<sup>7</sup>.

Si l'on exclut la commune d'Emancé des statistiques, le taux de logements vacants passe alors de 6,6% à 5,6%. **La vacance peut alors être considérée comme faible** et empêchant une bonne rotation au sein du parc de logements.

Dans les communes rurales, (si l'on exclut à nouveau la commune d'Emancé) le taux de vacance est de 4,8%, allant de 11,7% à Clairefontaine-en-Yvelines à 3,1% pour les communes de Raizeux et d'Orcemont (Cf. Carte n° 13). Les logements vacants sont donc en général peu nombreux.

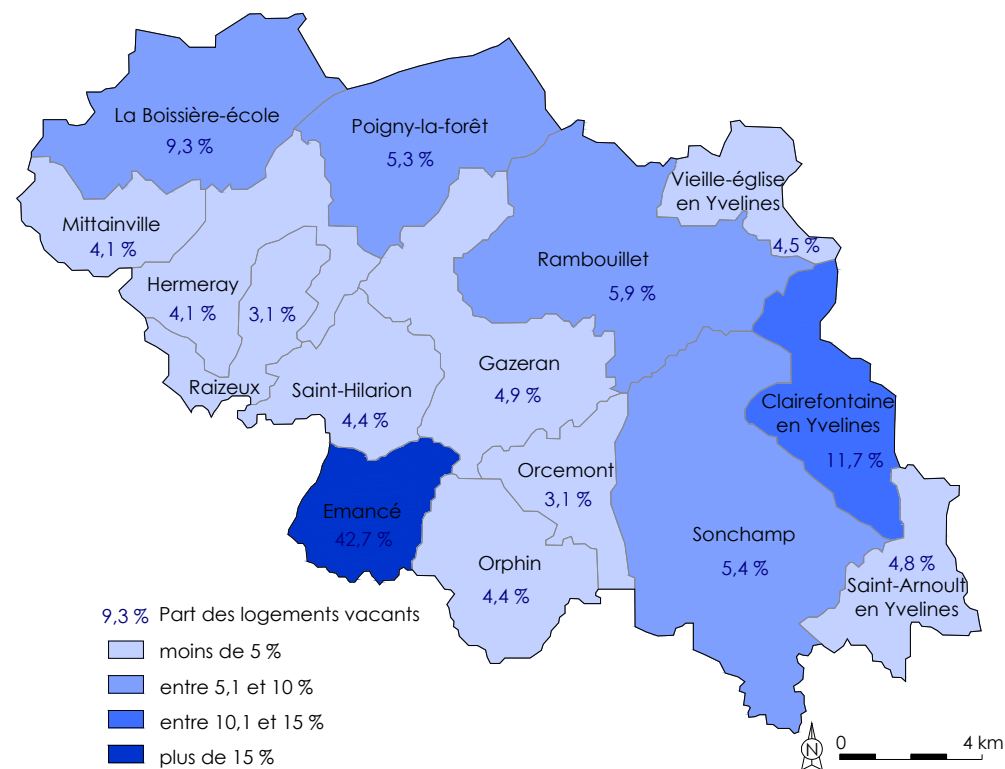
D'après les entretiens effectués auprès des maires des différentes communes, ils correspondent souvent aux changements d'occupants, ou à des logements en attente de succession.

Il faut cependant prendre en compte de manière différente **les communes de La Boissière-école et de Clairefontaine-en-Yvelines pour lesquelles le taux de vacance est élevé.**

En effet, avec respectivement 9,3% (soit 34 logements) et 11,7% (soit 40 logements) les taux de vacance de ces deux communes dépassent largement le taux de vacance résiduelle occasionnée notamment par les mutations de logements au sein du parc.

<sup>7</sup> Le domaine de Montlieu, situé au Nord de la commune d'Emancé, appartenant au Conseil Général fait l'objet d'un projet de 80 logements.

Ainsi, les données Filocom ont recensées en 2005, 680 logements vacants à Rambouillet et 113 à Saint-Arnoult-en-Yvelines.



Carte n° 13 : La part des logements vacants en 2005

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines



## ◇ 200 logements vacants depuis au moins trois ans

Pour certaines communes (celles possédant le plus de logements vacants), il est possible de connaître la durée de la vacance. **La vacance est principalement de courte durée** (c'est à dire de moins d'un an). C'est le cas pour **41% des logements vacants** (Cf. Tableau n°4).

On peut tout de même noter que 18,8% des logements vacants le sont depuis au moins trois ans et que dans les communes de la Boissière-école et de Clairefontaine-en-Yvelines, ce sont respectivement 43,3% et 51,7% des logements vacants qui le sont depuis au moins 3 ans.

Sur l'ensemble du territoire communautaire ce sont ainsi **plus de 200 logements qui sont vacants depuis trois ans ou plus**.

Durée de la vacance (lorsqu'elle est connue)

	Nombre de logements vacants	Depuis moins d'un an		Depuis un à deux ans		Depuis trois ans et plus	
		Nombre de logements vacants	Part du parc vacant	Nombre de logements vacants	Part du parc vacant	Nombre de logements vacants	Part du parc vacant
La Boissière-Ecole	30	13	43,3%	- s -	- s -	13	43,3%
Clairefontaine-en-Yvelines	29	13	44,8%	- s -	- s -	15	51,7%
Emancé	223	- s -	- s -	163	73,1%	43	19,3%
Gazeran	26	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Hermeray	16	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Mittainville	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Orcemont	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Orphin	13	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Poigny-la-Forêt	17	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Raizeux	12	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Rambouillet	657	377	57,4%	52	7,9%	125	19,0%
Saint-Arnoult-en-Yvelines	104	52	50%	12	11,5%	23	22,1%
Saint-Hilarion	17	12	70,6%	- s -	- s -	- s -	- s -
Sonchamp	22	11	50%	- s -	- s -	- s -	- s -
Vieille-Eglise-en-Yvelines	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -	- s -
Total *	1 166	478	41%	227	19,5%	219	18,8%

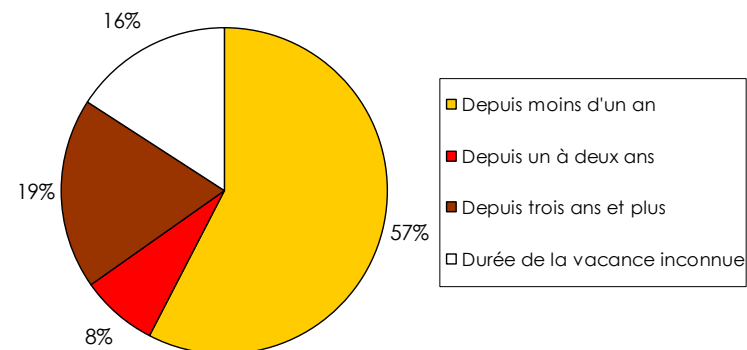
- s - : secret statistique

\* : chiffres ne prenant pas en compte les logements vacants soumis au secret statistique

Diagnostic préalable à l'O.P.A.H. - Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline

Pour les communes de Rambouillet et de Saint-Arnoult-en-Yvelines, communes ayant le plus de logements, on peut voir que la vacance de longue durée représente tout de même 20% des logements vacants (Cf. Graphique n° 4).

Durée de la vacance dans le parc de logements de Rambouillet



Durée de la vacance dans le parc de logements de Saint-Arnoult-en-Yvelines

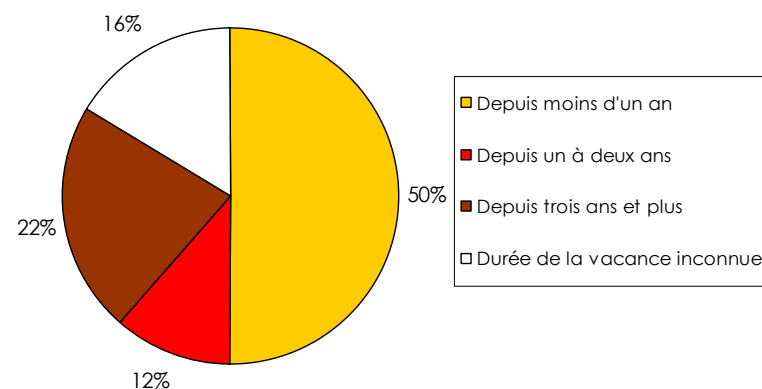
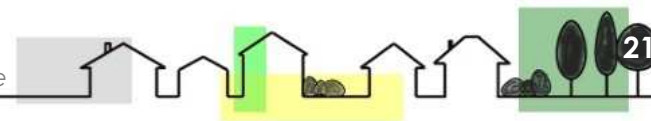


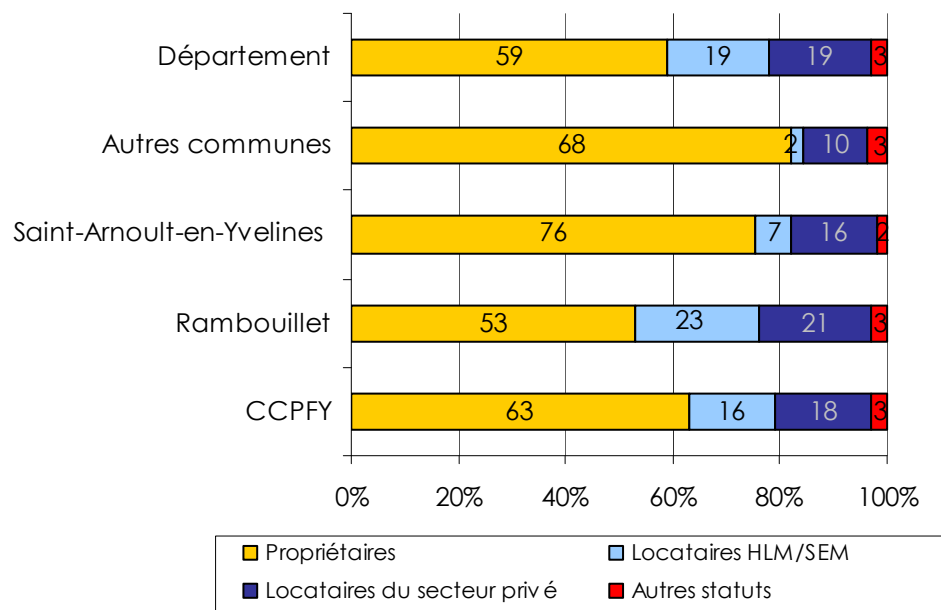
Tableau n° 4 : La durée de la vacance en 2003  
Graphique n° 4 : La durée de la vacance à Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines

Source : Tableau et graphique réalisés pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2003 - MTETM d'après DGI - D.D.E.A. des Yvelines  
Filocom



#### d. Une prédominance de propriétaires-occupants

En 2005, le taux de propriétaires-occupants s'élevait 63% sur le territoire de la communauté de communes, **taux plus élevé que pour le département des Yvelines** avec 59% de propriétaires-occupants. Cependant, on peut observer certaines disparités entre les différentes communes (Cf. Graphique n° 5).



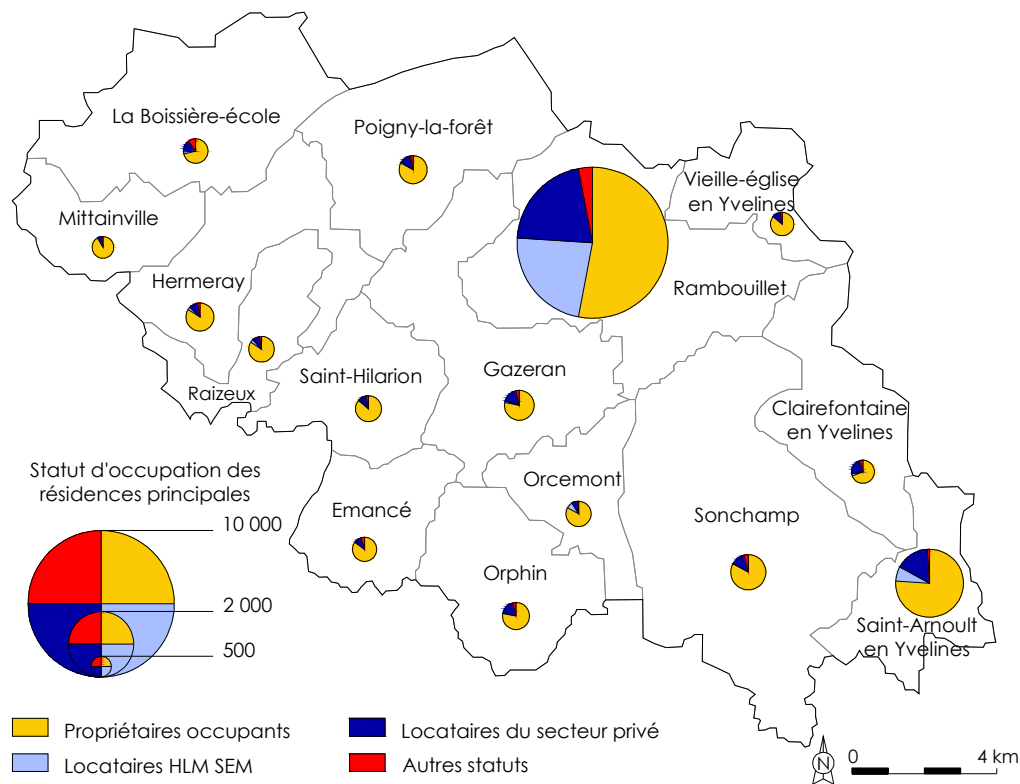
Graphique n° 5 : Le statut d'occupation des résidences principales

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

Dans les communes rurales, ce taux avoisine le plus souvent 80%, la forte proportion de propriétaires étant souvent caractéristique des territoires les plus ruraux (Cf. Carte n° 14).

On peut cependant noter que les communes de **Saint-Arnoult-en-Yvelines, Clairefontaine-en-Yvelines et de La Boissière-école**, ont des taux des propriétaires-occupants moins importants, conséquence d'un **parc locatif privé plus développé**.

La commune de Rambouillet, qui bénéficie d'un parc plus diversifié, ne comporte que 53% de propriétaires-occupants au profit d'une part plus importante de locataires.



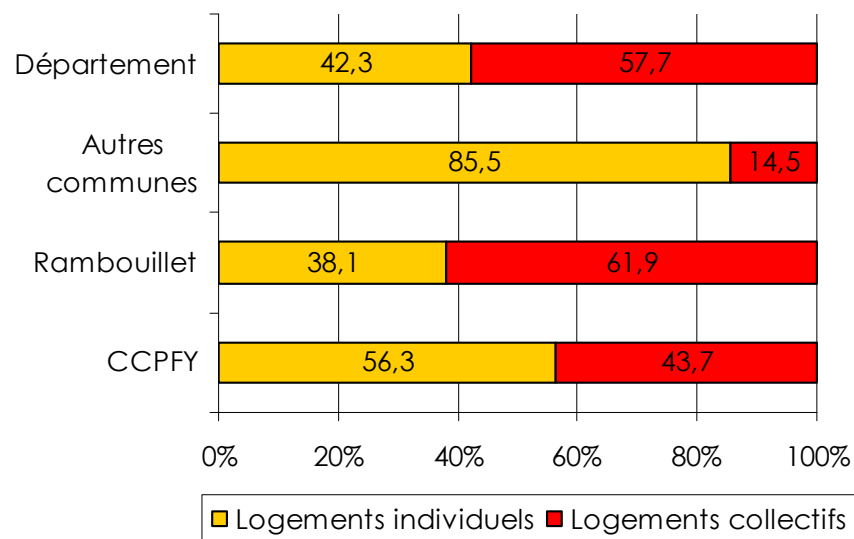
Carte n° 14 : Le statut d'occupation des résidences principales en 2005

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

## e. La typologie des logements

### ◆ Une prédominance des logements individuels

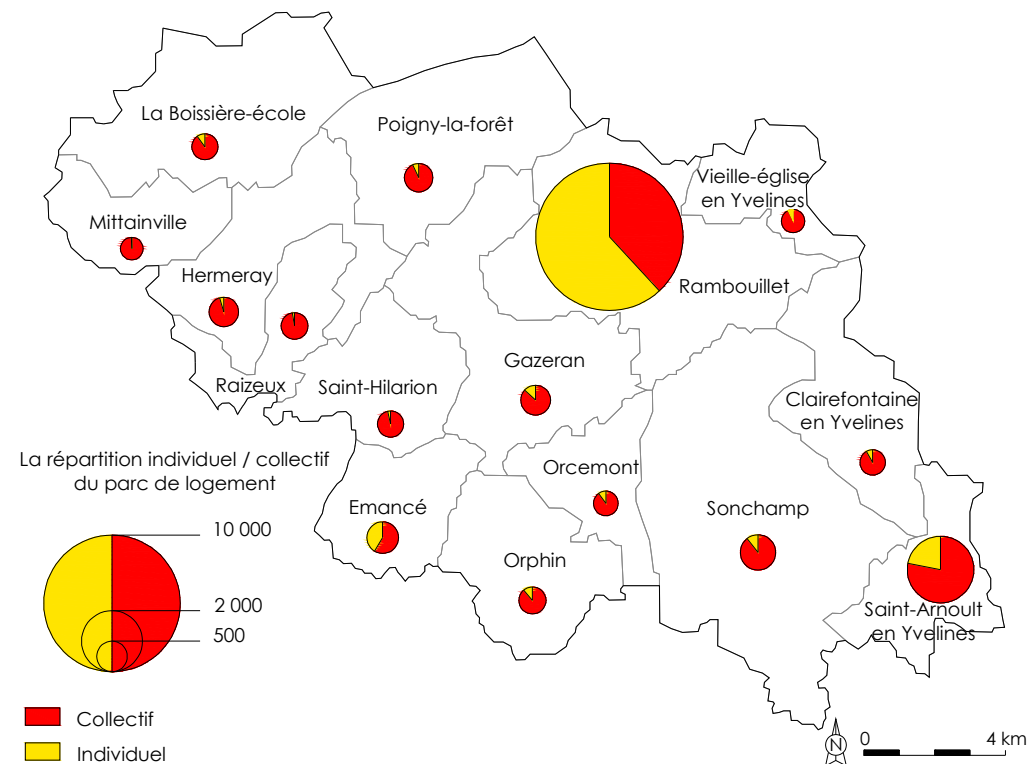
Les logements individuels représentent 56,3% du parc de logements de la communauté de communes, taux supérieur à celui du département (Cf. Graphique n° 6). Il existe cependant des disparités qu'il convient de souligner. **Les maisons individuelles sont fortement représentées**, notamment dans les communes rurales où, dans huit communes, ce type d'habitat représente plus de 90% des logements (Cf. Carte n° 15).



Graphique n° 6 : La répartition entre les logements individuels et collectifs  
Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

L'habitat collectif, minoritaire, est concentré à 85% sur Rambouillet qui possède ainsi un parc plus équilibré avec 38,1% de logements individuels et 61,9% de logements collectifs. La commune d'Emancé, avec la présence du Domaine de Montlieu sur son territoire communal possède également un parc de logements en collectif plus développé et qui représente 41,4% du parc.

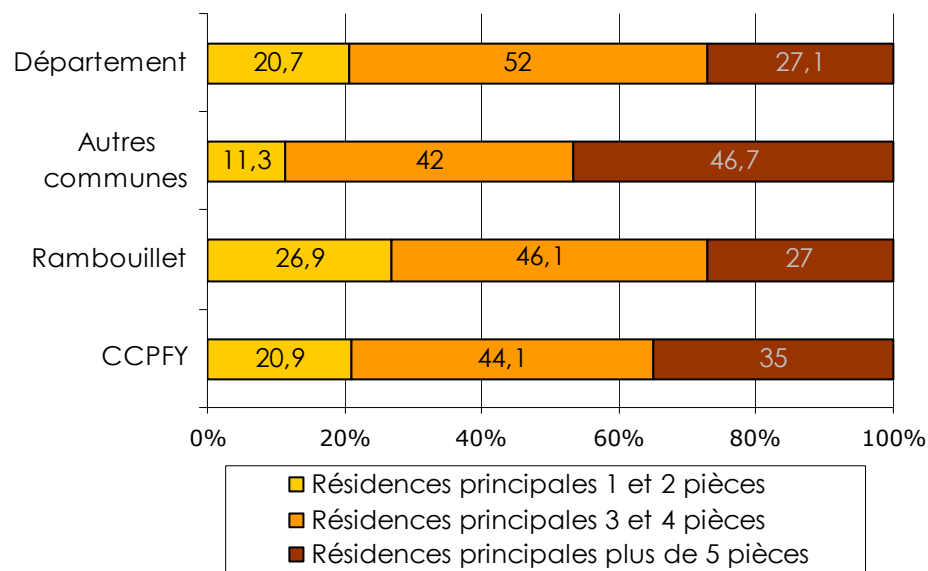
La forte proportion de logements individuels implique souvent la prédominance des grands logements (Cf. partie suivante) empêchant l'accès au logement de certains publics.



Carte n° 15 : La répartition entre les logements individuels et collectifs en 2005  
Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

## ◇ Des grands logements

Le parc de résidences principales de la communauté de communes est caractérisé par la **prédominance de grands et de très grands logements**. Ainsi la part des logements de plus de cinq pièces est de 35%, ce chiffre élevé notamment par rapport à ceux du département. Cependant, sur l'ensemble du territoire, le type de logements le plus représenté sont les logements de trois et quatre pièces qui représentent 44,1% du parc de résidences principales (Cf. Graphique n° 7).

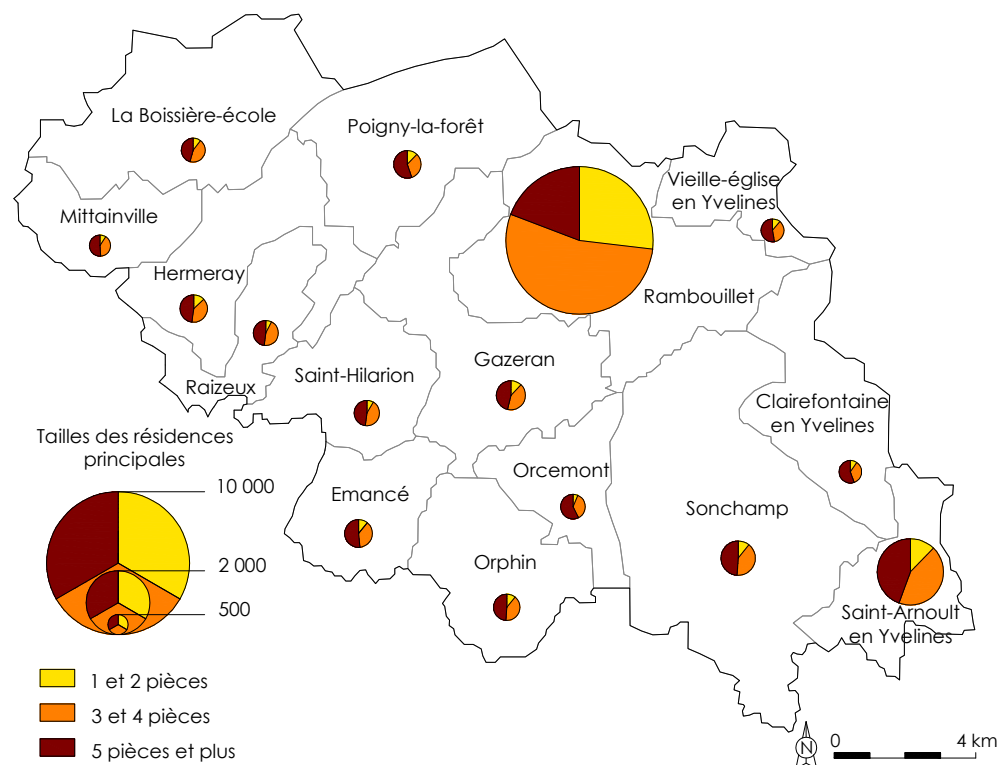


Graphique n° 7 : La répartition des résidences principales par taille

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

**Dans les communes rurales, ce sont les très grands logements, de cinq pièces et plus qui sont les plus présents** et qui représentent souvent la moitié du parc de résidences principales au dépens des petits logements. Dans ces communes, les logements de une et deux pièces représentent rarement plus de 12% des résidences principales (Cf. Carte n° 16).

La commune de Rambouillet possède elle, un parc de **logements plus diversifié** et la répartition des logements selon le nombre de pièces est plus équilibrée. Elle permet ainsi à des publics plus nombreux d'accéder au logement qui leur convient.



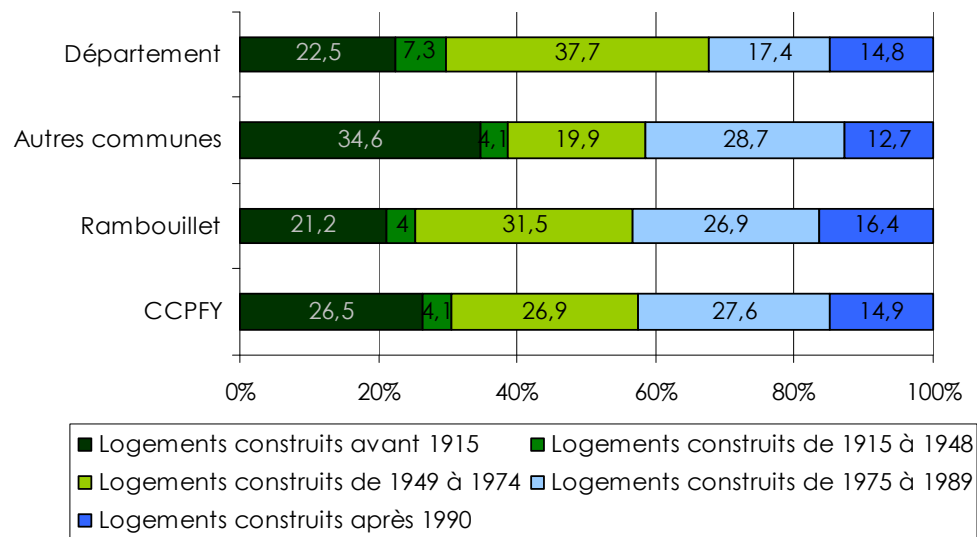
Carte n° 16 : La répartition des résidences principales par taille

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

**La sous-représentation des petits logements peut poser un problème pour les jeunes** souhaitant décohabiter ou s'installer dans les communes rurales. En effet, peu de logements de ce type sont disponibles ce qui les oblige à chercher un logement dans une autre commune, les loyers des logements plus grands étant trop élevés. **Les personnes âgées peuvent également être désireuses d'occuper des petits logements**, notamment dans les centres-villages.

## ♦ Une forte proportion de logements construits avant 1915

**Le parc de logements est relativement ancien.** La proportion de logements très anciens, c'est-à-dire construits avant 1915, est ainsi plus importante que dans le département, 26,6% contre 22,5% (Cf. Graphique n° 8).



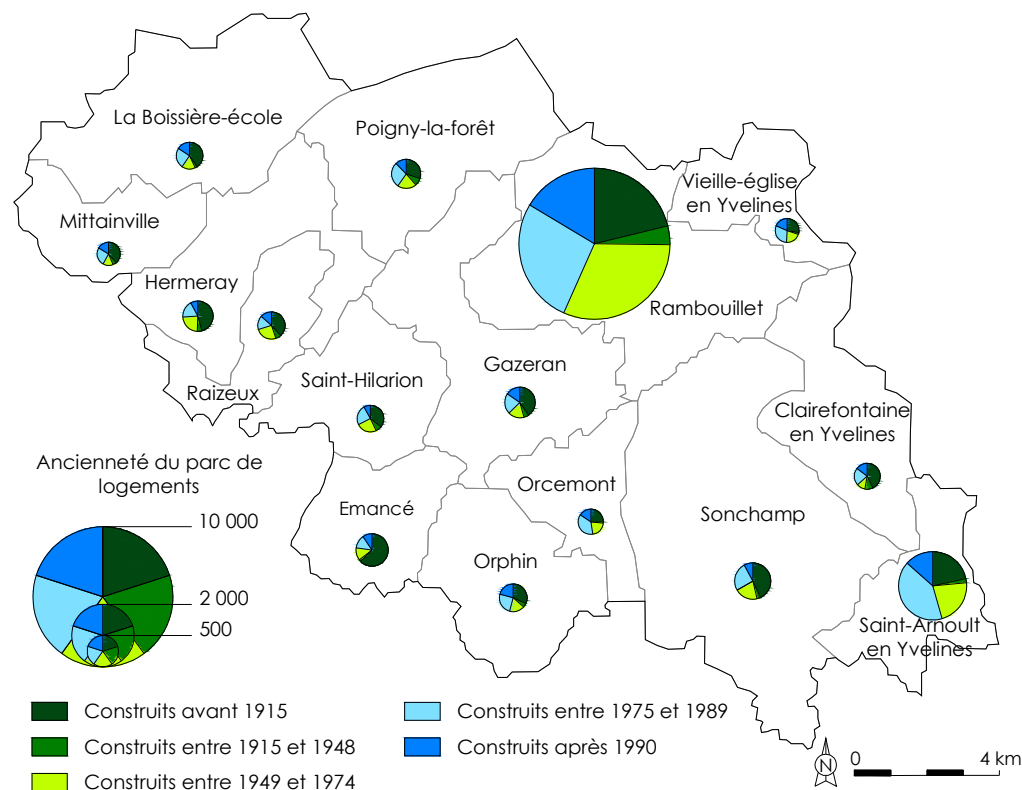
Graphique n° 8 : L'ancienneté du parc de logements

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

**Les deux communes les plus urbaines, Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines ont un parc plus récent** avec une proportion de logements très anciens ne représentant que 21% du parc. Ce sont alors les logements construits entre 1949 et 1974 qui prédominent pour Rambouillet et ceux construits entre 1975 et 1989 pour Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Au contraire, **dans les communes rurales ce parc très ancien est plus important** et, si l'on exclut Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines, il représente alors **40% des logements** des treize autres communes (Cf. Carte n° 17).

Sur l'ensemble de la communauté de communes, ce sont ainsi plus de **5 000 logements qui ont été construits avant 1915**. De par leur ancienneté, ces logements sont plus susceptibles de présenter un niveau de confort insuffisant ou des dégradations diverses.



Carte n° 17 : L'ancienneté du parc de logements

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

On peut également noter que 15% du parc environ a été construits après 1990 ce qui correspond au chiffre du département.

## ◆ Un potentiel de logements à réhabiliter

### > Les logements inconfortables

Le parc de logements de la communauté de communes semble légèrement moins confortable qu'au niveau départemental, le taux de logements possédant tout le confort étant de 88,4% pour la communauté de communes contre 90,1% pour les Yvelines.

	Nombre minimal de logements sans confort
La Boissière-Ecole	4
Clairefontaine-en-Yvelines	4
Emancé	169
Gazeran	7
Hermeray	12
Mittainville	10
Orcemont	1
Orphin	9
Poigny-la-Forêt	10
Raizeux	12
Rambouillet	88
Saint-Arnoult-en-Yvelines	45
Saint-Hilarion	15
Sonchamp	7
Vieille-Eglise-en-Yvelines	5
Total	398

### Toutes les communes ont des logements inconfortables<sup>8</sup>

(en moyenne une dizaine dans les communes rurales) (Cf. Tableau n° 5). A l'échelle de la communauté de communes, le potentiel de logements inconfortables est important puisque l'on compte **398 logements au minimum** qui sont considérés comme sans confort. Ces logements comprennent les logements du Domaine d'Emancé.

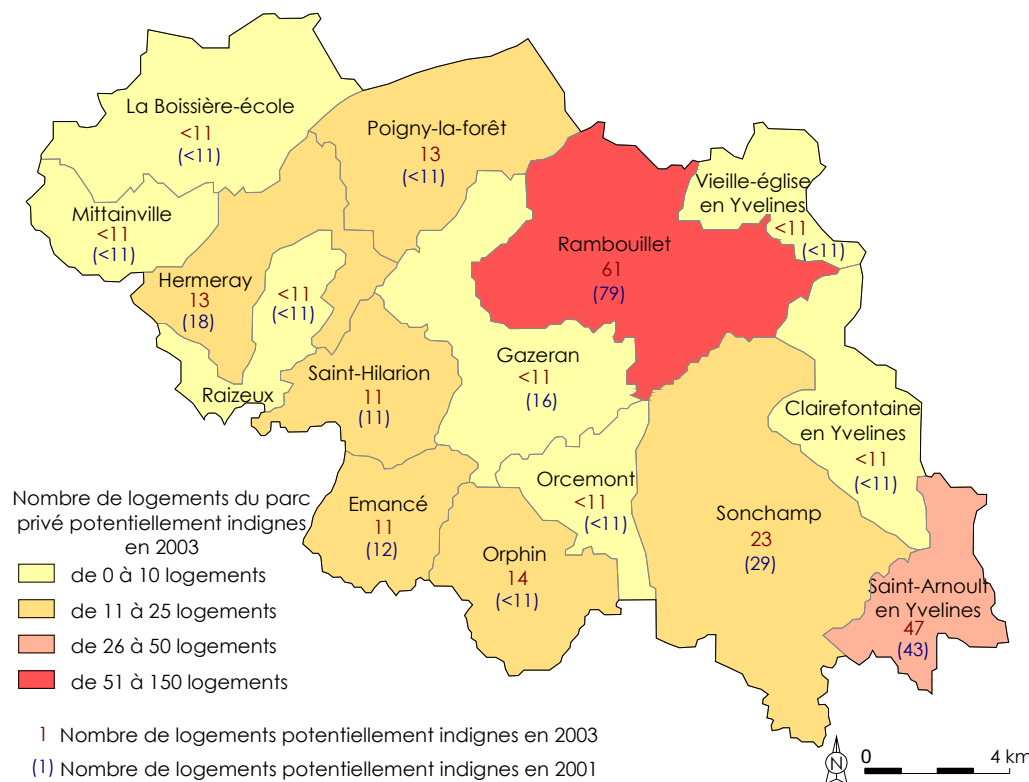
Tableau n° 5 : Nombre minimum de logements sans confort par communes

Source : Tableau réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

<sup>8</sup> Un logement sans confort est un logement qui ne possède pas deux ou trois des éléments suivant : chauffage central ou fixe, douche ou baignoire intérieure, WC intérieurs.

### > Les logements potentiellement indignes dans le parc privé

Si l'on considère **les logements potentiellement indignes** dans le parc privé, **on peut remarquer qu'ils sont nombreux**. En 2003, il y en avait **entre 193 et 263** sur le territoire de la communauté de communes<sup>9</sup>. Dans au moins trois communes, le nombre de logements indignes a d'ailleurs augmenté entre 2001 et 2003 (Poigny-la-forêt, Orphin et Saint-Arnoult-en-Yvelines) (Cf. Carte n° 18).



Carte n° 18 : Les logements potentiellement indignes dans le parc privé  
Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

<sup>9</sup> Cette imprécision est due au secret statistique : pour les communes pour lesquelles il y a moins de 11 logements potentiellement indignes les chiffres exacts ne sont pas connus.



### > Les logements insalubres

La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (D.D.A.S.S.) indique dans son *Bilan relatif à l'habitat indigne dans les Yvelines*, qu'au 31 décembre 2005, **deux communes de la communauté de communes étaient concernées par des arrêtés préfectoraux concernant les logements insalubres**. La commune de Rambouillet comptabilisait quatre arrêtés et la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines, deux.

La D.D.A.S.S. recense également le nombre d'Etat des Risque d'Accessibilité au Plomb. Quatre communes étaient concernées en 2004-2005 : Hermeray, Orphin et Vieille-église-en-Yvelines qui en comptait entre un et dix et la commune de Rambouillet qui en comptabilisait entre 11 et 20.

### ♦ L'intervention du PACT ARIM des Yvelines

Depuis octobre 2004, **le PACT-ARIM des Yvelines prend en charge les dossiers de demandes d'aide à la réhabilitation** sur le périmètre communautaire. Dans ce cadre, il a réalisé un certain nombre d'interventions sur le territoire de la communauté de communes.

En 2005, 36 opérations (dont 34 sur Rambouillet) ont été réalisées et 32 en 2006. En 2006, onze opérations ont eu lieu dans des communes rurales (Cf. Annexe n°1).

## 2. Le bilan des O.P.A.H. de Rambouillet et du Parc National Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

A l'intérieur du périmètre de la communauté de communes, des O.P.A.H. ont déjà été réalisées. La commune de Rambouillet a ainsi déjà fait l'objet de deux O.P.A.H. entre 1999 et 2005, et la commune de Clairefontaine-en-Yvelines qui faisait partie du périmètre de l'O.P.A.H. du P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse.

### a. L'O.P.A.H. de Rambouillet<sup>10</sup>

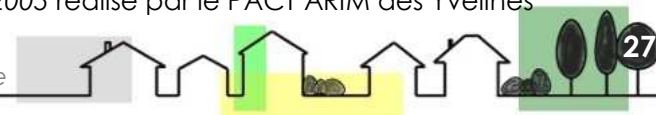
La dernière O.P.A.H. mise en œuvre à Rambouillet était opérationnelle de 2003 à 2005. Elle a été mise en place dans la continuité d'une autre O.P.A.H. effectuée en 1999-2001 sur le centre ancien.

### ♦ La mise en place des O.P.A.H. dans le contexte de la Z.P.P.A.U.P.

**C'est la mise en place de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) qui est à l'origine de la première O.P.A.H.** En effet, cette dernière avait pour objectif d'améliorer le patrimoine bâti du centre ancien, notamment d'un **point de vue esthétique**. Ainsi, lors de cette première O.P.A.H., ce sont essentiellement des ravalements de façade qui ont été réalisés.

Cette **première opération ayant créé une dynamique** et les **besoins étant encore importants**, il a été décidé de poursuivre par une deuxième O.P.A.H. Cependant, **les services de l'Etat ont posé la condition**, tout à fait légitime, que **la seconde O.P.A.H. concerne également et de manière non négligeable l'amélioration de l'intérieur des logements**. La deuxième O.P.A.H. a donc débuté avec des objectifs plus équilibrés mais avec tout de même une forte potentialité et possibilité de subventionnement des ravalements de façade.

<sup>10</sup> Bilan établi à partir du document suivant : *Ville de Rambouillet Bilan Final de l'OPAH des 5 quartiers 2003-2005* réalisé par le PACT ARIM des Yvelines



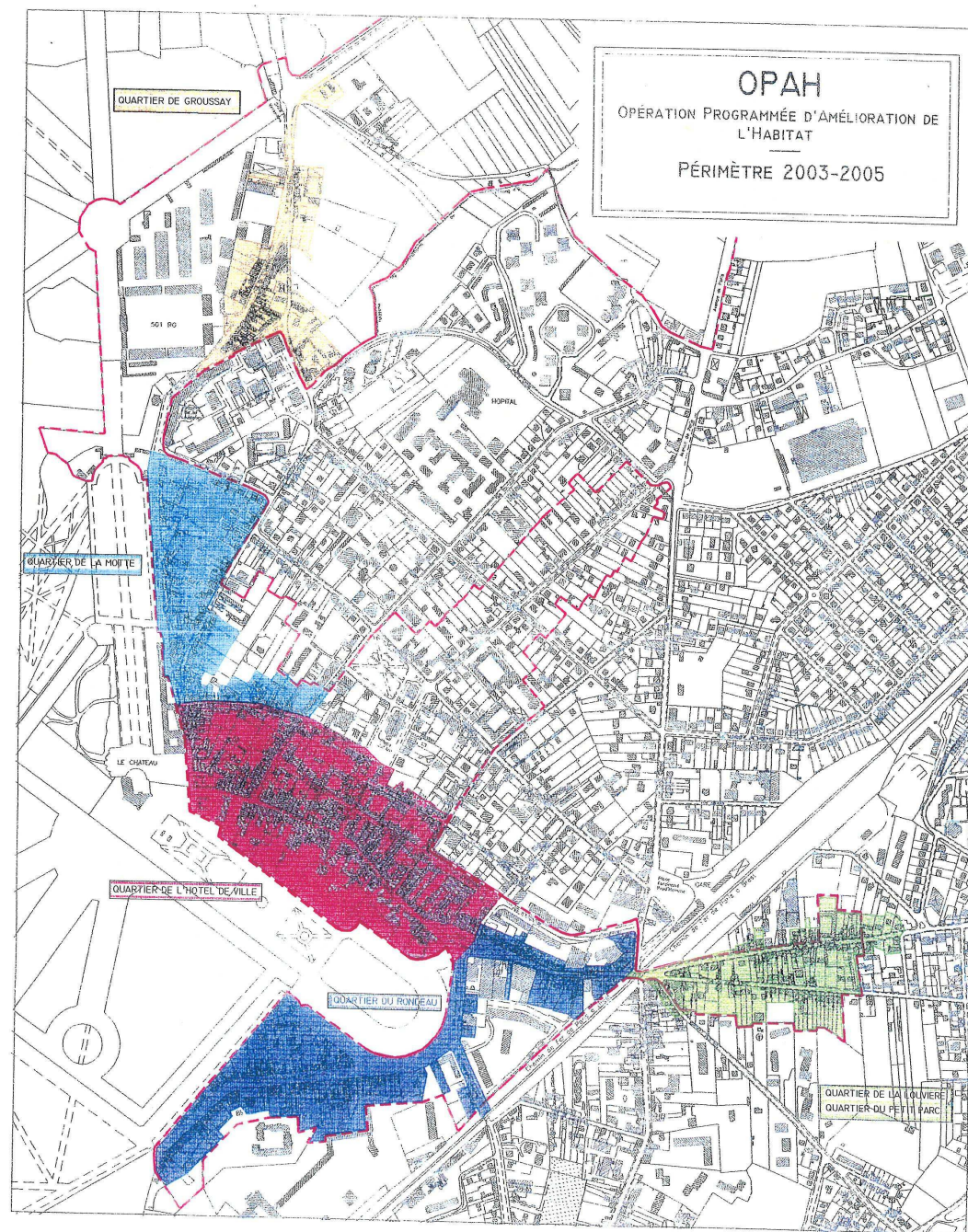
### ◆ Le périmètre de l'O.P.A.H.

Le périmètre de la dernière O.P.A.H. concernait **cinq quartiers du centre-ville**. Le quartier Louvière-Petit Parc (en vert sur la carte) a été ajouté aux quatre quartiers faisant partie de la première O.P.A.H., tous **situés au sein de la Z.P.P.A.U.P.** (Cf. Carte n°19). Une grande partie de la zone urbaine du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. a donc été couverte par l'O.P.A.H.

Plus de **68% des logements concernés par l'O.P.A.H. étaient situés dans le quartier de l'Hôtel de Ville** (quartier le plus étendu et le plus dense). Sur les deux O.P.A.H. consécutives ce sont ainsi 136 logements qui ont été améliorés sur ce quartier.

Les autres quartiers représentaient 14% des logements améliorés pour le quartier du Rondeau, 6% pour Groussay, 18% pour le quartier de la Motte et 8% pour Louvière-Petit Parc, le quartier intégré au périmètre de l'O.P.A.H. des cinq quartiers.

Carte n° 19 : Le périmètre de l'O.P.A.H. des cinq quartiers  
Source : Ville de Rambouillet Bilan Final de l'OPAH des 5 quartiers 2003-2005  
réalisé par le PACT ARIM des Yvelines





### ◇ Des résultats à relativiser

Dans l'ensemble, le **bilan quantitatif est positif** mais on peut tout de même mettre en évidence quelques bémols.

L'**étude pré-opérationnelle** avait mis en évidence des besoins de réhabilitation avec des **logements locatifs indécents très humides** et des **charges de chauffage importantes**, un besoin d'accompagnement des copropriétés pour permettre une **réhabilitation de leurs parties communes** et enfin des besoins de **travaux d'adaptation au handicap**.

**86 % des objectifs ont été atteints** et **189 logements** ont obtenus des subventions dans le cadre de l'O.P.A.H.

Cependant, en ce qui concerne la **maîtrise des charges de chauffage et/ou traitement de l'humidité en secteur locatif privé** et les **travaux d'adaptation au handicap**, dont les objectifs avaient été imposés par les services de l'Etat, **les résultats sont faibles** (respectivement 46% et 60% des objectifs atteints).

Au contraire, **pour les sorties d'insalubrité ou de relogements en cas de sur-occupation** (objectif de 10 logements) ainsi que pour les **travaux sur les parties communes des copropriétés** (objectif de 150 logements), **100 % des objectifs ont été atteints**. En ce qui concerne les travaux sur les parties communes des copropriétés, ce sont en **grande majorité des ravalements de façade qui ont été réalisés**.

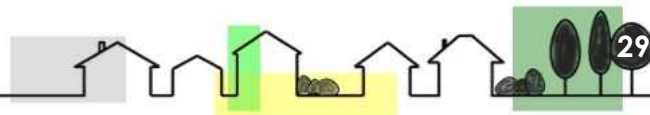
	Objectif d'OPAH sur 3 ans	Résultats 2003	Résultats 2004	Résultats 2005	Total sur 3 ans	Pourcentage de réalisation
Maîtrise des charges de chauffage et/ou traitement de l'humidité en secteur locatif privé	50	2	3	18	<b>23</b>	<b>46%</b>
Sortie d'insalubrité ou relogement en cas de sur-occupation	10	2	0	8	<b>10</b>	<b>100%</b>
Travaux sur des parties communes des copropriétés	150	46	33	71	<b>150</b>	<b>100%</b>
Travaux d'adaptation	10	1	3	2	<b>6</b>	<b>60%</b>
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>51</b>	<b>39</b>	<b>99</b>	<b>189</b>	<b>86%</b>

On peut également noter que seuls **trois logements ont été subventionnés par l'ANAH sous condition de loyer intermédiaire plafonné : 11 €/m²)**

**Quatre actions d'accompagnement urbain** pour améliorer le cadre de vie ont également été réalisées dans le cadre de l'O.P.A.H.

Tableau n° 6 : Le bilan de l'O.P.A.H. de Rambouillet

Source : Tableau réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après le Bilan Final de l'OPAH des 5 quartiers 2003-2005 - PACT ARIM des Yvelines, Ville de Rambouillet



### ◆ Le public touché

En ce qui concerne le public concerné, l'O.P.A.H. a touché **autant de propriétaires-bailleurs que de propriétaires-occupants**. Les propriétaires-occupants qui se sont engagés dans l'O.P.A.H. étaient pour la plupart **modestes**.

On peut également noter **que les propriétaires-bailleurs ont été peu enclins à améliorer leur logement pour diminuer les dépenses de chauffage**, les problèmes d'humidité ou de ventilation.

### ◆ Les aides financières

**Les aides financières** ont été apportées **principalement par l'A.N.A.H.** (203 104 €), **la ville de Rambouillet** (125 662 €), **dépassant ainsi les crédits réservés**. Le Conseil Général, les caisses de retraites, le Conseil Régional, le C.C.A.S., et la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline ont également apportés d'autres subventions au cours de l'O.P.A.H..

### ◆ Conclusion

Malgré une volonté de l'Etat de recentrer la deuxième O.P.A.H. vers une amélioration de l'intérieur des logements, les résultats montrent que les nouveaux objectifs n'ont justement pas été atteints.

Par conséquent, il y a eu très peu de logements locatifs mis en service, peu de travaux d'amélioration concernant la maîtrise des charges et le traitement de l'humidité, et peu d'adaptation de logements.

La perspective d'une O.P.A.H. intercommunautaire permettrait notamment de continuer à améliorer l'intérieur des logements, car les besoins existent, le périmètre de l'opération devra cependant être modifié.

### b. L'O.P.A.H. du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Deux communes de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline font partie du périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Il s'agit des deux communes situées le plus

à l'est de la communauté de communes : Clairefontaine-en-Yvelines et Vieille-église-en-Yvelines.

**Une 'O.P.A.H. a débuté en 2002 pour une durée de trois ans**. Le périmètre de l'O.P.A.H., s'étendait uniquement sur 18 des 21 communes du P.N.R. et ne concernait, pour la communauté de communes, que **Clairefontaine-en-Yvelines**. De manière générale, le bilan est plutôt positif<sup>11</sup> (pour un objectif global de 300 opérations sur 200 logements).

D'un point de vue global, les meilleurs résultats ont été obtenus sur les opérations de mise aux normes et de réhabilitation classique. **Cette O.P.A.H. a touché essentiellement des propriétaires occupants, aux revenus modestes**. Les propriétaires bailleurs, pour leur part ont beaucoup investi.

En ce qui concerne la commune de Clairefontaine-en-Yvelines, les travaux subventionnables étaient les suivants : la résorption de l'habitat insalubre, la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation et mise aux normes des logements et ravalement, sur le périmètre communal pour le bâti antérieur à 1960.

Sur la commune de Clairefontaine-en-Yvelines, **onze opérations** ont été effectuées et n'ont concerné **qu'un seul propriétaire bailleur**. Le nombre d'opérations a été croissant durant les trois années avec une opération en 2002, trois en 2003 et sept en 2004. Ce sont **essentiellement des travaux de réhabilitation classique** (ravalements de façades) qui ont été réalisés.

Il y a eu également de **nombreuses actions d'accompagnement urbain pour améliorer le cadre de vie** dont quatre à Clairefontaine-en-Yvelines (entre 70 et 80 sur le périmètre de l' O.P.A.H.).

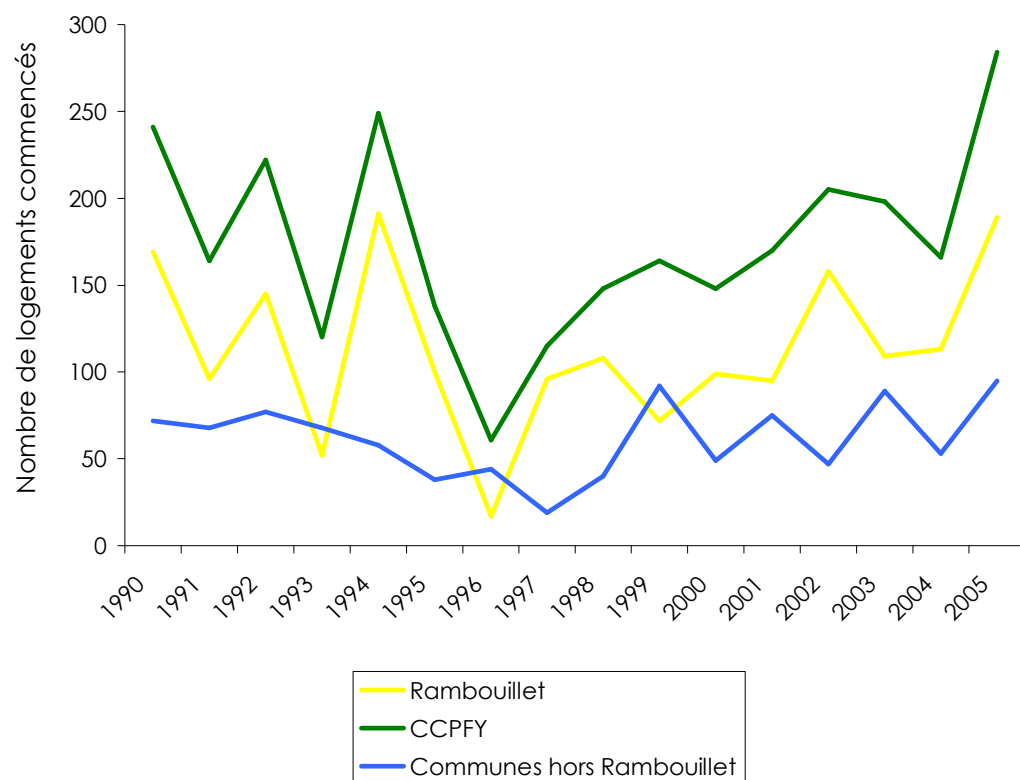
---

<sup>11</sup> Bilan établi à partir du *Bilan Annuel de l'O.P.A.H. pour 2004 Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse* réalisé par le PACT ARIM des Yvelines

### 3. Les dynamiques de construction

#### a. Une reprise de la construction depuis 1999

Les tendances de la construction neuve sont fortement influencées par la commune de Rambouillet. Cependant, les tendances pour l'ensemble du territoire communautaire, montre une **diminution** (irrégulière) de la construction **jusqu'en 1996**, puis une **reprise** avec un **rythme de construction** qui reste cependant **irrégulier** (Cf. Graphique n° 9).



Graphique n° 9 : Evolution du nombre de logements commencés

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Sitadel - D.D.E.A. des Yvelines

En ce qui concerne la commune de **Rambouillet**, la **reprise de la construction a débuté en 1996** avec de plus en plus de logements construits chaque année (avec cependant quelques irrégularités). **Avant cette période, le rythme de construction était particulièrement irrégulier**, avec un pic de construction en 1994 avec 191 logements commencés suivie d'une forte baisse les deux années suivantes. En 1996, seuls 17 logements seront commencés. Il y a eu **en moyenne 113 logements de commencés par an**.

#### b. La construction neuve essentiellement portée par Rambouillet

**Entre 1999 et 2005, 1335 logements ont été nouvellement construits** dont 835 sur Rambouillet.

Comme pour la population et le parc de logement, **le poids de la commune de Rambouillet dans la construction neuve est important**. Pour la période 1990-2005, 61,6% des logements commencés l'ont été sur la commune centre, suivi de Saint-Arnoult-en-Yvelines avec 14,1%. Sur la période plus récente, c'est-à-dire de 1999 à 2005, le poids de la commune centre dans la construction neuve est encore plus important puisqu'il atteint 65%.

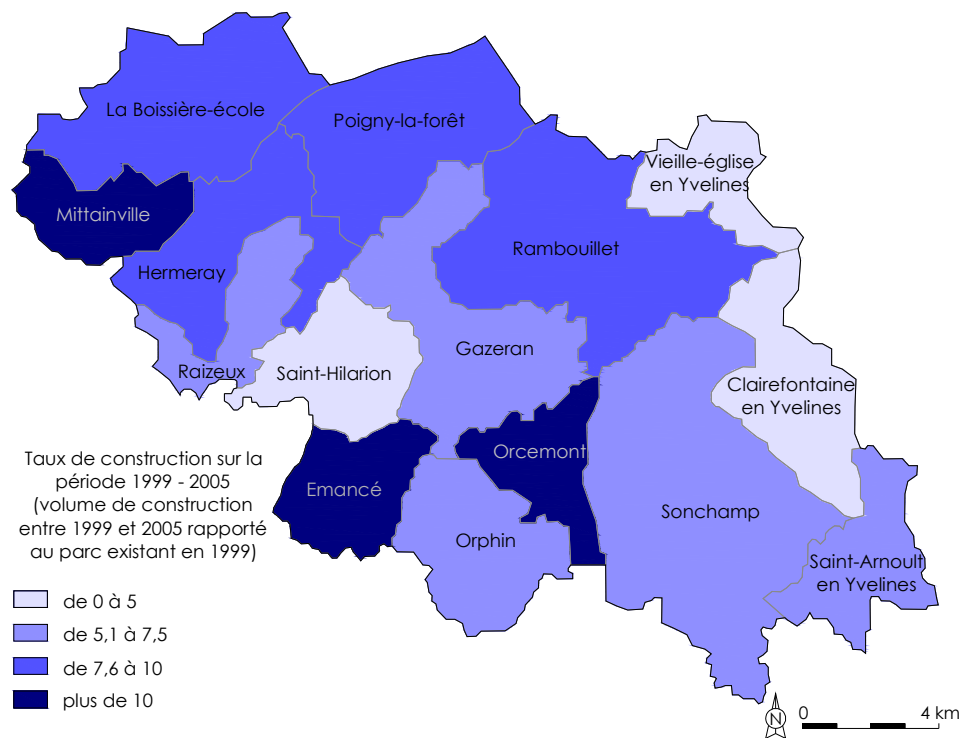
Sur l'ensemble de la communauté de communes, 1335 logements ont été construits entre 1999 et 2005 soit une **moyenne annuelle de 191 logements**.

Au niveau des communes, celles où le plus de logements ont été construits par an sont les communes de Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines avec respectivement 113 et 21 logement en moyenne commencés chaque année. Il y a également **trois communes en dessous de 2,5 logements commencés par an** (Saint-Hilarion, Clairefontaine-en-Yvelines, et Vieille-église-en-Yvelines).

### c. Un taux de construction plus élevé au Nord

Le taux de construction pour la communauté de communes entre 1999 et 2005 s'élevait à 7,5%. De manière générale, on peut remarquer que les taux de construction ont tendance à être **plus élevés au Nord** de la communauté de communes.

Il existe cependant certaines disparités. Ainsi, **la commune de Mittainville a un taux de construction particulièrement élevé avec 12,1%** et trois communes ont-elles, des taux de construction inférieurs à 5% (Cf. Carte n° 20).

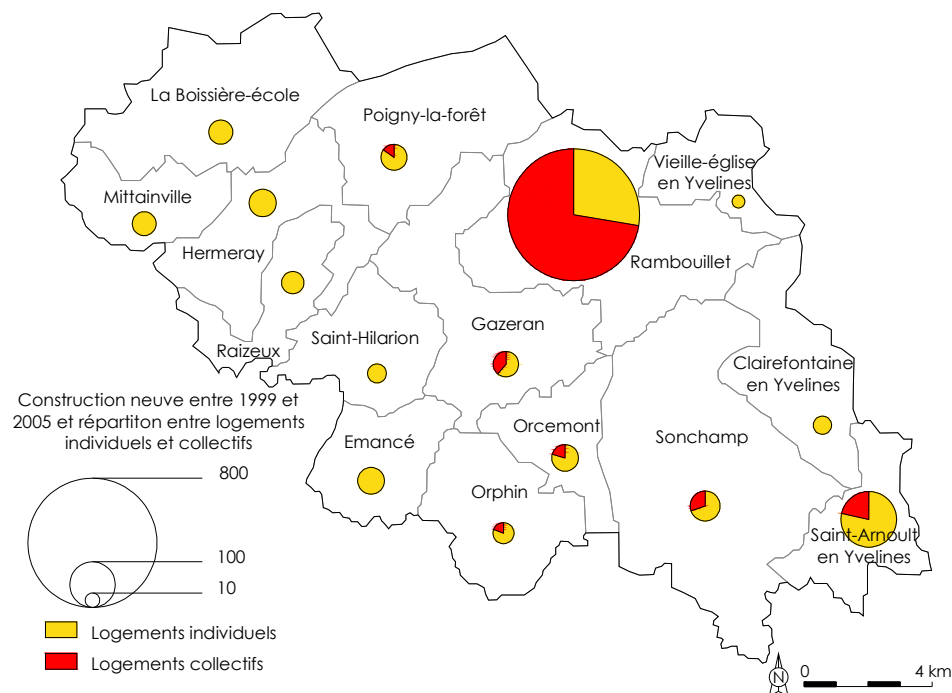


Carte n° 20 : Les taux de construction sur la période 1999 - 2005

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Sitadel - D.D.E.A. des Yvelines

### d. Une majorité d'individuel dans les communes rurales

Sur la période 1990-2005 la construction neuve a été portée à **53,3% par le collectif**. Cependant, ce chiffre est une nouvelles fois très influencé par la commune centre où quasiment  $\frac{3}{4}$  de la construction s'est effectuée à travers des logements collectifs. Ainsi, **dans les petites communes ce sont les logements individuels qui dominant** (Cf. Carte n° 21).



Carte n° 21 : La répartition individuel/collectif de la construction neuve  
Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Sitadel - D.D.E.A. des Yvelines

En effet, **si l'on exclut Rambouillet l'individuel représente alors 80,3% de la construction neuve**. De même **sur sept communes aucun logement collectif n'a été nouvellement construit depuis 1990**.

Sur la période 1999-2006, la construction semble plus équilibrée à l'échelle de la communauté de communes puisqu'il y a quasiment autant d'individuel que de collectif (50,7% de collectif). Sur Rambouillet ce chiffre s'élève à 72,3%. Cependant, dans les communes rurales la construction de logements individuels est encore plus importante (85,4%).

**Au sein de la construction de logements individuels, se sont les logements en individuels purs qui dominent** pour toutes les communes puisqu'ils représentent 88,5% des logements individuels nouvellement construits. On peut également noter que sur la commune de Saint-Hilarion la totalité des logements construits entre 1999 et 2005 sont des logements individuels purs.

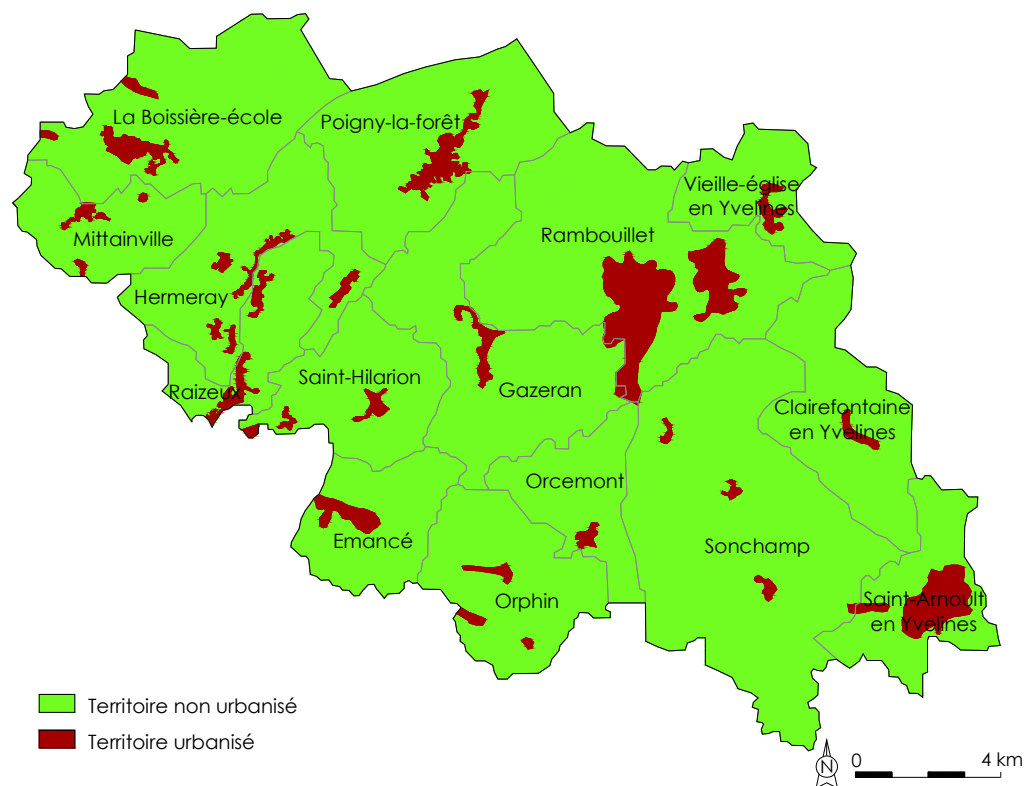
**La construction neuve a donc prolongé les tendances** de ces dernières années puisque dans les communes rurales le parc de logements était constitué à 90% de logements individuels en 1999.

#### e. Consommation d'espace

Bien que le territoire communautaire soit encore rural et peu urbanisé (Cf. Carte n° 22), il ne faut pas négliger le fait que la construction de logements individuels et particulièrement de logements en individuel pur entraîne **une consommation d'espace importante**.

Dans la plupart des communes **les documents d'urbanisme imposent des limites minimales de taille de terrain**. Dans certaines, ces limites sont particulièrement élevées.

D'autres limitations peuvent exister comme la hauteur du bâti ou l'interdiction de construire des immeubles collectifs y compris dans les zones U. Ces différentes prérogatives ne favorisent pas la densification des zones déjà urbanisées.



Carte n° 22 : La surface urbanisée sur le territoire communautaire

Source Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les fiches communales de l'IAURIF

### III. Un accès au logement parfois difficile

De manière générale, **les élus estiment qu'il est difficile pour un ménage arrivant sur leur commune de trouver un logement.**

Les raisons évoquées sont essentiellement, le manque de logements disponibles, les loyers, ainsi que prix du foncier et des maisons à vendre.

**Les difficultés concernent donc aussi bien l'accès au parc locatif, privé et public, que l'accession à la propriété.** Cette situation peut mettre en difficulté les populations les plus fragiles économiquement dans leur parcours résidentiel.

De même, les publics spécifiques (notamment les jeunes et les personnes âgées) peuvent également rencontrer des conditions de logements difficiles et inadaptées à leur mode de vie.

#### 1. L'accession à la propriété

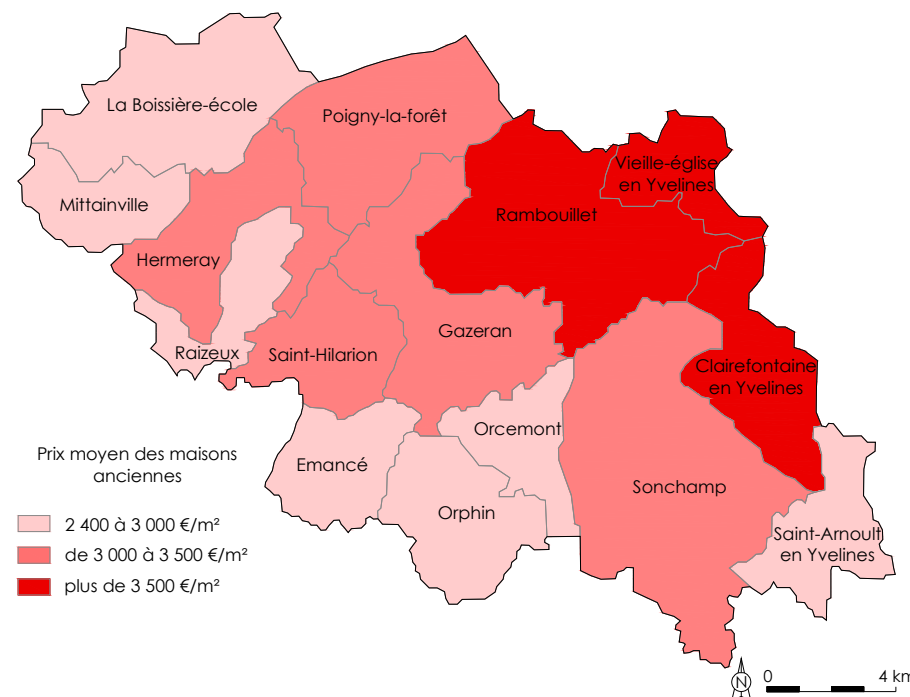
L'accession à la propriété, reste pour la grande majorité des français une aspiration profonde. Sur le territoire, où le nombre de propriétaires est important, on peut remarquer des prix élevés.

##### a. Prix des maisons anciennes

Bien que les Yvelines soit un département de la Grande Couronne, **c'est le troisième département de l'île de France en terme de prix au m<sup>2</sup>** (après Paris et les Hauts de Seine).

Le marché immobilier des Yvelines est totalement différent et déconnecté de ceux des autres départements de la Grande Couronne. En effet, **le prix des maisons anciennes est supérieur dans les Yvelines par rapport à l'ensemble des autres départements de la grande couronne** (Cf. Carte n° 23).

Sur le territoire de la communauté de communes, **les communes où les prix sont les plus élevés sont celles situées à l'est.** Ainsi, les communes de Vieille-église-en-Yvelines, Clairefontaine-en-Yvelines, Poigny-la-forêt et Rambouillet sont celles où le prix des maisons est le plus élevé.



Carte n° 23 : Prix des maisons anciennes

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après un échantillon de 370 annonces consultées en août 2007

##### b. Prix des appartements anciens

Depuis 1999, **les prix des appartements anciens sont en hausse.** Au quatrième semestre 2006, les notaires de Paris **estiment le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement à Rambouillet à 3185 €**, avec une évolution sur un an de 3,3% et sur cinq ans de 70,9%. Les prix restent cependant inférieurs à ceux du département (3 455 €/m<sup>2</sup> mais dont l'évolution a été plus importantes avec 8,7% et 73,8 %).



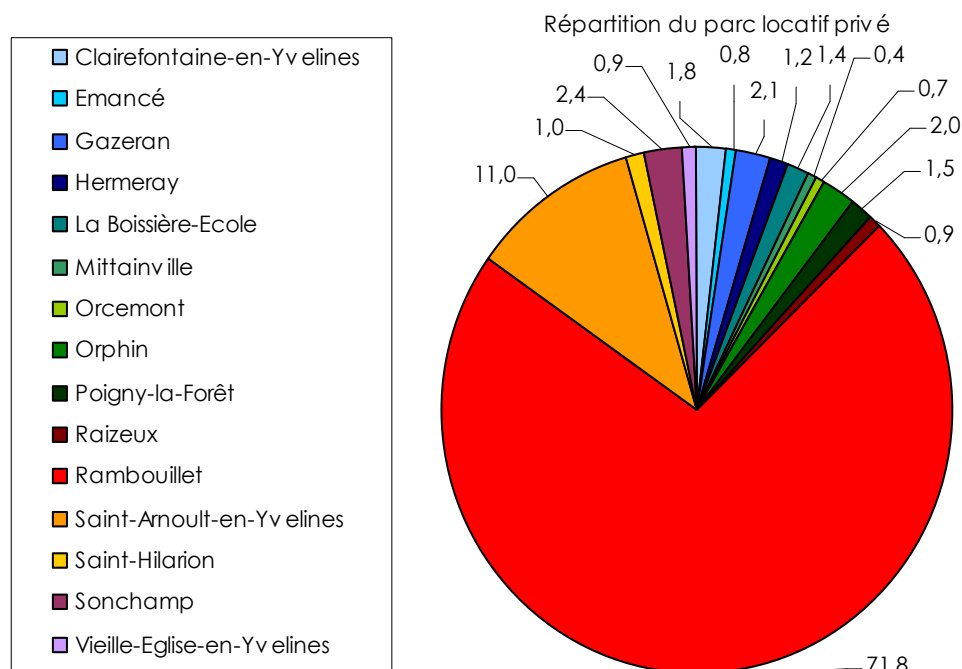
## 2. Le parc locatif privé

### a. Un parc locatif privé centré sur Rambouillet

En 2005, les données Filocom estimaient le nombre de logements locatifs privés sur la communauté de communes à 3118 ce qui représentaient **18% des résidences principales** (taux départemental 19%).

#### ♦ 78% des logements locatifs privés situés à Rambouillet

**Le parc locatif privé est essentiellement situé à Rambouillet** qui concentre **71,8% des logements locatifs privés** (Cf. Graphique n° 10).



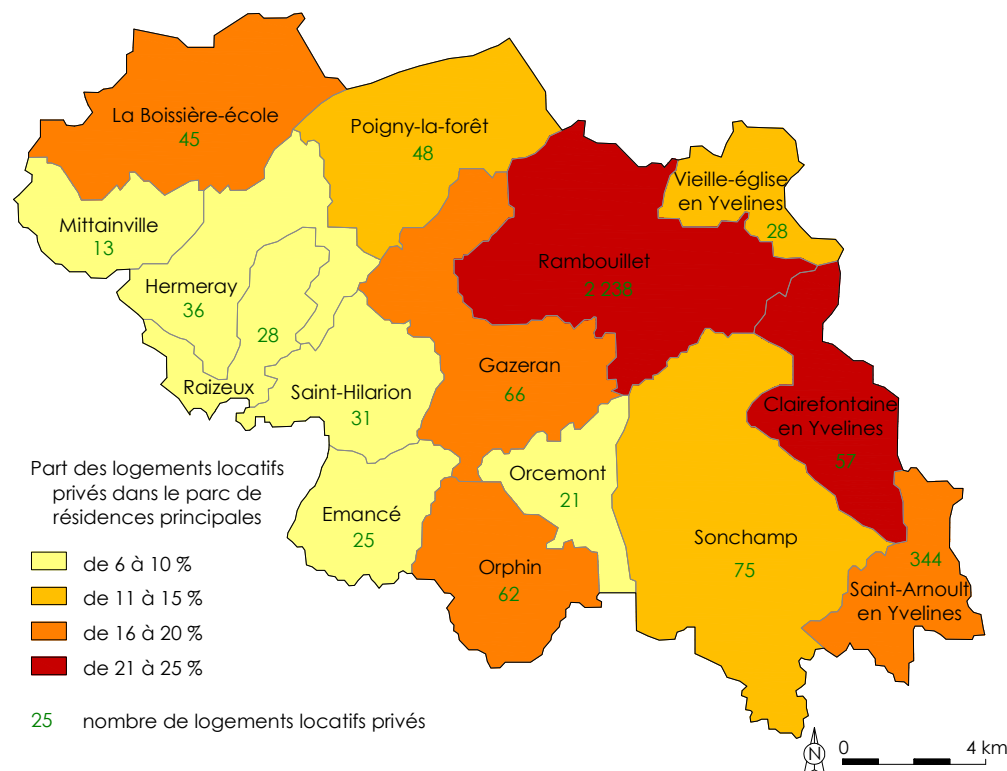
Graphique n° 10 : La répartition du parc locatif privé entre les différentes communes

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

#### ♦ Un parc plus développé dans les communes situées à l'est

Si l'on regarde la part des logements locatifs privés dans le parc de résidences principales, on peut s'apercevoir que **c'est dans les communes situées à l'est de la commune que ce type de logements est le plus développé** (et plus particulièrement dans les communes de Rambouillet et Clairefontaine-en-Yvelines) (Cf. Carte n° 24).

Au contraire, sur les communes de la frange ouest, le parc locatif privé est fortement sous-développé comme à Mittainville où ce type de logement représente 6 % du parc soit 13 logements.



Carte n° 24 : Le nombre et la part des logements locatifs privés dans le parc de résidences principales

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

Les communes ayant un parc locatif plus développé proposent une offre de logements plus diversifiée qui est, par conséquent, plus favorable à l'accueil de populations diverses : les jeunes adultes, les jeunes couples ou les familles avec enfants. La présence de logements locatifs est importante dans une commune car elle permet un renouvellement de la population et par conséquent une pérennité des équipements publics.

## b. La typologie des logements

### ◆ Individuel / Collectif

Dans neuf communes rurales, le parc locatif privé est uniquement composé de logements individuels. Dans cinq autres, (Gazeran, Orcemont, Orphin, Saint-Arnoult-en-Yvelines, et Sonchamp) le parc est plus mixte puisque entre 40 et 60% des logements locatifs privés sont des logements collectifs.

Sur la commune de Rambouillet (qui concentre 72% du parc) la tendance est inversée et **13,2 % des logements locatifs privés sont des logements individuels.**

### ◆ 47% de logements de taille moyenne

A l'échelle de la communauté de communes, le parc locatif privé est composé à 47% de logements de taille moyenne (entre 35 et 75 m<sup>2</sup>). Cependant, les communes présentent des situations différentes.

Dans les communes de Rambouillet, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Gazeran, Sonchamp et Orphin la répartition est assez équilibrée et les différentes tailles de logements sont représentées. On peut tout de même noter une proportion particulièrement importante de logements de taille moyenne sur la commune de Sonchamp.

Dans les autres communes, ce sont les logements de grande taille qui prédominent. L'offre de logement destinée aux ménages plus modestes peut ainsi être limitée.

### ◆ Un parc locatif privé très ancien

Dans l'ensemble des communes, à l'exception de Rambouillet, **entre 55% et 80% des logements locatifs privés ont été construits avant 1948.** A Rambouillet, la part de logements récents est plus importante puisque seulement 37 % des logements locatifs privés ont été construits avant 1948.

### c. 20% de logements vacants

A partir des données Filocom 2003, on peut estimer le taux de **vacance du parc locatif privé à environ 19%.** Le parc locatif concentrant l'essentiel des logements vacants. Sur Rambouillet, la vacance s'élève à 20,7%, à Saint-Arnoult-en-Yvelines, elle monte jusqu'à 26%.

En 2003, les données Filocom recensaient environ **600 logements locatifs privés vacants dont 476 à Rambouillet.** Sur la commune de Rambouillet, la vacance est pour 59 % inférieure à un an. Une grande partie des logements vacants correspond donc à des logements qui changent des locataires.

### d. Des loyers élevés

Sur la commune de Rambouillet, les loyers sont estimés à 12,3€/m<sup>2</sup> avec une évolution de 4% par an<sup>12</sup>.

Ainsi, dans certaines communes, les loyers sont élevés et ne correspondent pas à la demande. Ainsi, sur la commune de Clairefontaine-en-Yvelines, le parc de logements locatifs privés est certes plus développé, mais ce sont essentiellement des villas dont les loyers sont très élevés, qui ne répondent pas non plus aux attentes des jeunes ménages.

---

<sup>12</sup> Notaires de Paris-Ile-de-France et Notaires de France (Perval), Clameur (31/12/2006) sur [www.lavieimmo.com](http://www.lavieimmo.com)



### 3. Le parc locatif social

#### a. Un parc peu développé et centré sur Rambouillet

##### ♦ 93,8% des logements sociaux à Rambouillet

D'après l'Enquête sur le Parc Locatif Social<sup>13</sup>, la communauté de communes comptait, **en 2005, 2 544 logements sociaux répartis sur huit communes** des quinze communes. Sept communes n'avaient donc aucun logement social.

**Le parc social est centré sur Rambouillet qui concentre 93,8% des logements sociaux** (contre 58,4% de la population). C'est ensuite la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines, deuxième commune en terme de population, qui concentre 4,8 % des logements sociaux (14 % des habitants). Cela signifie que ces deux communes concentrent 98,6% du parc social.

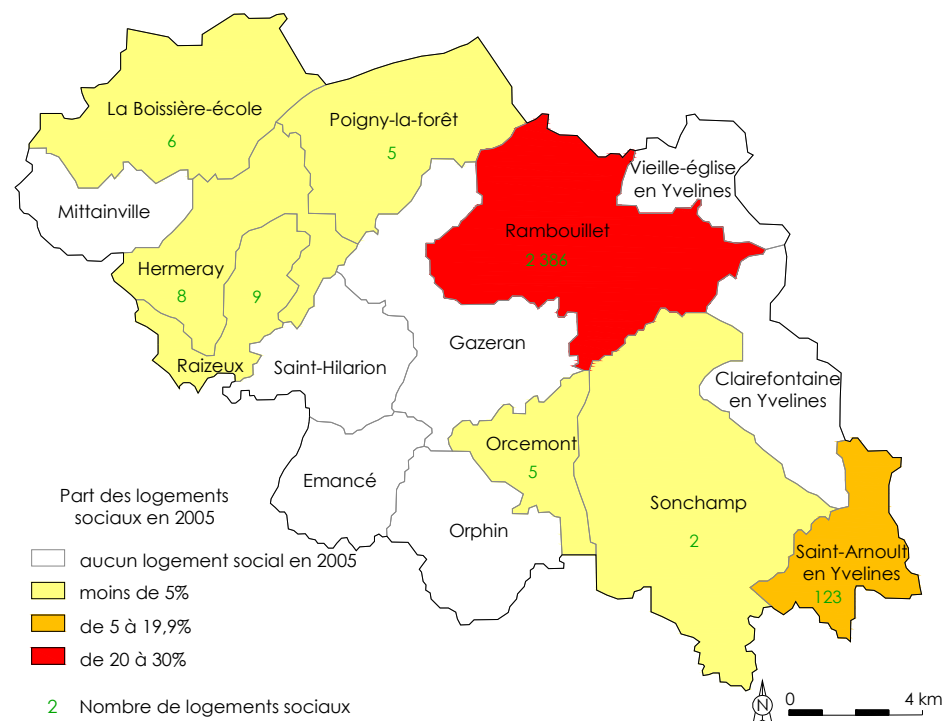
##### ♦ 14,9% de logements sociaux

Les logements sociaux sont donc peu nombreux dans certaines communes ce que traduit le taux de logements sociaux parmi les résidences principales. Ainsi, **la commune de Rambouillet possède 20% de logements sociaux**. Dans les communes rurales ayant peu de logements sociaux, ces derniers représentent moins de 5% des résidences principales (Cf. Carte n° 25).

On peut également noter **qu'aucune commune de la communauté de communes n'est soumise à l'article 55 de la loi S.R.U.**

**qui impose un pourcentage minimal de 20% de logements locatifs sociaux<sup>14</sup>.**

Sur le territoire de la communauté de communes, on peut estimer qu'il y **a 6 logements sociaux pour 100 habitants** avec un taux maximum de 9,6 à Rambouillet<sup>15</sup>.



Carte n° 25 : Le parc social en 2005

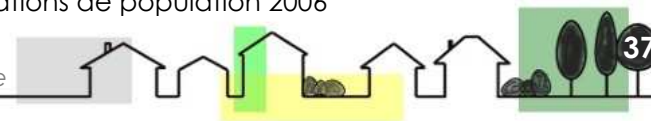
Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données EPLS 2005 – D.D.E.A. des Yvelines

<sup>13</sup> L'enquête sur le parc locatif social (E.P.L.S.) recense l'ensemble des logements locatifs sociaux qui sont gérés ou qui appartiennent aux Offices Publics d'H.L.M. et aux O.P.A.C., aux Sociétés Anonymes d'H.L.M., aux Sociétés d'Economie Mixte, Immobilières de la S.C.I.C., C.I.R.P., C.I.R.S., ainsi qu'à d'autres organismes tels que les associations ou les collectivités locales. A noter que seuls les logements loués avec bail sont pris en compte. Les logements foyers, les résidences (personnes âgées, universitaires, etc.) ainsi que les diverses structures d'hébergement ne sont pas prises en compte.

<sup>14</sup> Cet article de la loi Solidarité Renouvellement Urbain impose à certaines catégories de communes d'avoir au moins 20 % de logements sociaux. Ces communes doivent cumuler les caractéristiques suivantes :

- avoir une population au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions.
- faire partie d'une agglomération au sens du recensement général de la population, de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

<sup>15</sup> Enquête PLS 2005 et estimations de population 2006



## b. Caractéristiques du parc

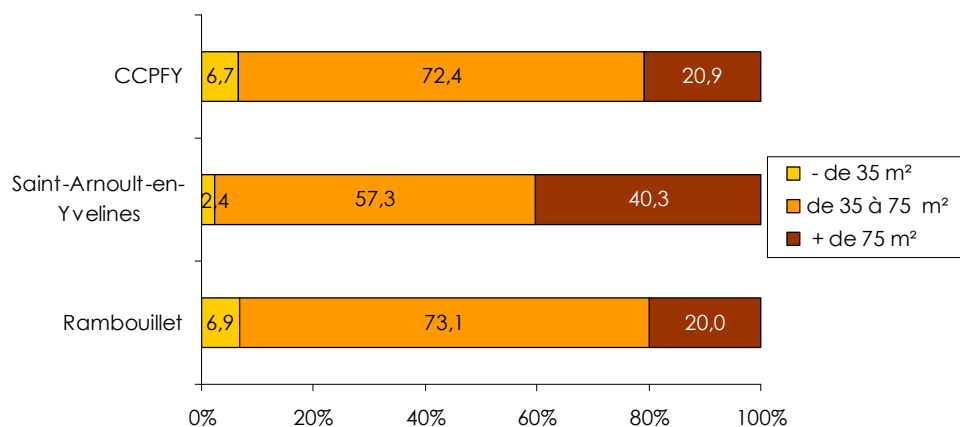
### ◇ Un parc social quasi que collectif

Le parc social est composé de **93,6 % de logements collectifs**. Ce chiffre est très fortement influencé par **Rambouillet, seule commune où le parc social est composé à la fois de logements individuels et collectifs** (94% de collectifs et 6% d'individuels).

Dans certaines communes rurales, la totalité du parc est composé de logements individuels (c'est le cas à La Boissière-école, Poigny-la-forêt et Raizeux). Au contraire, dans les communes de Saint-Arnoult-en-Yvelines, Hermeray, Sonchamp et Orcemont l'ensemble des logements sociaux sont des logements collectifs.

### ◇ Peu de logements de petite taille

Le parc social comprend **essentiellement des logements de taille moyenne** : 73,1% des logements sociaux font entre 35 et 75 m<sup>2</sup>. Les logements de petite taille sont les moins nombreux notamment à Saint-Arnoult-en-Yvelines qui a, au contraire, une proportion de logements de grande taille beaucoup plus importantes qu'à Rambouillet (Cf. Graphique n° 11).

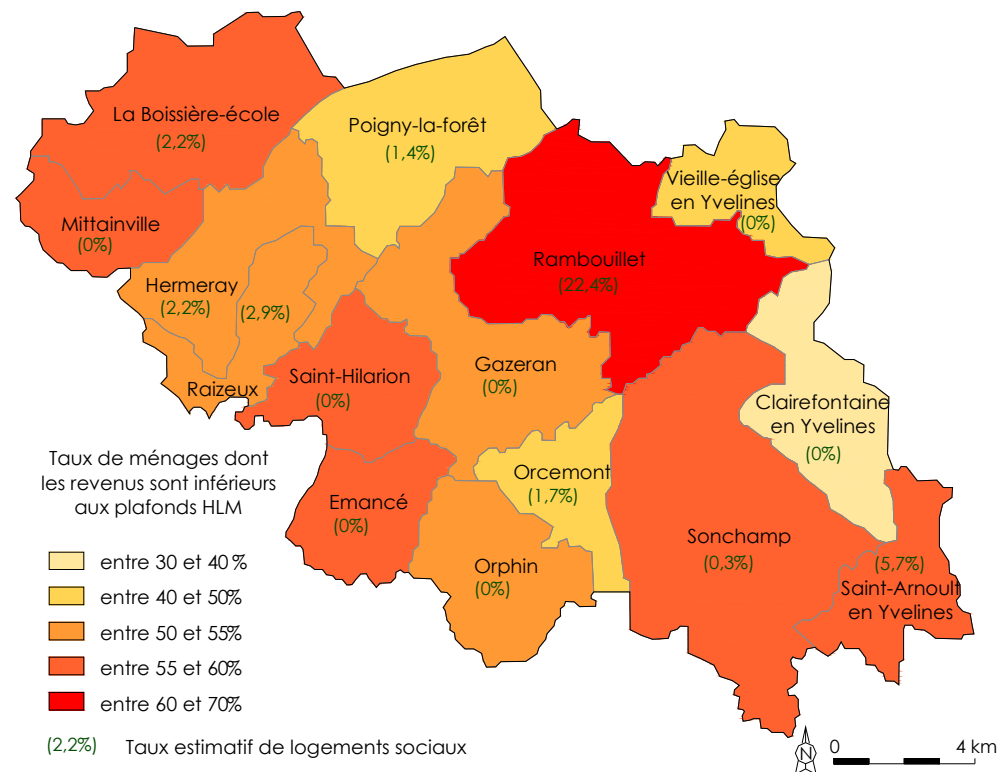


Graphique n° 11 : Répartition par taille des logements sociaux

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

## c. Les ménages éligibles au logement social

Sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, on peut estimer, qu'en moyenne, **40 à 50% des ménages sont éligibles à un logement social<sup>16</sup>, y compris dans les communes rurales** (Cf. Carte n° 26). On peut noter quelques disparités, puisque quatre communes de la communauté de communes (Clairefontaine-en-Yvelines, Vieille-église-en-Yvelines, Poigny-la-forêt et Orcemont) sont en dessous de ce seuil, et que la commune de Rambouillet dépasse elle le seuil des 60%.



Carte n° 26 : Les ménages aux revenus inférieurs au plafond HLM

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

<sup>16</sup> Ménages dont le revenu imposable est inférieur au plafond P.L.U.S (Plafond en Annexe n° 2)

De manière générale, cela signifie que **le parc social est insuffisant et qu'il pourrait être développé pour répondre à la demande potentielle**. Plus particulièrement, dans les communes d'Emancé, Saint-Hilarion et de Mittainville, plus de la moitié des ménages pourraient habiter un logement social alors qu'il n'y en avait aucun en 2005.

#### d. Un parc sous tension

##### ◆Vacance et rotation extrêmement faibles

**La vacance dans le parc social est inexistante** dans les communes rurales, et très faible de manière générale (1,3 % à Rambouillet et 1,6 % à Saint-Arnoult-en-Yvelines). **La rotation étant également très faible**, cela montre bien que le parc social est insuffisant. Il n'y a donc **pas de mobilité dans le parc social**. La mobilité constitue pourtant l'essentiel de l'offre.

Cela pose également la question du **parcours résidentiel**. La faiblesse du parc locatif, associée à une mobilité très réduite empêche certainement un certain nombre de ménages de commencer ou de continuer leur parcours résidentiel.

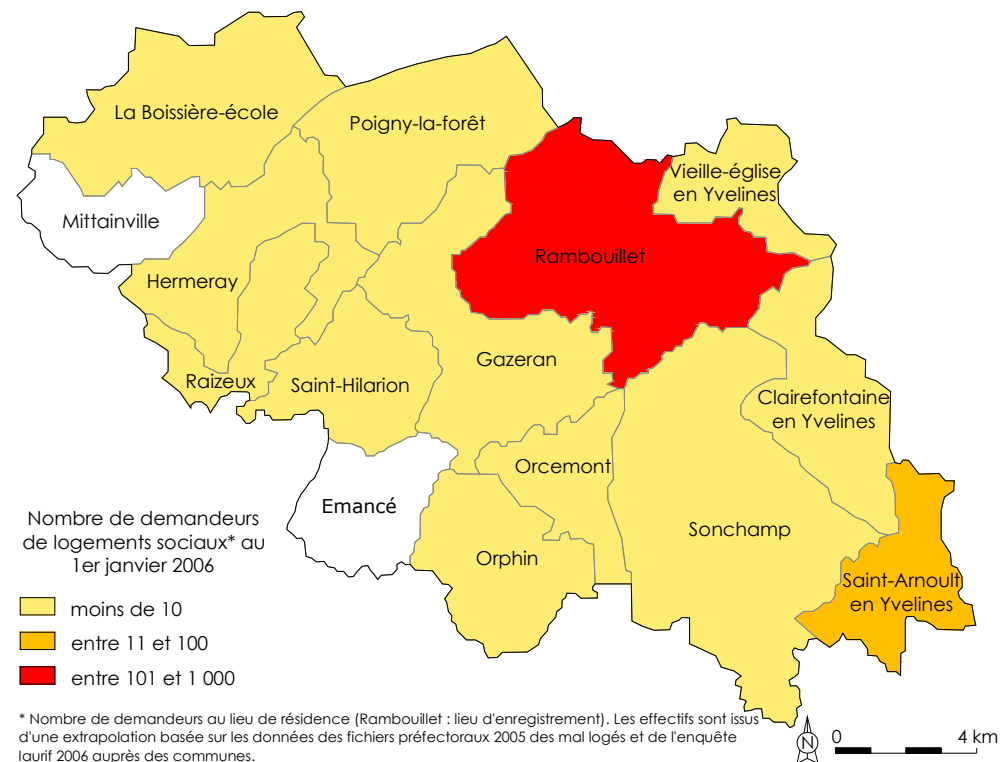
##### ◆La demande

##### > Le nombre de demandeurs

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, **des demandeurs de logements sociaux étaient recensés dans treize des quinze communes** de la communauté de communes (seules les communes d'Emancé et de Mittainville n'avaient pas de demandeurs de logements sociaux à cette date.). **Les communes où les demandeurs sont les plus nombreux sont Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines qui concentrent l'essentiel du parc** (Cf. Carte n° 27).

Dans les autres communes le nombre de demandeurs est inférieur à dix. Il est important de souligner qu'**il y a des demandeurs dans des communes où il n'y a aucun logement social**.

Il ne faut pas négliger également la demande potentielle. En effet, si le parc était plus développé et les logements plus disponibles, la demande pourrait être plus importante.



Carte n° 27 : Les demandeurs de logements sociaux

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données Filocom 2005 - D.D.E.A. des Yvelines

##### > L'âge des demandeurs

Dans les communes de Saint-Arnoult-en-Yvelines, Clairefontaine-en-Yvelines, Orcemont et Emancé, les demandeurs sont jeunes puisque l'âge moyen est compris entre 30 et 36 ans. Pour six autres communes rurales l'âge moyen est compris entre 40 et 45 ans. Enfin, sur la commune de Gazeran, l'âge moyen est compris entre 45 et 59 ans.

Cependant, les entretiens effectués auprès des maires, laissent sous-entendre notamment, un problème pour loger les jeunes qu'ils soient de la commune ou non, avec ou sans enfants.

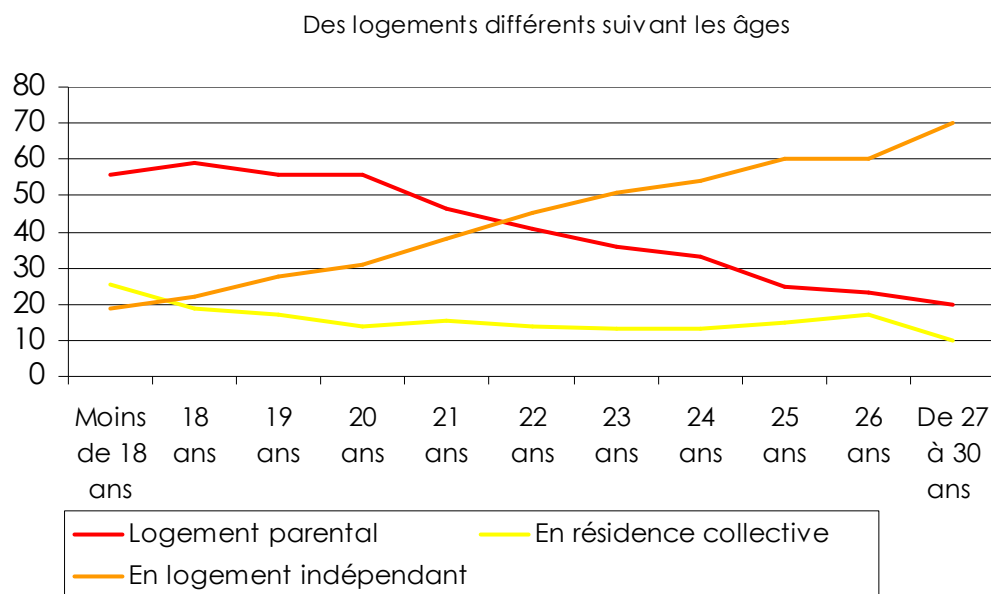
## 4. Le logement des jeunes

Un constat national indique **que les jeunes sont plus durement touchés que la moyenne des français par la crise du logement.**

A ce titre, un **plan départemental pour le logement des jeunes des Yvelines est en cours de réalisation.** Il doit notamment favoriser l'accès au logement **pour les jeunes de moins de 30 ans**, notamment ceux disposant de ressources modestes ou dont l'insertion est conditionnée par l'accès au logement.

### a. La population jeune et son rapport au logement

Les jeunes sont susceptibles d'occuper plusieurs types de logements entre 15 et 30 ans. Ainsi, la majorité d'entre eux quittent progressivement le domicile parental pour occuper des logements indépendants, tandis que 15% vivent dans des résidences collectives.



Graphique n° 12 : Le logement des jeunes

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après le diagnostic du Plan départemental pour le logement des jeunes des Yvelines - OVE 2003

Sur le territoire de la communauté de communes, les jeunes entre quinze et trente ans représentaient, en 1999, 20,4% de la population soit 8 495 habitants.

### b. Les logements disponibles

Au niveau des logements indépendants, ils correspondent essentiellement **aux petits logements disponibles dans le parc locatif privé et public.** Ainsi à Rambouillet, il y a 685 logements de moins de 35 m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé (et 840 minimum sur la communauté de communes) et 174 dans le parc social.

Il n'y a pas de Foyer Jeunes Travailleurs (F.J.T.), le plus proche est situé à Versailles.

D'après les entretiens effectués auprès des élus de la communauté de communes, le manque de logements locatifs, les loyers élevés et les prix élevés des logements en accession rendent très difficile l'accès des jeunes à un logement. La majorité des élus, souhaiteraient améliorer la situation pour pouvoir conserver la population jeune.

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (C.L.L.A.J.) le plus proche est situé à Versailles mais il ne couvre aucune commune du périmètre communautaire.

### c. Le logement des étudiants

**Sur le département la population estudiantine est en augmentation et l'offre d'hébergement correspondante est déficiente.**

Les étudiants sont une population particulière, imposant un taux de rotation des logements parfois élevé et pour lesquels le logement représente une part très importante de leur budget.

#### ♦ Les étudiants sur Rambouillet

L'université de Versailles - Saint Quentin en Yvelines, accueille 15000 étudiants sur neuf sites dont Rambouillet, les pôles principaux se situant à Versailles et Saint Quentin en Yvelines.

Sur la communauté de communes, c'est donc essentiellement la commune de Rambouillet qui est concernée. Plusieurs établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle sont ainsi implantés à Rambouillet :

- le centre de formation d'apprentis
- le centre d'enseignement zootechnique
- la chambre des métiers et de l'artisanat – Antenne Sud Yvelines
- Escale Formation
- l'Institut de Formation par Alternance de Rambouillet
- l'institut de formation en soin infirmier du centre hospitalier
- l'institut international de Rambouillet
- l'Institut Universitaire Technologique (I.U.T.), antenne de l'I.U.T. de Vélizy

En 2005-2006, la population étudiante à Rambouillet était de **711 étudiants**<sup>17</sup>.

#### ♦ Les logements adaptés aux étudiants

Les structures susceptibles d'accueillir les étudiants sont diverses : **les structures d'hébergement particulières** : résidences étudiantes, les foyer jeunes travailleurs et **les structures classiques**, à savoir des logements du parc privé ou public.

#### > Pas de résidences étudiantes

Sur la ville de Rambouillet (et sur la communauté de communes), il n'y a pas de résidences étudiantes, et pas de foyers jeunes travailleurs comme il a déjà été signalé. Il existe cependant une résidence pour les élèves infirmiers.

#### > Organismes d'aide à la recherche de logement étudiant

La mairie de Rambouillet propose un service de Bourse au logement étudiant et le C.R.O.U.S. de l'académie de Versailles propose également des services pour aider les étudiants à trouver un logement. Il couvre quatre départements dont les Yvelines

#### > Aide au logement étudiant

Le nombre de bénéficiaires d'aide au logement étudiant est de 87 sur le périmètre de la communauté de communes. 84 bénéficiaires vivent à Rambouillet, un à Raizeux, un à Vieille-église-en-Yvelines et un à Emancé<sup>18</sup>.

#### ♦ Augmenter l'offre en l'adaptant aux formations présentes sur le territoire

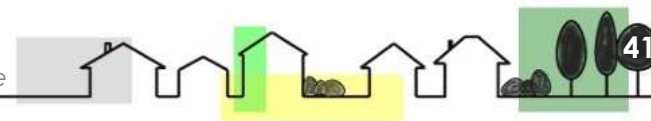
Il apparaît qu'un certain nombre d'étudiants sont susceptibles de vouloir se loger sur la commune de Rambouillet et l'offre de logements correspondant à leurs besoins ne semble pas assez importante.

De plus, dans le cadre du pôle de compétitivité "Sciences de la Beauté et du Bien-être", la communauté de communes espère **accueillir de nouvelles formations professionnelles et universitaires de niveau bac+3** en chimie appliquée à la cosmétique. La mise en place de nouvelles formations universitaires, augmentera le nombre d'étudiants et la demande en logements.

L'offre proposée doit correspondre aux formations présentes. Il y a notamment un centre de formation des apprentis, pour lesquels les besoins sont spécifiques.

<sup>17</sup> Ministère de l'Education Nationale de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

<sup>18</sup> Source : CAF 2005





## 5. Le logement des personnes âgées

Le logement des personnes âgées devient une préoccupation majeure. En effet, la population française est vieillissante et les nouveaux besoins des personnes âgées doivent être pris en compte.

### a. Les âges de la vieillesse et le rapport au logement<sup>19</sup>

#### ◇ 60-75 ans : 60 ans l'âge de la vieillesse selon la loi

Un **premier vieillissement qui signifie autonomie et liberté**. C'est **dans le logement occupé de longue date** que se dérouleront ces années. Cette étape n'exige **pas de politique publique spécifique** et les demandes de mutations résidentielles, minoritaires, sont satisfaites par le marché.

#### ◇ 75-85 ans : 75 ans l'âge de la vieillesse selon les études gérontologiques

Statistiquement une **transition entre les retraités actifs et les retraités les plus fragiles**. Sans se l'avouer, on aimerait habiter un **logement plus commode ou mieux placé, sans** rompre les solidarités et les liens **avec le social**. Une **politique urbaine de services et d'offres de logements adaptés** peut être mise en place dans les communes.

#### ◇ Plus de 85 ans

C'est la **période de l'adaptation à tout prix**, à une situation de fragilité et de dépendance pour éviter le transfert en institution. C'est à cet âge que statistiquement débute **la dépendance et qu'une partie des personnes âgées entre en établissement**. Elle requiert **une politique d'aide à la personne, d'adaptation du logement et d'accueil spécialisé**.

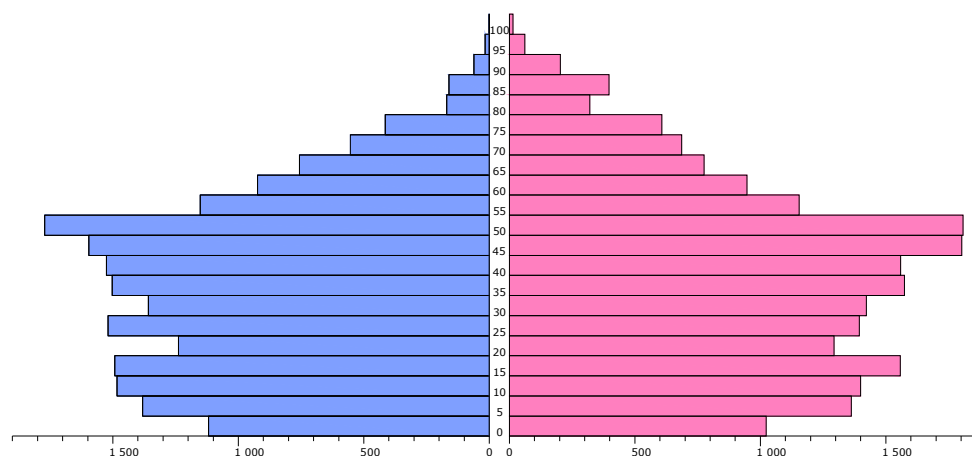
### b. Une population vieillissante

Comme il a été signalé au début du rapport, la population du territoire est relativement jeune par rapport à la population française, mais plus vieille que celle du département. **En 1999, les personnes de**

**plus de 60 ans représentaient 7 080 personnes soit 17 % de la population de la communauté de communes**. Les personnes âgées de plus de 75 ans représentaient elles 3,4% de la population.

Les données des recensements de 1990 et 1999 montrent que la population de la communauté de communes, à l'instar de la population française, est vieillissante. **Au niveau départemental, les projections démographiques, prévoient dans un premier temps une augmentation modérée de la population âgée jusqu'en 2005 – 2010** en raison de l'impact de la première guerre mondiale **puis une augmentation plus rapide jusqu'en 2035** consécutive à l'arrivée de la génération du "baby boom".<sup>20</sup>

Lorsque l'on étudie la pyramide des âges de 1999 (Cf. Graphique n° 13), on peut s'apercevoir **de l'importance des personnes âgées de 40 à 50 ans**. Cette population va vieillir, et la part des plus de 60 ans est donc amenée à augmenter de manière importante dans les années à venir.



Graphique n° 13 : La pyramide des âges en 1999 de la population de la communauté de communes

Source : Graphique réalisé pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après les données du Recensement Général de la Population de 1999 INSEE

<sup>19</sup> D'après une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Lyon (2004)

<sup>20</sup> Schéma seconde génération d'organisation sociale et médico-sociale du département des Yvelines 2003-2008 Volet Personnes Agées.



Toutes ces caractéristiques ont des conséquences en terme de logements, avec une adaptation quantitative et qualitative de l'offre de logements.

### c. Un territoire bien équipé

#### ◆ Les établissements d'accueil pour les personnes âgées

Sur le territoire de la communauté de communes il y a **neuf structures permettant l'accueil des personnes âgées, d'une capacité totale de 650 places** (Cf. Carte n° 28 et Annexe n° 3) :

- deux Logement Foyers dont aucun Etablissement Hospitalier pour les Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.), 180 places
- sept maisons de retraites, toutes E.H.P.A.D., dont une publique.

Il n'y a donc actuellement **aucune structure de type Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Agées (M.A.R.P.A.) ou Petites Unités de Vie (P.U.V.), ni aucune Unité de Soins Longue Durée, (U.S.L.D.)**. Les Unités de Soins Longue Durée les plus proches étant situées dans les communes de Chevreuse et La Verrière (toutes les deux situées à une vingtaine de kilomètres de Rambouillet). En ce qui concerne les Maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Agées ou Petites Unités de Vie, une M.A.R.P.A est en projet à Saint-Arnoult-en-Yvelines et actuellement il n'y en a qu'une dans le département, située à Breval (dans le nord du département) <sup>21</sup>.

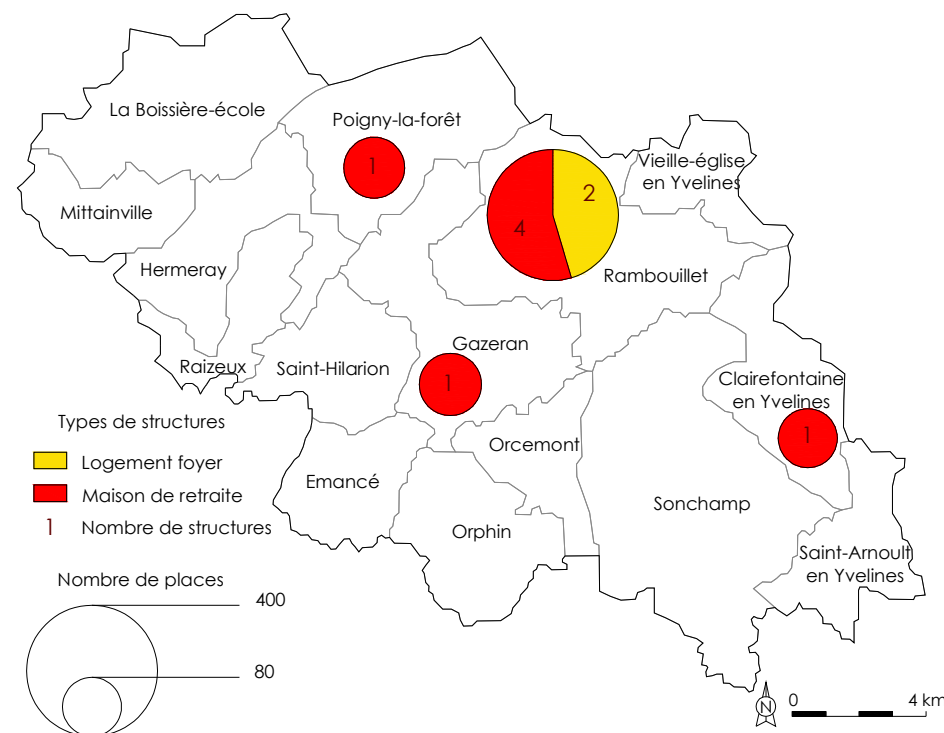
**Les structures sont situées dans quatre communes**, plutôt situées à l'est : Rambouillet, Gazeran, Poigny-la-forêt et Clairefontaine-en-Yvelines. Une M.A.R.P.A. est en projet sur **Saint-Arnoult-en-Yvelines** mais

<sup>21</sup>Les Unités de Soins Longue Durée, les foyers-logements et les maisons de retraite ayant reçu l'agrément Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes sont des établissements médicalisés, réservés aux personnes en perte d'autonomie ou dépendantes.

Les maisons de retraite sont des structures ayant une prise en charge globale de la personne, qu'elle soit en perte d'autonomie ou dépendante.

Les foyers-logements et les Petites Unités de Vie ou maisons d'Accueil Rurales pour Personnes Agées sont des groupements de logements autonomes, pour les personnes non dépendantes, souhaitant évoluer dans un univers moins isolé et plus sécurisé.

**actuellement il n'y a aucune structure d'hébergement pour les personnes âgées, pourtant deuxième commune en terme de population** dans la communauté de communes (14% de la population).



Carte n° 28 : Les établissements d'accueil pour personnes âgées et leur capacité d'hébergement

Source : Carte réalisée pour le diagnostic préalable à l'O.P.A.H. d'après le Mini-Fichier des établissements pour personnes âgées en Ile-de-France - Observatoire Régional de la santé d'Ile-de-France

**La commune de Rambouillet concentre deux tiers des structures** (dont les deux logements-foyers) et **60% de la capacité d'accueil** (58% de la population à Rambouillet) mais les 40% restant sur sont réparties sur quatre communes qui représentent seulement 6,8% de la population.

**Le taux d'équipement est supérieur à celui du département**, sauf évidemment pour les U.S.L.D..

### ◆ Les Services de Soins Infirmiers à Domicile

Les Services de Soins Infirmiers A Domicile (S.S.I.A.D.) sont des structures dont la vocation est de **favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et d'éviter leur hospitalisation.**

**Toutes les communes de la communauté de communes sont couvertes par un Service de Soins Infirmiers à Domicile.** Les communes dépendent de trois S.S.I.A.D. dont deux sont sur le territoire :

- **le Centre Hospitalier de Rambouillet** qui ne concerne que la commune de Rambouillet. La capacité financée est de 50 places pour les plus de 60 ans, et aucune pour les moins de 60 ans.

- **l'association A.D.M.R. (Aide à Domicile en Milieu Rural) du Perray-en-Yvelines** qui concerne les communes du canton de Rambouillet, hors Rambouillet (pour la communauté de communes : La Boissière-école, Emancé, Gazeran, Hermeray, Mittainville, Orcemont, Orphin, Poigny-la-forêt, Raizeux, Saint-Hilarion, Vieille-église-en-Yvelines). Sa capacité financée est de 32 places pour les plus de 60 ans.

- **l'association A.D.M.R. de Saint-Arnoult-en-Yvelines** qui concerne les communes du canton de Saint-Arnoult-en-Yvelines (pour la communauté de communes : Clairefontaine-en-Yvelines, Sonchamp et Saint-Arnoult-en-Yvelines). Sa capacité financée est de 26 places pour les plus de 60 ans.

Dans les secteurs des trois S.S.I.A.D. concernés par la communauté de communes, **le taux d'équipement est supérieur au taux d'équipement du département.**

### ◆ Les mesures en faveur du maintien à domicile

Le **Centre Intercommunal d'Action Social (C.I.A.S.)** a été créé en 2005 après que la communauté de communes se soit vue confier la compétence "Action intergénérationnelle". Il permet d'assurer la mission **d'aide à domicile des personnes âgées résidant sur le territoire de la communauté de communes.** Il vient ainsi en aide à plus de 300 familles.

### d. La politique du département

A travers le volet Personnes Agées du schéma d'organisation sociale et médico-sociale du département des Yvelines, **les orientations pour la période 2003-2008** concernant le logement des personnes âgées souhaitent **favoriser les différentes formes de soutien dans le maintien à domicile** ainsi que les **formes d'accueil dont les structures intermédiaires entre domicile et établissement.**

**Le précédent schéma d'organisation sociale et médico-sociale est d'ailleurs déjà intervenu le maintien à domicile, l'amélioration de l'habitat ainsi que la maîtrise de l'accueil et l'hébergement dans les établissements tout en restructurant le parc immobilier.**

Les principales actions menées concernaient l'engagement d'une réflexion sur le portage des repas et sur les services et petits dépannages, le développement de la télé assistance, la tentative de développement de l'accueil familial à caractère social, les aides au transport des personnes à mobilité réduite ainsi que l'adaptation de l'habitat au handicap.

En ce qui concerne ce dernier point, en 2002, 111 personnes ont bénéficié des aides départementales mises en œuvre par le PACT-ARIM. De plus, le nombre de demandes d'aides a augmenté depuis le recours à un ergothérapeute (financé par le Département des Yvelines). 29 diagnostics concernant l'adaptation au vieillissement ont été réalisés au domicile des demandeurs.

Le schéma d'organisation sociale et médico-sociale pour la période 2003-2008 note également **que le PACT-ARIM des Yvelines doit faire face à un nombre toujours plus important de demandes auxquelles il ne peut pas répondre toujours répondre.**

## 6. L'hébergement temporaire <sup>22</sup>

### a. Définitions

L'hébergement temporaire correspond au premier stade de l'intervention publique dans le cadre du logement. Son objectif est d'apporter une **solution immédiate à des demandes urgentes**. La personne hébergée n'a pas d'obligations mais n'a pas de bail et ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux. L'hébergement temporaire est une **solution d'accueil à titre transitoire**, dans l'attente d'une solution plus pérenne.

Il existe deux types d'hébergement :

- **l'hébergement d'urgence** où la durée de séjour est brève et dont l'offre se limite au gîte et au couvert
- **l'hébergement d'insertion**, où l'accueil se fait dans la durée, et où les publics sont sélectionnés autour d'un projet d'insertion<sup>23</sup>.

### b. La situation sur le bassin de Rambouillet

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.) fonctionne par bassin. La communauté de communes fait partie du bassin semi-rural de Rambouillet qui comprend 43 communes du Sud-Yvelines (Cf. Annexe n°4)

En ce qui concerne l'offre d'hébergement d'urgence, le territoire de la communauté de communes est **dépourvu d'établissement permettant un hébergement temporaire**, qu'ils s'agissent de centres d'hébergement et de réinsertion ou de centres d'hébergement d'urgence.

Il existe trois places d'hébergement d'urgence de niveau 1 (fonctionnant sur l'ensemble de la période hivernal) disponibles sur le territoire du Sud-Yvelines, deux à Maurepas et une à Elancourt.

De plus, la situation du parc locatif ne permet en aucun cas de compenser cette carence. Ainsi, le **nombre de logements sociaux est insuffisant** au regard des demandes et certaines **populations précaires sont amenées à vivre dans des logements vétustes du secteur privé**, les prix des logements plus récents étant très élevés.

### c. Un besoin général d'hébergement temporaire

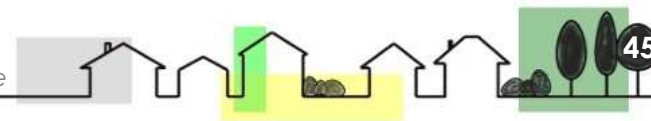
Le P.D.A.L.P.D. a ainsi mis en avant un **besoin général d'hébergement temporaire** sur le bassin dont fait partie la communauté de communes.

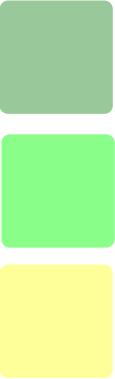
Une des priorités est la **création de places d'hébergement d'urgence**. Il y a également un besoin important de **logements thérapeutiques pour des personnes sortant d'hospitalisation**, de cure et de **logements passerelle pour des jeunes et des familles en difficulté**.

On peut cependant noter la création d'une chambre passerelle jeune gérée par le Mission Locale de Rambouillet depuis janvier 2006.

<sup>22</sup> D'après : *Etude des besoins du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées des Yvelines 2006-2008*, Préfecture des Yvelines, Conseil Général des Yvelines, 2006.

<sup>23</sup> *Hébergement d'urgence et logement temporaire*, DGUHC, Mars 2004





# Partie B : Les enjeux en terme d'habitat et les opportunités d'une O.P.A.H. pour la communauté de communes

## I. Les enjeux en terme d'habitat

Au vu de la partie précédente, un certain nombre d'enjeux en matière d'habitat peuvent être dégagés pour le territoire de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline.

Le territoire doit ainsi **répondre aux besoins en logements et adapter l'offre nouvelle à la demande** tout en **conservant son attractivité**.

### 1. Répondre à la demande en logements pour permettre un parcours résidentiel

Afin de **maintenir la population** résidant sur le territoire communautaire et d'**accueillir une nouvelle population**, la communauté de communes doit **adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements** à la demande, afin de permettre, à tous les habitants, d'effectuer leur parcours résidentiel.

En effet, comme il a été expliqué précédemment, l'offre est déficiente pour certains types de logements et ne permet pas une **continuité du parcours résidentiel** pour toutes les catégories de population.

### a. Concilier manque de logement et volonté de développement

De manière générale, **l'accès au logement est difficile**. Cela est notamment provoqué par un **manque de logements disponibles**, manque ressenti d'ailleurs sur toute la région parisienne. Le territoire de la communauté de communes a donc besoin de nouveaux logements.

L'arrivée d'une nouvelle offre de logements est d'autant plus importante que la communauté de communes souhaite un **développement important de l'activité économique** sur le territoire, avec pour conséquences, **l'implantation de nouvelles entreprises**, notamment sur la zone d'activité communautaire de Gazeran.

Pour être attractif le territoire communautaire doit, non seulement être pourvoyeur d'emplois, mais doit également offrir une offre de logement suffisante et adaptée.

### b. Diversifier l'offre de logements

Comme il a été indiqué dans la première partie, **le parc de logements n'est pas adapté à toutes les demandes**. Sur l'ensemble du territoire, et particulièrement dans les communes rurales, **il n'est pas assez diversifié** et ne permet pas à tous les publics d'accéder à un logement.

#### ◇ Développer le parc locatif

Le premier point qui peut-être soulevé, et qui a été mis en avant par les élus du territoire, est **le manque de logements locatifs**.

La présence de logements locatifs dans une commune est très importante. D'une part, **elle permet**, notamment aux jeunes, **d'accéder plus facilement à un logement**, et d'autre part elle **permet d'assurer à la commune un renouvellement de la population** et par conséquent, **une pérennité des équipements publics**.

Un certain **rééquilibrage du parc locatif** sur le territoire serait par conséquent à envisager. Ce rééquilibrage doit se faire à la fois sur le parc locatif privé mais également sur le parc social, qui subit un déséquilibre encore plus grand.

Ce **rééquilibrage doit également porter sur la forme d'habitat**. En effet, dans de nombreuses communes, le parc locatif privé est composé uniquement de logements individuels qui sont, à surface égale, souvent plus chers que les logements collectifs.

#### ♦Proposer une offre de logement plus sociale

La mise en place de logements locatifs, et le développement parc social permettraient également de **proposer des logements mieux adaptés aux ménages dont les revenus sont plus faibles**. La présence, à la fois de logements sociaux et de logements locatifs privés, dont certains au loyer intermédiaire, est essentielle pour **permettre une continuité du parcours résidentiel**.

De même la mise en place d'opération d'accession sociale à la propriété peut permettre également de faciliter la poursuite du parcours résidentiel.

#### ♦Prendre en compte les besoins des populations jeunes et âgées

Sur le territoire la population est vieillissante, **la population âgée va donc augmenter** créant ainsi une nouvelle demande en logements qui devront être adaptés. Même si le territoire est bien équipé en établissement d'accueil des personnes âgées, il est important de favoriser également **le maintien à domicile des personnes âgées**.

Les structures de type logements-foyers, M.A.R.P.A. ou P.U.V., peu développées, sont d'ailleurs considérées comme une solution de maintien à domicile.

Il serait donc intéressant à la fois de mettre en place des **petits logements adaptés** à proximité des centres-villages où se trouvent des commerces de proximité, mais également de favoriser et faciliter **l'adaptation des logements**.

#### c. Prendre en compte le desserrement des ménages.

En plus d'être un territoire attractif, le territoire de la communauté de communes, doit **prendre en compte le desserrement des ménages**. Ce phénomène, en plus d'augmenter la demande quantitative de logements, peut également **modifier la typologie des logements**

**souhaités** : logements de petite et moyenne taille par exemple. (Un couple avec deux enfants personnes qui habite un T4 du parc privé et qui se sépare peut être amené à occuper deux T3 du parc locatif public).

## 2. Préserver le cadre de vie et le patrimoine

**La préservation de la qualité de vie, des caractéristiques rurales des petits villages, est un souhait exprimé par de nombreux élus**. De plus, le territoire de la communauté de communes comprend de nombreux espaces naturels remarquables ainsi qu'un patrimoine bâti particulièrement riche.

Ainsi, les zones naturelles protégées, la Z.P.P.A.U.P. de Rambouillet, l'appartenance de deux communes au P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse et le titre de "Ville Porte du Parc" pour Rambouillet doivent permettre de **continuer la dynamique de préservation et de mise en valeur du patrimoine et des milieux naturels**.

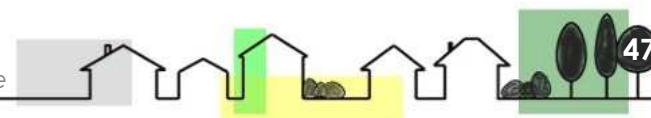
L'habitat, à travers les logements déjà existants, mais surtout à travers la construction neuve, ne doit pas dévaloriser le milieu environnant et nuire à la qualité de vie. Pour cela, **il faut construire mieux tout en préservant et mettant en valeur le patrimoine existant**.

#### a. Construire mieux

Dans un premier temps, la construction neuve doit permettre de préserver l'environnement à l'aide de **formes d'habitat moins consommatrices d'espace mais adaptées au milieu rural** et en développant **les logements respectueux de l'environnement**.

#### ♦Les formes d'habitat moins consommatrices d'espaces

Ainsi les **logements individuels groupés** devraient être plus développés. Ces logements restent des logements individuels, pour lesquels la demande est forte, mais permettent une **consommation moins importante d'espace**, et sont **structurants en terme d'urbanisme**.





De même les **opérations de petits collectifs** pourraient être développés notamment dans les centres-bourgs afin de diversifier l'offre. Ces petites opérations peuvent permettre de **créer de nouveaux logements locatifs, en collectif**, donc à surface égale moins chers, pour les jeunes et les personnes âgées. Ils peuvent permettre également l'insertion de services de proximité au rez-de-chaussée.

Actuellement, certains documents d'urbanisme ne permettent d'ailleurs pas, de construire des logements collectifs.

#### ♦ Les logements respectueux de l'environnement

**L'habitat a un impact important sur l'environnement.** En effet, il implique une consommation d'eau et d'énergies importantes, participe à la production de gaz à effet de serre. Les logements modifient également l'environnement et participent à l'imperméabilisation des terrains.

La communauté de communes bénéficie d'un milieu naturel qu'il doit être protéger. Dans ce cadre, les formes d'habitat groupées limitent la consommation d'énergie en diminuant la déperdition de chaleur. De même la mise en place de logements utilisant des énergies renouvelables serait à valoriser.

#### b. Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant

##### ♦ Préserver les espaces naturels, garants d'une certaine qualité de vie

La mise en place d'une politique de construction favorisant les formes d'habitat plus denses et structurantes en terme d'urbanisme peut permettre de **conforter les centres-villages tout en réduisant l'urbanisation de nouveaux espaces naturels.**

Associée à une densification des zones bâties et à un zonage pertinent et limitant l'urbanisation, le milieu naturel sera ainsi préservé.

#### ♦ Mettre en valeur le patrimoine bâti

Dans ce sens, **la réhabilitation de certains logements vacants, et la restauration de logements existants** mais en mauvais état, pourrait permettre de créer quelques logements et **d'améliorer la qualité du bâti existant** et notamment du patrimoine bâti remarquable, important dans certaines communes.

#### 3. Instaurer une politique foncière

Les différents enjeux évoqués doivent être associées à **une politique foncière plus importante.**

En effet, de **nombreux maires souhaiteraient pouvoir aider les jeunes de leur commune à rester sur le village** mais avouent également ne pas pouvoir intervenir tant le prix du foncier et des logements est élevé. De même, le prix du foncier pose des difficultés aux bailleurs sociaux pour réaliser des logements sociaux en respectant les crédits alloués par l'Etat.

**Peu de communes dispose de réserves foncières** pour un usage de résidences principales et **rares sont celles qui exercent une maîtrise foncière sur leur territoire.**

**Ainsi, le droit de préemption urbain (D.P.U.) est peu utilisé.** Il sert parfois pour observer l'évolution du foncier en suivant les transaction, et très rarement pour constituer des réserves foncières ou assurer la maîtrise foncière d'une opération communale.

Il existe cependant un Etablissement Public Foncier (E.P.F.) depuis septembre 2006 sur le département. L'E.P.F. des Yvelines intervient en zone urbaine et également dans la mise en œuvre de Contrats de Développement de l'Offre Résidentielle (C.D.O.R.).<sup>24</sup> La commune de Raizeux a d'ailleurs signé, en juillet 2007, un C.D.O.R. portant sur la construction de neuf logements sociaux.

<sup>24</sup> Extrait de : *Etablissement Public Foncier des Yvelines La solution foncière pour vos projets de développement*, EPF Yvelines



#### 4. Les enjeux mis en avant par Les documents s'imposant au territoire de la communauté de communes

Un certain nombre de documents de planification, sont actuellement en place sur le territoire de communauté de communes : le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.)**, le **Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.)**, la **charte du Parc Régional Naturel de la Haute vallée de Chevreuse** ainsi que le **Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Yvelines**. Ces documents imposent des prescriptions en terme d'aménagement et d'habitat et fixent des objectifs à atteindre.

##### a. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le S.D.R.I.F. est actuellement en révision. Cependant, un projet a été approuvé 15 février 2007 et donne déjà des indications<sup>25</sup> sur la politique de la région en matière d'aménagement.

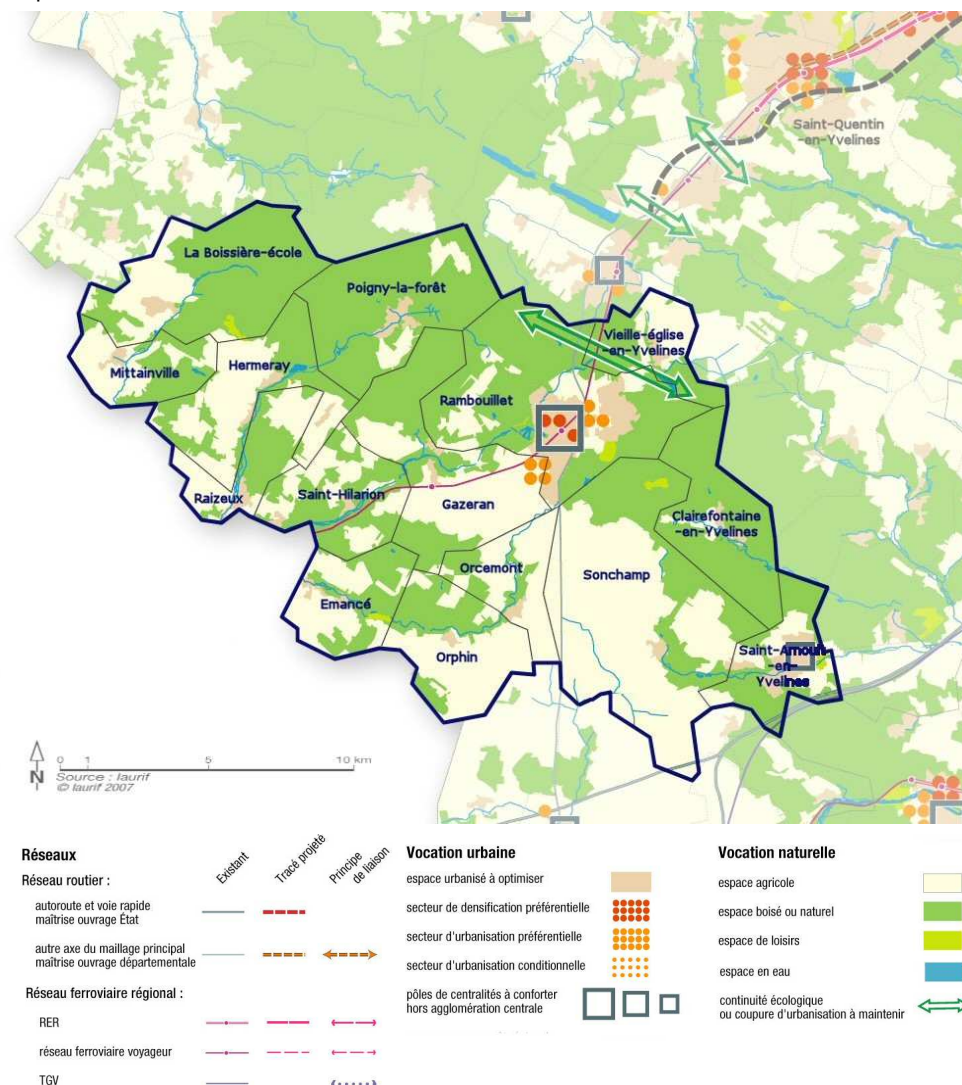
En ce qui concerne la destination des territoires, on peut noter, que **Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines sont des pôles de polarité à conforter**. Le S.D.R.I.F. a également désigné **un secteur de densification préférentielle, situé à Rambouillet**, ainsi que **deux secteurs d'urbanisation préférentielle, situés en périphérie des secteurs urbanisés de la commune de Rambouillet**.

Une classification des communes a également été réalisée. Elle prend en compte notamment les caractéristiques en terme d'emploi et de population et permet de hiérarchiser les différentes prescriptions. En ce qui concerne la communauté de communes, deux catégories sont représentées :

- les "autres agglomérations" : Rambouillet, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Raizeux, Saint-Hilarion, Emancé (catégorie définie par l'INSEE).
- l'espace rural, qui comprend toutes les autres communes.

<sup>25</sup> Schéma directeur de la région Île-de-France, Projet approuvé par délibération du Conseil Régional le 15 février 2007

On peut noter que les communes de les trois dernières communes citées, sont situées à l'Ouest du la communauté de communes et doivent sûrement leur classification à l'influence d'Epéron



Carte n° 29 : Les projets du S.D.R.I.F. pour la C.C.P.F.Y.  
Source : Schéma directeur de la région Île-de-France, Projet, délibération du Conseil Régional du 15 février 2007

### ◇ Répondre aux besoins locaux en logements

Plus précisément au niveau du logement, il est indiqué **que la communauté de communes fait partie des secteurs d'implantation de logements en réponse aux besoins locaux. Autour de Rambouillet, le déficit global en logement social devra notamment être réduit.** En ce qui concerne Rambouillet, c'est un pôle à conforter.

### ◇ Développer le parc social

**La communauté de communes est un secteur dont le parc social va augmenter.** En ce qui concerne le logement social, des objectifs sont également fixés :

- pour les **"autres communes urbaines"**, qui correspondent aux cinq communes précédemment citées, il s'agit de passer de **21 à 30% de logements sociaux entre 2005 et 2030.** Les logements sociaux doivent alors représenter 27% de la construction neuve dont au moins un tiers en acquisition amélioration. Pour les communes où il y a moins de 25% de logements sociaux, (seuil régional), la construction sociale devra représenter 33% de la construction neuve. Pour celles qui dépassent ce seuil, elles devront seulement maintenir 25% de logements sociaux dans la construction neuve.

- pour **les communes de l'"espace rural"**, il faudra passer de **2 à 10%**, ce qui impose une part de 27% de la construction neuve et plus d'un tiers en acquisition amélioration.

### ◇ Bilan 2003 de l'ANAH

Le S.D.R.I.F. dresse également un bilan des secteurs à enjeux de réhabilitation du parc privé à partir d'un bilan de l'ANAH, qui se base sur le nombre de logements subventionnés. Ainsi **Rambouillet, est la commune où l'enjeu semble le plus important** mais sont également concernées les communes suivantes : **Poigny-la-forêt, Raizeux, Gazeran, Clairefontaine-en-Yvelines, Orcemont, Saint-Arnoult-en-Yvelines.**

## b. Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines

### ◇ Rambouillet, pôle à conforter

Le S.D.A.D.E.Y. hiérarchise les communes. **Rambouillet est considéré comme un pôle structurant** : *"le pôle de Rambouillet a vocation à jouer un rôle stratégique majeur tant dans l'animation et la structuration du développement économique et urbain à l'échelle du Sud-Yvelines que dans la préservation d'une identité rurale qui demeure l'un des facteurs essentiels d'attractivité de ce territoire"*<sup>26</sup>.

**Saint-Arnoult-en-Yvelines, est une commune considérée comme un pôle d'appui**, qui a, par conséquent, vocation à fixer l'activité économique sur le territoire rural.

### ◇ Renforcer le parcours résidentiel

Au niveau départemental, les objectifs concernant l'habitat sont orientés sur un **renforcement du parcours résidentiel.**

En effet, **une insuffisance de logements locatifs intermédiaires, qu'ils soient publics ou privés, et d'offre en accession sociale, réduit la mobilité des ménages du parc social, qui ne peut alors plus jouer son rôle.**

Ces différents types de logements sont donc à développer en cohérence avec la classification des communes précédemment évoquée.

---

<sup>26</sup> Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines, 12 juillet 2006, Conseil Général des Yvelines

### c. La charte du P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse

Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse est situé à l'est du territoire et concerne **deux communes de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yvelines** : Vieille-église-en-Yvelines et Clairefontaine-en-Yvelines. La charte du P.N.R. prévoit notamment **deux objectifs concernant l'habitat**. Le premier est de **développer le parc locatif privé**, en construisant 20% à 25% des logements en locatif.

Le second concerne la taille des logements, il s'agit d'**augmenter le nombre de logements de petite taille**. Enfin, la charte du P.N.R. envisage les O.P.A.H. dans le but de réhabiliter et restaurer le bâti traditionnel.

### d. La vision de l'Etat sur le territoire du S.Co.T. Sud-Yvelines

La communauté de communes fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) du territoire du Sud Yvelines. Le périmètre du S.Co.T. compte 30 communes, réparties sur trois communautés de communes (dont la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline) et deux communes isolées.

**Le S.Co.T. du Sud-Yvelines n'est pas encore effectif. Cependant l'Etat a déjà une certaine vision du territoire.** Il cite trois objectifs dont l'objectif suivant : **assurer une répartition équilibrée de l'habitat sur le territoire**. Cet objectif prend en compte le fait qu'il y a une demande en logements sociaux potentiellement forte à laquelle l'offre existante ne peut répondre totalement.

#### ◇Répondre aux besoins dans un souci de mixité sociale

Ainsi l'Etat souhaite que le S.Co.T. permette de **favoriser la densité raisonnée de l'habitat** (petits collectifs ou logements individuels denses), de **construire des logements plus adaptés à la taille** des ménages (petits et moyens logements) et d'offrir une réponse innovante et adaptée aux besoins spécifiques, essentiellement ceux **des personnes âgées mais aussi ceux des personnes handicapées ou des jeunes**.

#### ◇Répondre aux objectifs du plan de cohésion sociale

Enfin, les objectifs du plan de cohésion sociale sont les suivants : sur le territoire du SC.o.T. : 106, 125 et 125 logements sociaux doivent être construits respectivement en 2006, 2007, et 2008-2009 dont 50 chaque année à Rambouillet.

## II. L'O.P.A.H. : pour une politique durable de l'habitat

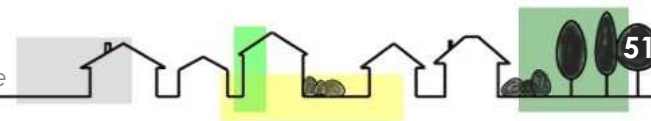
Compte tenu des enjeux en terme de logements mis en avant à la fois par le diagnostic et par les différents documents s'imposant au périmètre de la communauté de communes, la mise en place d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat par la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline est une opportunité pour l'ensemble des communes du territoire communautaire. Plusieurs axes peuvent être mis en avant.

Cependant, il est intéressant de prendre en compte le fait que **l'O.P.A.H. est, implicitement, un outil de développement durable**. En effet, cette démarche associe des **enjeux sociaux** avec la mise en place d'une offre de logement plus sociale, des **enjeux économiques** avec la dynamisation des entreprises du bâtiment et des **enjeux environnementaux** avec la réhabilitation de logements existants participant ainsi au renouvellement urbain.

L'O.P.A.H. peut donc mettre en place ou renforcer une **politique de développement durable de l'habitat**.

Sur le territoire de la communauté de communes Plaine et Forêts d'Yveline, l'O.P.A.H. est donc une opportunité, à la fois pour faciliter l'accès au logement et développer une offre plus sociale, et l'opportunité de créer une dynamique favorable à l'habitat durable.

Celle-ci devra, d'une part, **prendre en compte les différences entre Rambouillet et les autres communes rurales** afin qu'elle soit pertinente et efficace, et d'autre part, **envisager un projet global et cohérent à l'échelle de la communauté de communes** et de ses quinze communes.



## 1. Faciliter l'accès au logement en développant l'offre locative

Le manque de logements et notamment de logements intermédiaires est important. Les O.P.A.H. mises en place sur la commune Rambouillet n'ont pas permis un développement d'une offre plus sociale. **La future O.P.A.H. devra mieux prendre en compte cet objectif social** afin de participer au maintien et au développement de l'offre locative.

### a. Répondre aux besoins du territoire

Le parc locatif, qu'il soit public ou privé est insuffisant sur la communauté de communes et notamment dans les communes rurales. **Son développement est aujourd'hui primordial pour l'équilibre économique et sociodémographique du territoire.**

#### ♦Faciliter le parcours résidentiel et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

Comme il a été expliqué précédemment, le parc locatif, qu'il soit privé ou public, joue un rôle important dans le parcours résidentiel. **Le développement d'une offre diversifiée au niveau des loyers** et notamment de logements intermédiaires permettrait à la fois, de **fluidifier le parcours résidentiel et de permettre une meilleure mixité sociale dans le Sud-Yvelines.** Ce manque de logements locatifs ne permet pas aux jeunes de la commune par exemple, de décohabiter et de prendre leur propre logement.

#### ♦Pour accueillir de nouvelles populations

La communauté de communes met en place actuellement le projet de la zone d'activité intercommunautaire de Bel-Air sur la commune de Gazeran. Celle-ci accueillera à terme de nouvelles entreprises. Les nouveaux employés seront donc susceptibles de vouloir se loger, sur la communauté de communes.

Pour résumer, il y a, sur la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline un besoin de logements locatifs, et notamment de **logements de petite et moyenne taille**, ainsi que **de logements locatifs sociaux, ou au loyer intermédiaire.**

## b. Les potentialités de réhabilitation

Pour réaliser ces logements locatifs, il est possible de mobiliser un certain nombre de logements existants. Différentes éventualités peuvent être évoquées.

### ♦Le parc privé

Dans un premier temps, **le parc privé vacant peut-être mobilisé.** Il est vrai que le diagnostic a démontré que la vacance était très faible sur la communauté de communes. Cependant, il existe quelques logements vacants et il faut noter que la **vacance est plus élevée sur la commune de Rambouillet et sur les deux communes de Clairefontaine-en-Yvelines et de La Boissière-école.** Ces trois communes possèdent donc sûrement un potentiel de logements vacants non négligeable.

Le diagnostic a également mis en avant l'existence d'une **vacance de longue durée** pour certains logements. Ce sont notamment ces logements qui pourraient être captés afin de développer le parc locatif.

L'O.P.A.H. et son étude pré-opérationnelle pourraient établir **quelles sont les origines de la vacance** et dans quelles mesures il est possible de la diminuer.

### ♦Les logements vacants en milieu rural

Une attention plus particulière doit également être portée sur **l'origine de la vacance dans les communes rurales.** La vacance en milieu rural et urbain a des origines différentes et **les logements vacants en milieu rural sont parfois plus facilement mobilisables.**

Ainsi, il serait bon de **savoir s'il existe du bâti agricole vacant** et par conséquent des potentialités pour y faire des logements. **Le nombre d'agriculteurs est en baisse** sur la communauté de communes et un certain nombre de **bâtiments ont par conséquent pu être laissés à l'abandon.**



La valorisation du bâti rural et sa transformation en logements peuvent permettre de **créer des logements par exemple à destination des salariés**. En effet, certaines communes rurales accueillent des entreprises de plus de 50 employés (c'est le cas de Saint-Hilarion, Orphin et de Gazeran).

La création de logements locatifs dans des bâtiments agricoles peut permettre de **créer des logements de différentes tailles** et notamment de petite et moyenne taille afin de répondre à la demande.

Dans certaines communes, quelques anciennes fermes ont déjà été transformées en logements locatifs. Dans les corps de fermes, plusieurs logements de différentes tailles ont ainsi pu être créés.

#### ◆ Le patrimoine communal mobilisable pour le logement

L'étude pré-opérationnelle peut également s'intéresser au patrimoine communal éventuellement mobilisable pour le logement.

Les communes sont parfois propriétaires de bâtiments ou de logements auxquels ils pourraient être intéressants de s'intéresser. Certaines communes ont par exemple déjà réalisé des logements locatifs dans leur presbytère.

#### ◆ Le rôle des élus

Les élus ont **un rôle important** et peuvent procéder à **l'identification des logements vacants**<sup>27</sup> et des possibilités de développement de l'offre locative.

Ce repérage permettra par la suite de monter des opérations publiques ou privées par l'opérateur en charge de l'O.P.A.H. (bail à réhabilitation par exemple).

<sup>27</sup> A ce sujet, les communes peuvent demander à recevoir le CD-rom sur la vacance auprès de la Direction Générale des Impôts, qui recense les logements vacants par commune et permet ainsi, de contacter les propriétaires.

## 2. Assurer la durabilité du parc existant et maîtriser son impact sur l'environnement

La valeur environnementale des O.P.A.H. peut-être exprimée de manière plus explicite. Elle peut notamment limiter les impacts de l'habitat sur le milieu environnant avec la **maîtrise de l'énergie** et le développement d'énergies renouvelables permettant également une **réduction des charges pour les occupants**, ou **encourager les chantiers propres** mais également en participant à l'entretien **et à la réhabilitation du bâti ancien afin qu'il soit durable**.

Cependant, la mise en place de thématiques environnementales lors d'une O.P.A.H. passe souvent par la mise en place une **adaptation du dispositif opérationnel** avec la recherche de **nouveaux partenariats**, la **mise en place de moyens de communications spécifiques**, la **mise en place de nouveaux outils d'aide à la décision ou de conseils techniques**<sup>28</sup>.

### a. Assurer la durabilité des logements

Dans le contexte actuel, **assurer la durabilité du parc ancien, est un enjeu important**. Cette durabilité, concerne aussi bien la **qualité technique des logements** (intérieur et extérieur) que **son adaptabilité** en prenant en compte notamment le vieillissement de la population.

#### ◆ Améliorer l'intérieur des logements

La mise en place d'une O.P.A.H. pourra ainsi **améliorer le parc existant**, et notamment l'intérieur des logements. Il a été mis en évidence dans le diagnostic qu'il y avait sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes **un potentiel non négligeable de logements à réhabiliter**.

Comme l'a démontré le diagnostic, il existe un potentiel important de logements inconfortables sur le territoire communautaire. Cela concerne la totalité des communes de la communauté de communes.

<sup>28</sup> Le développement durable dans les O.P.A.H., Fiche de cas développement durable, Introduction, A.N.A.H.

Ainsi, l'O.P.A.H., peut permettre une **amélioration, notamment d'un point de vue sanitaire des logements**. Les **problèmes de chauffage et de ventilations**, sont également à prendre en compte, pour augmenter les conditions sanitaires et le confort, éviter une dégradation des bâtiments, et également permettre une meilleure maîtrise des charges (Cf. partie suivante).

**Le bilan de l'O.P.A.H. de Rambouillet a mis en évidence des résultats très mitigés sur ce point.** Moins de la moitié des objectifs ont été remplis, de nouveaux moyens de communication, de sollicitation des propriétaires et des locataires devront être mis en place

#### ◆ Améliorer l'extérieur des logements

**Le maintien en bon état de l'extérieur des logements est également important.** Les O.P.A.H. mises en place sur Rambouillet et sur Clairefontaine-en-Yvelines par l'intermédiaire du P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse, ont d'ailleurs subventionnés de nombreux ravalements de façade.

Compte tenu des caractéristiques du territoire, **les ravalements de façade ne semblent pas être une priorité.** Cependant, ils seraient intéressants, dans le cadre de l'O.P.A.H., **de les subventionner, mais sous certaines conditions.**

En effet, ils restent un moyen plus facile pour entrer en contact avec la population. Ainsi, **l'obligation de faire un diagnostic de l'intérieur du logement pour pouvoir obtenir les subventions pour effectuer un ravalement**, pourrait permettre d'intervenir de manière plus importante sur l'amélioration de l'intérieur des logements.

#### ◆ Adaptation des logements aux personnes âgées

Enfin, **l'amélioration du logement des personnes âgées** peut permettre d'améliorer leurs conditions de vie et de **prolonger ainsi leur maintien à domicile.**

Les politiques en faveur du logement des personnes âgées cherchent à développer le maintien à domicile. Le département

cherche notamment à poursuivre ces efforts au niveau de l'adaptation des logements au regard de leur capacité physique et de leur mobilité.

L'O.P.A.H. peut dans ce sens, **permettre l'adaptation des logements en favorisant, les moyens d'accès au logement, l'amélioration des salles de bains et des sanitaires.**

Le service de portage de repas du C.I.A.S. pourrait ainsi permettre de repérer les personnes âgées dont le logement n'est pas adapté.

#### b. Limiter les impacts de l'habitat sur l'environnement à travers la maîtrise de l'énergie

Il semble également intéressant de **coupler ces différentes actions avec la mise en place d'un volet technique environnemental.** Ce volet, en plus d'inciter les particuliers à réfléchir sur les impacts de leur logement sur le milieu environnant, peut également être **un levier d'action pour agir sur l'amélioration de l'intérieur des logements.**

#### ◆ Isolation, chauffage et maîtrise des charges

En ce qui concerne la maîtrise de l'énergie, deux éléments peuvent être mis en avant : **une proportion importante des logements sont très anciens** et lors de l'étude pré-opérationnelle de l'O.P.A.H. Rambouillet des besoins de réhabilitation avec des **logements locatifs indécents très humides** et **des charges de chauffage** importantes avaient déjà été mis en évidence.

L'amélioration thermique des logements à travers de l'isolation, la ventilation et le chauffage, pourrait faire l'objet d'un axe particulier de l'O.P.A.H., offrant la possibilité de bénéficier d'un diagnostic thermique du logement, de conseils et d'aides particulières.

En ce qui concerne les logements locatifs, ces améliorations permettent de **réduire les charges**, et ainsi **de proposer des logements locatifs aux charges maîtrisées.**



### ♦Energies renouvelables

L'O.P.A.H. peut également favoriser la **mise en place des énergies renouvelables** à travers le subventionnement de la mise en place de chauffe-eaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire et l'utilisation de la filière bois.

Un partenariat avec l'A.D.E.M.E. (qui accorde des subventions pour les énergies renouvelables) pourrait être mis en place. Il semble également important de développer un partenariat au niveau local avec un Point Info Energie.

### 3. L'exemple de l'O.P.A.H. Energie du P.N.R. du Vexin Français

Une O.P.A.H. a été mise en place en 2003 dans le P.N.R. du Vexin. Ses objectifs étaient :

- de produire des logements locatifs accessibles à tous, en particulier aux jeunes du territoire,
- d'aider les propriétaires à réaliser des opérations de rénovation ou de réhabilitation,
- d'encourager les opérations de ravalement d'ensemble de façades ou de murs,
- de lutter contre l'inconfort et les risques liés au bâti (par exemple le saturnisme),
- d'améliorer les qualités thermiques des bâtiments et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- de lutter contre la vacance des bâtiments et inciter à leur réemploi, notamment en logements<sup>29</sup>.

En ce qui concerne la maîtrise de l'énergie, le P.N.R. a décidé de subventionner les chauffe-eau solaires et les systèmes solaires combinés en doublant les aides de l'A.D.E.M.E.

### 4. Le périmètre

L'O.P.A.H. concerne l'ensemble de la communauté des communes et doit concerner **l'ensemble des zones urbanisées du territoire communautaire**.

#### a. Rambouillet

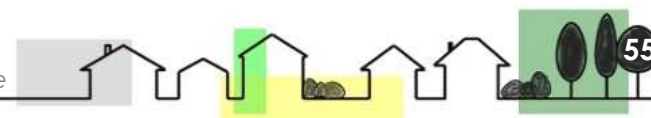
Sur la commune de Rambouillet, le **périmètre doit être élargi, sans pour autant exclure les quartiers déjà traités** qui sont les plus anciens.

L'extension du périmètre de l'O.P.A.H. permettrait d'une part de **toucher de nouveaux habitants**, mais **également de traiter des zones de la Z.P.P.A.U.P.** qui ne faisaient pas partie des périmètres précédents ainsi que des îlots plus anciens. L'O.P.A.H. sera ainsi accessible à un maximum de personnes.

#### b. Les communes rurales

Sur les communes rurales, le périmètre doit également être assez vaste. En effet, dans ces communes l'objectif est d'intervenir non seulement sur **les centres-villages** mais également sur les possibles **bâtiments agricoles vacants**, ainsi que sur **les logements isolés à réhabiliter**.

<sup>29</sup> Extrait de : *La lettre du parc aux élus et partenaires*, Numéro spécial, Décembre 2003, Parc Naturel Régional du Vexin Français





# Conclusion

La mise en place d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat sur le territoire de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline, semble être une opportunité pour participer sensiblement à l'amélioration de l'offre de logements.

Dans le contexte de la communauté de communes où l'offre de logements, pas assez diversifiée, ne permet pas une mixité sociale et intergénérationnelle suffisante, la mise en place d'une O.P.A.H. permettrait ainsi de développer une offre locative plus sociale et d'améliorer la qualité du parc existant.

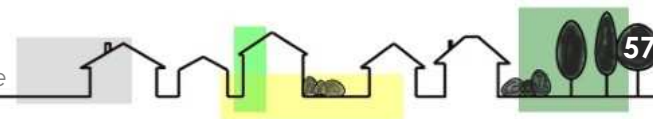
Le territoire de la communauté de communes est attractif, notamment pour sa qualité de vie. Ainsi la mise en place d'un outil de développement durable de l'habitat semble correspondre d'une part aux besoins du territoire et d'autre part à la politique de la communauté de communes dans ce domaine.

Bien que deux O.P.A.H. aient déjà été réalisées sur la ville centre de Rambouillet, il semble intéressant de mener de nouveau une opération de ce type à l'échelle communautaire. En effet, la dynamique créée par la communauté de communes et la mise en avant plus explicite d'objectifs environnementaux peut ainsi permettre d'atteindre certains objectifs non réalisés lors des premières O.P.A.H.

La mise en place de cette O.P.A.H. communautaire est le premier engagement fort de la communauté de communes dans le domaine de l'habitat. Cette initiative sera d'autant plus intéressante si elle constitue le point de départ d'une politique de l'habitat.

En effet, l'O.P.A.H. ne pourra pas, et ce n'est pas son objectif, résoudre tous les déséquilibres mis en avant dans ce diagnostic. Ainsi, la mise en place progressive d'une politique de l'habitat mais aussi d'une politique foncière importante ainsi que d'un développement du parc locatif public permettront d'engager un dynamisme plus important et permettant d'améliorer l'habitat sur le territoire communautaire.

Le dernier point à souligner, est l'engagement, indispensable, des élus lors de la mise en place de l'O.P.A.H. Ces derniers sont en effet des acteurs importants dans ce type d'opérations.



# Bibliographie

Avis et rapports du conseil économique et social Un atout pour le monde rural : la valorisation du bâti agricole, Rapport présenté par M. Michel de Beaumesnil, 2006

Bilan Annuel de l'O.P.A.H. pour 2004 Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse réalisé par le PACT ARIM des Yvelines

Bilan relatif à l'habitat indigne dans le département des Yvelines, Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Yvelines, Mai 2006

Bilan Final de l'O.P.A.H. des 5 quartiers 2003-2005, Ville de Rambouillet réalisé par le PACT ARIM des Yvelines, 2005

Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, 1999

Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, Ministère de l'Équipement des Transports du Logements du Tourisme et de la Mer, 2002

Diagnostic territorial de la Communauté de Communes Plaine et Forêts d'Yveline, Fanny Moitel, Janvier 2006

Etablissement Public Foncier des Yvelines La solution foncière pour vos projets de développement, EPF Yvelines

Etude des besoins du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées des Yvelines 2006-2008, Préfecture des Yvelines, Conseil Général des Yvelines, 2006

Hébergement d'urgence et logement temporaire, DGUHC, Mars 2004

Importance et conséquences du vieillissement de la population en milieu périurbain, Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement de Lyon, 2004

La population de la France métropolitaine en 2050 : un vieillissement inéluctable, INSEE Economie et statistiques n° 355-356, 2002

Le développement durable dans les O.P.A.H., Fiche de cas développement durable, Introduction, A.N.A.H., 2005

Les services de soins infirmiers à domicile en Ile-de-France Bilan au 31-12-2004, CRAMIF, 2004

Mini-Fichier des établissements pour personnes âgées en Ile-de-France, Observatoire régional de santé d'Ile-de-France, Document publié en juillet 2005

Plan départemental pour le logement des jeunes des Yvelines Diagnostic, DDEA des Yvelines, 28 février 2007

Schéma de cohérence territoriale du Sud-Yvelines Diagnostic territorial & Etat initial de l'environnement, SMESSY, Mars 2007

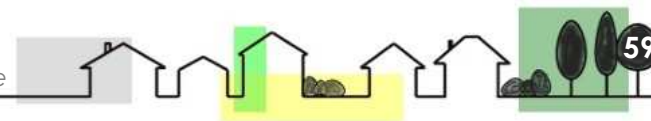
Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines, Conseil Général des Yvelines, 12 juillet 2006

Schéma directeur de la région Île-de-France, Projet approuvé par délibération du Conseil Régional le 15 février 2007

Schéma seconde génération d'organisation sociale et médico-sociale du département des Yvelines 2003-2008 Volet Personnes Agées, Conseil Général des Yvelines, Mai 2003

# Webographie

[www.acheter-louer.fr](http://www.acheter-louer.fr)  
[www.aljt.asso.fr](http://www.aljt.asso.fr)  
[www.anah.fr](http://www.anah.fr)  
[www.anah78.com](http://www.anah78.com)  
[www.chambre-versailles.notaires.fr](http://www.chambre-versailles.notaires.fr)  
[www.cyes.info](http://www.cyes.info)  
[www.explorimmo.com](http://www.explorimmo.com)  
[www.iaurif.org](http://www.iaurif.org)  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)  
[www.lavieimmo.com](http://www.lavieimmo.com)  
[www.lesiteimmobilier.com](http://www.lesiteimmobilier.com)  
[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)  
[www.logic-immo.com](http://www.logic-immo.com)  
[www.offre-immo.fr](http://www.offre-immo.fr)  
[www.ors-idf.org](http://www.ors-idf.org)  
[www.parc-naturel-chevreuse.fr](http://www.parc-naturel-chevreuse.fr)  
[www.pfy.fr](http://www.pfy.fr)  
[www.pnr-vexin-francais.fr](http://www.pnr-vexin-francais.fr)  
[www.rambouillet.fr](http://www.rambouillet.fr)  
[www.recensement.insee.fr](http://www.recensement.insee.fr)  
[www.sdrif.com](http://www.sdrif.com)  
[www.seloger.com](http://www.seloger.com)  
[www.uncllaj.fr](http://www.uncllaj.fr)  
[www.uvsq.fr](http://www.uvsq.fr)  
[www.yvelines.equipement.gouv.fr](http://www.yvelines.equipement.gouv.fr)  
[www.yvelines.fr](http://www.yvelines.fr)





# Liste des abréviations

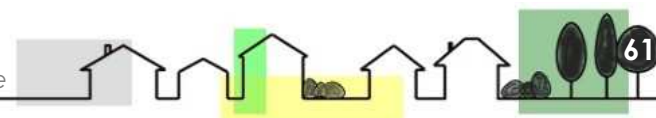
A.D.E.M.E.	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
A.D.M.R.	Aide à Domicile en Milieu Rural
A.N.A.H.	Agence Nationale de l'Habitat
C.C.A.S.	Centre Communal d'Action Sociale
C.I.A.S.	Centre Intercommunal d'Action Sociale
C.L.L.A.J.	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
C.R.O.U.S.	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
D.D.A.S.S.	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
D.P.U.	Droit de Préemption Urbain
D.U.T.	Diplôme Universitaire Technologique
E.H.P.A.D.	Etablissement Hospitalier pour les Personnes Agées Dépendantes
E.P.F.	Etablissement Public Foncier
E.P.L.S.	Enquête sur le Parc Locatif Social
Filocom	Fichier des logements par communes
F.J.T.	Foyer Jeunes Travailleurs
H.L.M.	Habitation à Loyer Modéré
I.U.T.	Institut Universitaire Technologique
M.A.R.P.A.	Maison d'Accueil Rurale pour les Personnes Agées
O.P.A.C.	Office Public d'Aménagement et de Construction
O.P.A.H.	Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

P.D.A.L.P.D.	Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
P.L.U.S.	Prêt Locatif à Usage Social
P.N.R.	Parc Naturel Régional
P.U.V.	Petite Unité de Vie
S.Co.T.	Schéma de Cohérence Territoriale
S.D.A.D.E.Y.	Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines
S.D.R.I.F.	Schéma Directeur de la Région Ile de France
S.S.I.A.D.	Service de Soins Infirmiers A Domicile
U.S.L.D.	Unité de Soins Longue Durée
Z.N.I.E.F.F.	Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique Faunistique et Floristique
Z.P.P.A.U.P.	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

# Table des matières

Remerciements.....	1
Sommaire.....	2
Introduction.....	5
Contexte et contenu du diagnostic.....	5
Le diagnostic préalable à l'O.P.A.H.....	5
Partie A : Les tendances démographiques et les caractéristiques du parc de logements .....	6
I. Un territoire attractif.....	6
1. Un territoire rural aux franges de la région francilienne .....	6
a. Un territoire entre l'influence de Paris et celle de Chartres .....	6
b. Un territoire aux paysages variés.....	7
2. Un territoire en expansion démographique .....	8
a. Le dynamisme démographique.....	8
◇Une communauté de communes diversement peuplée.....	8
◇Un dynamisme démographique plus important sur le nord-ouest .....	9
◇Un solde migratoire négatif.....	9
b. Un développement de la population qui génère des besoins en logements.....	10
◇Une population jeune mais vieillissante .....	10
◇La taille des ménages en baisse .....	11
◇Conséquences en terme de logement.....	11
3. Un dynamisme économique plus faible que dans le reste du département .....	12
a. Les caractéristique de l'emploi.....	12
◇Un taux de chômage faible et un secteur tertiaire développé .....	12
◇Un tissu économique tourné vers les petites entreprises .....	12
◇Deux pôles de compétitivité.....	13
>Le pôle "Sciences de la beauté et du bien-être" .....	13
>Le pôle "MOV'EO".....	13
◇Ressources des ménages .....	13

b. Des territoires ruraux résidentiels .....	14
◇Des migrations domicile-travail importantes.....	14
◇Un taux d'emploi élevé à Rambouillet et La Boissière-école.....	14
4. Les équipements et services présents sur le territoire.....	15
II. Un parc de logements en développement.....	16
1. Un parc de logements contrasté, entre Rambouillet et les communes rurales.....	16
a. Un parc centré sur Rambouillet .....	16
b. Un parc de résidences principales en augmentation .....	17
◇Une proportion relativement élevée de résidences secondaires surtout au nord de la communauté de communes.....	17
◇Le nombre de résidences principales en augmentation .....	17
c. Une vacance faible .....	20
◇5,6 % de logements vacants.....	20
◇200 logements vacants depuis au moins trois ans.....	21
d. Une prédominance de propriétaires-occupants .....	22
e. La typologie des logements.....	23
◇Une prédominance des logements individuels.....	23
◇Des grands logements.....	24
◇Une forte proportion de logements construits avant 1915.....	25
◇Un potentiel de logements à réhabiliter .....	26
>Les logements inconfortables .....	26
>Les logements potentiellement indignes dans le parc privé.....	26
>Les logements insalubres.....	27
◇L'intervention du PACT ARIM des Yvelines .....	27
2. Le bilan des O.P.A.H. de Rambouillet et du Parc National Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.....	27
a. L'O.P.A.H. de Rambouillet.....	27
◇La mise en place des O.P.A.H. dans le contexte de la Z.P.P.A.U.P. ....	27
◇Le périmètre de l'O.P.A.H. ....	28
◇Des résultats à relativiser .....	29
◇Le public touché.....	30
◇Les aides financières .....	30
◇Conclusion .....	30
b. L'O.P.A.H. du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse .....	30



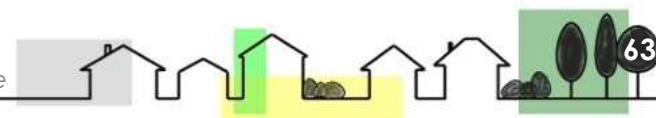
3. Les dynamiques de construction.....	31
a. Une reprise de la construction depuis 1999 .....	31
b. La construction neuve essentiellement portée par Rambouillet..	31
c. Un taux de construction plus élevé au Nord .....	32
d. Une majorité d'individuel dans les communes rurales.....	32
e. Consommation d'espace.....	33
III. Un accès au logement parfois difficile.....	34
1. L'accession à la propriété.....	34
a. Prix des maisons anciennes .....	34
b. Prix des appartements anciens .....	34
2. Le parc locatif privé.....	35
a. Un parc locatif privé centré sur Rambouillet .....	35
◇78% des logements locatifs privés situés à Rambouillet .....	35
◇Un parc plus développé dans les communes situés à l'est .....	35
b. La typologie des logements.....	36
◇Individuel / Collectif.....	36
◇47% de logements de taille moyenne .....	36
◇Un parc locatif privé très ancien.....	36
c. 20% de logements vacants .....	36
d. Des loyers élevés .....	36
3. Le parc locatif social .....	37
a. Un parc peu développé et centré sur Rambouillet.....	37
◇93,8% des logements sociaux à Rambouillet.....	37
◇14,9% de logements sociaux .....	37
b. Caractéristiques du parc .....	38
◇Un parc social quasi que collectif .....	38
◇Peu de logements de petite taille .....	38
c. Les ménages éligibles au logement social .....	38
d. Un parc sous tension.....	39
◇Vacance et rotation extrêmement faibles.....	39
◇La demande .....	39
>Le nombre de demandeurs.....	39
>L'âge des demandeurs.....	39
4. Le logement des jeunes .....	40
a. La population jeune et son rapport au logement .....	40
b. Les logements disponibles .....	40

c. Le logement des étudiants.....	41
◇Les étudiants sur Rambouillet .....	41
◇Les logements adaptés aux étudiants .....	41
>Pas de résidences étudiantes .....	41
>Organismes d'aide à la recherche de logement étudiant .....	41
>Aide au logement étudiant .....	41
◇Augmenter l'offre en l'adaptant aux formations présentes sur le territoire .....	41
5. Le logement des personnes âgées .....	42
a. Les âges de la vieillesse et le rapport au logement .....	42
◇60-75 ans : 60 ans l'âge de la vieillesse selon la loi.....	42
◇75-85 ans : 75 ans l'âge de la vieillesse selon les études gérontologiques .....	42
◇Plus de 85 ans .....	42
b. Une population vieillissante .....	42
c. Un territoire bien équipé .....	43
◇Les établissements d'accueil pour les personnes âgées.....	43
◇Les Services de Soins Infirmiers à Domicile.....	44
◇Les mesures en faveur du maintien à domicile .....	44
d. La politique du département .....	44
6. L'hébergement temporaire .....	45
a. Définitions.....	45
b. La situation sur le bassin de Rambouillet .....	45
c. Un besoin général d'hébergement temporaire .....	45

## Partie B : Les enjeux en terme d'habitat et les opportunités d'une O.P.A.H. pour la communauté de communes ..... 46

I. Les enjeux en terme d'habitat.....	46
1. Répondre à la demande en logements pour permettre un parcours résidentiel.....	46
a. Concilier manque de logement et volonté de développement .....	46
b. Diversifier l'offre de logements .....	46
◇Développer le parc locatif .....	46
◇Proposer une offre de logement plus sociale .....	47
◇Prendre en compte les besoins des populations jeunes et âgées .....	47
c. Prendre en compte le desserrement des ménages.....	47

2. Préserver le cadre de vie et le patrimoine .....	47
a. Construire mieux.....	47
◇ Les formes d'habitat moins consommatrices d'espaces .....	47
◇ Les logements respectueux de l'environnement.....	48
b. Préserver et mettre en valeur le patrimoine existant.....	48
◇ Préserver les espaces naturels, garants d'une certaine qualité de vie....	48
◇ Mettre en valeur le patrimoine bâti .....	48
3. Instaurer une politique foncière .....	48
4. Les enjeux mis en avant par Les documents s'imposant au territoire de la communauté de communes.....	49
a. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France .....	49
◇ Répondre aux besoins locaux en logements .....	50
◇ Développer le parc social.....	50
◇ Bilan 2003 de l'ANAH .....	50
b. Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines.....	50
◇ Rambouillet, pôle à conforter .....	50
◇ Renforcer le parcours résidentiel .....	50
c. La charte du P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse.....	51
d. La vision de l'Etat sur le territoire du S.Co.T. Sud-Yvelines .....	51
◇ Répondre aux besoins dans un souci de mixité sociale .....	51
◇ Répondre aux objectifs du plan de cohésion sociale .....	51
II. L'O.P.A.H. : pour une politique durable de l'habitat .....	51
1. Faciliter l'accès au logement en développant l'offre locative .....	52
a. Répondre aux besoins du territoire .....	52
◇ Faciliter le parcours résidentiel et favoriser la mixité sociale et inergénérationnelle .....	52
◇ Pour accueillir de nouvelles populations.....	52
b. Les potentialités de réhabilitation .....	52
◇ Le parc privé .....	52
◇ Les logements vacants en milieu rural.....	52
◇ Le patrimoine communal mobilisable pour le logement .....	53
◇ Le rôle des élus .....	53
2. Assurer la durabilité du parc existant et maîtriser son impact sur l'environnement.....	53
a. Assurer la durabilité des logements .....	53
◇ Améliorer l'intérieur des logements .....	53
◇ Améliorer l'extérieur des logements.....	54
◇ Adaptation des logements aux personnes âgées .....	54
b. Limiter les impacts de l'habitat sur l'environnement à travers la maîtrise de l'énergie.....	54
◇ Isolation, chauffage et maîtrise des charges.....	54
◇ Energies renouvelables.....	55
3. L'exemple de l'O.P.A.H. Energie du P.N.R. du Vexin Français.....	55
4. Le périmètre .....	55
a. Rambouillet.....	55
b. Les communes rurales.....	55
Conclusion.....	57
Bibliographie .....	58
Webographie.....	59
Liste des abréviations.....	60
Table des matières .....	61
Table des illustrations .....	64
Annexes .....	65



# Table des illustrations

## Liste des cartes :

Carte n° 1 : Les zones d'influence autour de la communauté de communes .....	6
Carte n° 2 : Situation de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline .....	6
Carte n° 3 : Les unités paysagères.....	7
Carte n° 4 : Poids et évolution de la population .....	9
Carte n° 5 : Evolution de la part des moins de 20 ans entre 1990 et 1999 .....	10
Carte n° 6 : Evolution de la taille des ménages 1990 et 1999 .....	11
Carte n° 7 : Taux de chômage en 1999.....	12
Carte n° 8 : Les ressources des ménages .....	13
Carte n° 9 : Le taux d'emploi par communes en 1999 .....	14
Carte n° 10 : Les équipements présents sur le territoire de la communauté de communes.....	15
Carte n° 11 : Le taux de résidences secondaires .....	17
Carte n° 12 : L'évolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2005 .....	18
Carte n° 13 : La part des logements vacants en 2005 .....	20
Carte n° 14 : Le statut d'occupation des résidences principales en 2005 .....	22
Carte n° 15 : La répartition entre les logements individuels et collectifs en 2005 .....	23
Carte n° 16 : La répartition des résidences principales par taille.....	24
Carte n° 17 : L'ancienneté du parc de logements .....	25
Carte n° 18 : Les logements potentiellement indignes dans le parc privé .....	26
Carte n° 19 : Le périmètre de l'O.P.A.H. des cinq quartiers .....	28
Carte n° 20 : Les taux de construction sur la période 1999 - 2005 .....	32
Carte n° 21 : La répartition individuel/collectif de la construction neuve .....	32
Carte n° 22 : La surface urbanisée sur le territoire communautaire .....	33
Carte n° 23 : Prix des maisons anciennes .....	34
Carte n° 24 : Le nombre et la part des logements locatifs privés dans le parc de résidences principales.....	35

Carte n° 25 : Le parc social en 2005 .....	37
Carte n° 26 : Les ménages aux revenus inférieur au plafond HLM.....	38
Carte n° 27 : Les demandeurs de logements sociaux.....	39
Carte n° 28 : Les établissements d'accueil pour personnes âgées et leur capacité d'hébergement .....	43
Carte n° 29 : Les projets du S.D.R.I.F. pour la C.C.P.F.Y.....	49

## Listes des graphiques :

Graphique n° 1 : La répartition de la population entre les quinze communes en 2006 .....	8
Graphique n° 2 : Les migrations résidence-travail .....	14
Graphique n° 3 : La répartition entre résidences principales et résidences secondaires et logements vacants.....	17
Graphique n° 4 : La durée de la vacance à Rambouillet et Saint-Arnoult-en-Yvelines .....	21
Graphique n° 5 : Le statut d'occupation des résidences principales....	22
Graphique n° 6 : La répartition entre les logements individuels et collectifs .....	23
Graphique n° 7 : La répartition des résidences principales par taille ....	24
Graphique n° 8 : L'ancienneté du parc de logements.....	25
Graphique n° 9 : Evolution du nombre de logements commencés.....	31
Graphique n° 10 : La répartition du parc locatif privé entre les différentes commune.....	35
Graphique n° 11 : Répartition par taille des logements sociaux .....	38
Graphique n° 12 : Le logement des jeunes.....	40
Graphique n° 13 : La pyramide des âges en 1999 de la population de la communauté de communes.....	42

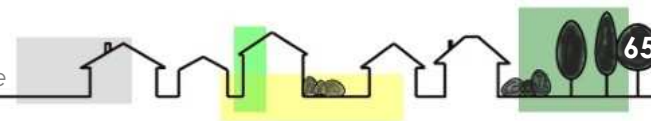
## Listes des tableaux :

Tableau n° 1 : Indices de jeunesse en 1999 .....	10
Tableau n° 2 : Le nombre de logements et le poids de chaque commune .....	16
Tableau n° 3 : Evolution du nombre et de la répartition entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants entre 2003 et 2005.....	19
Tableau n° 4 : La durée de la vacance en 2003 .....	21
Tableau n° 5 : Nombre minimum de logements sans confort par communes .....	26
Tableau n° 6 : Le bilan de l'O.P.A.H. de Rambouillet.....	29



# Annexes

Annexe n° 1 : Le nombre de dossiers suivis par le PACT ARIM des Yvelines .....	I
Annexe n° 2 : Plafond de ressources 2007 en revenus mensuels nets.....	I
Annexe n° 3 : Nombre et capacité des structures d'hébergement pour personnes âgées.....	II
Annexe n° 4 : Les bassins d'étude du P.D.A.L.P.D.....	III
Annexe n° 5 : Les différents périmètres de protection du patrimoine sur la commune de Rambouillet.....	III
Annexe n° 6 : Données concernant le parc de logement par communes .....	IV





Annexe n° 1 : Le nombre de dossiers suivis par le PACT ARIM des Yvelines

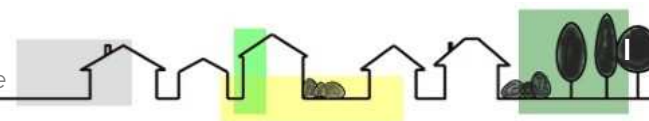
Source : PACT ARIM des Yvelines

	2005	2006
Emancé		
Gazeran		2
Hermeray		1
La Boissière-école		
Mittainville		1
Orcemont		
Orphin		2
Poigny-la-forêt		2
Raizeux	1	2
Rambouillet	34	21
Saint-Hilarion		1
Vieille-église-en-Yvelines	1	
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>32</b>

Annexe n° 2 : Plafond de ressources 2007 en revenus mensuels nets

Source : D.D.E.A. des Yvelines

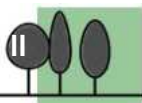
	Plafond P.L.U.S.
Personne seule	2 137 €
Deux personnes	3 194 €
Trois personnes, ou personne seule plus une à charge, ou jeune ménage	3 839 €
Quatre personnes, ou personne seule avec deux personnes à charge	4 598 €
Cinq personnes, ou personne seule avec trois personnes à charge	5 444 €
Six personnes, ou personne seule avec quatre personnes à charge	6 126 €
Personne supplémentaire	683 €



Annexe n° 3 : Nombre et capacité des structures d'hébergement pour  
personnes âgées

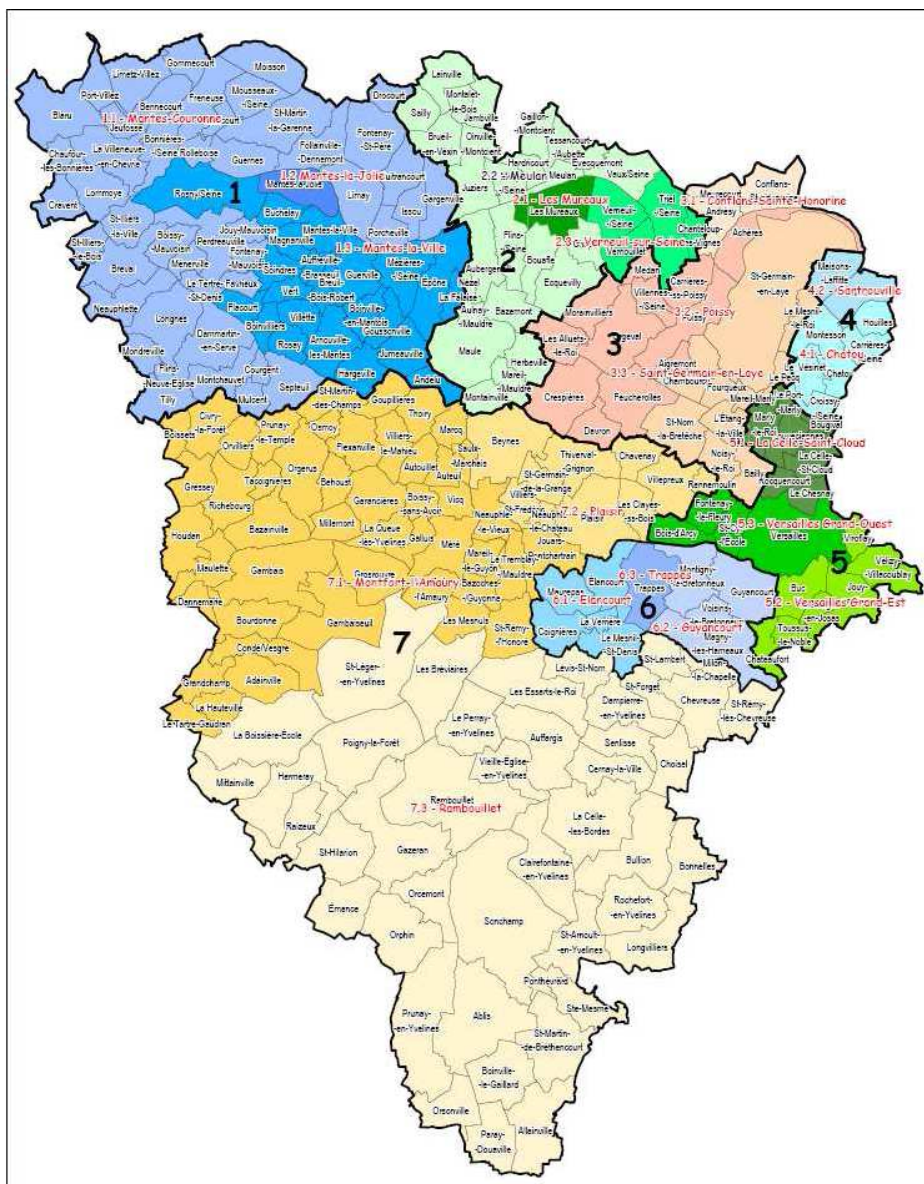
Source : Observatoire Régional de la santé d'Ile-de-France  
Mini-Fichier des établissements pour personnes âgées en Ile-de-France

	Logement foyer		Maison de retraite						Total structure	Total capacité
			privée		associative		publique hospitalière			
	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité	Nombre	Capacité		
Clairefontaine			1	80					1	80
Poigny			1	85					1	85
Rambouillet	4	29			1	55	1	160	6	394
		36								
		42								
		72								
Gazeran			1	90					1	90
Total	4	179	3	255	1	55	1	160	9	649



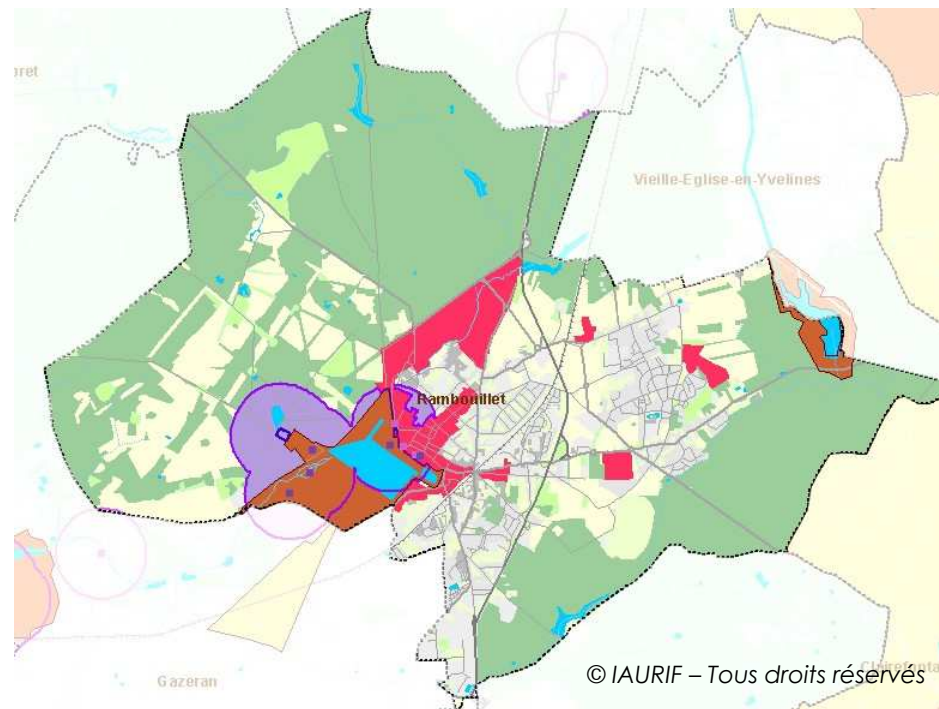
#### Annexe n° 4 : Les bassins d'étude du P.D.A.L.P.D.

Source : Etude des besoins du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées des Yvelines 2006-2008



#### Annexe n° 5 : Les différents périmètres de protection du patrimoine sur la commune de Rambouillet










Source : IAURIF



© IAURIF – Tous droits réservés

#### SITES ET MONUMENTS PROTEGES

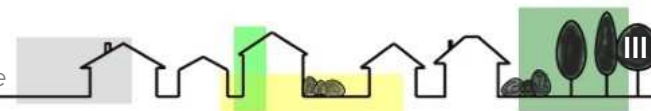
#### FOND DE CARTE

Type de protection	inscrit	classé
MONUMENT HISTORIQUE loi du 31 décembre 1913		
Monument ponctuel		
Ensemble monumental		
Périmètre de protection particulière		
SITES loi du 2 mai 1930		
SECTEUR SAUVEGARDE loi du 4 août 1962		
ZPPAUP loi du 7 janvier 1983 Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager		

#### Mode d'Occupation du Sol 1999 (l'occupation du sol n'apparaît pas sous les surfaces protégées)

 bois	 zones bâties
 agriculture	 urbain ouvert
 autre rural	 eau

----	Limite de commune
—	Limite de département
==	Réseau routier
++++	Réseau ferré



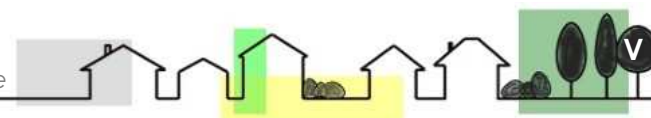


	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Total Logement
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
La Boissière-Ecole	279	76,4	52	14,2	34	9,3	365
Clairefontaine-en-Yvelines	249	72,6	54	15,7	40	11,7	343
Emancé	275	51,5	31	5,8	228	42,7	534
Gazeran	413	87,5	36	7,6	23	4,9	472
Hermeray	364	78,4	81	17,5	19	4,1	464
Mittainville	220	81,2	40	14,8	11	4,1	271
Orcemont	301	92,9	13	4	10	3,1	324
Orphin	343	88,4	28	7,2	17	4,4	388
Poigny-la-Forêt	367	84	47	10,8	23	5,3	437
Raizeux	308	80,6	62	16,2	12	3,1	382
Rambouillet	10657	91,8	271	2,3	680	5,9	11608
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2150	91,14	96	4,1	113	4,8	2359
Saint-Hilarion	313	86	35	9,6	16	4,4	364
Sonchamp	580	86,3	56	8,3	36	5,4	672
Vieille-Eglise-en-Yvelines	259	89	19	6,5	13	4,5	291
<b>CCPFY</b>	<b>16807</b>	<b>87,2</b>	<b>867</b>	<b>4,5</b>	<b>1233</b>	<b>6,4</b>	<b>19274</b>

Filocom 2005

	Nombre total de résidences principales	Résidences principales 1 et 2 pièces		Résidences principales 3 et 4 pièces		Résidences principales 5 pièces et plus	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
La Boissière-Ecole	279	29	10,4	123	44,1	127	45,5
Clairefontaine-en-Yvelines	249	24	9,6	87	34,9	138	55,4
Emancé	275	30	10,9	103	37,5	142	51,6
Gazeran	413	50	12,1	172	41,6	191	46,2
Hermeray	364	48	13,2	142	39	174	47,8
Mittainville	220	20	9,1	88	40	112	50,9
Orcemont	301	19	6,3	110	36,5	172	57,1
Orphin	343	38	11,1	137	39,9	168	49
Poigny-la-Forêt	183	44	12	121	33	18	55
Raizeux	308	23	7,5	137	44,5	148	48,1
Rambouillet	10657	2867	26,9	4913	46,1	2877	27
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2150	262	12,2	933	43,4	955	44,4
Saint-Hilarion	313	27	8,6	136	43,5	150	47,9
Sonchamp	580	62	10,7	234	40,3	284	49
Vieille-Eglise-en-Yvelines	259	28	10,8	95	36,7	136	52,5
<b>Total</b>	<b>16807</b>	<b>3513</b>	<b>20,9</b>	<b>7412</b>	<b>44,1</b>	<b>5882</b>	<b>35</b>

Filocom 2005

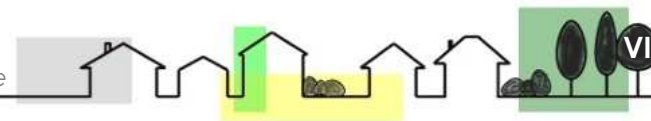


	Nombre total de résidences principales	Propriétaires occupants		Locataires HLM SEM		Locataires Secteur Privé		Autres	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
La Boissière-Ecole	279	198	71	8	3	45	16	28	10
Clairefontaine-en-Yvelines	249	172	69	7	3	57	23	12	5
Emancé	275	234	85	3	1	25	9	11	4
Gazeran	413	322	78	8	2	66	16	12	3
Hermeray	364	306	84	11	3	36	10	11	3
Mittainville	220	202	92	0	0	13	6	4	2
Orcemont	301	250	83	24	8	21	7	6	2
Orphin	343	268	78	0	0	62	18	10	3
Poigny-la-Forêt	367	305	83	4	1	48	13	15	4
Raizeux	308	259	84	12	4	28	9	9	3
Rambouillet	10657	5648	53	2451	23	2238	21	320	3
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2150	1634	76	151	7	344	16	43	2
Saint-Hilarion	313	269	86	3	1	31	10	13	4
Sonchamp	580	481	83	0	0	75	13	17	3
Vieille-Eglise-en-Yvelines	259	223	86	0	0	28	11	8	3
<b>Total</b>	<b>17078</b>	<b>10759</b>	<b>63</b>	<b>2732</b>	<b>16</b>	<b>3118</b>	<b>18</b>	<b>512</b>	<b>3</b>

Filocom 2005

	Nombre total de logements	Logements individuels		Logements collectifs	
		Nombre	Part	Nombre	Part
La Boissière-Ecole	365	328	89,9	37	10,1
Clairefontaine-en-Yvelines	343	315	91,8	28	8,2
Emancé	534	313	58,6	221	41,4
Gazeran	472	409	86,7	63	13,3
Hermeray	464	443	95,5	21	4,5
Mittainville	271	269	99,3	2	0,7
Orcemont	324	292	90,1	32	9,9
Orphin	388	345	88,9	43	11,1
Poigny-la-Forêt	437	407	93,1	30	6,9
Raizeux	382	372	97,4	10	2,6
Rambouillet	11608	4423	38,1	7185	61,9
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2359	1840	78	519	22
Saint-Hilarion	364	351	96,4	13	3,6
Sonchamp	672	600	89,3	72	10,7
Vieille-Eglise-en-Yvelines	291	271	93,1	20	6,9
<b>Total</b>	<b>19274</b>	<b>10851</b>	<b>56,3</b>	<b>8423</b>	<b>43,7</b>

Filocom 2005



	Nombre total de logements	Logements construits avant 1915		Logements construits de 1915 à 1948		Logements construits de 1949 à 1974		Logements construits de 1975 à 1989		Logements construits après 1990	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
La Boissière-Ecole	365	147	40,3	10	2,7	60	16,4	90	24,7	58	15,9
Clairefontaine-en-Yvelines	343	146	42,6	35	10,2	37	10,8	74	21,6	51	14,9
Emancé	534	332	62,2	13	2,4	68	12,7	71	13,3	50	9,4
Gazeran	472	191	40,5	25	5,3	81	17,2	102	21,6	73	15,5
Hermeray	464	212	45,7	23	5,0	109	23,5	83	17,9	37	8,0
Mittainville	271	104	38,4	15	5,5	39	14,4	68	25,1	45	16,6
Orcemont	324	81	25,0	5	1,5	68	21,0	120	37,0	50	15,4
Orphin	388	156	40,2	18	4,6	68	17,5	98	25,3	48	12,4
Poigny-la-Forêt	437	132	30,2	37	8,5	92	21,1	122	27,9	54	12,4
Raizeux	382	145	38,0	26	6,8	97	25,4	62	16,2	52	13,6
Rambouillet	11 608	2459	21,2	468	4,0	3657	31,5	3125	26,9	1899	16,4
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2359	507	21,5	48	2,0	520	22,0	966	40,9	318	13,5
Saint-Hilarion	364	129	35,4	28	7,7	89	24,5	88	24,2	30	8,2
Sonchamp	672	288	42,9	22	3,3	138	20,5	170	25,3	54	8,0
Vieille-Eglise-en-Yvelines	291	81	27,8	8	2,8	59	20,3	89	30,6	54	18,6
<b>Total</b>	<b>19274</b>	<b>5110</b>	<b>26,5</b>	<b>781</b>	<b>4,1</b>	<b>5182</b>	<b>26,9</b>	<b>5328</b>	<b>27,6</b>	<b>2873</b>	<b>14,9</b>

Filocom 2005



	Nombre de ménages	Revenu imposable < 60 %	Revenu imposable entre 60 % et 100 %	Revenu imposable < 100 %	Revenu imposable > 100 %	Taux estimatif de logements sociaux
La Boissière-Ecole	272	26,8	32,4	59,2	40,8	2,2
Clairefontaine-en-Yvelines	238	16,4	22,3	38,7	61,3	0,0
Emancé	264	21,2	35,6	56,8	43,2	0,0
Gazeran	402	19,4	31,1	50,5	49,5	0,0
Hermeray	352	27,3	27,6	54,8	45,2	2,2
Mittainville	213	29,1	29,1	58,2	41,8	0,0
Orcemont	292	15,1	34,6	49,7	50,3	1,7
Orphin	321	21,5	33,3	54,8	45,2	0,0
Poigny-la-Forêt	358	19	23,5	42,5	57,5	1,4
Raizeux	296	18,6	33,8	52,4	47,6	2,9
Rambouillet	10004	25,7	35,6	61,3	38,7	22,4
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2096	22,2	35	57,2	42,8	5,7
Saint-Hilarion	305	24,6	33,8	58,4	41,6	0,0
Sonchamp	563	19,9	37,3	57,2	42,8	0,3
Vieille-Eglise-en-Yvelines	256	14,1	27	41	59	0,0

Filocom 2005

	Logements potentiellement indignes 2001	Logements potentiellement indignes 2003	RP Total	RP Sans confort		RP avec confort partiel		RP tout confort		RS Total	RS Sans confort		RS avec confort partiel		RS tout confort	
				Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
La Boissière-Ecole	< 11	< 11	279	4	1,43	34	12,19	241	86,38	52	- s -	- s -	- s -	- s -	43	82,69
Clairefontaine-en-Yvelines	< 11	< 11	249	3	1,2	34	13,65	212	85,14	54	1	1,85	11	20,37	42	77,78
Emancé	12	11	275	7	2,55	33	12	235	85,45	31	0	0	6	19,35	25	80,65
Gazeran	16	< 11	413	6	1,45	51	12,35	356	86,2	36	1	2,78	16	44,44	19	52,78
Hermeray	18	13	364	8	2,2	63	17,31	293	80,49	81	4	4,94	14	17,28	63	77,78
Mittainville	< 11	< 11	220	7	3,18	34	15,45	179	81,36	40	3	7,5	12	30	25	62,5
Orcemont	< 11	< 11	301	1	0,33	13	4,32	287	95,35	13	0	0	- s -	- s -	- s -	- s -
Orphin	< 11	14	343	9	2,62	27	7,87	307	89,5	28	0	0	11	39,29	17	60,71
Poigny-la-Forêt	< 11	13	367	10	2,72	34	9,26	323	88,01	47	- s -	- s -	- s -	- s -	39	82,98
Raizeux	< 11	< 11	308	7	2,27	25	8,12	276	89,61	62	5	8,06	13	20,97	44	70,97
Rambouillet	79	61	10657	36	0,34	726	6,81	9895	92,85	271	7	2,58	17	6,27	247	91,14
Saint-Amoult-en-Yvelines	43	47	2150	36	1,67	183	8,51	1931	89,81	96	9	9,38	22	22,92	65	67,71
Saint-Hilarion	11	11	313	12	3,83	46	14,7	255	81,47	35	3	8,57	12	34,29	20	57,14
Sonchamp	29	23	580	7	1,21	81	13,97	492	84,83	56	- s -	- s -	- s -	- s -	45	80,36
Vieille-Eglise-en-Yvelines	< 11	< 11	259	5	1,93	16	6,18	238	91,89	19	- s -	- s -	- s -	- s -	11	57,89

Filocom 2005

	Logements vacants Total	Logements vacants Sans confort		Logements vacants avec confort partiel		Logements vacants tout confort		Total	Mini Logements Sans confort		Mini Logements avec confort partiel		Mini Logements tout confort		Logements non pris en compte
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
La Boissière-Ecole	34	- s -	- s -	- s -	- s -	23	67,65	365	4	1,1	34	9,3	307	84,11	20
Clairefontaine-en-Yvelines	40	- s -	- s -	- s -	- s -	29	72,5	343	4	1,17	45	13,1	283	82,51	11
Emancé	228	162	71,05	21	9,21	45	19,74	534	169	31,65	60	11,2	305	57,12	0
Gazeran	23	- s -	- s -	- s -	- s -	5	21,74	472	7	1,48	67	14,2	380	80,51	18
Hermeray	19	- s -	- s -	- s -	- s -	12	63,16	464	12	2,59	46	16,6	368	79,31	7
Mittainville	11	- s -	- s -	- s -	- s -	5	45,45	271	10	3,69	46	17,0	209	77,12	6
Orcemont	10	0	0	0	0	5	50	324	1	0,31	12	4,0	292	90,12	18
Orphin	17	- s -	- s -	- s -	- s -	11	64,71	388	9	2,32	38	9,8	335	86,34	6
Poigny-la-Forêt	23	- s -	- s -	- s -	- s -	16	69,57	437	10	2,29	34	7,8	378	86,5	15
Raizeux	12	- s -	- s -	- s -	- s -	5	41,67	382	12	3,14	38	9,9	325	85,08	7
Rambouillet	680	45	6,62	90	13,24	545	80,15	11608	88	0,76	833	7,2	10687	92,07	0
Saint-Amoult-en-Yvelines	113	- s -	- s -	27	23,89	77	68,14	2359	45	1,91	232	9,8	2073	87,88	9
Saint-Hilarion	16	- s -	- s -	- s -	- s -	5	31,25	364	15	4,12	58	15,9	280	76,92	11
Sonchamp	36	- s -	- s -	- s -	- s -	23	63,89	672	7	1,04	81	12,0	560	83,33	24
Vieille-Eglise-en-Yvelines	13	- s -	- s -	- s -	- s -	5	38,46	291	5	1,72	16	5,5	254	87,29	16

Filocom 2005

