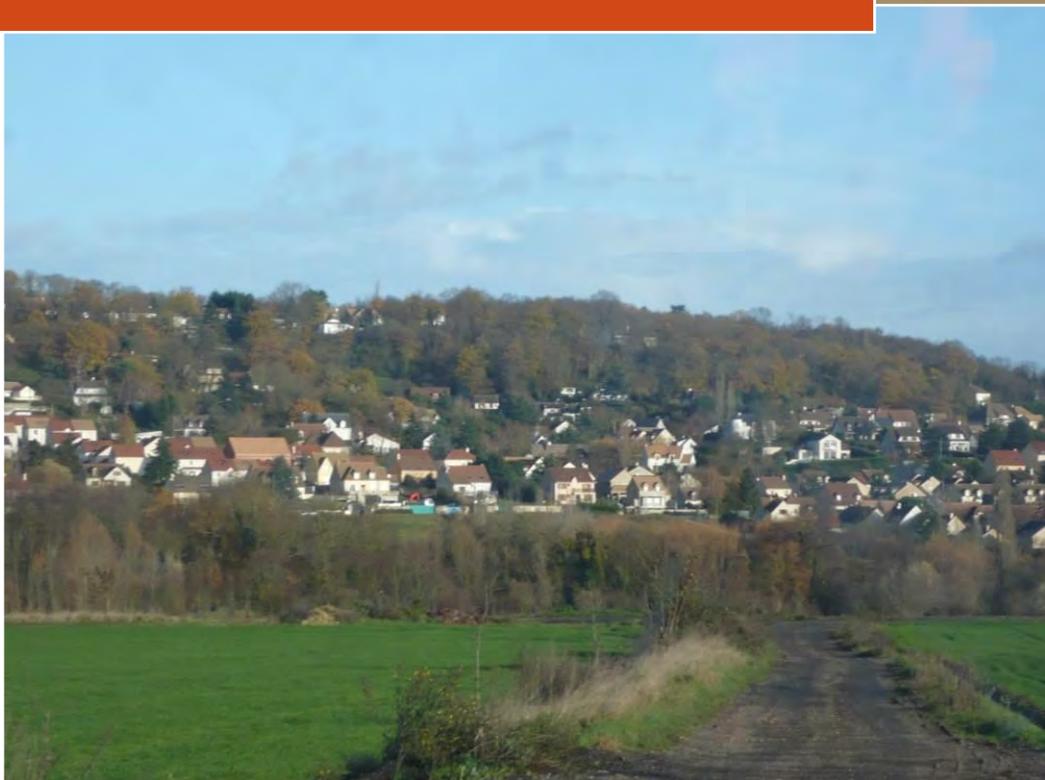


Département de l'Essonne (91)
Commune de Linas



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

A.	Diagnostic général.....	9
1.	Linas : site et situation.....	10
1.1.	Une commune proche de Paris, marquée par le passage de la RN 20.....	10
1.2.	Une commune « carrefour » qui a su conserver un caractère villageois	12
2.	Une commune inscrite dans des territoires de projets	19
2.1.	Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France	19
2.2.	La communauté d'Agglomération Paris Saclay	21
2.3.	Les syndicats	21
2.4.	Une Opération d'Intérêt National à proximité.....	22
B.	Diagnostic socio-démographique.....	24
1.	Une croissance démographique continue	24
1.1	Une commune attractive.....	24
1.2	Une population jeune composée majoritairement de couples avec enfants	27
1.3	Une population fixe	29
1.4	Une diminution progressive de la taille des ménages.....	31
2.	Une commune résidentielle où le logement individuel domine.....	33
2.1	Une majorité de résidences principales	33
2.2	Un parc de logements relativement ancien.....	36
3.	Les mécanismes du logement	42
3.1	Quatre phénomènes à prendre en compte.....	42
3.2	Le point-mort comme repère et perspectives d'évolution	46
3.2.1	Actualisation du phénomène de desserrement entre 2011 et 2025.....	46
3.2.2	Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2011 et 2025	47
3.2.3	maintien du nombre de résidences secondaires.....	47
3.2.4	Logements vacants	48
3.2.5	Récapitulatif	48
3.3	Logements créés à Linas entre 2011 et 2014 inclus	49
3.4	Projets d'urbanisation de Linas 2015-2025	51
4.	Un bon niveau d'équipements	63
4.1	Les équipements en direction de l'enfance et de la petite enfance.....	63
4.2	Les équipements socioculturels et associatifs	64
4.3	Les équipements sportifs et de loisirs.....	65
4.4	Les équipements administratifs et de services publics	65
C.	diagnostic économique.....	68

1 Une population active importante	68
1.1. Un taux d'activité en croissance entre 1999 et 2008	68
1.2. Une majorité de salariés	69
1.3. Un déficit d'emploi par rapport à la population active	70
1.4. ...qui induit de nombreuses migrations pendulaires	71
2. Un tissu économique composé d'entreprises du commerce et du secteur de la construction	73
2.1. Un tissu économique relativement dynamique.....	73
2.2. La RN 20 : catalyseur du développement économique	76
2.3. Un commerce de centre-ville concurrencé	79
2.4. La disparition progressive de l'activité agricole.....	79

PREAMBULE

Contexte législatif et réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

Le PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (son décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 puis par la loi de programmation relative au Grenelle 2 du 3 août 2009, par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 et par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme, il s'agit :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

L'article L.101-1 du code de l'urbanisme rappelle que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la

diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 énonce à l'article 7 que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants :

- a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis. Dans les six mois suivant la publication de la présente loi, une étude sur la réforme de la fiscalité et sur les incitations possibles pour limiter l'extension du foncier artificialisé sera effectuée ;
- b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes, les collectivités territoriales disposant désormais, ou étant dotées dans l'année qui suit l'adoption de la présente loi, d'outils leur permettant en particulier de conditionner la création de nouveaux quartiers, d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat ou de bureaux, à la création ou au renforcement correspondant des infrastructures de transport, ainsi que de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation ;
- c) Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
- d) Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;
- f) Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;
- g) Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

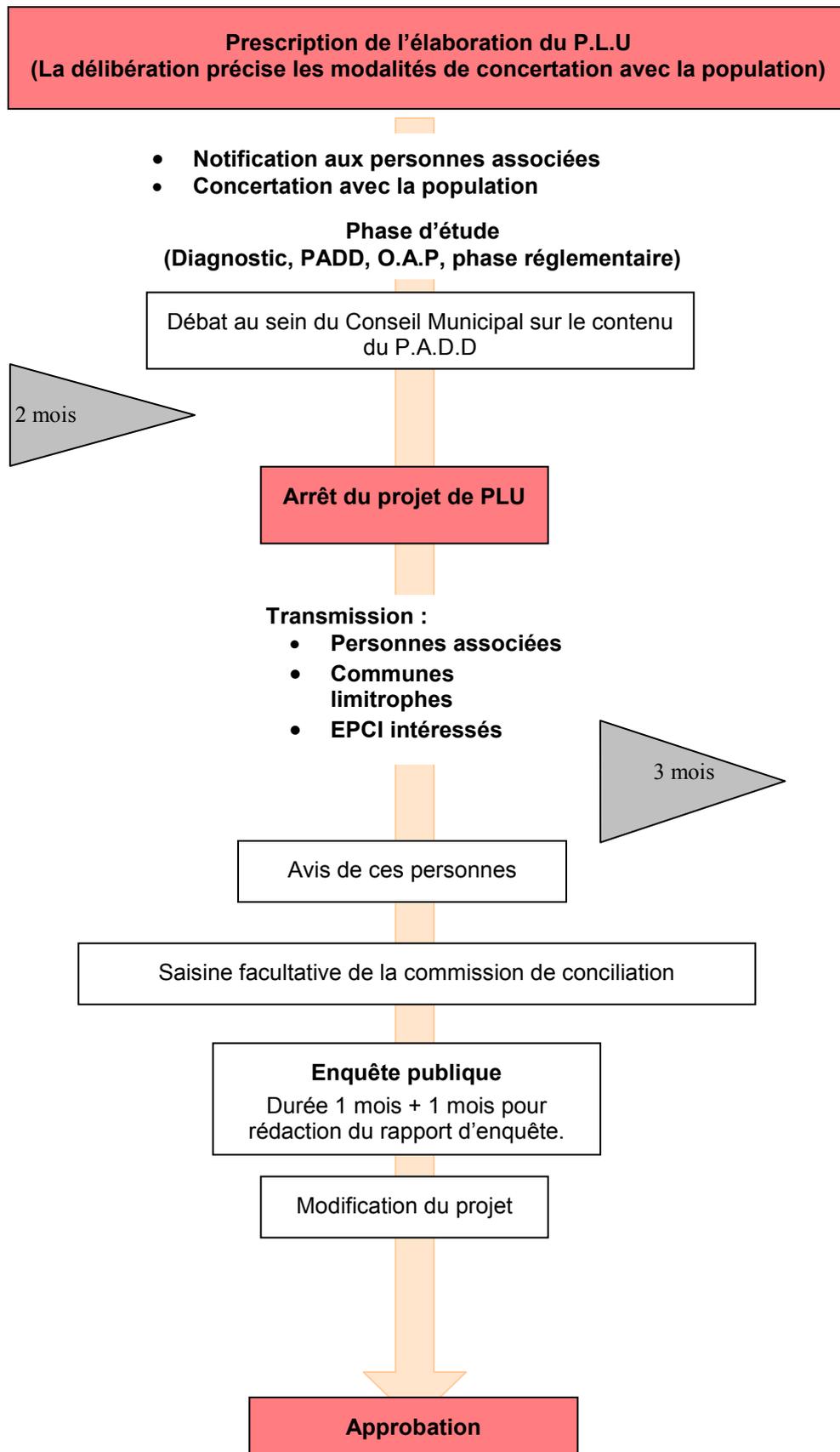
Le PLU doit ainsi conduire à un développement durable, c'est à dire un développement répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable projet urbain pour la commune de Linas.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme donne à la commune les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociales, économiques, environnementales). Le PLU planifie, maîtrise et organise le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Linas et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durables.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

La procédure d'élaboration



Le dossier PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 ans).
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui permettent une meilleure intégration des politiques publiques en matière d'aménagement, de logement et de mobilité. Elles permettent également de promouvoir un véritable projet urbain à l'échelle d'un îlot, quartier ou de la ville. Elles peuvent d'autres parts fixer un échéancier prévisionnel d'urbanisation des zones à urbaniser.
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
 - les annexes sanitaires et réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
 - la liste des emplacements réservés,
 - etc....

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seuls le règlement, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagements et de Programmation ont un caractère réglementaire opposable aux tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

A. DIAGNOSTIC GÉNÉRAL

Le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

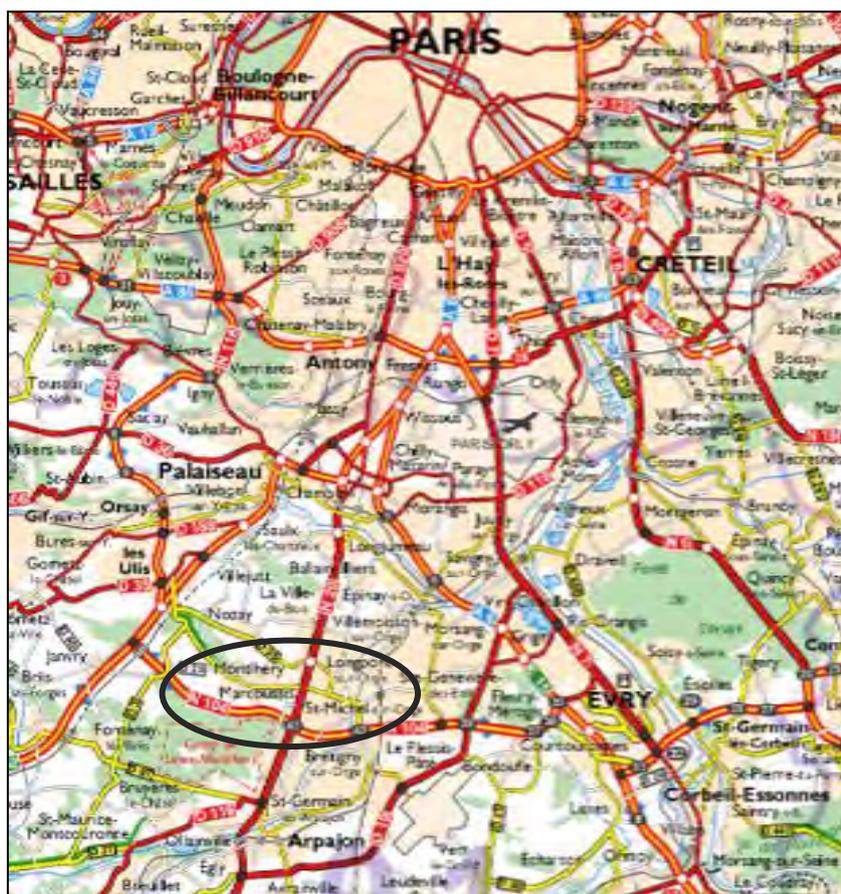
Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1. LINAS : SITE ET SITUATION

1.1. Une commune proche de Paris, marquée par le passage de la RN 20

Linas est située à 30 km du centre de Paris, au cœur de l'Essonne, dans la 2ème couronne de l'agglomération parisienne.

Elle est reliée à Paris par la RN 20, axe historique menant à Orléans. C'est cette position qui la caractérise et constitue la 1^{ère} image de la ville pour le visiteur.



Situation de la commune (Source : Viamichelin)

La commune se situe au **carrefour de deux infrastructures routières majeures** : la N104 et la RN 20. Cela lui permet aussi d'être facile d'accès et aisément reliée à Paris et aux axes autoroutiers majeurs. Cependant, ces infrastructures constituent aussi de véritables barrières physiques qui partagent le territoire communal. Linas se trouve¹ ainsi :

- à 6 km (8 min) d'Arpajon, au sud,
- à 14 km (13 min) d'Evry, à l'est,
- à 30 km (32 min) du centre de Paris.

Linas est bordée au nord par la commune de Montlhéry, à l'est par celle de Longpont-sur-Orge, au sud par les communes de Leuville-sur-Orge et de Saint-Germain-lès-Arpajon et à l'ouest par les communes de Marcoussis et d'Ollainville.

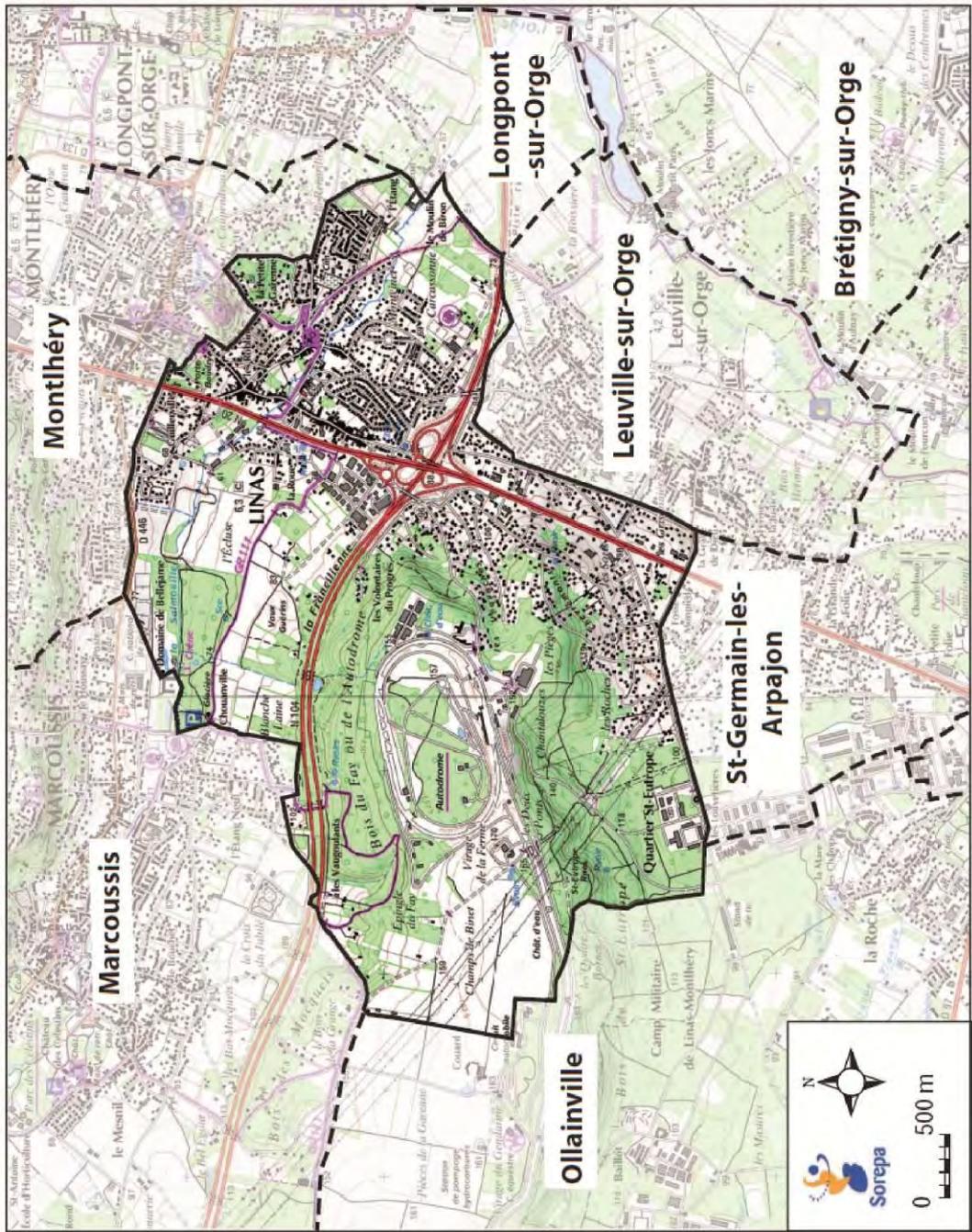
¹ Distance et temps de trajet en voiture de centre-ville à centre-ville

Février 2015

PLU Linas - Limites communales

LEGENDE

- Limites communales de Linas
- - - Limites des communes voisines



Fond : Geoportail

1.2. Une commune « carrefour » qui a su conserver un caractère villageois

Un territoire façonné par le relief et les infrastructures de transports

Le territoire communal est relativement accidenté avec cent mètres de dénivelé, passant de 60 à 160 mètres d'altitude. Il est constitué de deux grandes entités de relief, dont la limite est marquée par la N 104 :

- La **vallée de la Sallemouille**, entourée d'espaces naturels en amont, à l'ouest de la RN 20, puis qui traverse le centre urbain de Linas, avant de rejoindre la vallée de l'Orge, en limite Est de la commune. Elle compose la moitié nord de la commune.
- Le **plateau de Saint-Eutrope**, sur lequel repose l'autodrome, avec des cultures agricoles plus à l'ouest. A l'est, une partie des coteaux boisés abrupts ont été conquis par l'urbanisation. Il compose la moitié sud-ouest de la commune.

La commune est traversée par deux infrastructures routières d'envergure nationale et régionale. La RN 20 ancienne voie royale reliant Paris à Orléans et la N 104 qui dessert la grande couronne francilienne. Leurs vocations en tant que voie de transit et leurs statuts très routiers que leur confère le trafic accentue l'effet de coupure sur la commune.

Un nombre importants d'éléments architecturaux remarquables qui rappelle l'identité villageoise de la commune (hors patrimoine cité dans l'état initial de l'environnement)

Patrimoine lié aux franchissements

Pont de la rue de l'Arpajonnais

Le pont routier de la rue de l'Arpajonnais est le seul vestige de la présence du chemin de fer réalisé en 1894 afin de répondre à la demande des agriculteur-maraîchers du sud de Paris. Le train, dit « l'Arpajonnais », cesse de circuler vers 1934, et la voie ferrée est transformée en rue en 1964.



Pont de la rue de l'Arpajonnais

Source : topic-topos.com



Pont sur la Sallemouille , rue de la division Leclerc Source : topic-topos.com

Pont sur la Sallemouille

Situé sur la route royale de Paris à Orléans, il aurait été construit au 17^e siècle. L'arc du pont est en pierre de taille calcaire, le mur de soutènement en meulière et le parapet en béton a remplacé l'ancien parapet en pierres de taille. Ce pont présente la particularité d'être en pierres de taille et de ne pas avoir été démoli.

Patrimoine lié à la présence de l'eau



Puits – Parc de la Source

Ce lavoir, datant de 1809 est dit de «La Pèlerine », du nom de la source qui l'alimente. Le lavoir a conservé son toit couvert de tuiles plates, en forme d'impluvium, datant de la fin du 19^e siècle et est entouré d'un mur de pierres. Ce lavoir est un élément remarquable en tant que trace bâtie du petit patrimoine lié à l'eau d'une commune rurale.



Lavoir de la Pèlerine - 139 bis, rue de la division Leclerc

Ce moulin date du 15^{ème} siècle.



Moulin de l'Etang

Chemin du Moulin de l'Etang

Cette source est couverte ce qui est relativement rare. A ce titre, cette couverture peut constituer un élément remarquable de la commune de Linas.



Source dans le domaine de Bellejame

Patrimoine agricole rural

Les glacières étaient des cavités en maçonnerie dans lesquelles on entreposait la glace naturelle, récupérées en hiver sur les plans d'eau gelés, afin d'en disposer pendant la saison chaude pour conserver des aliments. Trois éléments la composent obligatoirement : une cuve cylindrique et maçonnée enterrée, équipée d'une conduite destinée à évacuer les eaux de fusion ; un couvrement maçonné ; et enfin une porte orientées vers le nord et servant au chargement et à la récupération de la glace.



Glacière, domaine de Bellejame

Les murs de clôtures sont des éléments qualitatifs du paysage puisque soit ils structurent le grand paysage, soit ils participent au dessin des voies. Pour ces deux raisons et aussi pour l'emploi de matériaux nobles (moellons de pierres), ce mur mériterait d'être classé comme élément remarquable de la commune.



Mur de clôture - Ibis, rue P.Bert

Patrimoine de bourg agricole



*Maison de maraîcher
17 rue du Montvinet*

Plusieurs constructions sont aujourd'hui remarquables car elles constituent une trace bâtie du passé maraîcher de Linas : un bâti aligné sur la voie, possédant une porte cochère pouvant permettre le passage de charrettes et donnant sur une cour dessinée par des dépendances qui avaient une vocation agricole. Le N°22 de la rue Saint-Merry est aussi remarquable par les éléments de modénature qui compose sa façade : jambages et linteaux des baies, frise,...



*Maison de maraîcher
22, rue Saint Merry*



*Maison de maraîcher
8, rue Montvinet*



*Maisons de maraîcher
n°8 rue Fromagère*



*Maisons de maraîcher
n° 12 rue Fromagère*



Maisons de maraicher
n°5 rue Fromagère

Cette construction est caractéristique des fermes de bourg : elle est implantée à l'alignement du bâti et en limites séparatives. La porte cochère, donne sur une cour sur laquelle s'ouvrent les anciennes écuries et l'ancien poulailler réaménagés. La longueur de la façade, l'importance des hauteurs d'étages et la pente raide et haute du toit sont les signes d'une ferme cossue.



Maisons de maraicher
n° 12 rue de Montvinet



Ferme
70, rue de la division Leclerc

Cette lucarne à guitare est percée dans le toit d'une maison de vigneron-cultivateur. La solidité de la charpente et l'importance de l'avancée du toit indiquent la présence autrefois d'une poulie dotée d'un dispositif destiné à monter des sacs.



Lucarne à guitare - 6, rue fromagère

Patrimoine en lien avec son activité passée de halte sur la route Paris-Orléans



Habitation et boutique

31, rue de la division Leclerc

Source : topic-topos.com

Cet édifice date sans doute du 18^e siècle et abritait un relais de poste ce qui en fait une trace importante du passé de Linas. De plus, son soubassement en grès et le corps du bâtiment probablement composé de moellons de calcaire recouverts de crépi ainsi que la composition par une succession de trames identiques constituent un ensemble remarquable. Sa grande porte cochère permettait de faire entrer dans sa cour les véhicules à cheval.

Cette construction du 18^e siècle accueille un commerce qui a conservé sa devanture d'origine. A ce titre, c'est un élément remarquable pour la commune de Linas comme une trace de l'activité commerciale en lien avec sa situation de halte entre Paris et Orléans.



Relai de poste

20, rue de la division Leclerc

Source : topic-topos.com



Relai de poste

30, rue de la division Leclerc

Source : topic-topos.com

Patrimoine de maisons de notables

Château de la Roue :

Il ne reste, aujourd'hui, de la propriété que l'allée de peupliers et les bornes du 18^{ème} siècle qui marquaient son départ ainsi qu'une partie des communs dénaturés.



Borne – Impasse de la roue

Source : topic-topos.com

Le bâtiment d'origine est du 17^e siècle et a été profondément remanié au 19^e siècle. L'intérêt de ce bâtiment réside dans le fait que c'est un des rares exemples d'hôtel particulier de Linas. En effet, peu de bâti du bourg ancien sont implantés en retrait de la rue, avec une cour séparant le porche d'entrée du logis des maîtres. De plus sa façade symétrique, ses volets à persiennes, sa marquise, ses lucarnes à fronton et sa crête sont autant de détails architecturaux qui renseignaient sur l'importance de son propriétaire.



Maison dite de la Chataigneraie 101-103, rue de la Division Leclerc

Source : topic-topos.com

Voici un autre exemple d'hôtel particulier qui date de la deuxième moitié du 19^e siècle.

Cette construction est remarquable par son implantation en retrait de la rue qui la met en valeur, sa composition en travées et sa couverture constituée de petites tuiles plates et par ses niveaux marqués par des modénatures : bandeau, chéneau,...



Pavillon Sainte-Marie 5, rue de la division Leclerc

Source : Google Maps

Cet ensemble date du 18^{ème} siècle et possède un haut mur de clôture avec un porche caractéristique des hôtels particuliers. C'est à ce titre que cette demeure peut être classée en élément remarquable de Linas.



Maison de notable - 7, rue Saint Merry

2. UNE COMMUNE INSCRITE DANS DES TERRITOIRES DE PROJETS

La commune de Linas s'inscrit dans différentes échelles territoriales (commune, bassin de vie local, espace urbain Grand Bassin Parisien, ...) et dans différents périmètres de projets (Communauté d'agglomération « Communauté d'Agglomération Paris Saclay », Syndicat de l'Orge, SIRM...) qui impliquent, selon les cas, la prise en compte ou la mise en compatibilité avec des documents de planification stratégiques supracommunaux (SDRIF, SCoT, ...). Cette accumulation d'échelles stratégiques à prendre en compte peut rendre difficile la prise de décision politique à l'échelle de la commune. De plus, à l'emboîtement des échelles géographiques et administratives se combinent l'interdépendance des problématiques urbaines, sociales ou économiques.

Ce chapitre introductif apporte quelques éléments de compréhension permettant de mettre en synergie le projet communal avec les projets territoriaux à échelle plus large. Il vise également à mettre en perspective le fonctionnement de la commune de Linas dans un contexte élargi.

Enfin, il doit également conduire à l'appréciation du degré d'importance de tout ce qui est susceptible d'influencer l'avenir de la commune, d'imaginer les stratégies nécessaires pour se préparer aux changements attendus et provoquer les changements souhaités dans le cadre du projet de PLU.

2.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDRIF) 2030 définit les orientations stratégiques de l'action à long terme à l'échelle de la Région Ile-de-France. Il constitue un document d'urbanisme d'échelle régionale prescriptif qui s'inscrit dans la hiérarchie des normes d'urbanisme.

Pour être compatible, le PLU de Linas doit permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application du PLU.

Ce rapport de compatibilité entre le SDRIF et le PLU « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

Présentant les grands défis que doit relever l'Ile-de-France pour les prochaines décennies, le SDRIF 2030 a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

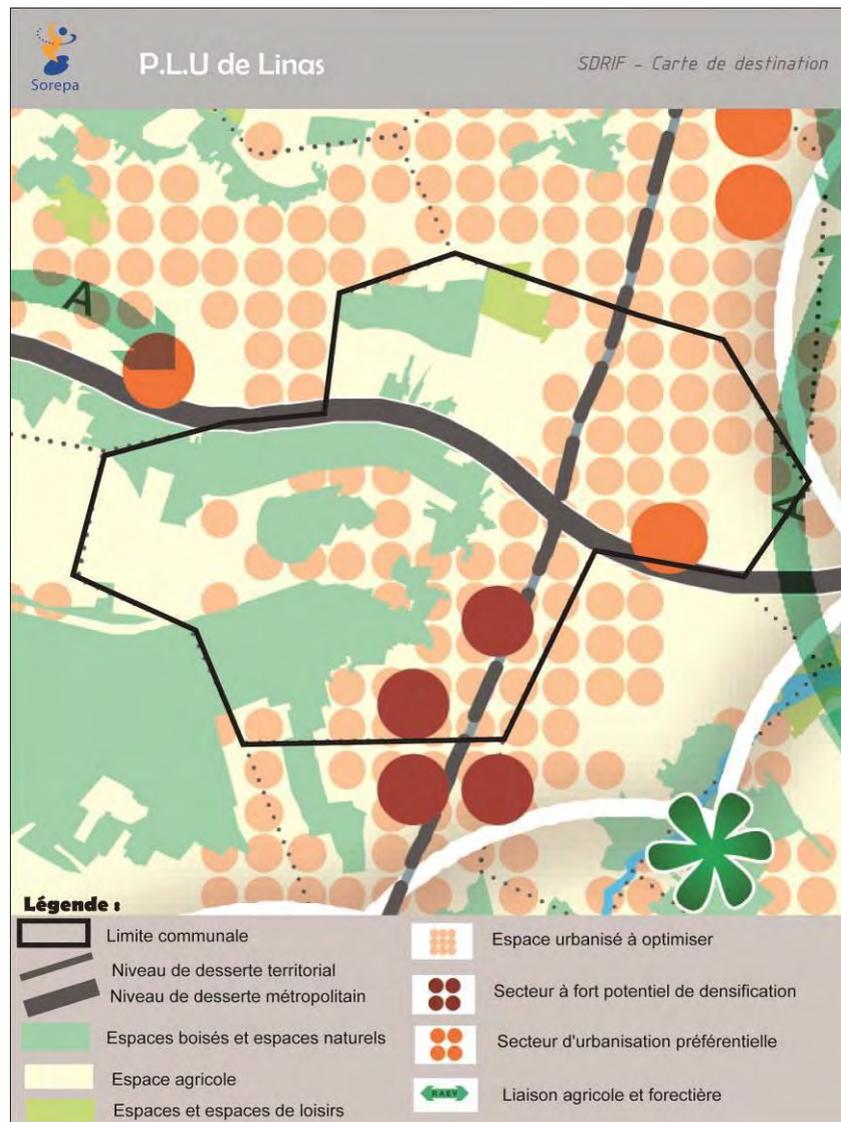
Dans les espaces urbanisés à optimiser :

A l'horizon 2030, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

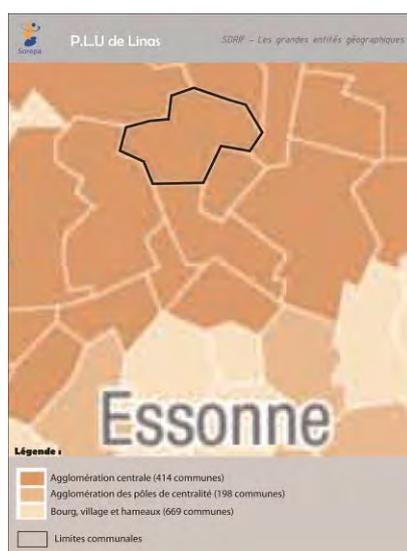
Dans les espaces à préserver :

Le SDRIF identifie le Bois de Fay, Bois de Saint-Eutrope ou le domaine de Bellejame comme espaces boisés et espaces naturels à préserver et valoriser, ainsi que le bassin de retenue du Syndicat de l'Orge.

Le SDRIF identifie une continuité écologique sur le territoire avec une liaison agricole et forestière recensée à l'Est du territoire.



Extrait de la carte de destination générale du SDRIF 2030



Sur la carte des grandes entités géographiques, le SDRIF définit la commune de Linas comme une agglomération des pôles de centralité.

2.2. *La communauté d'Agglomération Paris Saclay*

Linas faisait partie de la communauté d'agglomération Europ'Essonne depuis le 1^{er} janvier 2013. Europ'Essonne regroupait 14 communes au 1^{er} janvier 2014 : Ballainvilliers, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, La Ville-du-Bois, Longjumeau, Marcoussis, Massy, Montlhéry, Nozay, Saux-les-Chartreux, Villebon-sur-Yvette et Villejust). Territoire stratégique, trait d'union entre Massy et le plateau de Saclay, Europ'Essonne s'étend sur 55 km² et compte 150 847 habitants (au 1/01/2012 - source : INSEE).

Depuis le 1er janvier 2016, la CAPS, la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne et les villes de Verrières-le-Buisson et Wissous ont fusionnées pour devenir la Communauté Paris-Saclay.

Chiffres clef :

- 27 communes
- 296 363 habitants (en 2012)
- 119 174 résidences principales (22,91 % de logements sociaux)
- 147 430 emplois (en 2012)

2.3. *Les syndicats*

La commune est administrativement rattachée à l'arrondissement de Palaiseau et au canton de Montlhéry. Linas a formé un district, aujourd'hui dissous, avec la commune de Montlhéry. La commune participe aux syndicats à vocation spécifique suivants :

- Le **Syndicat de l'Orge (ex SIVOA)**, créée en 1844, est une structure intercommunale de 34 communes, dont trois communautés d'agglomération. Il assure la gestion de la vallée de l'Orge, de sa rivière et de ses berges mais aussi de l'assainissement, et de la surveillance de la qualité de l'eau.
- Le **SIRM, Syndicat Intercommunal de la Région de Montlhéry**, réunissant cinq des sept communes du canton de Montlhéry, a en charge :
 - o la gestion des équipements sportifs situés à Montlhéry contigus au Collège Paul Fort,
 - o la garantie de la perception des redevances d'électricité,
 - o La gestion de la collecte des déchets ménagers (*Source : Commune*).
- Le **Syndicat Mixte Ouvert d'Etudes RN20 appelé « SM RN20 »**, qui travaille actuellement sur l'étude urbaine et de faisabilité dite « Plan Guide » pour la création d'un Transport en Commun en Site Propre sur la RN20, après avoir réalisé un schéma de référence puis en 2013 une étude foncière.
- Le **Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation du Nord Centre-Essonnes (SMEP_NCE)** qui a pour objectif d'engager l'élaboration du Schéma de cohérence Territoriale (SCoT).

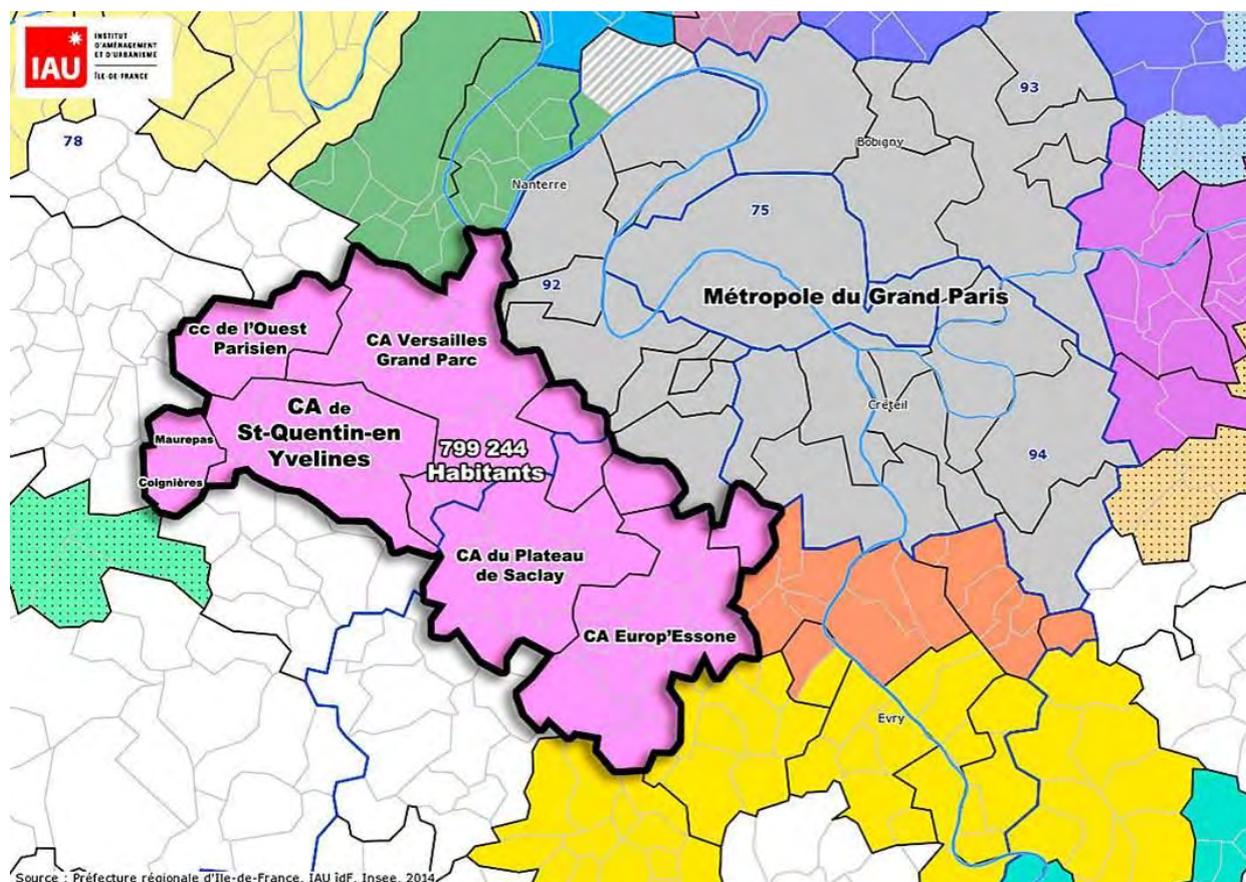
2.4. Une Opération d'Intérêt National à proximité

Linas se situe à proximité de l'OIN (**Opération d'Intérêt National**) Paris-Saclay qui s'étend sur le plateau de Saclay, de Massy-Palaiseau à St-Quentin-en-Yvelines et d'Orsay à Versailles.

L'Etablissement Public de Paris - Saclay (EPPS) qui regroupe 49 communes est la structure chargée de la préfiguration de l'OIN.

L'OIN a pour **vocation de devenir un pôle majeur de la région**, voire une véritable « Silicon Valley » à la française avec une création de plus de 100 000 emplois. De plus, l'université d'Orsay déménagerait dans la zone et elle accueillerait alors plus de 25 000 étudiants et chercheurs.

Le territoire couvert par l'OIN



Bien que non couverte, la commune pourrait bénéficier de retombées directes ou indirectes de ce grand projet national et notamment être impacté en termes de développement économique et résidentiel.

SYNTHESE & QUESTIONNEMENTS

- Une commune à proximité de Paris directement reliée par la RN 20
- Un positionnement géostratégique au sein d'un nœud routier (RN20 et N 104) et une commune inscrite dans de nombreux territoires de projet (schéma de référence RN20, à proximité de l'OIN Paris-Saclay...)
- Une commune qui s'inscrit en continuité du tissu urbain nord essonnien et plus largement du sud de l'agglomération parisienne
- Une commune faisant partie de la communauté d'agglomération Paris Saclay.

➔ Quel rôle doit jouer la commune au sein de la couronne francilienne ? Quelle identité affirmer ? Territoire de transit, territoire résidentiel, territoire de respiration sur l'axe RN20 ?

➔ Quelle prise en compte des réalités extraterritoriales ? Quelles complémentarités avec les grands projets supra-communaux et quelle articulation avec le PLU ? (Grand Paris, SCoT Nord Essonne, OIN Paris-Saclay...)

- Un développement territorial conditionné par de nombreuses limites et ruptures (relief, infrastructures routières)
- Une commune qui a su conserver le caractère villageois de son centre bourg à l'écart de la circulation
- Une commune contrainte par de nombreuses servitudes

➔ Comment faire des contraintes un facteur de développement ? Quel modèle de développement urbain promouvoir ? Quelles fonctions des espaces contraints ? (loisirs, récréatif, préservation, protection, activité agricole... ?)

B. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

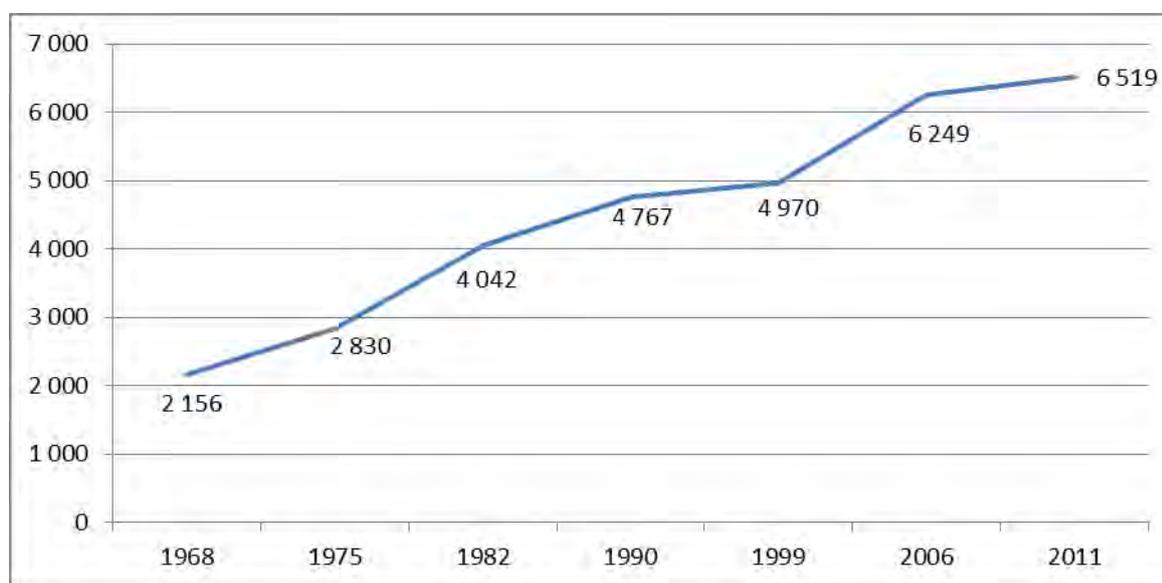
1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTINUE

L'analyse démographique de la commune de Linas est fondée sur les données des derniers recensements de 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999, 2006, 2008 et 2011, fournies par l'INSEE.

1.1 Une commune attractive

L'évolution de la population de Linas depuis 1968

Evolution de la population municipale de Linas entre 1968 et 2011



Source : INSEE

En 2011, Linas accueille 6 519 habitants, soit le triple de sa population en 1968. En effet, la population connaît une croissance continue depuis 1968, qui est plus forte sur les périodes 1968-1982 et 1999-2011.

Croissance démographique de Linas par période et par an entre 1968 et 2008

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Nombre supplémentaires d'habitants	674	1212	725	203	1279	270
Evolution de la population en %	28 %	36,4 %	16,8 %	4,3 %	25,7%	4,32%
Evolution moyenne annuelle en %	4 %	5,2 %	2,1 %	0,5 %	3,7%	0,9%

Source : INSEE

Taux de variation démographique comparés entre 1990 et 2011

	1990	Variation 1990- 1999	1999	Variation 1999-2006	2006	Variation 2006-2011	2011	Variation totale 1990 -2011 en %
Linas	4 767	4,5 %	4 970	25.7%	6 249	4.3%	6 519	36.8%
Canton de Montlhéry	28 754	18,8 %	34 174	13.1%	38 655	3.8%	40 134	39.6%
Département de l'Essonne	1 084 8 24	4,5 %	1 134 238	5.6%	1 198 273	2.2%	1 225 191	12.9%
Région Ile-de- France	10 660 554	2,7%	10 952 011	5.3%	11 532 398	2.8%	11 852 851	11.2%

Source : INSEE

Entre 1968 et 2011, la commune de Linas a triplé sa population (+ 202.4 %). Cette croissance démographique est bien plus forte que celle de la région ou du département sur la période 1990-2011. Cependant, le canton de Montlhéry, auquel appartient Linas, connaît une croissance démographique globalement plus élevée que la commune, avec une forte croissance entre 1990 et 1999 que Linas vient en partie compenser avec +25.7% entre 1999 et 2006.

Les croissances démographiques de Linas et de son canton sont 3 à 4 fois plus élevées que les évolutions du département et de la région entre 1990 et 2011.

Une croissance démographie expliquée par la combinaison d'un solde migratoire et naturel fort**Les facteurs d'évolution démographique entre 1982 et 2011**

	Linas				Canton de Montlhéry				Essonne			
	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,1	0,5	3,3	0,8	2,3	1,9	1,8	0,8	1,2	0,5	0,8	0,4
Solde naturel en %	0,7	0,8	1,2	1,1	0,6	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9
Solde migratoire %	1,4	- 0,4	2,2	0,3	1,8	1,2	1,0	0,0	0,3	- 0,4	- 0,1	-0,5

Source : INSEE

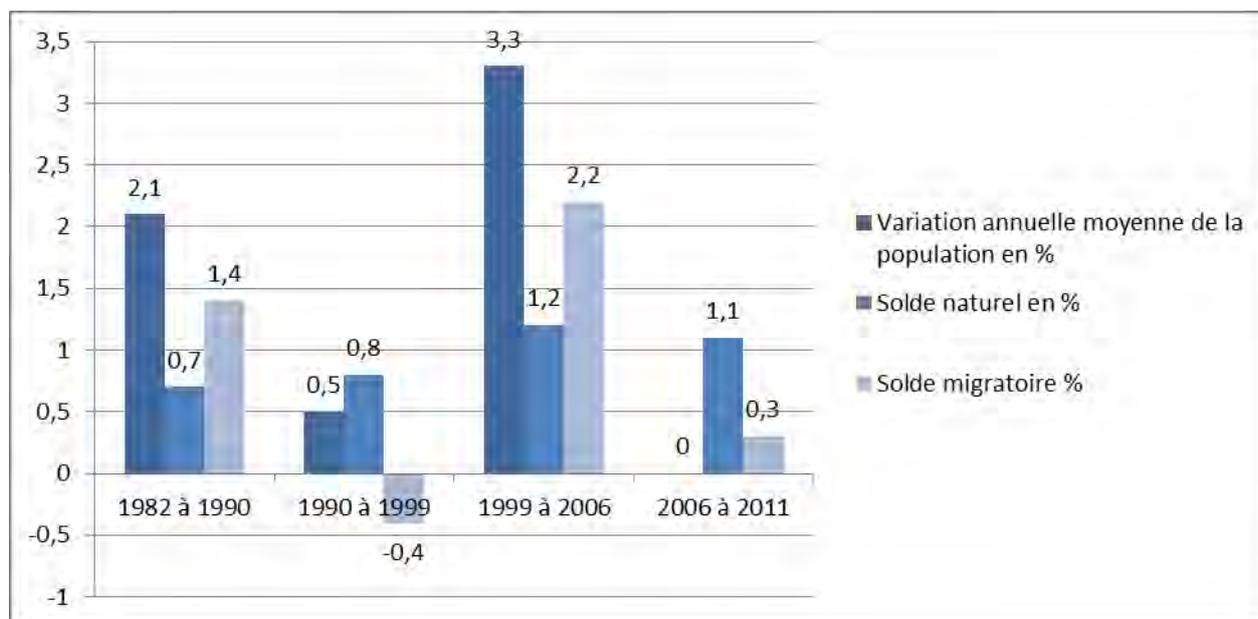
La croissance démographique de Linas entre 1982 et 2011 s'explique par la conjugaison du solde naturel et du solde migratoire (ou solde apparent des entrées sorties) tous deux positifs².

La croissance démographique de Linas entre 1982 et 1999 est inférieure à celle du canton mais supérieure à celle du département. Concernant la période 1999-2011, elle est nettement supérieure à

² L'analyse de l'évolution de la population d'un territoire repose sur l'égalité qui suit : variation totale de la population = solde naturel (naissances - décès) + solde migratoire (entrées - sorties). Dans cette égalité, le solde migratoire est estimé indirectement par différence entre la variation totale de la population et le solde naturel. Ce solde migratoire est donc altéré des imprécisions sur la variation totale de population, tenant aux défauts de comparabilité entre deux recensements (évolutions des concepts de population). Il est donc qualifié de solde migratoire « apparent » afin que l'utilisateur garde en mémoire la marge d'incertitude qui s'y attache.

celle du canton et du département. Cela s'explique par la conjugaison de soldes naturels et migratoires positifs. Globalement, à Linas et en Essonne, la croissance démographique est plus fortement due au solde naturel qu'au solde migratoire sur les périodes entre 1982 et 2011. La variation de population due au solde naturel entre 1982 et 2011 reste relativement constante pour le canton et le département mais elle est en croissance pour la commune. Le solde migratoire est lui, plus variable selon les périodes, et peut parfois se révéler négatif autant pour la commune que pour le département.

Bilan de l'évolution démographique des moyennes annuelles par période à Linas (en %)



Evolution des taux de natalité et de mortalité à Linas (en %)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Taux de natalité en ‰	16,6	13,7	12,1	13,3	15,9	15,9
Taux de mortalité en ‰	7,4	6,2	5,4	4,9	4,2	4,7

Source : INSEE

Sur la période 1968-2011, le taux de mortalité à Linas ne cesse de décroître. Concernant la période 1975-1982, le taux de croissance est en forte hausse et il est expliqué par un solde migratoire fortement positif (+4,4%). Entre 1990 et 1999, le taux de croissance résolument bas s'explique lui par l'effet inverse : le solde migratoire est négatif. Cependant, à partir de 1999 le taux de croissance remonte, expliqué à la fois par un solde migratoire en hausse mais aussi par un solde naturel élevé.

1.2 Une population jeune composée majoritairement de couples avec enfants

L'évolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2011

Linas	1999		2011		Variation 1999-2011	
Ensemble	4982	100 %	6 519	100 %	1 537	30,9%
0 à 14 ans	950	19 %	1 437	22,0%	487	51,3%
15 à 29 ans	1059	21,2 %	1 309	20,1%	250	23,6%
30 à 44 ans	1124	22,6 %	1 544	23,7%	420	37,4%
45 à 59 ans	1139	23 %	1 228	18,8%	89	7,8%
60 à 74 ans	539	10,8 %	734	11,3%	195	36,2%
75 ans et plus	171	3,4 %	267	4,1%	96	56,1%

Source : INSEE

La croissance de la population totale entre 1999 et 2011 est de près de 31%. Les tranches d'âge connaissant les plus fortes croissances sont les jeunes enfants (0-14 ans) et les personnes de plus de 75 ans (respectivement + 51,3 % et 56,1 %). La tranche d'âge des 45-59 ans augmente peu (+ 7,8%). La part des moins de 30 ans passe de 40,2 % à 42,1 % entre 1999 et 2011 tandis que celle des plus de 60 ans passe de 14,2 % à 15,4 % sur la même période. Nous pouvons ainsi observer un vieillissement de la population de Linas entre 1999 et 2011, compensé par une forte natalité.

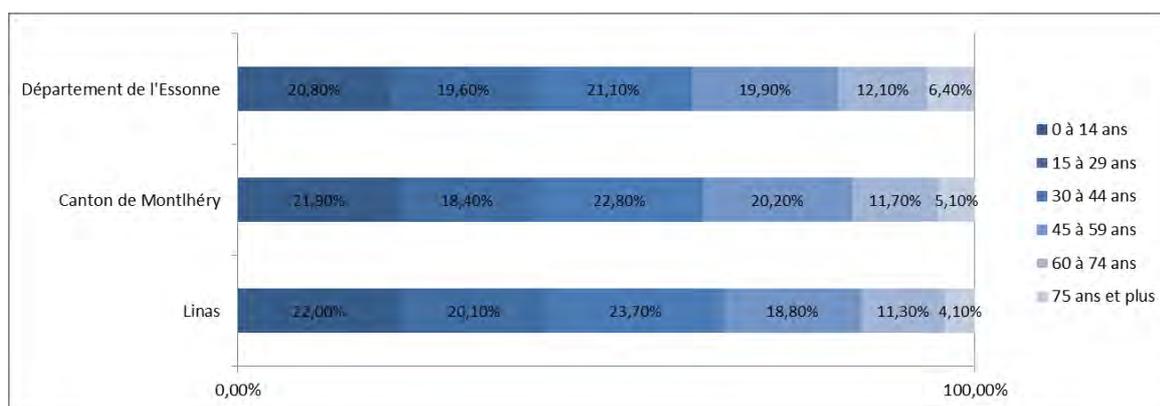
La structure par âge de la population en 2011

Comparaison de la structure par âge de la population en 2011

	Linas		Canton de Montlhéry		Département de l'Essonne	
Ensemble	6 519	100	40 134	100	1 225 191	100
0 à 14 ans	1 437	22,0%	8 770	21,9%	255 260	20,8%
15 à 29 ans	1 309	20,1%	7 370	18,4%	240 416	19,6%
30 à 44 ans	1 544	23,7%	9 145	22,8%	259 074	21,1%
45 à 59 ans	1 228	18,8%	8 117	20,2%	243 349	19,9%
60 à 74 ans	734	11,3%	4 691	11,7%	148 777	12,1%
75 ans et plus	267	4,1%	2 042	5,1%	78 315	6,4%
0 à 19 ans	1 855	28,5%	11 487	28,6%	334 917	27,3%
20 à 64 ans	4008	61,5%	24 057	59,9%	728 684	59,5%
65 ans ou plus	656	10,1%	4589	11,4%	161 589	13,2%

Source : INSEE

L'analyse comparée de la structure par âge de la population de Linas, de celle du canton et de celle du département laisse percevoir des situations similaires. De légères différences de quelques points existent. Ainsi, la part des personnes de 0 à 14 ans et de 30 à 44 ans est légèrement plus élevée à Linas que dans le département de l'Essonne. Inversement, les personnes de plus de 65 ans sont moins nombreuses à Linas (elles représentent 10,1 % de la population) que dans le canton (11,4 %) et le département (13,2 %).



De manière générale, la commune de Linas a une population légèrement plus jeune que le canton et le département (42,1 % de 0 à 29 ans contre respectivement 40,3 % et 40,4 %).

Dans le précédent tableau, nous avons pu remarquer que la part des plus de 65 ans était plus faible dans la commune (10,1 %) que dans les deux autres échelles territoriales. Le tableau ci-dessous, comptabilisant les 60 ans et plus indique que leur part à Linas est dans la moyenne du canton et du département (15,4 % contre 16,8 % et 18,5 %). Ainsi, on peut conclure que la part des 60-65 ans est forte dans la commune. Cette dernière est alors en phase d'être vieillissante dans les prochaines années et de compter une plus forte part des 65 ans et plus.

Indice de jeunesse³ en 2011

	Linas		Canton de Montlhéry		Département de l'Essonne	
Total moins de 20 ans	1 855	28,5%	11 487	28,6 %	334 917	27,3 %
Total plus de 60 ans	1 001	15,4%	6 733	16,8 %	227 092	18,5%
Indice de jeunesse	1,85		1,71		1,47	

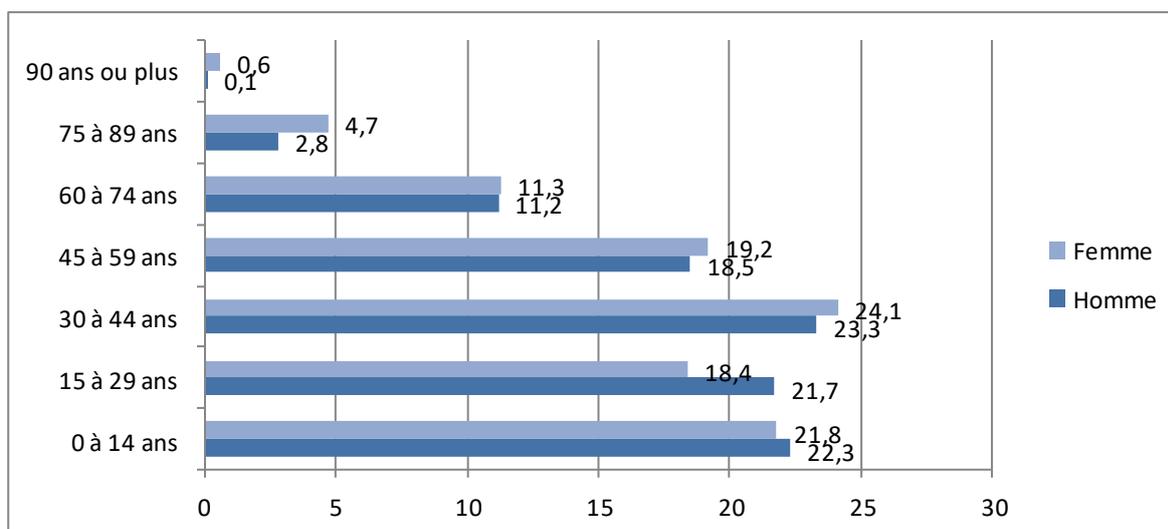
Source : INSEE

L'indice de jeunesse à Linas (1,85) est supérieur à la moyenne nationale (1,06). Il est également plus élevé que la moyenne départementale (1,47) mais légèrement inférieur à la moyenne cantonale (1,71). La population de Linas comme celle du canton sont ainsi généralement plus jeunes que la moyenne départementale.

³ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

Population par sexe et par âge en 2011

Part des hommes et des femmes par tranches d'âge à Linas en 2011 (en %)



Source : INSEE

A Linas en 2011, les femmes sont majoritaires dans les tranches d'âges des plus de 44 ans notamment pour les 75 ans et plus qui sont très largement représentées.

1.3 Une population fixe

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants restés dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre. Elle traduit le degré d'attachement des habitants à leur commune et à leur logement ainsi que l'adéquation du parc de logement avec les besoins des habitants qui évolue en fonction :

- du nombre de logements sur le marché,
- de la fluctuation des prix de vente et de location,
- du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissances, etc.).

Lieu de résidence cinq ans auparavant de la population habitant Linas en 2008 (2011 non disponible)

Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :							
Le même logement	Un autre logement de la même commune	Une autre commune du même département	Un autre département de la même région	Une autre région en France métropolitaine	Un Dom	Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	Total
3 791	373	967	423	261	30	39	5 883
64,4 %	6,3 %	16,4 %	7,2 %	4,4 %	0,5 %	0,7 %	100,0%

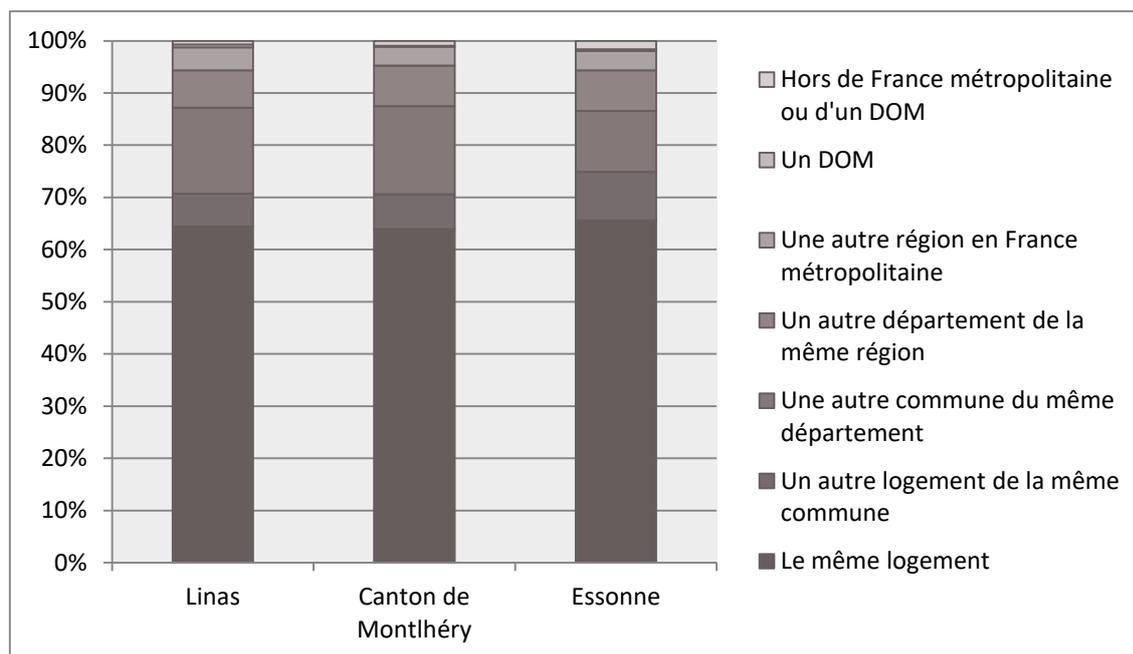
Source : INSEE

En 2008, plus de la moitié des habitants habitait déjà leur logement actuel sur la commune de Linas cinq ans auparavant. Près de 16,4% de la population viennent aussi d'une autre commune de l'Essonne. Pour information, en 2003, plus de 80% des habitants résidaient déjà dans ce département. Seulement 5,6 % de la population arrivée à Linas ces cinq dernières années vivait auparavant en dehors de la région Île-de-France.

Comparaison des lieux de résidence en 2008 de la population habitant la même unité cinq ans auparavant

Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	Le même logement	Un autre logement de la même commune	Une autre commune du même département	Un autre département de la même région	Une autre région en France métropolitaine	Un DOM	Hors de France métropolitaine ou d'un Dom
Linas	64,4 %	6,3 %	16,4 %	7,2 %	4,4 %	0,5 %	0,7 %
Canton de Monthéry	64,0 %	6,7 %	16,9 %	7,8 %	3,6 %	0,2 %	0,9 %
Département de l'Essonne	65,6 %	9,3 %	11,7 %	7,8 %	3,7 %	0,3 %	1,6 %

Source : INSEE



Source : INSEE

Le degré d'attachement à la commune est aussi élevé à Linas que dans le canton (70,7 %).

1.4 Une diminution progressive de la taille des ménages

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Nombre moyen de personnes par résidence principale

	Linas					Canton de Monthéry		Essonne	
	1968	1990	1999	2006	2011	1968	2011	1968	2011
Nombre moyen de personnes par résidence principale	3,4	2,83	2,65	2,86	2,77	3,3	2,68	3,3	2,57

*Source :
INSEE*

Le nombre de personnes par résidence principale, a, de manière générale baissé pour la commune de Linas, ainsi que pour le canton et le département. Il est très légèrement supérieur (de 0,1 ce qui est très peu significatif) dans la commune en 1968.

SYNTHESE & QUESTIONNEMENTS

- Une croissance démographique continue
 - Une commune attractive pour de nombreux ménages (solde migratoire positif)
 - Une population qui reste jeune dû à l'arrivée importante de familles
- Comment pérenniser un développement démographique qui allie croissance et cohésion sociale ?
- Linas doit-elle définir un seuil de population à ne pas dépasser ?
- Quels sont les futurs besoins en équipements et services à envisager pour répondre à l'ensemble des besoins ?
- Quels moyens pour maintenir la population jeune en place et attirer de nouveaux ménages ? (l'offre en formation supérieure ? une offre en logements adaptés ? une nouvelle offre culturelle et sociale ?)
- Une population vieillissante mais un fort taux de natalité
- Comment maintenir ces populations dans leur cadre de vie habituel ? Quelles politiques d'accompagnement en matière de transport pour des personnes qui auront de plus en plus de mal à utiliser leur véhicule particulier ? Faut-il aussi encourager la dispersion des équipements spécifiques vers le 4ème âge ?
- Une population relativement fixe
 - Une diminution progressive de la taille moyenne des ménages
- Quel rythme de construction définir pour accueillir l'ensemble des ménages ? Quels types de logements favoriser ?

2. UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE OÙ LE LOGEMENT INDIVIDUEL DOMINE

2.1 Une majorité de résidences principales

En 2011, le parc de logements de Linas se compose de 2 542 logements répartis entre :

- 92,5 % de résidences principales (2 352 logements)
- 1,1 % de résidences secondaires et logements occasionnels (28 logements),
- 6,4 % de logements vacants (163 logements).

Le parc de logements à Linas entre 1999 et 2011

	1999		2011		Variation
Ensemble	1 969	100 %	2 542	100 %	29,10%
Résidences principales	1 798	91,3 %	2 352	92,75%	30,81%
Résidences secondaires et logements occasionnels	56	2,8 %	28	1,1 %	-50%
Logements vacants	115	5,8 %	163	6,4 %	41,74%

Source : INSEE

Entre 1999 et 2011, le nombre total de logements a augmenté de plus de 29%. Le nombre de résidences secondaires a décru de moitié en nombre pour atteindre 1% en 2011.

Comparaison de la structure du parc de logements aux échelles cantonale et départementale

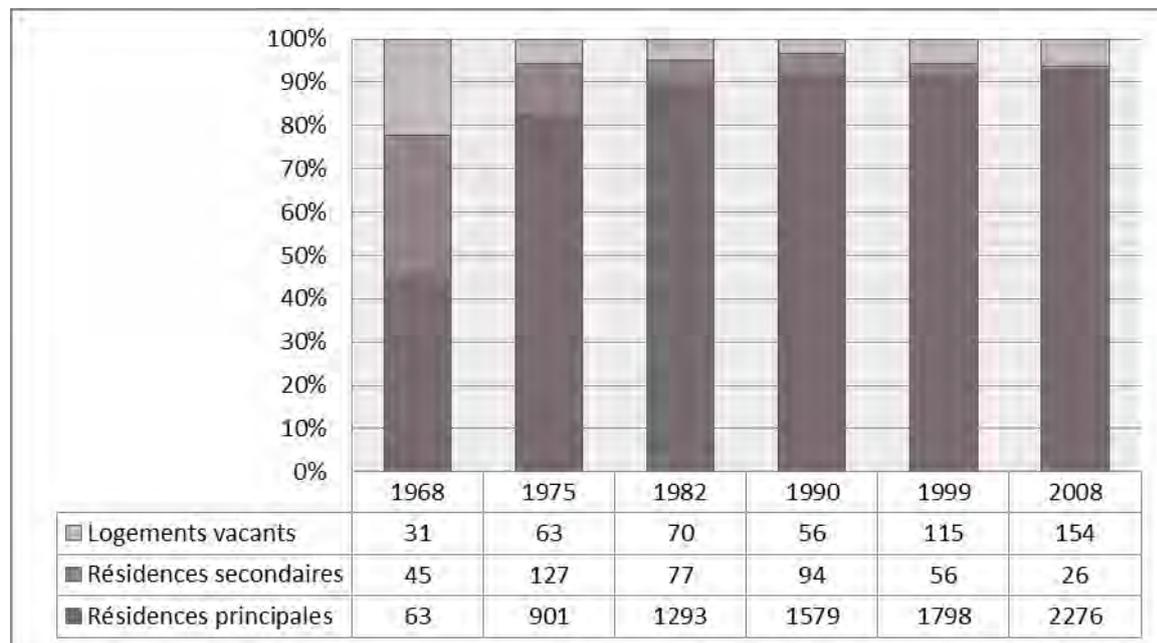
	Linas				Canton de Montlhéry		Département de l'Essonne	
	1999	%	2011	%	2011	%	2011	%
Ensemble	1 969	100 %	2 542	100 %	16 960	100 %	511 484	100 %
Résidences principales	1 798	91,3 %	2 352	92,75%	14 960	93,3%	476 876	93,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	56	2,8 %	28	1,1 %	212	1,3%	6 781	1,3%
Logements vacants	115	5,5 %	163	6,4 %	869	5,4%	27 827	5,4%

Source : INSEE

La comparaison des profils de la commune, du canton et du département en 2008 nous montre que le parc de logements de Linas comporte davantage de logements vacants (6,4 %) que les moyennes cantonales (5,4 %) et départementales (5,4%).

Evolution du parc de logements depuis 1968.

Structure du parc de logements à Linas selon les périodes



Evolution du parc de logements à Linas entre 1968 et 2008

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Evolution du parc de logements	+ 264	+ 392	+ 286	+ 219	+ 478
Evolution du parc en %	+ 41,4 %	+ 43,5 %	+ 22 %	+ 13,8 %	+ 26,6 %
Augmentation du nb de logements/an en moyenne	37,7	56	35,7	24,3	53
Soit 1 nouveau logement tous les...	1 semaine	< 1 semaine	1 semaine	2 semaines	< 1 semaine

Source: INSEE

La croissance du nombre de logements est irrégulière entre 1968 et 2008. En effet, alors que la production de logements est forte entre 1975 et 1982 (plus de 56 logements par an), elle ralentit entre 1990 et 1999 (environ 24,3 logements par an). A partir de 1999 la croissance reprend également de la puissance (plus de 53 logements par an). Ainsi le parc de logement augmente à nouveau fortement après une phase d'augmentation plus faible entre 1990 et 1999.

A noter qu'il existait 139 logements sur la commune en 1968 selon l'INSEE, alors que le tableau présentant l'époque d'achèvement des constructions ci-dessous fait état de 462 logements construits avant 1949 ; on pourrait en déduire que des logements ont été détruits.

Epoque d'achèvement des constructions et rythme de construction jusqu'en 2005

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2005	De 1949 à 2005
Nombre de logements construits par période	462	437	749	670	2 317
Production de logements par an	-	16,8	50	41,9	40,6
Soit 1 nouveau logement tous les...	-	3 semaines	1 semaine	1 semaine et 2 jours	-

Source : INSEE

Le rythme de construction de logements neufs s'est accru, passant d'un logement par mois entre 1949 et 1974 à 3,5 logements par mois entre 1990 et 2005, avec un pic entre 1975 et 1989.

Permis de construire accordés entre 1999 et 2011

Année	Maison individuelle	Collectif et semi-collectif
1999	x	x
2000	x	x
2001	x	x
2002	18	2
2003	28	-
2004	25	11
2005	39	4
2006	11	26
2007	35	7
2008	12	38
2009	9	75
2010	16	16
2011	8	8
2012	20	13
2013	17	19
2014	13	11

Source : Service urbanisme, Linas

X la commune ne possède pas les données.

Un parc composé en grande majorité de logements individuels**Typologie des logements (individuel / collectif)**

	Linas				Canton de Montlhéry		Département de l'Essonne	
	1999		2011		2011		2011	
Maisons	1 413	71,8 %	1 843	72,5%	11 402	71,1 %	250 127	48,9%
Appartements	472	24 %	633	24,9%	4442	27,7%	254 831	49,8%

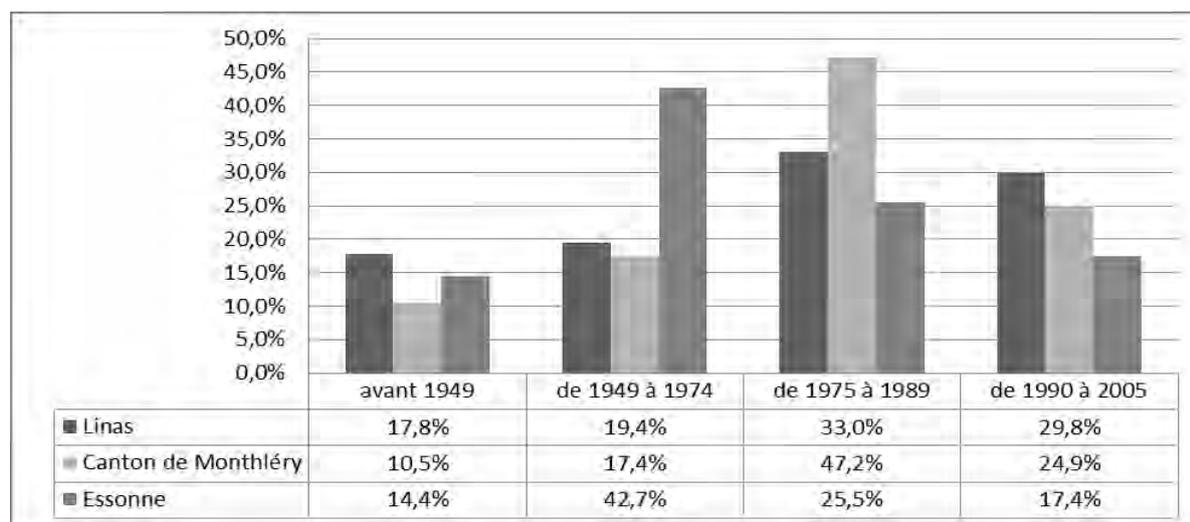
Source : INSEE

En 2011, le parc de logements est en grande majorité (72,5 %) constitué de logements individuels (maisons).

Linas se distingue du département avec un taux de logements individuels supérieur (respectivement 72,5 % contre 48,9 %). Ce taux de logements individuels est comparable à celui du canton tout comme le taux de logements collectifs. Ce résultat confirme la situation de la commune (et plus largement celle du canton) comme lieu d'accès à la propriété d'un pavillon individuel même si le nombre de logements collectifs en valeur absolue est en croissance.

2.2 Un parc de logements relativement ancien

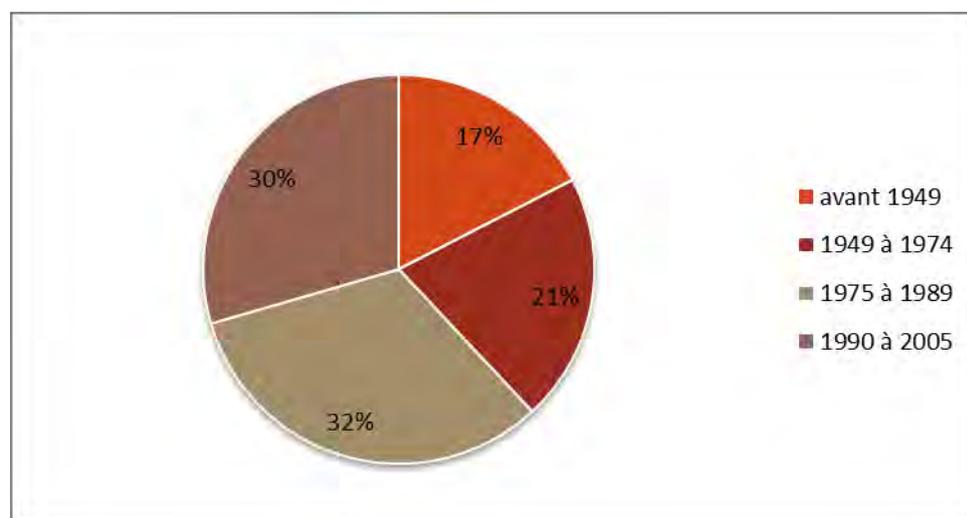
Ancienneté des logements des résidences principales (construites avant 2006)



Valeur non disponible pour 2011

Source : INSEE

Structure du parc de résidences principales en maisons selon l'époque d'achèvement à Linas en 2006

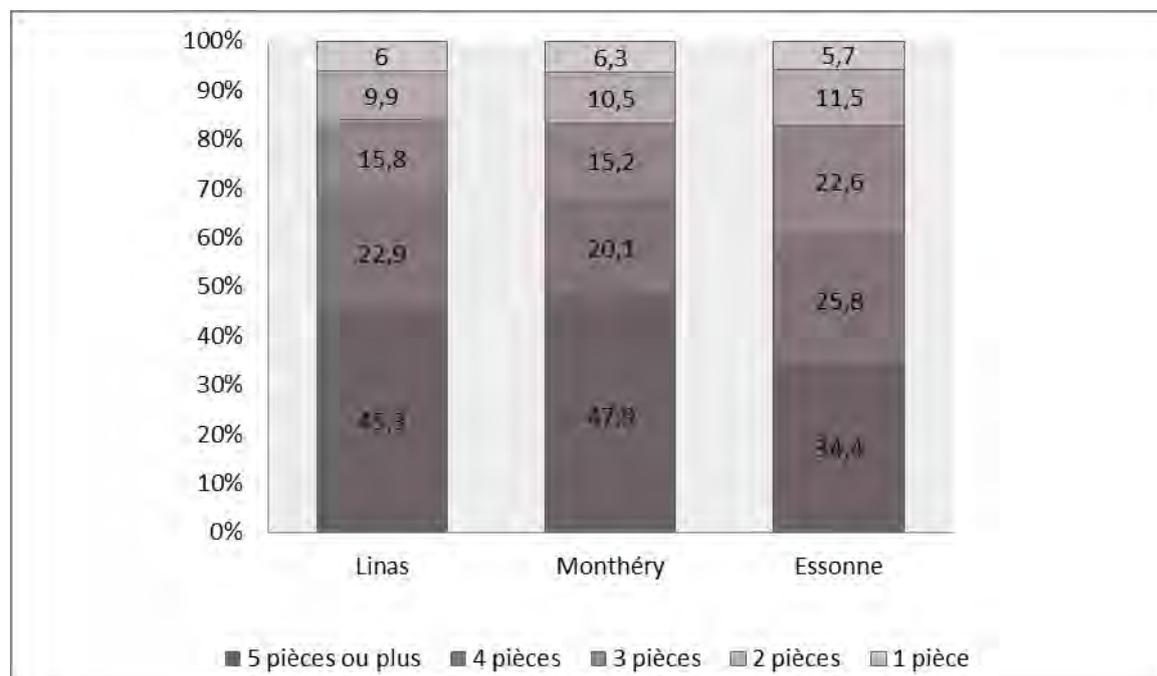


Source : INSEE

La construction des logements sur Linas s'est faite de manière homogène de 1949 à 2006. Seuls 17% des logements existants étaient déjà construits en 1949. Les parts sont relativement équilibrées sur toutes les sous-périodes.

Des logements de grande taille

Comparaison du nombre de pièces par résidence principale en 2008 (en %)



Valeurs non disponibles pour 2011

Source : INSEE

En 2008, la grande majorité des résidences principales sont de grands logements (5 pièces et plus) qui représentent 45,3 % du parc des résidences principales. La part des petits logements (1 ou 2 pièces) est faible (15,9 %).

Le profil de la commune de Linas est globalement comparable aux moyennes cantonales et départementales bien que le département possède moins de grands logements (34,4% de logements de plus de 5 pièces).

Evolution de la répartition des résidences principales par nombre de pièces à Linas

	1999		2008		Variation 1999-2008
	Nombre	%	Nombre	%	
1 pièce	129	7,2 %	138	6 %	+ 7 %
2 pièces	218	12,1 %	226	9,9 %	+ 3,6 %
3 pièces	336	18,7 %	360	15,8 %	+ 7,1 %
4 pièces	424	23,6 %	522	22,9 %	+ 23,1 %
5 pièces ou plus	691	38,4 %	1 031	45,3 %	+ 49,2 %
Ensemble	1 798	100 %	2 276	100 %	+ 26,6 %

Valeur non disponible pour 2011

Source : INSEE

Entre 1999 et 2008, la croissance du nombre total de logements est due à l'augmentation de l'ensemble des types de logements. Ce sont les 4 pièces et surtout les 5 pièces et plus qui connaissent les plus fortes croissances (respectivement 23,1 % et 49,2 %). Les petits logements (1 et 2 pièces) augmentent modérément (10,6 % pour les deux classes).

Evolution du nombre moyen de pièces par résidence principale

	Linas		Canton de Montlhéry		Essonne	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4	4,3	4,1	4,3	3,9	4
- maison	4,6	4,9	4,7	5	4,7	4,9
- appartement	2,4	2,4	2,6	2,4	3,1	3,1

Valeur non disponible pour 2011

Source : INSEE

L'évolution vers une augmentation du nombre moyen de pièces par logement ne concerne que les maisons. Linas et Montlhéry possèdent des logements en moyenne plus grands qu'en Essonne.

Un parc de logements principalement occupé par des propriétaires

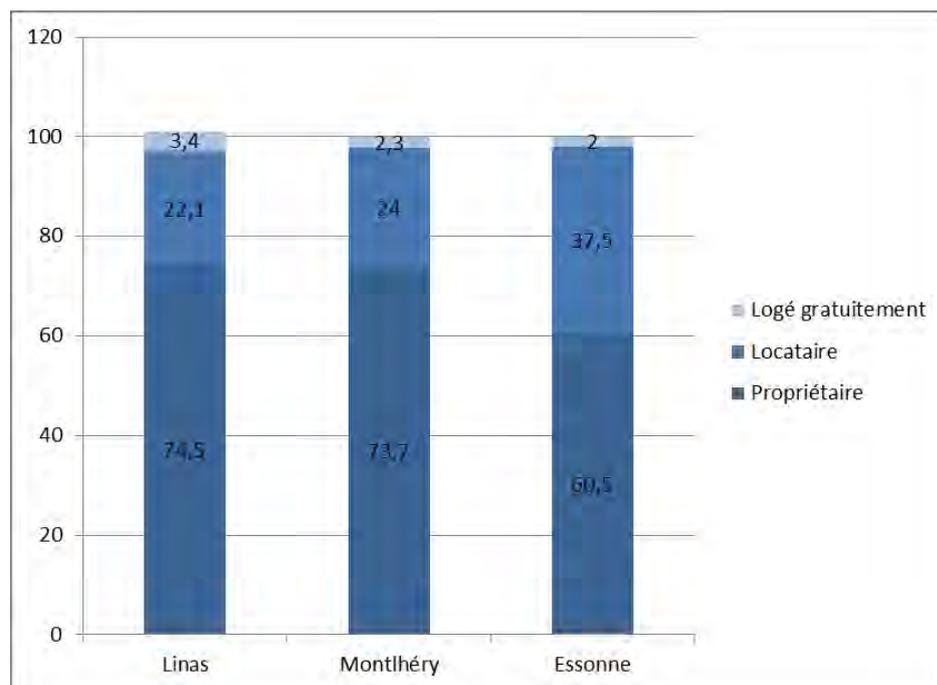
Résidences principales selon le statut d'occupation en 2011

	1999		2011		Variation
	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	1 798	100 %	2 352	100 %	30,81%
Propriétaire	1 361	75,7 %	1 752	74,5 %	28,73%
Locataire	371	20,6 %	520	22,1 %	40,16%
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	62	3,4 %	112	4,8 %	80,65%
Logé gratuitement	66	3,7 %	80	3,4 %	21,21%

Source : INSEE

Le parc de logements est occupé en 2011 à près de 74,5 % par des propriétaires. Cette part a légèrement décliné en 12 ans. En 1999, ils étaient 75,7 %. Le nombre de logements en location a lui augmenté (ils étaient 20,6 % en 1999 pour 22,1 % en 2011).

Comparaison des statuts d'occupation en 2011



Source : INSEE

La part locative à Linas est bien inférieure à celle du département. De 22,1 % dans la commune, elle atteint 37,5 % en Essonne. Elle se fait au profit d'une part de propriétaires plus importante (74,5% contre 60,5% en Essonne).

Confort des résidences principales à Linas en 1999 et 2011

Selon l'INSEE, un appartement confortable possède des WC intérieurs ainsi qu'une baignoire ou une douche et le chauffage central. On dit qu'un logement a une baignoire ou une douche quand celle-ci est installée dans le logement et à la disposition exclusive de ses occupants. Les logements ayant le chauffage central sont tous ceux ayant, soit un chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement (y compris le « chauffage tout électrique » à radiateurs muraux), soit un chauffage central collectif.

	1999	%	2011	%	Variation
Ensemble	1 798	100 %	2 352	100 %	30,81%
Salle de bain avec baignoire ou douche	1 729	96,2 %	2 265	96,3 %	31,00%
Chauffage central collectif	115	6,4 %	125	5,3 %	8,70%
Chauffage central individuel	825	45,9 %	1 085	46,1 %	31,52%
Chauffage individuel "tout électrique"	646	35,9 %	893	38,0 %	38,24%

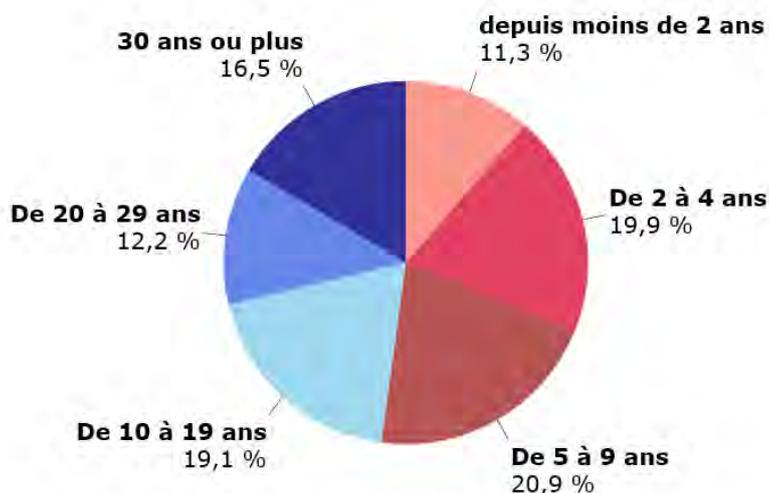
Source : INSEE

Les résidences principales sur la commune de Linas présentent dans leur très grande majorité un bon confort. En 2011, seuls 3,7 % des logements ne possèdent pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

Cette part est en diminution car les nouveaux logements sont aujourd'hui tous établis avec les commodités nécessaires. Le chauffage central individuel est lui aussi en augmentation entre 1999 et 2011, surtout le chauffage tout électrique (+ 38,24 %). Le chauffage central collectif n'est pas en diminution mais sa part a cependant baissé (il n'a augmenté que de 8,70 % entre 1999 et 2011).

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2011

Ancienneté d'emménagement des ménages de Linas en 2011



Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

En 2011, 68.7% des habitants vivent dans leur logement depuis plus de 5 ans.

SYNTHESE & QUESTIONNEMENTS

- Une commune à la vocation résidentielle affirmée (93% de résidences principales)
- Une part importante de propriétaire (76%) habitant dans des maisons individuelles (73%)
- Une part de logements vacants suffisant qui permet de limiter la tension sur le parc existant
- Une augmentation du parc de logements aussi importante que la croissance démographique (+30 % entre 1999 et 2011).

➔ **Quel rythme de développement définir ?**

➔ **Faut-il poursuivre le développement résidentiel sous la forme pavillonnaire ? Quel foncier mobiliser dans un contexte de rareté ?**

➔ **Comment faire face à la pression résidentielle ?**

➔ **Comment répondre aux besoins des populations locales qui souhaitent débiter leurs parcours résidentiels sur la commune ? Faut-il développer le logement collectif ? Locatif conventionné, le logement intermédiaire ? Avec quel équilibre, quelle mixité ? Et à quel endroit ?**

3. LES MÉCANISMES DU LOGEMENT

La consommation de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit (ou offrir de nouvelles constructions) :

- *le desserrement,*
- *le renouvellement,*
- *la variation du parc de logements vacants,*
- *et la variation du parc de résidences secondaires.*

Une estimation de cette consommation de logements est faite pour les périodes intercensitaires 1990 – 1999 et 1999 – 2011.

3.1 Quatre phénomènes à prendre en compte

Le phénomène de desserrement

Le parc de logements se doit d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- *de la progression des divorces, des séparations,*
- *de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,*
- *du vieillissement de la population.*

Il en résulte donc :

- *une augmentation du nombre de familles monoparentales,*
- *une diminution du nombre de personnes par ménage.*

Rappel :

Le nombre de personnes par résidence principale à Linas baisse entre 1990 et 1999, et augmente très légèrement entre 1999 et 2011 (respectivement, 2,83 en 1990, 2,65 en 1999 et 2,77 en 2011). La commune présente aujourd'hui une taille moyenne de ménage qui s'élève à 2,77 personnes, est supérieure à la moyenne nationale s'élevant à 2,3 personnes par logement.

Nombre moyen de personnes par résidence principale

	1999	2011
Linas	2,65	2,77
Canton de Montlhéry	2,58	2,68
Essonne	2,46	2,57
France	2,4	2,3

Source : INSEE

L'évolution générale veut qu'un nombre plus important de résidences principales soit nécessaire pour faire face à l'augmentation du nombre de ménages et ce même si la population ne subit pas d'augmentation.

A Linas, la situation sur les périodes 1990-1999 et 1999-2011 a été la suivante :

Phénomène de desserrement (diminution du nombre de résidents par logement)	
<i>Entre 1990 et 1999</i>	<i>Entre 1999 et 2011</i>
<p>Nombre de personnes par résidence principale = de 2,83 (en 1990) à 2,65 (en 1999) Population des résidences principales 1990 = 4 465 $4\,465 / 2,65$ (taux d'occupation de 1999) = 1 685 1 685 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population. $1\,685 - 1\,579$ (résidences principales de 1990) = 106 106 logements supplémentaires étaient nécessaires sur cette période.</p>	<p>Nombre de personnes par résidence principale = de 2,65 (en 1999) à 2,77 (en 2011) Population des résidences principales 1999 = 4 763 $4\,763 / 2,77$ (taux d'occupation de 2011) = 1 719 1 719 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population. $1\,719 - 1\,798$ (résidences principales de 1999) = 79 79 logements supplémentaires étaient nécessaires sur cette période pour maintenir la population.</p>

La tendance au « desserrement » théorique de la population entraîne des besoins en résidences principales.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant la variation du parc total de logements durant la même période et le nombre de logements construits durant une période intercensitaire.

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation)	
<i>Entre 1990 et 1999 (source INSEE)</i>	<i>Entre 1999 et 2011</i>
<p>Augmentation du parc de logements = 240 unités. <i>Logements achevés sur la période = 298 unités</i></p>	<p>Augmentation du parc de = 573 unités. <i>Logements achevés sur la période = 594 unités (estimation)</i></p>
<p>$298 - 240 = +58$</p>	<p>$594 - 573 = +21$</p>
<p>58 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit 3,35 % du parc de 1990, soit un <u>taux de renouvellement</u> annuel de 0,37 %.</p>	<p>21 logements ont été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage sur la période soit 1.1 % du parc de 1999, soit un <u>taux de renouvellement</u> annuel de 0.09 %.</p>

La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...). Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La variation des logements vacants à Linas

	Ensemble des logements	Nombre de logements vacants	Part du parc
1982	1 440	70	6,1 %
1982-1990	139	-14	-2,6points
1990	1 579	56	3,5 %
1990-1999	390	+59	+2,3 points
1999	1 969	115	5,8 %
1999-2011	573	+48	+0,6 point
2011	2 542	163	6,4 %

Source : INSEE

La commune de Linas se caractérise par un taux de vacance correcte en 2011 (6,4% pour la commune, contre 5,4 % pour le canton de Montlhéry et le département de l'Essonne). Ce taux a varié depuis 1982, régressant entre 1982 en 1990 de 2,6 points pour remonter à 6,4 % en 2011.

La variation des résidences secondaires

La variation des résidences secondaires à Linas

	Ensemble des logements	Nombre de résidences secondaires	Part du parc
1982	1 440	77	5,3 %
1982-1990	289	+ 17	+ 0,1 point
1990	1 729	94	5,4 %
1990-1999	240	- 38	- 2,6 points
1999	1 969	56	2,8 %
1999-2011	573	-28	-1,7 point
2011	2542	28	1,1%

Source : INSEE

Le nombre de résidences secondaires est en chute sur la commune depuis 1990. Il a diminué de manière assez brutale d'environ deux points par période étudiée. La part de résidences secondaires a ainsi été réduite entre 1990 et 2011 (de 5,4 % à 1,1 %). Cette évolution a fourni de nouveaux logements pour les résidences principales ces dernières décennies. Aujourd'hui, le faible nombre de résidences secondaires ne constitue plus une réserve potentielle de logements.

Récapitulatif sur les périodes intercensitaires

La construction de logements n'a pas toujours pour effet d'accroître la population d'une commune. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population en cas de desserrement impliquent une consommation de logements.

L'évolution de la composition du parc augmente ou diminue l'offre selon le sens des phénomènes.

Ainsi, alors que le renouvellement a entraîné la disparition de logements, entraînant la nécessité de constructions pour les remplacer, et que le nombre de logements vacants a lui aussi augmenté, le passage de résidences secondaires à résidences principales a, lui, offert des logements.

Récapitulatif par période intercensitaire			
Entre 1990 et 1999 – point mort		Entre 1999 et 2011 – point mort	
phénomène de desserrement	+ 106	phénomène de desserrement	+ 79
phénomène de renouvellement	+ 58	phénomène de renouvellement	+ 21
variation des logements vacants	+ 59	variation des logements vacants	+ 48
variation des résidences secondaires	- 38	variation des résidences secondaires	- 28
TOTAL	+ 185	TOTAL	120
Entre 1990 et 1999, 185 logements ont été nécessaires pour assurer le maintien de la population.		Entre 1999 et 2011, 120 logements ont été nécessaires pour assurer le maintien de la population.	
293 logements ont été achevés sur la période. 293 – 185 = 108 108 x 2,65 (taux d'occupation de 1999) = 286 Les 108 logements supplémentaires auraient théoriquement permis l'augmentation de 286 personnes. En réalité, la population a augmenté de 203 habitants sur la période.		686 logements ont été achevés sur la période 686 – 120 = 566 566 x 2,77 (taux d'occupation de 2011) = 1568 Les 566 logements supplémentaires auraient théoriquement permis l'augmentation de 1568 habitants. En réalité, la population a augmenté de 1549 habitants sur la période.	

La mise en parallèle de l'évolution théorique apportée par ce raisonnement et de l'évolution réelle de la population des résidences principales de Linas sur les périodes 1990 – 1999 et 1999 – 2011 (ci-dessous) nous permet de constater que celle-ci est bien en cohérence avec l'évolution du parc de logements.

Evolution de la population des résidences principales

	Évolution théorique	Évolution réelle
1990 -1999	+ 286	+ 203
1999 -2011	+ 1 568	+ 1 549

3.2 Le point-mort comme repère et perspectives d'évolution

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Linas, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une dizaine d'années, soit en 2025.

Les données de références restent celles diffusées par l'INSEE à la suite des recensements de la population de 1999 et 2011.

3.2.1 Actualisation du phénomène de desserrement entre 2011 et 2025

Entre 1999 et 2011, le phénomène de desserrement⁴ (diminution du nombre d'habitants par logement) avait induit un besoin en logements de 79 unités.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,3 en 2011.
 Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2,57 en 2011 et 2,68 au niveau cantonal.
 A Linas, il est de 2,77 en 2011, et de 2,75 en 2012.

Le phénomène de desserrement est peu notable à Linas ces dernières années, et la commune possède en 2011 un taux d'occupation plutôt élevé. Compte tenu de la tendance nationale, de la tendance communale depuis 1990 d'une part, et des projets de rééquilibrage de l'offre de logement de Linas, il est fort probable que ce phénomène de desserrement se manifeste de manière plus affirmée dans les 10 années à venir.

Hypothèse 1 basse : un taux d'occupation qui diminue légèrement, atteignant 2,6 en 2025
37 résidences principales seront nécessaires de 2011 à 2025

Le taux d'occupation de la commune est en moyenne supérieur à la France métropolitaine.

Entre 1999 et 2011, le taux d'occupation par résidence principale a très légèrement augmenté (passant de 2,65 à 2,77). Le processus de desserrement devrait s'inverser sur la commune, du fait de la construction de plus petits logements d'ici à 2025. On émet l'hypothèse qu'il se maintienne cependant en 2025 au-dessus du taux national de 2011.

Suivant une hypothèse 1 haute, le taux d'occupation diminue légèrement pour atteindre 2,6 habitants par logement en 2025.

$$6\,214 \text{ (population des résidences principales en 2011)} / 2,6 = 2\,390$$

$$2\,390 - 2\,353 \text{ (résidences principales en 2011)} = 37$$

37 résidences principales de 2011 à 2025 seront nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

⁴ Le parc de logements se doit d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est notamment issue de :

- de la progression des divorces, des séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personnes par ménage.

Hypothèse 1 haute : un taux d'occupation qui diminue de manière plus marquée, atteignant 2,5 en 2025

132 résidences principales seront nécessaires de 2011 à 2025

$$6\,214 \text{ (population des résidences principales en 2011)} / 2,5 = 2\,485$$

$$2\,485 - 2\,353 \text{ (résidences principales en 2011)} = 132$$

132 résidences principales seront donc nécessaires de 2011 à 2025 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

3.2.2 Poursuite du phénomène de renouvellement⁵ entre 2011 et 2025

Hypothèse 2 : un taux de renouvellement de 0,09 % par an =

33 résidences principales seront nécessaires de 2011 à 2025

Les chiffres de 2011 montrent que le renouvellement entre 1999 et 2011 est de 0,09 % par an, après avoir été de 0,37 % entre 1990 et 1999 et de 0,14 % entre 1982 et 1990. On peut considérer l'évolution de Linas en supposant que ce taux se maintiendra puisque déjà un grand nombre de constructions ont été renouvelées.

$$2\,542 \text{ (parc total de 2011)} \times 1,013 \text{ (intérêt composé}^6 \text{ de 0,09 sur 14 ans)} = 2\,575$$

$$2\,575 - 2\,542 = \mathbf{33 \text{ logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).}}$$

3.2.3 maintien du nombre de résidences secondaires

Hypothèse 3 : Maintien du nombre de résidences secondaires

Aucun nouveau logement nécessaire de 2011 à 2025

Le nombre de résidences secondaires est en chute sur la commune depuis 1990, il diminue de manière régulière pour atteindre en 2011 1,1% du parc des logements. Aujourd'hui, on peut considérer que ce parc de **28 résidences secondaires** (2011) ne constitue plus une réserve potentielle de résidences principales.

Par ailleurs, la pression foncière et la demande élevée en logements à Linas amènent à penser que ce nombre ne va pas non plus augmenter.

Cette faible proportion de résidences secondaires pourrait se maintenir sur la commune dans les 10 prochaines années. Ce maintien induit donc un nombre stable de résidences secondaires qui n'impacte pas les besoins en logements, et ne consomme pas davantage le parc de logements sur la commune.

⁵ Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

⁶ Pour trouver le taux r auquel une population P_1 a pris au bout de n années une valeur P_2 , de la formule $P_2 = P_1 \times (1 + r)^n$ on tire $(1 + r)^n = P_2 / P_1$ d'où $r + 1 = (P_2 / P_1)^{1/n}$, soit $r = (P_2 / P_1)^{1/n} - 1$

3.2.4 Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 5,3 %. Ce taux est jugé correct (entre 5 et 6 %) et permet une bonne rotation des ménages dans les logements de la commune.

En 2011, avec 6,4 %, ce taux reste correct (163 logements).

Dans l'hypothèse d'une baisse légère **de la vacance à 6 %** d'ici 2025, 2 hypothèses peuvent être formulées en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

Hypothèse 4 basse : un taux de vacance de 6 % pour 2,6 occupants par résidence principale
Aucun logement nécessaire entre 2011 et 2025, certains devront même réintégrer le parc des résidences principales.

$2\ 352$ (résidences principales en 2011) + 37 (desserrement) + 28 (résidences secondaires en 2011) = **2 417**.

Ces 2 417 logements représentent 95 % du parc total de 2011 d'où :

$2\ 417 / 0,95 = 2\ 544$ logements (arrondi)

$2\ 544 \times 0,06 = 153$ (arrondi) pour un taux théorique de 6 %

$153 - 163$ (logements vacants en 2011) = **-10 logements vacants**

Hypothèse 4 haute : un taux de vacance de 6 % pour 2,5 occupants par résidence principale
Aucun logement nécessaire entre 2011 et 2025, certains devront même réintégrer le parc des résidences principales.

$2\ 352$ (résidences principales en 2011) + 132 (desserrement) + 28 (résidences secondaires en 2011) = **2 512**

Ces 2 512 logements représentent 99 % du parc total de 2011, d'où :

$2\ 512 / 0,99 = 2\ 537$ logements (arrondi)

$2\ 537 \times 0,06 = 152$ (arrondi) pour un taux théorique de 6 %

$152 - 163$ (logements vacants en 2011) = **-11 logements vacants**

3.2.5 Récapitulatif

RECAPITULATIF	HYPOTHESES		
	« basse » 2.6	« haute » 2.5	Moyenne
Desserrement (taux d'occupation de 2,6 ou de 2,5)	37	132	85
Renouvellement (un taux de renouvellement de 0,09% par an)	33	33	33
Logements vacants – rotation au sein du parc (taux de vacance de 6%)	-10	- 11	- 11
Résidences secondaires (maintien du nombre actuel)	0	0	0
SOUS-TOTAL (Nombre de logements nécessaires au maintien de la population)	60	154	107

Pour maintenir la population autour du seuil de 6 519 habitants (population de 2011), il est nécessaire de construire **60** logements entre 2015 et 2025 selon l'hypothèse basse. selon l'hypothèse haute **154** logements sont nécessaires, soit une moyenne de **107** logements nécessaires.

Récapitulatif du point mort selon les hypothèses :

Hypothèse haute 60 logements nécessaires au maintien	Hypothèse haute 154 logements sont nécessaires au maintien
---	---

L'objectif 2030 fixé par le SDRIF approuvé en 2013 est de 10% de densification des espaces d'habitat (nombre de logements année de référence / espace d'habitat année de référence⁷), soit une densité de **14.19 logements à l'hectare en 2030 (12.9 +10%)**.

Ainsi, 4.1 hectares d'espaces d'habitat seraient nécessaires pour réaliser les logements selon l'hypothèse basse et 7.6 ha sont nécessaires pour répondre à l'hypothèse haute.

3.3 Logements créés à Linas entre 2011 et 2014 inclus

De 2011 à fin 2014, la commune a accordé des permis de construire, ayant donné lieu à la livraison *effective* de **80** logements dans la trame urbaine, soit environ 20 par an.

Année de PC	Nombre de logements livrés (Nov 2015)
2011	11
2012	34
2013	21
2014	14

⁷ Le REFTER (référentiel territorial) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile de France fournit le chiffre de référence de l'espace urbanisé en 2012, l'INSEE fournit la population et le nombre de logements de la même année.

SYNTHESE

Les phénomènes de consommation à l'œuvre sur la commune

- **le renouvellement** qui rend compte de l'évolution des fonctions des locaux
- **le desserrement** : un taux d'occupation de 2,77, en très faible augmentation entre 1999 et 2011, et qui est supérieur aux échelles de référence.
- **la variation du parc de logements vacants** : un taux peu élevé mais permettant la rotation du parc, en légère augmentation depuis 1982.
- **la variation du parc de résidences secondaires** : un parc en forte diminution depuis 1982 avec à ce jour, seulement 1,1% du parc en résidences secondaires en 2011.

Enjeux

Seelon les hypothèses retenues s'appuyant sur un desserrement réaliste au vue de la période précédente et des projets de diversification de l'offre en logement sur la commune, il faudrait construire 60 à 154 logements pour maintenir la même population qu'en 2011.

3.4 Projets d'urbanisation de Linas 2015-2025

3.4.1 Le potentiel de densification du tissu urbain linois

Introduction : la méthode

Elaborer un PLU nécessite d'avoir une projection réaliste du développement communal au regard des besoins actuels et futurs. Dans une optique de développement durable et au regard du contexte réglementaire et législatif qui encourage une gestion économe de l'espace et une densification des espaces d'habitat et des espaces urbanisés existant, il convient d'estimer les capacités d'accueil des tissus constitués préalablement à leur extension sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduelle a été menée sur le territoire communal sur la base de l'état du sol en 2011.

La méthodologie suivante a été appliquée :

Recensement des :

- **parcelles non construites en zones urbaines à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte**, non soumises à un Emplacement Réservé ou un Espace Boisé Classé.
- **parcelles non construites dans les zones à vocation d'activité industrielle**, non soumises à un Emplacement Réservé ou un Espace Boisé Classé.
- Recensement dans les zones urbaines des parcelles attenantes à des propriétés bâties dont les caractéristiques laissent envisager une **division parcellaire** (grands jardins, accès à la voirie correct) dans le cadre des objectifs des lois SRU et Grenelle II de densification des zones urbaines.
Ici, certains paramètres sont à prendre en compte dans le choix des parcelles potentiellement divisibles, comme la densité du tissu urbain, la proximité des équipements, des réseaux de transports, des commerces ou du centre-ville.
- **Prise en compte des contraintes réglementaires** (distance aux infrastructures routières, servitudes notamment des canalisations de gaz, ...)

Le document de référence est constitué par les photographies aériennes datées de 2011, croisé avec le cadastre de 2014, les servitudes et réglementations relatives aux voies routières.

Le potentiel réel en termes de **renouvellement urbain** n'est pas quantifié ici.

Dents creuses et remplissage interstitiel évalué dans les tissus constitués

Trois types de disponibilités foncières ont été évalués pour l'habitat :

- **Dents creuses** : parcelles ou groupes de parcelles disponibles et non construites.
- **Dents creuses par division**
- Une **quasi dent creuse**, constituée d'une emprise foncière d'un seul tenant et correspondant au secteur Guillerville, précédemment occupée par de l'agriculture mais aujourd'hui inexploitée depuis plusieurs années.

La capacité d'accueil estimée à partir de ces investigations ne peut présager d'une disponibilité immédiate de ces terrains. En effet, un **coefficient pondérateur** doit être appliqué traduisant les effets de **rétenction foncière** au titre d'autres occupations du sol, ou de stratégies patrimoniales des propriétaires (rétenction foncière, problèmes d'indivision) ainsi que des contraintes techniques de certains secteurs (enclavement, zone de bruit, capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable, etc ...).

Au vue de la pression foncière relativement importante à Linas, aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué sur les dents creuses. En revanche, une rétention foncière de 25 % a été retenue sur les divisions foncières.

- **Secteurs libres d'habitat**

Destination préférentielle	Type de disponibilités	Superficie en hectare
Habitat		
	Dent creuse	6.88
	Division	7.43
	Quasi dent creuse	3.86
	TOTAL	18.17

L'ensemble des terrains repérés (issus de divisions ou de terrains libres) à vocation principale d'habitat représentent donc 18.17 hectares.

Disponibilités foncières à LINAS



A l'échelle communale, la **densité des espaces d'habitat de LINAS est de 12.9 logements à l'hectare en 2012⁸**.

- **Augmentation de la densité sur les secteurs d'habitats en cohérence avec le SDRIF**

espaces d'habitat 2012 REFTER IAU IdF	202.9 hectares
logements 2012 INSEE 2012	2 621 unités

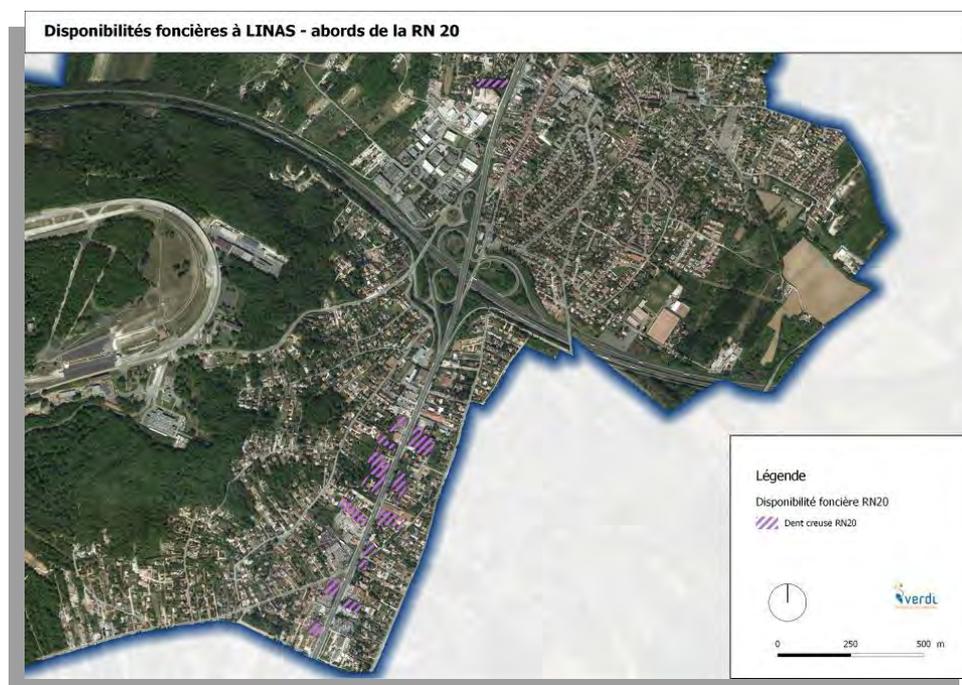
L'objectif 2030 fixé par le SDRIF approuvé en 2013 est de 10% de densification des espaces d'habitat. Les règles du PLU doivent permettre d'atteindre à minima une densité de **14.2 logements à l'hectare en 2030**.

Si l'on applique la densité envisagée à 2030 (14,2 logements / hectare) sur les disponibilités relevées, on obtient une capacité maximale de création de **257 logements, soit 644 à 670 habitants à l'échelle communale** (hypothèses d'occupants par ménage : 2.5 et 2.6).

Toutefois, le potentiel des 18.17 hectares doit donc prendre en compte les tissus dans lesquels ils s'insèrent. Seuls les espaces en extension, le centre-ville et le secteur RN20 peuvent accueillir des densités importantes, tandis que les tissus pavillonnaires y sont moins propices.

La disponibilité de la « quasi dent creuse » (3.86 ha, soit environ 4 hectares) correspond à un secteur de projet identifié (« Guillerville »), sur une foncier porté par l'EPFIF et ayant donné lieu à différentes phases d'études détaillées, et une concertation des habitants. Elle est donc retranchée et sera traitée comme un « projet ».

Sur les 14 hectares restants, le secteur RN20, promis à une mutation et ciblé par le SDRIF comme secteur à fort potentiel de densification, a été entendu comme pouvant recevoir une mixité de fonctions et a été compté dans les disponibilités à dominante *d'habitat*. Ces disponibilités foncières en bordure de la RN20 sont évaluées à **4 hectares** au total (sans distinction entre divisions parcellaires ou dents creuses).



⁸ En l'absence de données exactes pour les espaces d'habitat 2011, on utilisera les données 2012 concernant le référentiel de densité.

Si ces 4 hectares mutent et reçoivent une densité de 35 logements par hectare (à ajuster si besoin), ils pourraient permettre d'accueillir environ **140 logements**, soit 350 à 364 habitants.

Les **10 hectares hors RN 20**, presque tous situés dans un tissu accueillant de l'habitat individuel. La **densité des espaces d'habitat à dominante individuel est de 11.5 logements par hectare** (1873 maisons pour 162.67 hectares d'espaces d'habitat individuel – données MOS 2012).

Afin de se conformer à l'objectif de densification du SDRIF (+10%), soit 12.7), on applique 11.5 + 10%, soit 12.7 logements / ha d'espaces d'habitat individuel. Le potentiel des 10 hectares est donc estimé à environ **127 logements**.

Au total, on peut évaluer le potentiel des 14 hectares disponibles à 127 + 140 logements, soit environ 267 logements maximum.

On note qu'à enveloppe constante, ces disponibilités parviennent tout juste à satisfaire les objectifs de densification du SDRIF, auquel il convient d'ajouter le besoin de logements à créer pour maintenir la population (point mort).

- **Augmentation de la densité humaine en cohérence avec le SDRIF**

L'espace urbanisé de Linas en 2012 est de 261.80 ha (selon REFTER IAU 2012). Sur cet espace sont présents 8 082 habitants et emplois soit une densité de 30.9 habitants ou emplois en 2012. En appliquant l'augmentation de la densité humaine du SDRIF à savoir +10% la **densité en 2030** devra être de **34.0 habitants ou emplois en 2030**.

L'espace urbanisé à l'échéance du PLU correspondrait donc à 274.3 hectares (261.8 + 12.5), ce qui implique **9 326 habitants + emplois minimum en 2030**.

extension espace urbanisé	Superficie en ha
ZAC Carcassonne	17
Zone AU au projet de PLU (dans la ZAC Carcassonne)	12.5

Le secteur d'urbanisation préférentielle correspond au périmètre de la ZAC, sur laquelle porte une orientation d'aménagement et de programmation du secteur Carcassonne, dont une partie sera une nouvelle zone à urbaniser (AU).

Ce secteur, inscrit au SDRIF, constitue une zone intéressante à urbaniser, plus proche géographiquement d'un transport en commun existant et structurant à l'échelle de la métropole (RER gare de Saint-Michel-sur-Orge) que les autres secteurs de la commune. On rappelle en effet que la commune n'est aujourd'hui desservie par aucun transport en commun lourd (ferré par exemple) et que ses habitants sont donc fortement dépendants de la voiture particulière pour les déplacements quotidiens.

La ZAC Carcassonne-l'étang, créée par délibération du conseil municipal du 27 Janvier 2016, est un secteur d'extension de l'espace urbanisé et correspond à environ 17 hectares dont 12.5 hectares environ seront urbanisables.

Elle devrait permettre la création de 550 logements (dont 220 sociaux) avec une mixité typologique, morphologique, et une mise en valeur paysagère du site.

Avec une densité brute d'environ 44 logements à l'hectare, la portion urbanisable (AU = 12.5) satisfait plus que largement le seuil minimum de 35 logements à l'hectare des seuls espaces d'habitat (SDRIF).

Cette extension fera passer l'espace urbanisé de 261.8 hectares à 273.2 hectares au total.

Densité humaine / hectare	
Superficie de l'espace urbanisé au sens strict de référence en ha (2012) Source : REFTER	261.8
Nombre d'habitants 2012 (INSEE)	6 647
Nombre d'emploi 2012 (INSEE)	1 435
Densité humaine 2012	30.87
Densité humaine attendue en 2025-2030	34
Nombre d'habitants attendus 2025-2030	11 000
Nombre d'emplois attendus 2025-2030	1 500
Superficie estimée de l'espace urbanisé au sens strict	274.3
Densité humaine estimée à l'échéance du PLU	45.6

Le projet remplit donc l'objectif d'augmentation de la densité humaine.

Les secteurs de projets

La commune de Linas compte des secteurs de projet dont le potentiel logements a été évalué en fonction des informations disponibles. Il s'agit donc de projections basées sur des chiffres pouvant évoluer dans le cadre du montage des opérations.

◆ Projets dans la trame

Les projets recensés dans la trame devraient permettre la réalisation de **970 logements** dont 641 sociaux à l'horizon 2025.

Le projet **Guillerville**, situé entre des espaces urbanisés comprend 150 logements dont la moitié en logements sociaux.

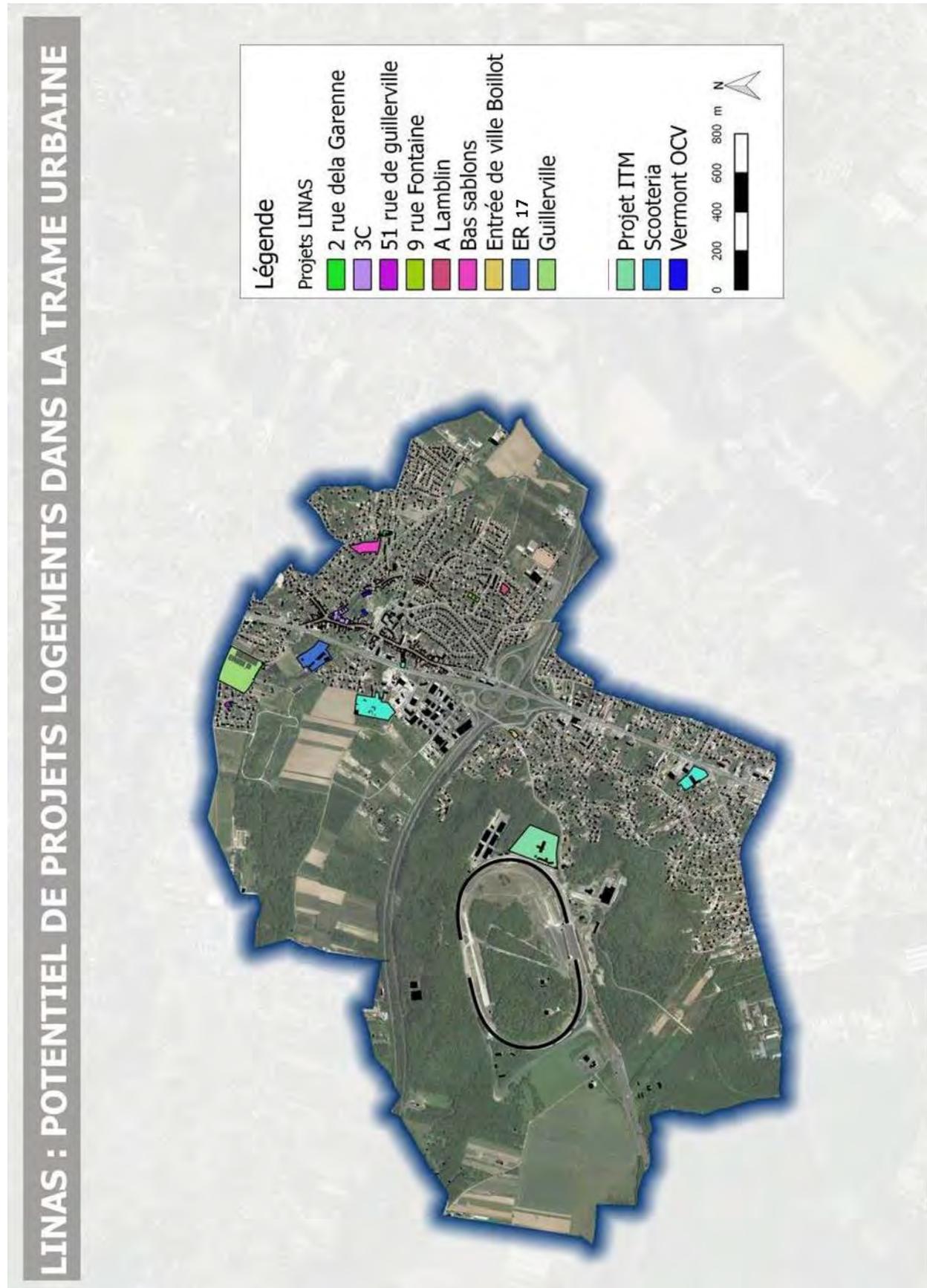
Le projet **ITM** est en cours de montage et constitue un projet de renouvellement urbain d'environ 150 logements avant 2020, dont au moins 75 logements sociaux.

Le projet dit « **RN20** » est un secteur de renouvellement d'une emprise d'activités, devant représenter 170 logements sociaux.

L'emplacement réservé **ER 17** devrait accueillir 100 logements sociaux à l'horizon 2020.

La plupart des autres projets sont situés dans le quart Nord Est à proximité ou dans le périmètre de centre-ville.

	surface en hectare	logements	logements sociaux en %	nombre de logements sociaux	densité en logements / ha	Horizon de réalisation habitant et emplois au minimum en
projet 3C élargi +Bas Sablons	1.5	78	77%	60	52	2017
RN20	1.2	170	100%	170	142	2018
ITM	2.9	150	50%	75	52	2019
Guillerville	3.6	150	50%	75	42	2017
ER17	1.5	100	100%	100	67	2020
A. Lamblin	0.16	15	100%	15	94	2019
2 rue de la Garenne	0.13	17	29%	5	131	2016
Vermont concept OCV	0.15	23	17%	4	153	2017
Scooteria	0.15	24	100%	24	160	2018
Allée Villa Gabriel	0.05	8	100%	8	160	2017
entrée de Ville av. Boillot	0.25	35	100%	35	140	2018
9 rue de la Fontaine (SNI)	0.13	6	100%	6	46	2016
51 rue de Guillerville	0.07	4	100%	4	57	2017
Amaryllis	1.1	190	32%	60	173	2018
Sous total	12.89	970	66%	641	75	



On note que *Guillerville, Bas-sablons, l'emplacement réservé ER 17 au Nord, ITM* et « RN20 » au sud, constitueront des extensions de l'espace d'habitat (apparition sur d'autres espaces urbanisés au sens du MOS).

Ils représentent environ 10 hectares et donc une création minimale de 142 logements pour respecter le SDRIF.

A eux cinq, ces projets devraient constituer une offre nouvelle d'environ **600 logements, dont environ 450 sociaux**, soit plus de 4 fois la densité moyenne attendue par le SDRIF.

◆ *Projet en extension*

Le projet à dominante d'habitat en extension urbaine de Linas correspond à la **ZAC Carcassonne-Etang**, à crée en Janvier 2016.

Située à l'Est du territoire communal, ce projet vise à soigner l'insertion urbaine et la continuité avec l'existant

La Ville souhaite ne pas rompre avec le caractère villageois de Linas et soigner l'insertion du quartier en continuité de l'existant, de manière à ne pas constituer un ensemble autonome.

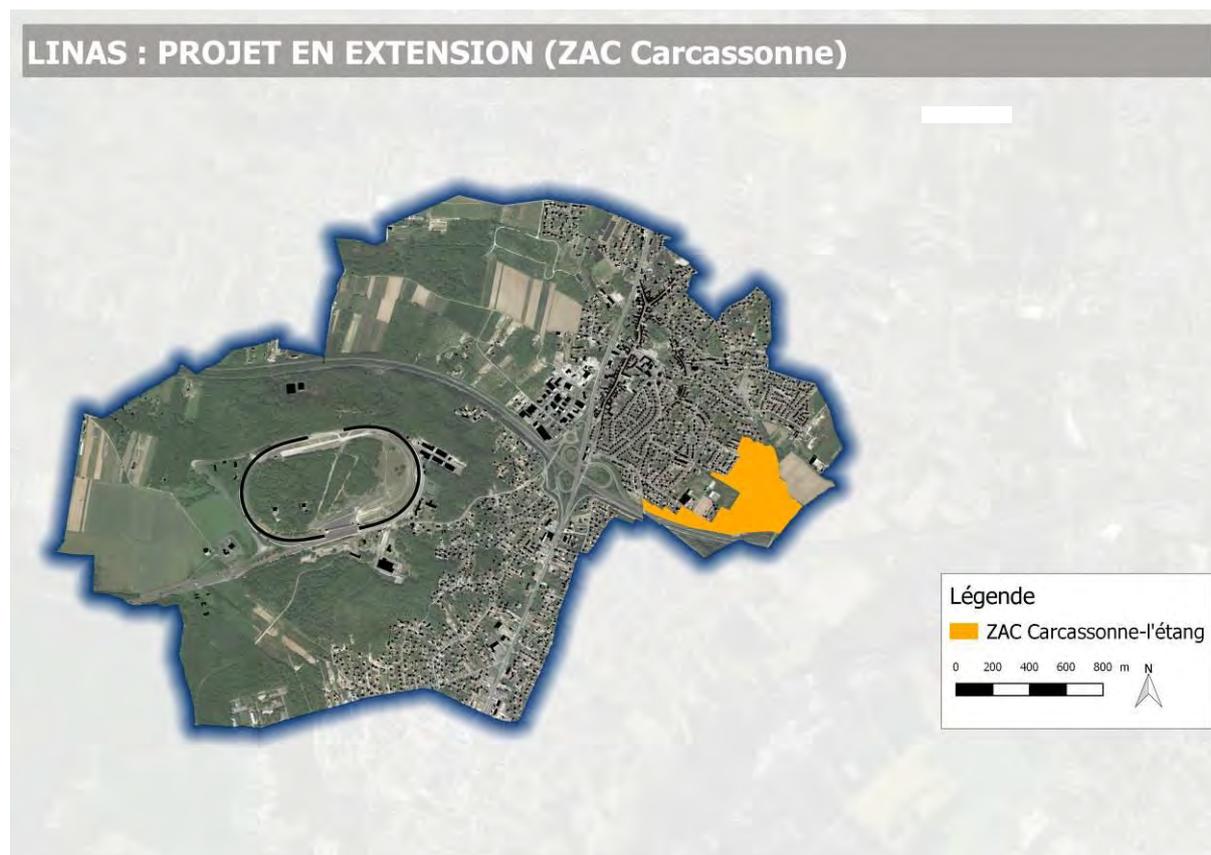
- **Répondre aux besoins en logements adaptés à la demande** Le projet répond à la nécessité d'augmenter le rythme de construction et de résorber le déficit en logements sociaux (6% du parc de logements) en regard des obligations légales de la commune (25 %), ceux-ci devant être soigneusement pensés et intégrés.

- **Renforcer les équipements publics au bénéfice des Linois** Le développement du centre sportif, l'implantation d'un nouveau groupe scolaire et la création d'espaces verts à destination de tous les Linois portent des enjeux d'échelle communale.

- **Associer développement durable et cadre de vie** Le traitement de l'ensemble des aspects du développement durable (eau, végétal, nuisances sonores, énergies, mobilités...) doit être pensé en termes de cadre de vie et de qualités d'usage.

- **Maîtriser le développement urbain dans le temps** La Ville souhaite assurer une bonne maîtrise de cette opération et de son phasage, de manière à répondre rapidement à la demande de logements en veillant à renforcer la capacité d'accueil des équipements publics..





La ZAC **Carcassonne-l'étang** s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation à l'Est de la commune, et correspond à un secteur d'urbanisation préférentiel, sur une emprise d'environ **17 hectares, dont 12.5 hectares environ urbanisables**. La procédure choisie par la collectivité est la création en 2016 d'une Zone d'Aménagement Concertée. Le projet prévoit à ce jour environ **550 logements dont 220 sociaux**, tout en préservant les abords de la Sallemouille et des corridors écologiques à l'Est du périmètre.

	surface en hectare	logements	logements sociaux en %	nombre de logements sociaux	densité en logements / ha	Horizon de réalisation
Carcassonne (partie à urbaniser)	12.5	550	40%	220	44	2025

Du fait de leur avancement, de leur situation, des procédures privilégiées, ces projets constituent un potentiel de création de logements et notamment de logements sociaux de qualité et en quantité pour la commune. Ils représentent des projets mixtes tant sur le plan fonctionnel, morphologique que social.

	surface en hectare	logements	logements sociaux en %	nombre de logements sociaux	densité en logements / ha	Horizon de réalisation
projets réalisés de 2011 à 2014 (inclus)	NC	80	0%	0	NC	réalisés
Projets dans la trame urbaine	11.79	970	74%	581	66	Divers
Projet en extension de l'espace urbanisé	12.5	550	42%	220	44	2025
TOTAUX	NC	1600	55%	876	NC	

Au total, les projets réalisés de 2011 à 2014 et ceux connus sur la période 2015 à 2025 permettent la construction de 1 560 logements environ, soit **82.2 % à 89.2 % de l'objectif de 2025-2030** (suivant l'hypothèse de desserrement retenue).

	hypothèse basse 2.6	hypothèse haute 2.5
Objectif de croissance démographique	4 481	
objectif logement	1 723	1 792
point mort	60	154
réalisé 2011-2014	80	80
Reste à réaliser 2015-2025	1703	1866
Potentiel estimé du tissu	267	
reste à réaliser	1436	1599
Projets dans la trame urbaine	970	
Reste à réaliser	466	629
Projet en extension de l'espace urbanisé	550	
Reste à réaliser	-84	79

Les projets envisagés permettent de compléter le potentiel de 267 logements du tissu, d'atteindre de **92 à 100.2% de l'objectif de 2025** (suivant l'hypothèse de desserrement retenue).

Objectif de logements locatifs sociaux.

La commune de Linas est soumise à l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi du 18 janvier 2013, qui porte le taux légal de logements locatifs sociaux de 20 à **25 %** dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux doit être atteint en 2025.

D'après les programmes réalisés (2011-2014 inclus) et les projets 2015-2025, Linas devrait compter 4343 logements en 2025, ce qui implique 1085 logements locatifs sociaux.

logements estimés 2025	Nombre	LLS 25%
hypothèse taux occupation	4343	1085.75

D'après les données de la Ville, la commune comptait **182** logements locatifs sociaux au 01/01/2015.

Estimation des créations de logements		
	total	LLS
potentiel estimé tissu	267	50 ⁹
projets trame	970	641
projets extension	550	220
total	1787	911

⁹ Il a retenu environ 30% de logements sociaux sur le potentiel de densification de la RN 20, et 0% dans le diffus.

nombre de logements estimé pour 2025	4343
nombre de logements sociaux 2025	1093
part de logements sociaux	25.2%

Au total, Linas devrait compter *a minima* 1 093 logements sociaux en 2025 (les programmes pouvant encore évoluer d'ici à 2025), soit 25.2 % du parc de logements de la communes.

SYNTHESE

→ Un potentiel des tissus urbain limité à 267 logements environ, ce qui permet de répondre au besoin estimé pour maintenir la population de 2011(point mort) mais ne permet pas d'atteindre 25% de logement sociaux imposés par la loi « Duflot » du 20 janvier 2013.

→ Des projets en renouvellement et en densification de l'espace urbanisé qui représentent un potentiel de 970 logement dont 641 sociaux (objectif de 25% non atteint)

→ La ZAC carcassonne-l'Etang créée en Janvier 2016 permettrait d'atteindre le seuil de 25% de logements sociaux

Enjeux

- Permettre l'émergence des projets identifiés
- Atteindre les 25% de logements sociaux à l'échelle communale
- S'assurer de la construction de logements sociaux dans les projets identifiés
- Favoriser une mixité sociale au sein des différents quartiers et secteurs de projets

4. UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

4.1 Les équipements en direction de l'enfance et de la petite enfance



Ecole élémentaire et maternelle

(Sources : commune de Linas ; Education Nationale ; CG 91)

Une crèche et des gardes d'enfants à domicile pour les plus jeunes

Linas dispose d'une crèche de 35 places disponibles ouverte en 2012, située Impasse des Amaryllis. De plus, plusieurs crèches sont présentes sur les communes alentours : deux à Montlhéry et une à Longpont-sur-Orge.

Sur la commune de Linas, 55 assistantes maternelles sont recensées. Un Relai Assistantes Maternelles (RAM) a été créé en 2011 à Linas en centre-ville.

Une école maternelle et élémentaire en centre-village

L'école publique de Linas, située rue des Sources, accueille à la rentrée 2014-2015, 773 enfants qui se répartissent entre 9 classes de maternelle (285 élèves) et 18 classes de primaire (488 élèves).

L'école dépend de l'Inspection Académique de l'Essonne et de l'Académie de Versailles.

Un projet de nouvelle école est en cours.

Un accueil périscolaire

Un **centre de loisirs**, située à proximité de l'école des Sources est présent sur la commune et est ouvert de 7h00 à 19h00. Ce centre est aussi ouvert les mercredis et durant les vacances scolaires. Il peut accueillir au maximum 156 enfants.

De plus, la ville bénéficie de places réservées en colonies de vacances et d'une **maison des jeunes** qui peut accueillir les adolescents linois (salle informatique, loisirs, sorties ...).

Des établissements d'enseignement secondaire dans les communes voisines

L'établissement Paul Fort de Montlhéry est le collège de rattachement des élèves habitant Linas. Il accueille 828 élèves en 2011 issus de 3 communes (Montlhéry, Linas et Leuville-sur-Orge). Le ramassage scolaire à Linas est assuré par le Conseil Général de l'Essonne pour la desserte des enfants au collège Paul Fort de Montlhéry. Les 31 classes de ce collège sont composées de 7 à 8 classes par niveau de la 6ème générale à la 3ème générale et une classe ULIS (Unités Localisées pour l'Inclusion Scolaire) de 10 élèves.

Les autres collèges à proximité sont situés à St-Michel-sur-Orge (collège Jean Moulin) et à St-Germain-les-Arpajon (collège Roland Garros).

Les lycéens habitant Linas dépendent de l'établissement René Cassin d'Arpajon. Cet établissement d'enseignement général et technologique est situé à 6,8 km du centre de Linas. Il se compose des filières Littéraire (L), Economique et Social (ES) et Scientifique (S). De plus, le lycée d'Arpajon offre une formation de Brevet de Technicien Supérieur (BTS).

Deux pôles universitaires et d'enseignement supérieur à une quinzaine de km de Linas

La région parisienne regroupe une offre très large de formations d'enseignement supérieur. Deux pôles sont proches de Linas :

- l'Université Paris-Sud qui propose des diplômes des DUT aux doctorats dans les filières de droit économie-gestion, sciences, activités sportives et santé se situe à Saclay et à Orsay, situé à 17,5 km du centre de Linas.
- le pôle universitaire d'Evry – Val d'Essonne, situé à 13,5 km de Linas.

4.2 Les équipements socioculturels et associatifs

Un tissu associatif dynamique

La commune, de taille modeste détient un nombre d'activités importantes et très diverses. Sportives ou culturelles, elles témoignent d'une volonté de cohésion des linois à travers des activités ludiques ou engagées.

22 Sportives	8 Culturelles	29 Autres
GRS EGC Hip-Hop	Linas Point de Croix	Finance infos
Gymnastique de maintien	Toupourlazic	AAPE Linas
Hockey-club	Atelier d'Arts Plastiques du canton	Patrimoine et traditions
Moove danse attitude	Carrefour des Arts	AGAPE
Moto-club Linas-Monthéry	Conservatoire de musique et de danse	Jubilé Barbette (Environnement et cadre de vie)
BMW Moto Club d'IDF	Club d'Initiatives, d'Entraide et de Loisirs	L'avenir ensemble
Boxe Française et Savate	Club de bridge « Le Singleton »	Le cie des archers de la tour
Pétanque	Création fleurs déco de Linas	La cie de la Chataigneraie
Tai chi chuan		Linas Club Musculation
Tennis Club		Agir Pour Tous Avec Vous
Tennis de table		Amicale des Anciens Combattants
The Tumbleweers Dancers		Amicale des Sablons
Association Gymnastique Volontaire		Association des Lorrains
Association Linas-Monthéry Escrime		Association des Professionnels de Linas
2CV Club 91		Phalanges
ACE Aikibudo		Reconnaissance et culture
Club des Arts Martiaux		Vie Libre
Football		Association St-Merry
Volley Ball		Mieux vivre à Linas
Club de cyclotourisme		Bien-être compagnie
Club de Rugby		Oursins
Association pour les Développement		DICAF

des Techniques de Sophro-Relaxation

FNACA
Canton à l'esprit libre
Tradicoes Alto e Baixo Mihno
Club Age d'Or
Troupe du 14 juillet
Un bouchon : une espérance
UNC

Source : Mairie de Linas

Trois salles des fêtes existent à Linas : la salle communale appelée « Salle de la Lampe », une salle à la Châtaigneraie, et la salle polyvalente Carzou. Une salle de réception privée est aussi implantée sur le Moulin de l'Etang.

Linas possède également une médiathèque située 101, rue de la Division Leclerc. Elle abrite l'atelier des Muses qui est un conservatoire de danse et de musique.

4.3 Les équipements sportifs et de loisirs

Linas possède un **centre polyvalent**, le COSOM, situé rue de Carcassonne. Il est équipé pour de nombreux sports et est utilisé pour différents événements sportifs. Il comprend 2 terrains de football, des courts de tennis, un gymnase, une salle de musculation, un terrain de football, et une salle de tennis de table. Il a été entièrement rénové en 2011.

D'autres équipements sportifs sont utilisés par les linois en dehors de la commune et notamment la piscine intercommunale Christine Caron située à Montlhéry, le golf de Bondoufle (golf Val-Grand) ou la patinoire d'Evry.

Par ailleurs, Linas possède sur son territoire **des équipements d'envergure nationale**.

- **Le Centre National de Rugby** de Linas-Marcoussis s'étend sur 42 hectares. Les 2/3 sont sur le territoire de Linas, au lieu-dit Bellejame. Les bâtiments et l'accès sont sur Marcoussis.

- **l'autodrome**, lieu historique de sport automobile, aujourd'hui utilisé comme laboratoire de recherche, d'essais et d'homologation pour les constructeurs automobiles et centre de formation.

4.4 Les équipements administratifs et de services publics

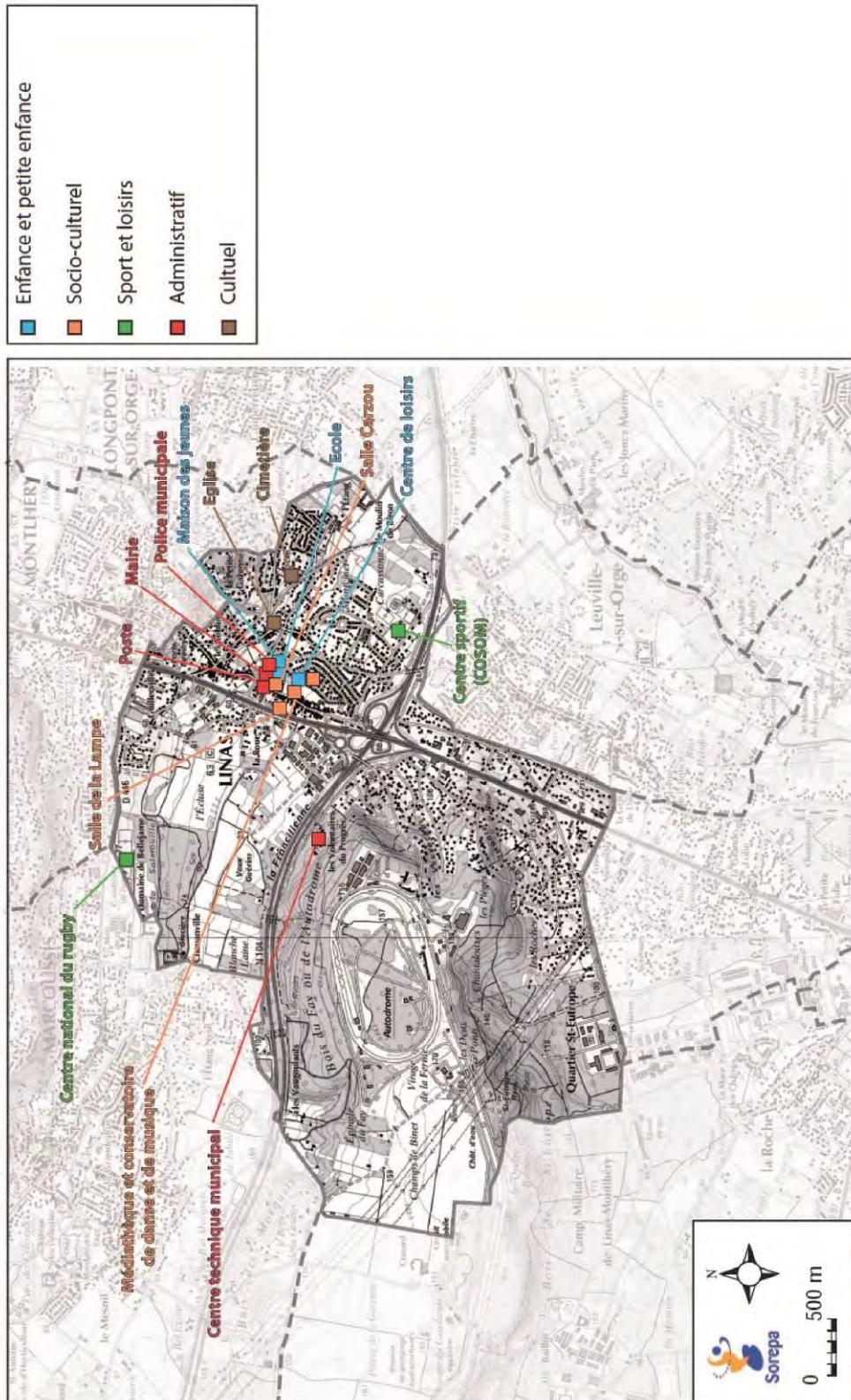
La place Ernest Pillon au centre-ville de Linas accueille la mairie de Linas avec le Centre Communal d'Action Sociale, ainsi que la Poste.

Pour les pompiers, la gendarmerie et la Trésorerie, il faut rejoindre la ville voisine de Montlhéry.

En ce qui concerne les autres services publics, **Linas est généralement rattachée à Arpajon** comme pour le Pôle emploi, la Caisse d'Allocations Familiales, les services des impôts, le Commissariat de Police Nationale ou le centre hospitalier.

Février 2015

PLU Linas - Equipements publics



Fond : Geoportail Source : Service urbanisme, mairie de Linas

SYNTHESE & QUESTIONNEMENTS

- Une offre en équipements qui répond en priorité aux besoins d'accueil de l'enfance et de la petite enfance (crèche, école primaire et maternelle...)
- Un tissu associatif dynamique
- Le pôle culturel est représenté par la médiathèque et le conservatoire
- Le COSOM est un lieu qui rassemble la majorité des pratiques sportives
- L'autodrome comme symbole d'une ville dédiée aux sports automobiles.

→ Quels équipements conforter au regard de la croissance démographique actuelle et à venir et la population accueillie (besoins spécifiques...) ?

→ Faut-il concentrer les équipements dans un souci de rationalisation des déplacements ou faut-il favoriser la diversité des fonctions urbaines ?

- Les équipements structurants (collège-lycée, gare, hôpital, piscine...) se trouvent sur les communes voisines et en particulier sur Montlhéry et Arpajon.

→ Quelle mutualisation avec les territoires voisins dans un contexte de solidarité intercommunale ? Quelle mobilité plus « durable » faut-il favoriser pour faciliter l'accès à ces équipements et services ?

C. DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

1 UNE POPULATION ACTIVE IMPORTANTE

1.1. Un taux d'activité en croissance entre 1999 et 2008

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 1999 et 2008

	Linas			Canton	Département
	1999	2008	Evolution 1999-2008 (en points)	2008	2008
Ensemble	3 561	4 310	21 %	26 741	805 192
Actifs en %	71,8%	76,5%	+ 5,3	76,3%	72,8%
<i>actifs ayant un emploi</i>	64,2	70,9	+ 6,7	71,3	65,7
<i>chômeurs</i>	10,2	7,3	- 1,7	5	6,9
Inactifs en %	28,2	23,5	- 4,7	23,7	27,2
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés</i>	10,6	8,3	- 2,3	9,6	12,5
<i>retraités ou préretraités</i>	7,2	7,4	+ 0,2	7,2	6,4
<i>autres inactifs</i>	10,3	7,8	- 2,5	6,9	8,3

Source : INSEE

En 2008, Linas compte 4 310 actifs (1 829 hommes et 1 469 femmes).

3 297 d'entre eux ont un emploi (76,5% des actifs), est comparable au canton (76,3 %) et supérieure au niveau départemental (72,8 %).

Le taux d'activité (pourcentage de personnes actives dans la population de 15 à 64 ans) a augmenté à Linas entre 1999 et 2008. Cette évolution est expliquée par une baisse de la part des inactifs notamment des étudiants. En effet, la part des inactifs a baissé de plus de deux points à Linas entre 1999 et 2008 et est inférieure à la part départementale.

Chômage¹⁰ des 15-64 ans (au sens du recensement) en 1999 et 2008

	Linas		Canton		Département	
	1999	2008	1999	2008	1999	2008
Nombre de chômeurs	261	241	1 304	1 335	53 357	52 956
Taux de chômage en %	10,2	7,3	7,3	6,5	9,5	8,8
Taux de chômage des hommes en %	10,6	6,7	7,1	6,1	9	8,4
Taux de chômage des femmes en %	8,1	9,8	7,5	7	10	9,3
Part des femmes parmi les chômeurs en %	43,3	49,4	47,4	50,3	49,7	51

Source : INSEE

¹⁰ La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi. Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT. Il est conseillé de raisonner en structure ou en positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution.

En 2008, on comptait 241 chômeurs à Linas soit un taux de chômage de 7,3 %. Ce taux a baissé entre 1999 et 2008, et reste inférieur aux taux de chômage départemental et supérieur au taux cantonal. Cette tendance à la baisse est valable pour les hommes mais est en nette progression pour les femmes. La part des femmes au chômage augmente de 8,1 % à 9,8 % entre 1999 et 2008.

Catégorie de demandeurs d'emploi inscrits en fin de mois selon le sexe et l'âge en décembre 2010

	Ensemble	%	Hommes	Femmes
Ensemble	253	100	108	145
15 à 24 ans	41	16,2	15	26
25 à 49 ans	158	62,5	69	89
50 ans ou plus	54	21,3	24	30
Chômeurs de longue durée	82	100	40	42
15 à 24 ans	5	6,1		
25 à 49 ans	47	57,3	22	25
50ans ou plus	30	36,6		

Sources : INSEE, Pôle Emploi

En décembre 2010, la tranche d'âge des 25-49 ans est la plus touchée par le chômage (62,5%) avec une majorité de femmes.

1.2 Une majorité de salariés

Population active en 2008

	Ensemble		Hommes		Femmes	
Actifs ayant un emploi	3 074	100 %	1 714	100 %	1 359	100 %
Salariés	2 825	92,4 %	1 466	85,5 %	1 254	92,3 %
Titulaires de la fonction publique et CDI	2 337	76,4 %	1 238	72,2 %	1 099	80,8 %
Contrats à durée déterminée	285	9,3 %	176	10,3 %	109	8 %
Intérim	20	0,65 %	11	0,6 %	9	0,7 %
Emplois aidés	10	0,32 %	3	0,2 %	7	0,5 %
Apprentissage - Stage	69	2,26 %	38	2,2 %	31	2,3 %
Non salariés	353	11,5 %	248	14,5 %	105	7,7 %
Indépendants	176	5,75 %	110	6,4 %	66	4,9 %
Employeurs	173	5,65 %	137	8 %	36	2,6 %
Aides familiales	5	0,16 %	2	0,1 %	3	0,2 %

Source : INSEE

92,4 % des habitants de Linas actifs ayant un emploi sont salariés en 2008, et la plupart possèdent un emploi à durée indéterminée. L'emploi salarié est plus important chez les femmes, et elles occupent un peu plus d'emplois à durée indéterminée que les hommes.

On constate que la part des femmes non-salariées est bien plus faible que celle des hommes (le taux de femmes non salariées est dans la moyenne des taux du canton et celui du département).

Le taux de salariés de Linas (88,5 %) est légèrement inférieur à celui du canton de Montlhéry (90 %) et à celui de l'Essonne (92,4 %).

Le taux de salariés à temps partiel (12,1 %) est lui aussi inférieur à ceux du canton et du département (respectivement 13,7 % et 13,6 %).

Une majorité de cadres et de professions intermédiaires

Catégories socioprofessionnelles (CSP) des actifs linois ayant un emploi en 2008

	2008	%
Ensemble	3 057	100
Agriculteurs exploitants	8	0,26
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	194	6,35
Cadres et professions intellectuelles	681	22,28
Professions intermédiaires	883	28,88
Employés	915	29,9
Ouvriers	594	19,43

Source : INSEE

La population des actifs de Linas est composée pour 50% de cadres et de professions intermédiaires. Les employés (29,9%) et les ouvriers (19,4%) sont les deux autres catégories les plus présentes.

1.3 Un déficit d'emploi par rapport à la population active...

Emploi et activité en 1999 et 2008

	1999	2008	Variation 1999-2008
Actifs ayant un emploi et résidant sur la commune	2 293	3 074	+34 %
Nombre d'emplois sur la commune	1 334	1 478	+10,8 %
Indicateur de concentration d'emploi¹¹	58,2	48,1	- 10,1 points
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,4	67,1	+ 2,7 points

Source : INSEE

Linas compte en 2008, 3 074 actifs ayant un emploi pour 1 478 emplois, soit un indicateur de concentration d'emploi qui s'élève à 48,1. Il y a donc **un emploi pour deux actifs**. Ce chiffre confirme la vocation résidentielle majoritaire de la commune.

¹¹ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

1.4 ...qui induit de nombreuses migrations pendulaires

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant à Linas

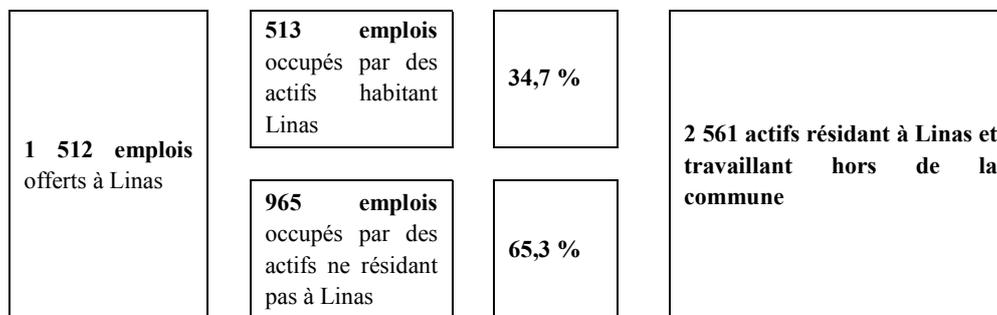
	1999	%	2008	%	Variation 1999-2008
Ensemble	2 293	100	3 074	100	34 %
Travaillent :					
dans la commune de résidence	307	13,4 %	513	16,7 %	67 %
dans une autre commune	1 986	86,6 %	2 561	83,3 %	28,9 %
située dans le département de résidence	1 172	51,1 %	1 590	51,7 %	36,6 %
située dans un autre département de la région	789	34,4 %	939	30,6 %	19 %
située hors de la région	25	1 %	32	1,1 %	28 %

Source : INSEE

Seulement 16,7 % des actifs de Linas travaillent dans leur commune de résidence en 2008. Parmi la grande majorité des actifs qui quittent la commune pour aller travailler, plus de la moitié vont travailler dans un autre pôle d'Essonne et près de 30 % vont dans un autre département d'Ile-de-France. Seulement 1,1 % des actifs de Linas vont travailler hors de la région.

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune est cependant en hausse (+ 67 %). En 2008, plus de 8 salariés sur 10 vont travailler dans une autre commune. L'augmentation de la population de la commune a entraîné une légère hausse d'actifs travaillant dans la commune. Cependant, toutes les parts d'actifs quittant Linas pour aller travailler en-dehors de la commune sont en hausse.

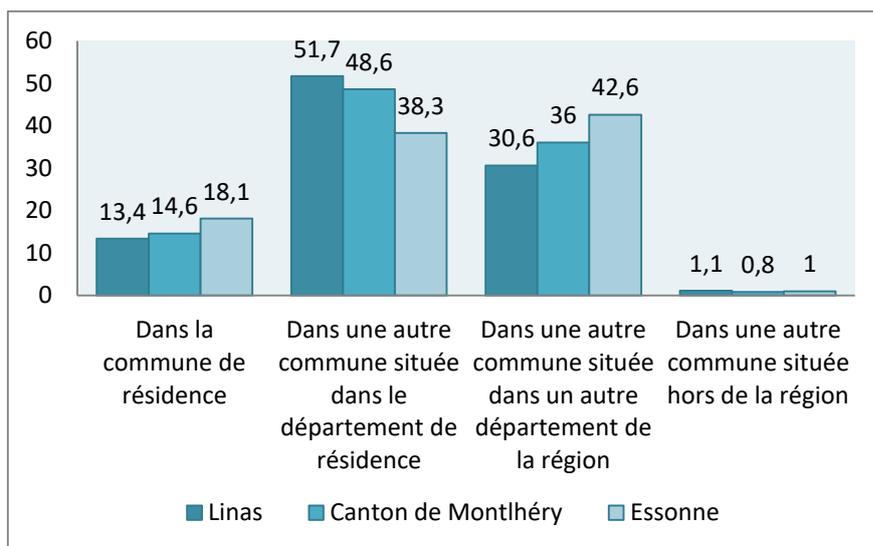
En 2008



On

remarque que plus de 65 % des emplois sont occupés par des actifs résidant en dehors de la commune.

Comparaison du Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant à Linas, dans le canton et le département en 2008 (en %)



Source : INSEE

Linas est relativement similaire à son canton concernant les lieux de travail. Elle diffère cependant de la moyenne des communes de l'Essonne où l'emploi est plus souvent localisé sur la commune même ou en dehors de la région.

SYNTHESE & QUESTIONNEMENTS

- Une population active qui augmente
- Une majorité de salariés en CDI
- Une majorité de professions intermédiaires et de cadres
- Un déficit d'emploi par rapport à la population active (deux actifs pour un emploi)
- Près de neuf personnes sur dix travaillent hors de la commune

➔ Comment réduire le déséquilibre emploi/habitat ? Faut-il attirer des entreprises qui recherchent une main d'œuvre en adéquation avec le niveau de qualification des actifs résidents ?

➔ Comment réduire les migrations pendulaires domicile – travail ?

2. UN TISSU ÉCONOMIQUE COMPOSÉ D'ENTREPRISES DU COMMERCE ET DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

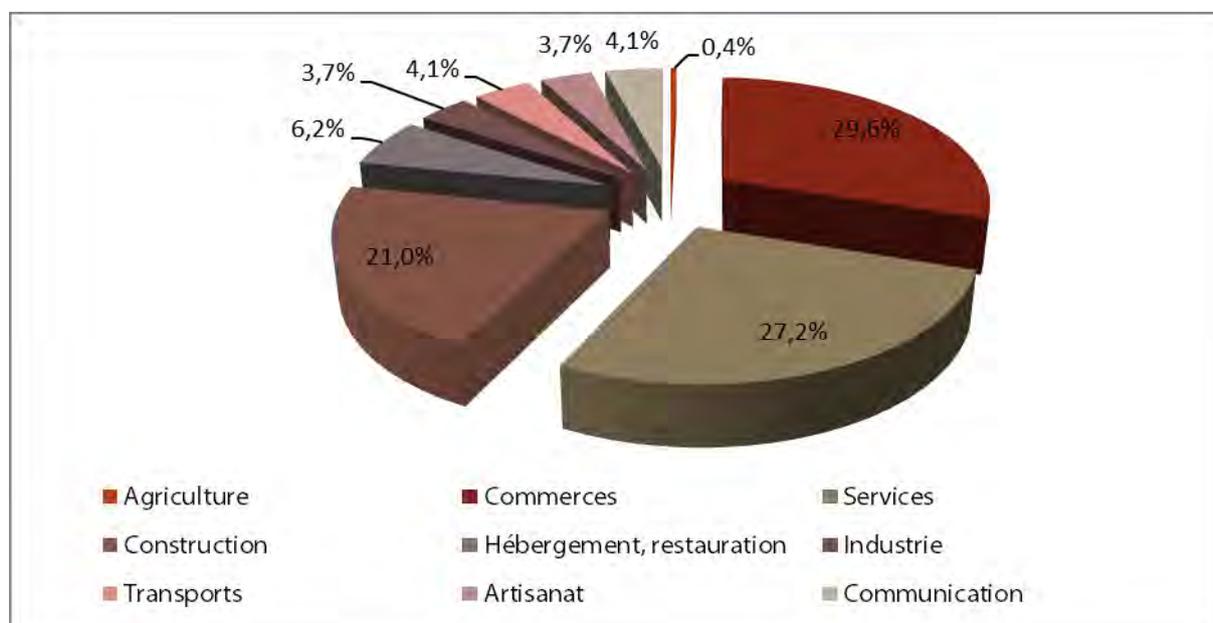
2.1 Un tissu économique relativement dynamique

Linas présente un tissu économique relativement dynamique qui s'explique, pour beaucoup, par la localisation de la commune autour d'un nœud routier important. Les voies à grande circulation (Francilienne et RN20) constituent des supports de la croissance, d'autant que l'accès à la zone d'activités économiques est aisé.

De nombreux établissements dans les commerces et services et la construction, mais une prédominance des Très Petites Entreprises

Nombre d'établissements par type à Linas

Type	Nombre	%
Agriculture	1	0,4%
Commerces	72	29,6%
Services	66	27,2%
Construction	51	21,0%
Hébergement, restauration,	15	6,2%
Industrie	9	3,7%
Transports	10	4,1%
Artisanat	9	3,7%
Communication	10	4,1%
TOTAL	243	100%



Répartition des établissements à Linas

Source : CCI Essonne

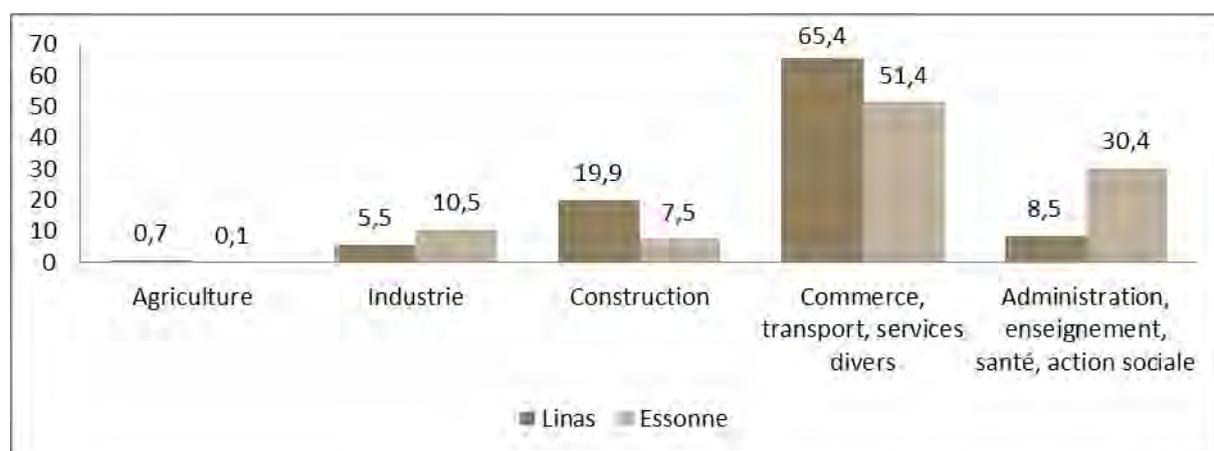
Au total, **243 établissements** sont recensés à Linas selon la CCI de l'Essonne. Les commerces, les services et le secteur de la construction représentent à eux seuls près des $\frac{3}{4}$ des établissements de la

ville. Le secteur du commerce / réparation auto-moto représente presque un tiers des établissements de Linas (30 %).

Linas dispose de commerces et de services particuliers que l'on ne trouve pas forcément dans toutes les communes de cette taille. La ville possède des hôtels, 2 traiteurs, des boulangeries, deux pharmacies, mais aussi des entreprises ou des artisans spécialisés comme un fabricant de lunettes ou un fabricant de nougats (le boucher a fermé début 2015).

On observe une prédominance des TPE (Très Petites Entreprises de moins de 3 salariés). Ceci est caractéristique des emplois de services. Une seule entreprise possède plus de 250 employés (UTAC) alors que 111 entreprises ne comptent qu'une seule personne.

Comparaison du pourcentage d'établissements par secteurs avec le département de l'Essonne en 2008



Source : INSEE

La prépondérance des établissements dans les secteurs des commerces et services et dans celui de la construction, avec une faible part d'administrations, distingue Linas de la moyenne de l'Essonne.

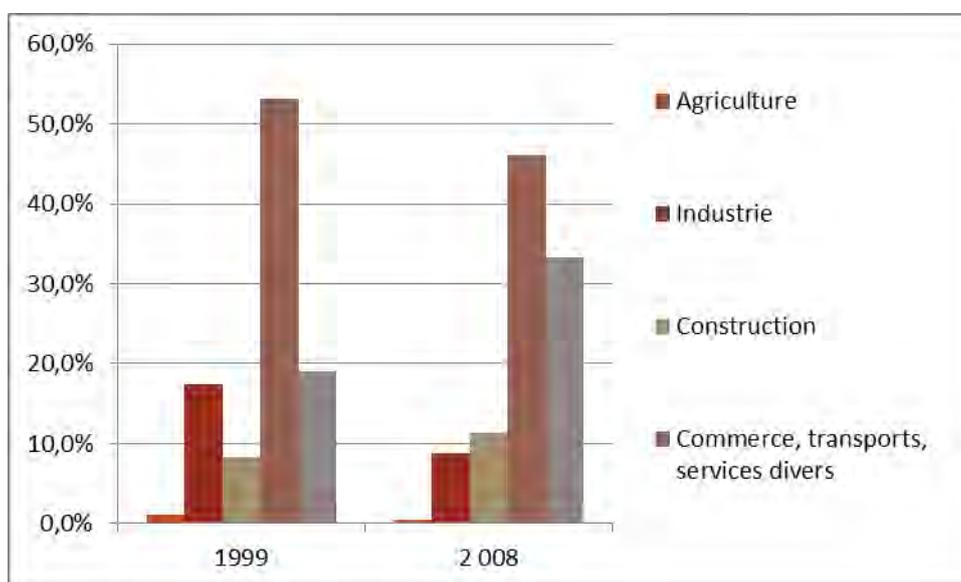
Principaux secteurs pourvoyeurs d'emploi : commerces et services

L'analyse de l'emploi par secteur d'activité nous montre que 80% des emplois de Linas en 2008 sont issus des secteurs Commerces et services (46,1%) et des administrations (33,2%, incluant l'UTAC, selon l'INSEE).

Entre 1999 et 2008, alors que le nombre total d'emplois à peu varié, on observe une forte croissance des emplois des administrations et services et une baisse très nette des emplois dans l'industrie (-47,7%) et dans les commerces et services (-10,5%) qui restent cependant le secteur majeur.

Emploi selon le secteur d'activités

	1999		2008		Variation 1999 - 2008
	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	1 464	100	1 512	100	3,2%
Agriculture	16	1,1%	8	0,5%	-50,0%
Industrie	256	17,5%	134	8,8%	-47,7%
Construction	121	8,3%	171	11,3%	+41,3%
Commerce, transports, services divers	779	53,2%	697	46,1%	-10,5%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	292	19,0%	502	33,2%	+71,9%



2.2 La RN 20 : catalyseur du développement économique

Sur la commune de Linas, on peut distinguer deux grandes catégories d'activités :

- les activités industrielles et artisanales principalement destinées à la **vente ou à la réparation automobile**, à l'industrie ainsi qu'au secteur de la construction et du bâtiment, situés le long de la RN 20 et sur des secteurs spécifiques (**ZAE de l'Autodrome**)
- les **commerces de proximité**, implantés dans de plus petits locaux intégrés au tissu urbain mixte du centre-ville.

La prépondérance du secteur automobile

Le commerce et la réparation automobile représentent 25% des postes de l'activité commerciale de la commune. Si la RN20 et la Francilienne peuvent expliquer en partie l'implantation de ce type d'établissements à la recherche d'un effet vitrine, il faut aussi rappeler que Linas fut aussi le berceau de la course automobile marqué spatialement par l'autodrome de Linas-Monthléry.



L'UTAC, Union Technique de l'Automobile du motorcycle et du Cycle, est propriétaire et utilise les pistes, ainsi que son laboratoire pour des essais techniques (*crash-test*) et l'homologation des automobiles. Il est ainsi le plus gros employeur de la commune avec 251 employés.

Depuis 1991, l'UTAC est l'Organisme Technique Central (OTC) du Ministère des Transports, chargé d'analyser et de vérifier la qualité de l'ensemble des contrôles du parc automobile en France. C'est aussi un laboratoire de recherche, d'essais et d'homologation pour les constructeurs automobiles, et un centre de formation.

Les abords de la RN 20 sont devenus le principal réceptacle des garages, concessionnaires, casses-auto... qui ne participent pas toujours à faire de cet axe, un espace qualitatif pour la commune.

Un site d'accueil dédié aux entreprises : la ZAE de l'Autodrome



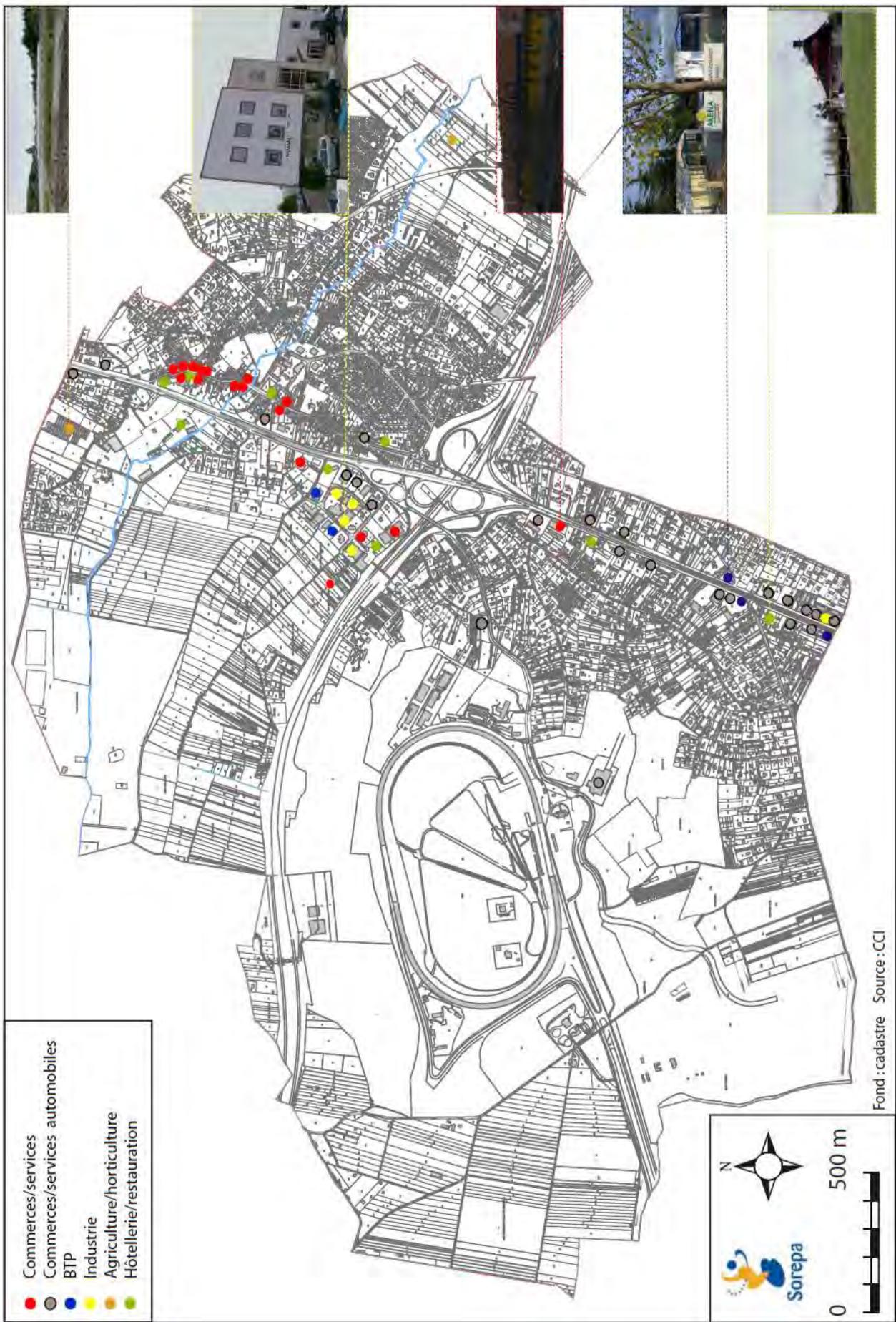
Située à l'intersection de la francilienne et de la route d'Orléans, elle est aisément accessible et concentre un bon nombre d'activités plurielles.

Elle recense en 2012 34 entreprises, dont 7 relevant de l'activité industrielle, 7 du secteur de la construction et 6 du transport et de l'automobile. D'autres entreprises de vente spécialisées (vente de systèmes de sécurité), des hôtels et des bureaux d'études, ainsi que les services de l'UTD Nord-Ouest du Conseil général de l'Essonne, occupent aussi la zone.

Au total, la Zone dégage 357 emplois avec deux entreprises majeures : un fabricant de lunettes employant 53 personnes et une entreprise de travaux publics de 42 employés.

Activités économiques

Février 2012



Fond : cadastre Source : CCI

2.3 *Un commerce de centre-ville concurrencé*

Les **petits commerces** se concentrent sur le centre-ville et notamment rue de la Division Leclerc.

Sans pour autant être exhaustif, on peut recenser une boulangerie, une supérette, des restaurants, mais aussi une pharmacie, un fleuriste, une laverie et des coiffeurs. Les commerces présents en centre-ville permettent de se fournir en produits de première nécessité et en services de base. Cependant, la vingtaine de commerces recensés en 2008 sont répartis de manière éparse sur un linéaire de plus de 600 m. Ces boutiques sont aussi confrontées à un certain **manque d'attractivité** et les propriétaires peinent généralement à trouver repreneur lorsqu'une boutique ferme.



Cette fragilisation des commerces en centre-ville est en grande partie dû à la forte polarisation exercée par la présence **de centres commerciaux** sur les communes voisines à proximité de Linas et aisément accessibles grâce aux voies de communication : le Carrefour de la Ville-du-Bois et sa galerie marchande (à 4 km sur la RN20) mais aussi les centres commerciaux de Ste-Geneviève-des-Bois (6 km), des Ulis (13 km) et de Massy (13 km).

L'opération d'envergure appelée « cœur de ville » accueille des commerces implantés en rez-de-chaussée : une supérette de 200 m² de surface de vente, une boulangerie, une agence immobilière afin de **redynamiser le centre-bourg**.

2.4 *La disparition progressive de l'activité agricole*

En 1988, 10 exploitations avaient leur siège sur la commune. En 2000, elles n'étaient plus qu'au nombre de 3 et 1 en 2010. En Essonne, l'agriculture tient une place prépondérante avec plus de 42% du territoire occupé par des terres agricoles. A Linas cependant, elle est faible avec moins de 20% des terres occupées par cette activité.

La surface agricole utile sur la commune s'élève à 74 ha dont 47 ha de grande culture, 17 ha de prairies (temporaires et permanentes), 4 ha 50 d'avoine (élevage de chevaux) et le reste en gel ou autres utilisations. **6 agriculteurs adhérant à la Politique agricole commune (PAC) exploitent des parcelles sur la commune.** (Source : PAC de l'Etat)



SYNTHESE & QUESTIONNEMENTS

- Une économie essentiellement résidentielle (commerces, services, constructions...)
- Un tissu économique marqué par la part importante du commerce automobile concentré en majorité le long de la RN20
- Une prédominance des petites entreprises (70% de moins de 3 salariés)
- L'UTAC premier pourvoyeur d'emploi sur la commune (251 emplois)
- Le commerce de centre-ville fortement concurrencé par l'offre commerciale extérieure de grandes surfaces et centres commerciaux
- La ZAE qui concentre 24 % des emplois

➔ **L'opération « cœur de ville » doit-elle être l'unique réponse au renforcement du commerce de proximité ? Quelle complémentarité à rechercher avec les pôles commerciaux environnants ?**

➔ **Comment maîtriser et accompagner le développement des activités en bordure de la RN20 ? Comment faire de cet axe une véritable « vitrine » de la commune ?**

➔ **Faut-il créer de nouvelles zones d'activités ?**