

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

# DIAGNOSTIC



<b>Synthèse du diagnostic</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 ► LIVRET MÉNAGES</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 2 ► LIVRET DE CONCERTATION</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE 3 ► LES ÉTUDES ET LES DONNÉES</b>	<b>40</b>
<b>ZOOM SUR la construction de logements</b>	<b>62</b>
<b>ZOOM SUR le marché immobilier local</b>	<b>76</b>
<b>ZOOM SUR le parc de logement privé</b>	<b>102</b>
<b>ZOOM SUR les mobilités résidentielles</b>	<b>166</b>
<b>ZOOM SUR le logement des seniors</b>	<b>181</b>

# SOMMAIRE



# Synthèse du diagnostic

« **Le constat majeur est la très forte croissance démographique du territoire, au double des Yvelines et de l’Île-de-France.** »

Entre 2016 et 2021, ce sont 3 460 habitants supplémentaires chaque année sur le territoire ! Si le solde naturel du territoire (la différence entre les naissances et les décès) a toujours été très positif, le solde migratoire (la différence entre les départs et les arrivées) jusque-là très déficitaire se résorbe, entraînant une croissance forte de la population. La prévision du territoire d’atteindre les 450.000 habitants va très certainement être atteint avec deux voire trois années d’avance (2027-2028 contre 2030).

En parallèle, **la fonction résidentielle du territoire s’est renforcée** avec une augmentation significative des actifs liée à la croissance démographique mais des emplois qui n’ont pas suivi la même dynamique. Aussi, l’indice de concentration des emplois est en baisse et s’établit à 71,6 emplois pour 100 actifs. Les actifs de notre territoire doivent se rendre ailleurs, sur des bassins d’emploi voisins ou plus éloignés, pour travailler, passant un temps important dans les déplacements.

Aussi, **la dépendance aux transports et particulièrement à la voiture** reste très forte. Les habitants ont besoin de se déplacer en voiture pour travailler (60% des déplacements domicile-travail) mais aussi pour les actes de la vie quotidienne. C’est plus de 17.000 voitures supplémentaires sur le territoire entre 2009 et 2020. Le développement des transports en commun n’a pas levé cette dépendance et l’arrivée d’Eole ne pourra changer cet état de fait que sur un nombre limité de secteurs du territoire. Ce constat, statistique, a été fortement souligné dans les concertations. GPS&O présente un double visage : le visage « infrastructures », avec des lignes de transports en commun existantes et une desserte autoroutière assez fortes / le visage « vécu », avec une forte dépendance à la voiture et la saturation des déplacements en voiture en particulier pour le franchissement de la Seine.

La croissance du territoire a été permise notamment par **la très forte dynamique de construction** de logements : 3000 logements autorisés par

an en moyenne alors que le nombre de logements estimés nécessaire pour maintenir la population (« point mort ») était de 1100 logements, 22 000 logements mis en chantier depuis la création de la Communauté urbaine en 2016. Le rythme de production de logements a été supérieur de 20 % à l’objectif fixé dans le PLH 2028-2023. Cette production s’est faite à 76 % en renouvellement urbain ou en densification des espaces urbains existants. La réduction progressive de la taille moyenne des ménages s’est traduite par un accroissement de l’offre en résidence et en logements de petites tailles. Cette offre importante n’a pas permis de maîtriser **l’envolée des prix sur le territoire** : +13% depuis 2018 pour les appartements, +20% pour les maisons. Le marché est resté néanmoins attractif pour les Yvelines et par rapport aux territoires voisins à l’Est, cela contribuant même probablement à l’augmentation des prix.

L’étude des mobilités résidentielles et des profils des acheteurs a permis de confirmer **l’attractivité du territoire, notamment pour les ménages externes, en partie plus aisés** que les habitants du territoire **au détriment des acquéreurs locaux** et des catégories socio-professionnelles plus modestes. Ce constat statistique a également été fortement souligné dans les concertations : Le territoire de GPS&O, grande couronne parisienne et disposant notamment d’une offre en maisons individuelles, est attractif pour des urbains en quête de « ruralité mais pas trop loin de Paris quand même ».

Ces phénomènes cumulés entraînent d’une part **une concentration des ménages les plus modestes dans le parc privé de moindre qualité et le parc social le plus ancien**, particulièrement dans les QPV, d’autre part **une part croissante des ménages aisés** sur le territoire et au « milieu », **un évincement progressif des classes actives moyennes et modestes.**



### **Une partie significative des habitants est en situation de précarité.**

Le revenu médian du territoire s'établit à 23 410 €, moins que les Yvelines (27 470 €) et l'Île-de-France et le taux de pauvreté à 14.5%, plus que les Yvelines (9.7%). La pauvreté est particulièrement forte en quartiers prioritaires de la politique de la ville (Entre 28% et 46% selon le QPV), dans le parc locatif privé (20%) et dans le parc social (31%). Ces statistiques sont confirmées par les partenaires et pèsent sur l'image du territoire. La « notoriété habitat » de GPS&O se situe plutôt dans la connaissance de certains quartiers emblématiques de la politique de la ville. C'est une image forte et caricaturale de « grande couronne réservoir résidentiel sans âme ». Selon les partenaires, il y a des atouts à faire valoir : présence de l'eau (la Seine), qualité de paysages ruraux, mais aussi grands projets urbains de longue haleine dans les QPV à valoriser.

**Le parc locatif social du territoire est sous tension** malgré le fait qu'il soit conséquent (28 % des résidences principales). Concentré sur l'axe Seine, il y a eu une nette augmentation des demandes et une baisse des rotations, donc des attributions avec 20 900 demandes actives en 2021 pour 3 187 attributions. La tension est particulièrement forte sur les petites typologies et pour les ménages les plus précaires. Le surplus de production de logements entre 2018 et 2020 a bénéficié au marché libre et peu à l'accession aidée et au locatif social. Néanmoins, le taux de logement social des communes déficitaires au titre de la loi SRU est passé de 13 % à 17 % entre 2018 et 2020. En matière de performance énergétique, le parc social a connu par ailleurs une évolution favorable sur la période.

**Le parc locatif privé est ancien** mais plutôt bien connecté aux aménités ce qui lui confère **un potentiel de transformation important**. La moitié du parc est potentiellement énergivores, 13% potentiellement indignes. Avec 10% des ménages au moins en précarité énergétique, **ce parc est social par son occupation**. Les concertations partenaires ont également souligné que l'habitat indigne est un enjeu avec certains centres villes, identifiés, qui connaissent une dégradation de leur patrimoine, accompagnée bien entendu de son corollaire en termes d'occupation sociale.

Le PLH 2018-2023 a permis de structurer l'intervention sur le parc privé autour de dispositifs tels que le permis de louer, l'opération de revitalisation de territoire et les dispositifs opérationnelles (ORCORD-IN, POPAC,

OPAH-RU). Enfin, des actions sont menées en faveur de l'amélioration des performances énergétiques de logements.

**L'approche ménage** proposée dans le chapitre 1 du diagnostic a permis de mettre en lumière des situations logements caractéristiques du territoire. Pour chaque situation, à partir de revenus représentatifs du territoire, des simulations ont été réalisées pour l'accès au parc social, au parc intermédiaire, au parc libre et pour l'accession. Cette approche a mis en lumière d'une part le rôle majeur du parc social sur notre territoire, notamment le parc ancien à bas loyers d'autre part les difficultés croissantes pour les ménages locaux sur l'accession à la propriété. Le segment intermédiaire (PLS, LLI, BRS) semble avoir une place à jouer mais avec un loyer, des typologies, des localisations adaptés à notre territoire.

**Enfin, l'élaboration du second PLHi** est à appréhender dans un contexte marqué notamment par des évolutions réglementaires en lien avec les enjeux climatiques tels que la rénovation énergétique du parc résidentiel et l'impératif de sobriété foncière (ZAN). En parallèle, la conjoncture économique, caractérisée par une forte inflation des prix du foncier, de l'énergie et des matériaux et une hausse des taux d'intérêts, impacte fortement le marché immobilier de la construction neuve, de la vente dans l'ancien et de la réhabilitation. Les concertations des élus ont montré des approches relativement hétérogènes sur la poursuite du développement entre volonté de continuer le développement, interrogation sur l'impact du développement et souhait d'arrêter les projets. De cette diversité ressort tout de même une tonalité commune sur la maîtrise du développement. Tout l'enjeu va porter sur la capacité du territoire à trouver un équilibre satisfaisant entre abordabilité, qualité et quantité.

Une nouvelle approche est rendue nécessaire par les enjeux climatiques et la prise en compte de la globalité des ressources (énergies, foncier, biodiversité, etc...), forcément limitées. Cela implique de prendre en compte le parc existant comme socle de développement. En ce sens, pour les communes comme pour les partenaires, sur le territoire de GPS&O le potentiel de travail sur le parc existant recouvre tous les cas de figures, qui transcende aujourd'hui les politiques locales de l'habitat.



# Caractéristiques socio-démographiques

Données INSEE 2020 et 2021



**427 896**  
HABITANTS  
en 2021



**3 460**  
NOUVEAUX HABITANTS  
par an en moyenne entre 2016 et 2021



**2,5 PERSONNES**  
PAR MÉNAGE  
en moyenne en 2021



**30,6 %**  
DES MÉNAGES  
sont composés  
d'une personne seule



**68 %**  
DES MÉNAGES  
sont des familles  
avec enfants



**39,8 %** DES HABITANTS  
ONT MOINS DE 30 ANS  
contre 37,9 % des Yvelinois  
et 39,3 % des Franciliens en 2020



**126 898**  
EMPLOIS  
en 2020



**71,6 EMPLOIS**  
pour 100 actifs en 2020  
(72,9 en 2014)



**83 %** DES MÉNAGES  
possèdent au moins une voiture,  
un tiers en possède au moins deux



Un revenu disponible  
médian de  
**23 410 €**  
contre 27 470 € dans les Yvelines  
et 24 490 € en Ile-de-France en 2020



**14,5 %** DES MÉNAGES  
vivent sous le seuil de pauvreté  
contre 9,7% dans les Yvelines et  
15,5% en Ile-de-France en 2020



**60 %** DES DÉPLACEMENTS  
domicile-travail se font en voiture  
Au moins **17 000 voitures**  
supplémentaires entre 2009 et 2020



# Le parc de logement de GPS&O

Répartition du parc <i>(données Insee RP 2020)</i>	Effectif en 2020	Part du parc
Résidences principales	166 746	92 %
Résidences secondaires	3 309	1,8 %
Logements vacants	11 145	6,2 %
Logements collectifs	84 229	46,5 %
Logements individuels	94 330	52,1 %
Logements occupés par propriétaire	90 837	54,5 %
Logements locatifs sociaux	42 724	25,6 %
Logements locatifs privés	30 672	18,4 %



UN TAUX DE  
VACANCE DE  
**6,2 %**

*(Données Insee RP 2020)*

**3 000**  
COPROPRIÉTÉS  
EN 2019

*(étude parc privé, GPS&O, 2022)*

**11 130**  
LOGEMENTS  
VACANTS  
dont 1 900 logements  
vacants depuis plus de 2 ans

*(Données Insee, 2020)*

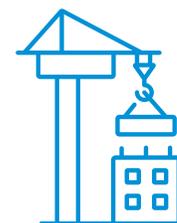
**3 %**  
DES LOGEMENTS  
sont de qualité « mauvaise »  
ou « médiocre »

*(Données Majic, 2020)*

Prix médian de l'immobilier de GPS&O



Source : Réseau Paris Seine-Portes - IEDU



**6,2** LOGEMENTS NEUFS  
construits par an entre 2018 et 2023  
pour 1000 habitants

*(Données INSEE 2021)*



# Le parc privé de GPS&O



**73 % DES LOGEMENTS PRIVÉS EN 2020**



**50 % des logements privés potentiellement énergivores**



**8,8 % de ménages en situation de précarité énergétique**



**13 % du parc privé potentiellement indigne, soit 17 500 logements**



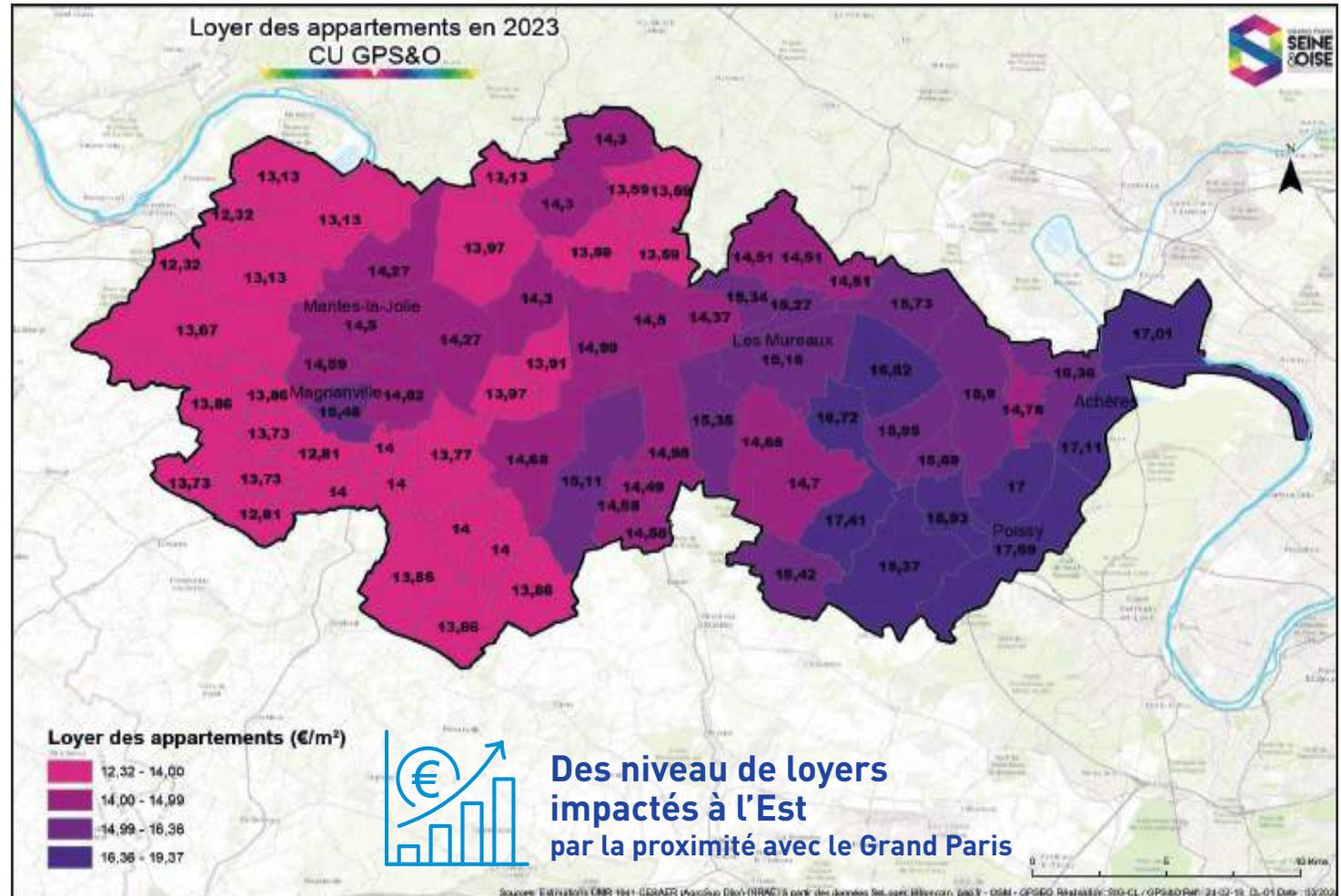
**20 % des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté contre 5 % des propriétaires en 2020**



**1 900 logements vacants depuis plus de 2 ans**



**15 % des copropriétés présentent des niveaux d'impayés élevés**



# Le parc social de GPS&O

Données GPS&O



**45 226**  
LOGEMENTS  
SOCIAUX dont  
17 531 en QPV

(Données RPLS au 01/01/2022)



**23 BAILLEURS**  
SOCIAUX sur  
le territoire

640 nouveaux logements  
sociaux livrés par an  
entre 2018 et 2022



**31 %** des locataires  
du parc social vivent  
sous le seuil de pauvreté  
(25% pour le 78, 29% pour l'IDF)



**3 225 attributions**  
en 2021 (SNE, au 01/01/2022)

20 900 demandes actives  
en choix 1 sur GPS&O en 2021  
Un taux de rotation de 7 % en 2021  
(RPLS)

## Typologie des logements sociaux livrés de 2018 à 2020



**LOYER MOYEN**  
SUR GPS&O : 6,38 €/m<sup>2</sup>

**LOYER MOYEN EN QPV : 5,63 €/m<sup>2</sup>**



Un délai médian d'attente  
pour une attribution de  
**19,8 MOIS** en 2021

**8 358** demandes  
de mutation pour  
983 attributions  
soit 8,5 demandes  
pour 1 attribution

(SNE, au 01/01/2022)

**6,5**

demandes 1 attribution

**15,5**  
Pression T1

**4,5**  
Pression T3

**7,4**  
Pression T4

**6,6**  
Pression T2

**8,3**  
Pression T5 et plus





DIAGNOSTIC

— CHAPITRE 1

# LIVRET MÉNAGES



## Pourquoi des profils de ménages illustratifs de situations d'itinéraires résidentiels ?

Afin d'incarner la situation du logement sur le territoire de Grand Paris Seine et Oise, il a été décidé d'analyser plusieurs situations représentatives de ménage du territoire. Il s'agit d'un exercice avant tout à portée pédagogique pour donner du relief à des analyses plus complètes. Cette représentation de l'état des lieux permet à la fois de synthétiser les enjeux mais aussi de les rendre moins techniques. Le logement c'est d'abord des ménages qui habitent et non pas des produits.

### 10 situations ont été sélectionnées comme ménages témoins :



▶ **Diana, femme en plein divorce avec deux enfants**



▶ **et son futur ex-mari Charles, avec revente de la maison familiale**



▶ **Béatrice et Edoardo, famille avec 2 enfants qui souhaitent déménager pour se rapprocher des services et déplacement (enfants deviennent préados)**



▶ **Harry et Mégane, jeune couple qui envisage un deuxième enfant**



▶ **Margaret, foyer monoparental deux enfants, qui souhaite un appartement plus grand que son T2 actuel Les enfants grandissent**



▶ **Elisabeth et Philippe, locataires parc social en QPV A la retraite En sous-occupation dans leur logement, ils souhaitent avoir un nouveau logement plus petit mais leur permettant tout de même de recevoir leurs petits-enfants**



▶ **William et Kate, propriétaires première couronne arrivant à GPS&O, à la recherche d'une nouvelle qualité de vie**



▶ **Andrew, jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O C'est son premier emploi en sortie de ses études**



▶ **Edward, isolé qui doit quitter son logement locatif privé en copro à cause des dépenses énergétiques trop importantes pour les propriétaires qui décident de vendre**



▶ **Anne, senior de 75 ans qui vient de perdre son mari, propriétaire de son grand logement inadapté et isolé**

Pour chaque situation, à partir de revenus représentatifs du territoire, des simulations ont été réalisées pour l'accès au parc social, au parc intermédiaire, au parc libre et pour l'accession.

Pour l'accession, les simulations de prêt sont sur 20 ans, taux à 3,9%. Pour les produits réglementés, ce sont les prix « plafonds » qui sont indiqués. Il est également tenu compte du taux d'effort du ménage mais pas de la disponibilité des logements (ni des étapes administratives pour certains produits).

Pour la plupart des ménages cibles les prix concernent des appartements. Sauf pour William et Kate.



SOURCES : revenus pour certains ménages- INSEE FiloSofi 2021; logement social-RPLS 2022; locatif libre - DGALN 2023; Accession appart et maison- Base Biens notaires 2022)

		Le logement locatif social				Autres produits locatifs		Accession à la propriété			
		PLAI	PLUS ancien	PLUS	PLS	LLI	Locatif libre	Neuf	BRS (-30% neuf)	Appart ancien	Maison ancienne
Femme en plein divorce avec 2 enfants	Diana	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	16/29 communes		0/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Homme en plein divorce avec 2 enfants	Charles					40/73 communes	63/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	3/66 communes
Famille avec 2 enfants	Béatrice et Edoardo		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	49/73 communes		2/13 communes	11/31 communes	16/66 communes
Jeune couple bientôt 2 <sup>e</sup> enfant	Harry et Mégane		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	71/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Foyer monoparental avec 2 enfants	Margaret	15/40 communes	21/22 communes	2/39 communes							
Locataires parc social QPV	Elizabeth et Philippe	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	15/29 communes						
Propriétaires 1 <sup>er</sup> couronne arrivant à GPS&O	William et Kate					40/73 communes	73/73 communes	12/13 communes		31/31 communes	64/66 communes
Jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O	Andrew	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	64/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	
Isolé qui doit quitter son logement dans le locatif privé à cause de dépenses énergétiques	Edward		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	33/73 communes	30/73 communes			3/31 communes	

		Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles		Les résidences services seniors		Rester chez elle	
Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI				Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines	





## Diana

Mère seule en cours de divorce. 2 enfants fiscalement rattachés au foyer, reçoit une pension Revente de la maison qui était en cours de remboursement Diana travaille à temps partiel elle a un revenu annuel de 24 400 €

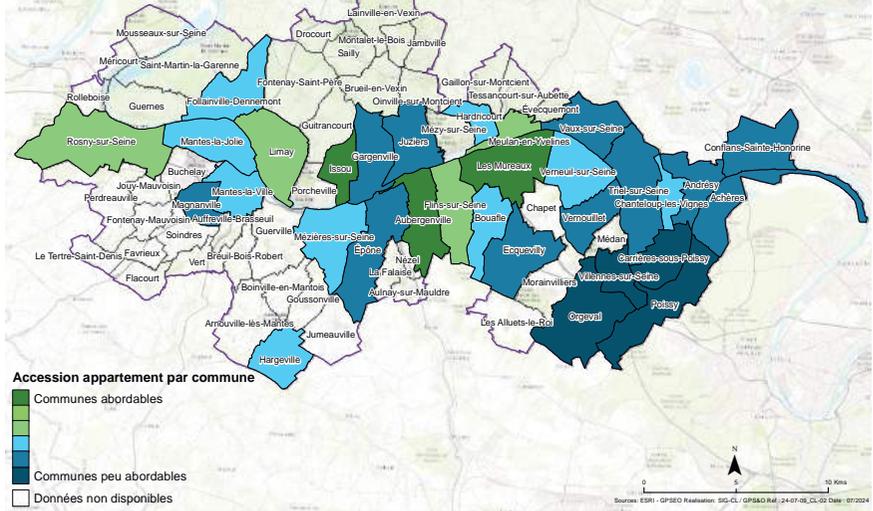
- ▶ Apport : 60 K€
- ▶ Revenus : 24 400 €
  - ▶ Salaire : 14 400 € annuel
  - ▶ Pension : 10 000 € annuel
- ▶ Vise un T4 de 70 m<sup>2</sup>

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	2 400 € du m <sup>2</sup> (bien à 150 K€)	7/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				1/13 communes
Locatif privé	Selon communes		9,50 € du m <sup>2</sup>	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	30 824 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	56 046 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	56 046 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	68 024 €		16/29 communes
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup> B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	A : 90 070 € B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €		0/73 communes

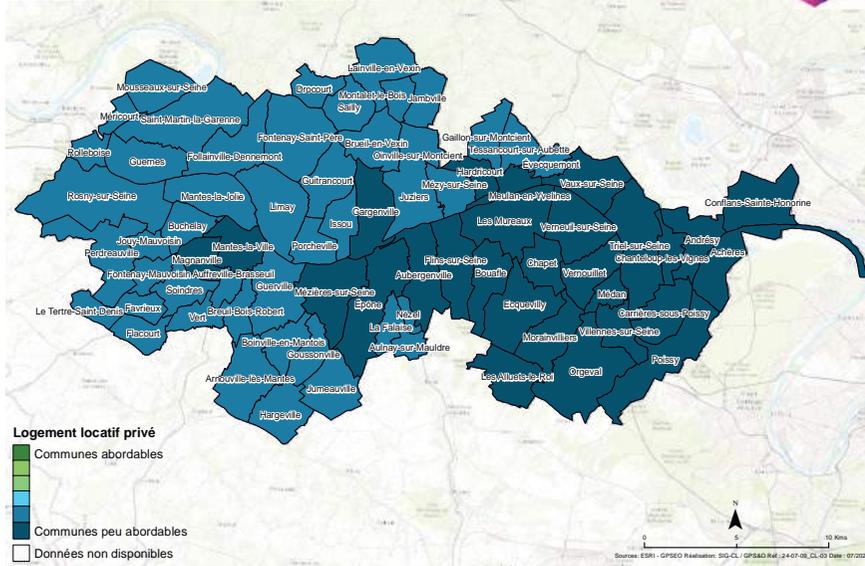


# Représentation territoriale de l'abordabilité des logements en accession à la propriété et locatif privé ou intermédiaire pour Diana

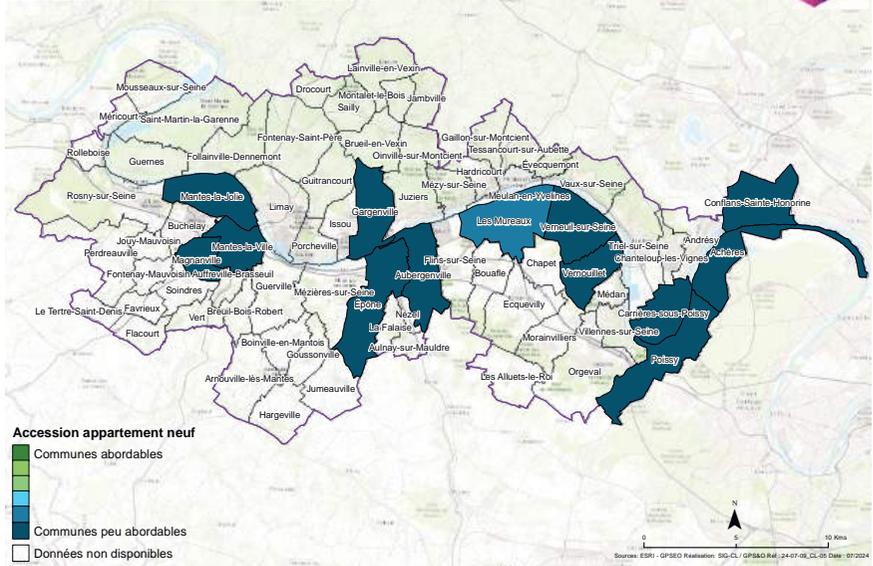
## Accession appartement ancien



## Logement locatif privé ancien



## Accession appartement neuf





## Charles

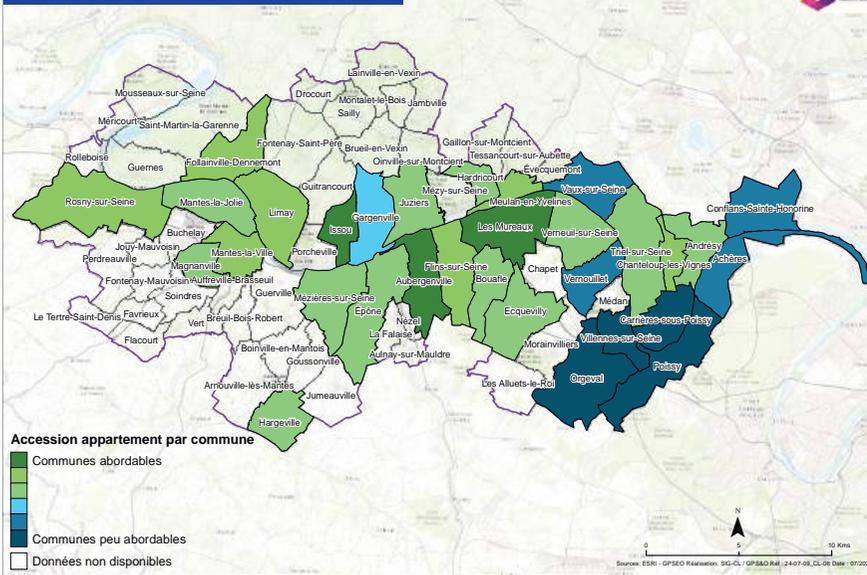
Père de deux enfants en cours de divorce avec Diana Revenu de 49 K€ devant payer une pension de 10 000 € par an Les enfants ne sont pas fiscalement rattachés au foyer. Ils ne rentrent donc pas dans le calcul des revenus pour dossier HLM (même si depuis la Loi ELAN il peut les intégrer dans la composition familiale afin de demander une typologie adéquate)

- ▶ Apport : 60 K€
- ▶ Revenus : 37 000 €
  - ▶ Salaire : 47 000 € annuel
  - ▶ Pension : - 10 000 € annuel
- ▶ Vise un T4 de 70 m<sup>2</sup>

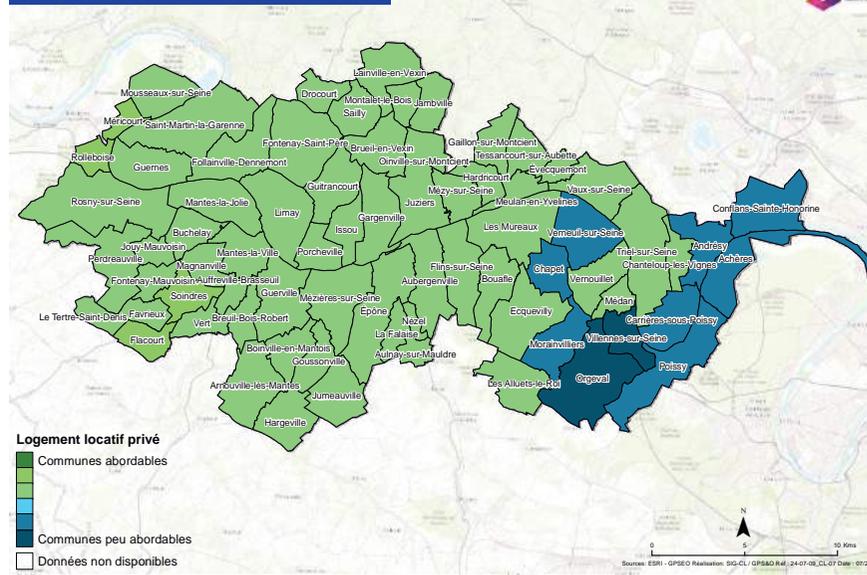
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Appartement		3 200 € du m <sup>2</sup> (bien à 224 K€)	22/31 communes
	Maison			3/66 communes
Accession neuf	Selon communes			0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)	Selon communes (appartement)	A : 37 581 € B1 : 37 581 € B2 : 32 673	3 200 € du m <sup>2</sup>	10/13 communes
Locatif privé	Selon communes		16 € du m <sup>2</sup> CC	63/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	14 329 €	16 € du m <sup>2</sup> CC	/
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	26 044 €	16 € du m <sup>2</sup> CC	/
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	26 044 €	16 € du m <sup>2</sup> CC	/
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	31 611 €	16 € du m <sup>2</sup> CC	/
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup> B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	A : 87 909 €	16 € du m <sup>2</sup> CC	40/73 communes
		B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €		



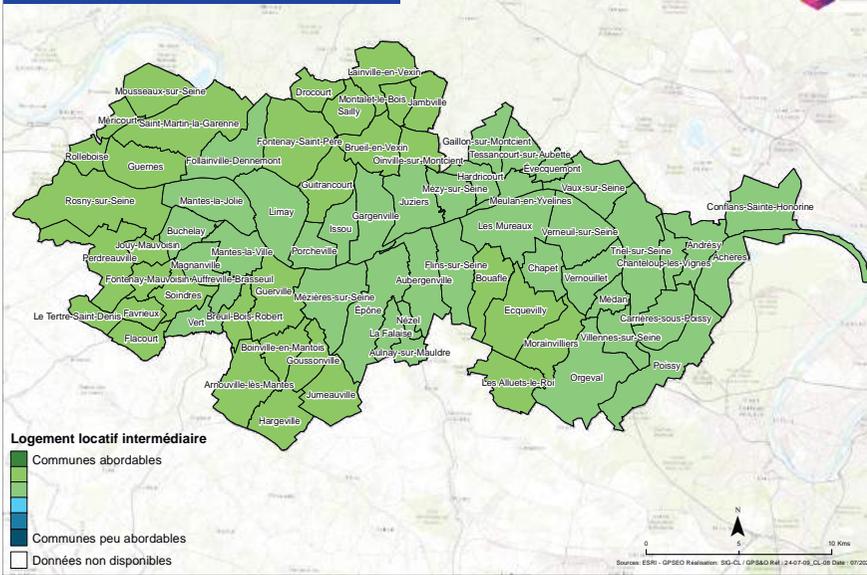
### Accession appartement ancien



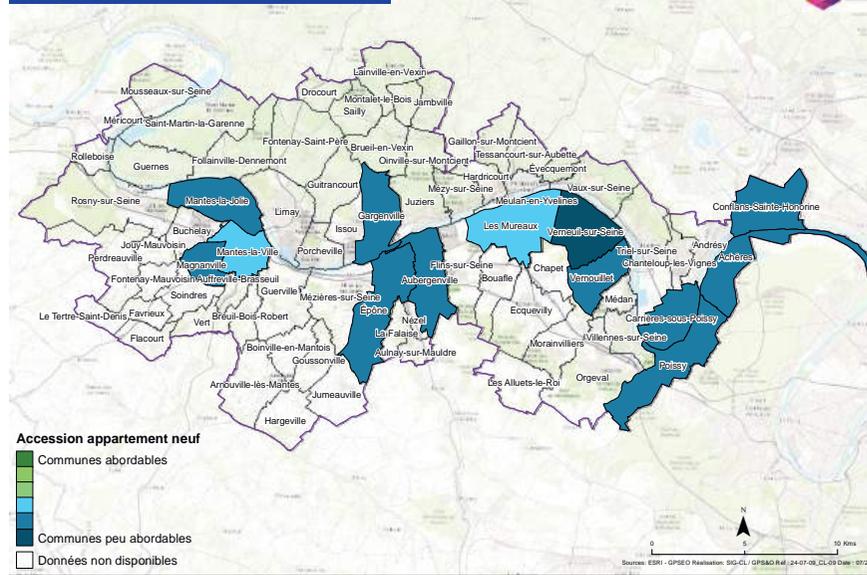
### Logement locatif privé ancien



### Logement locatif intermédiaire



### Accession appartement neuf





## Béatrice & Edouardo

Parents de deux enfants L'ainé rentre en collège Ils n'habitent pas à côté des transports Et les parents commencent à saturer des déplacements voiture pour aller travailler ou déplacer les enfants

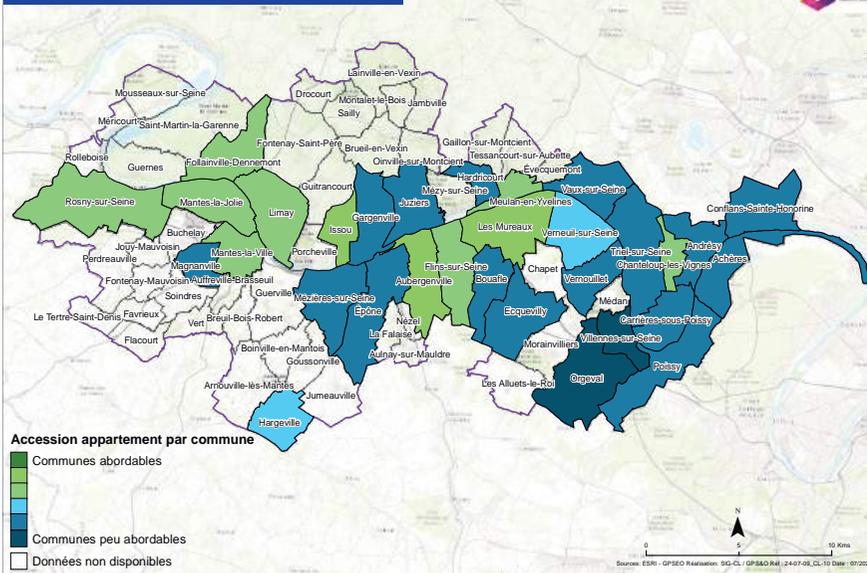
Ils sont locataires et cherchent éventuellement à acheter

- ▶ Apport : 40 K€
- ▶ Revenus : 52 300 € par an
- ▶ Visent une surface de 100 m<sup>2</sup>

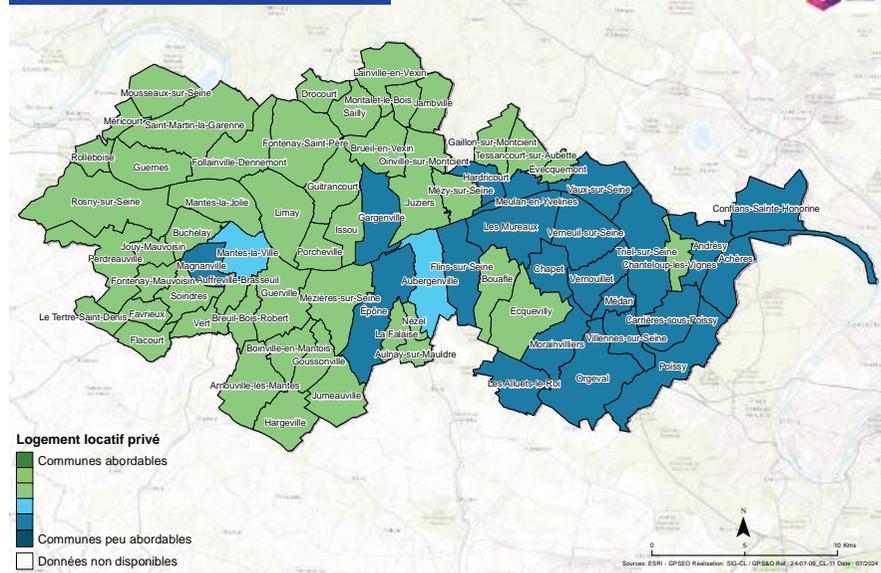
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Appartement		2 700 € du m <sup>2</sup> (bien à 270 K€)	11/31 communes
	Maison			16/66 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)	Selon communes (appartement)	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	3 200 € du m <sup>2</sup>	2/13 communes
Locatif privé	Selon communes		15 € du m <sup>2</sup> CC	49/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	30 824 €	15 € du m <sup>2</sup> CC	/
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	56 046 €	15 € du m <sup>2</sup> CC	22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	56 046 €	15 € du m <sup>2</sup> CC	39/39 communes
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	68 024 €	15 € du m <sup>2</sup> CC	29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup> B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	15 € du m <sup>2</sup> CC	73/73 communes



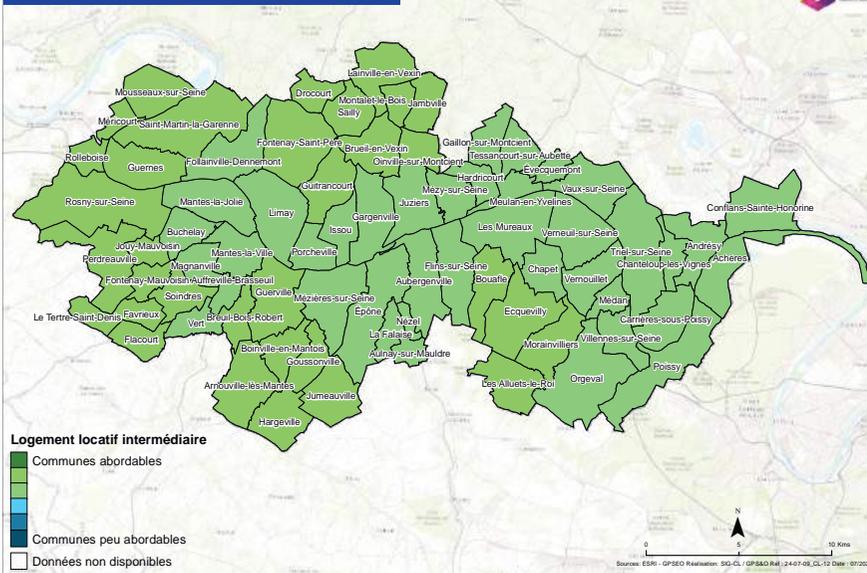
## Accession appartement ancien



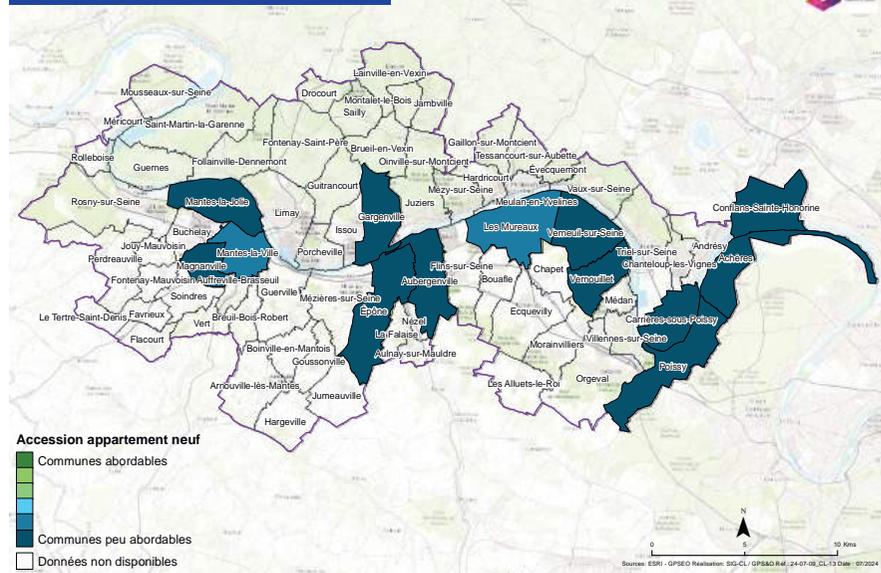
## Logement locatif privé ancien



## Logement locatif intermédiaire



## Accession appartement neuf





## Harry & Meghan

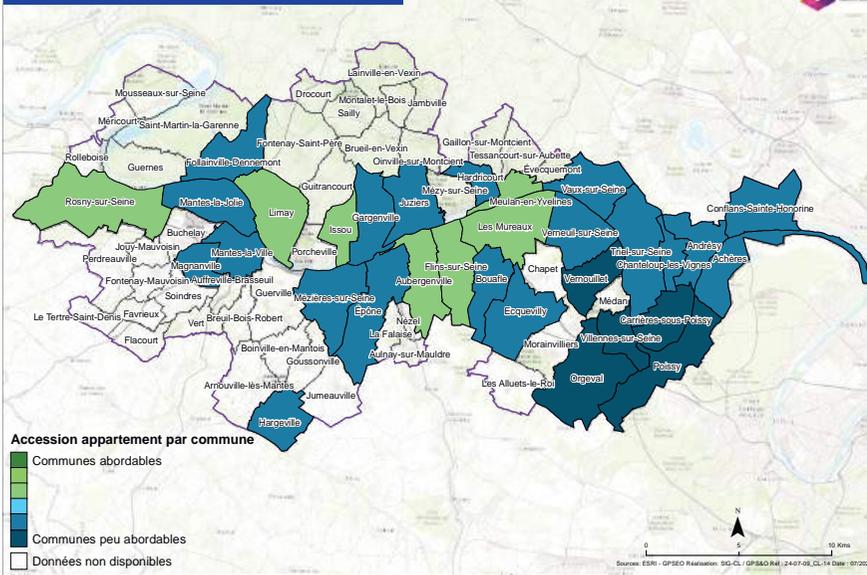
Harry et Meghan, jeune couple de moins de 30 ans, locataire du parc privé Avec un enfant, mais souhaiterait éventuellement en avoir un deuxième (ménage de 3 personnes pour les calculs HLM)

- ▶ Pas d'apport
- ▶ Revenus : 38 682 € par an  
*(revenu médian ménage moins de 30 ans GPS&O, FiloSofi)*
- ▶ Visent un T4 de 70 m<sup>2</sup>

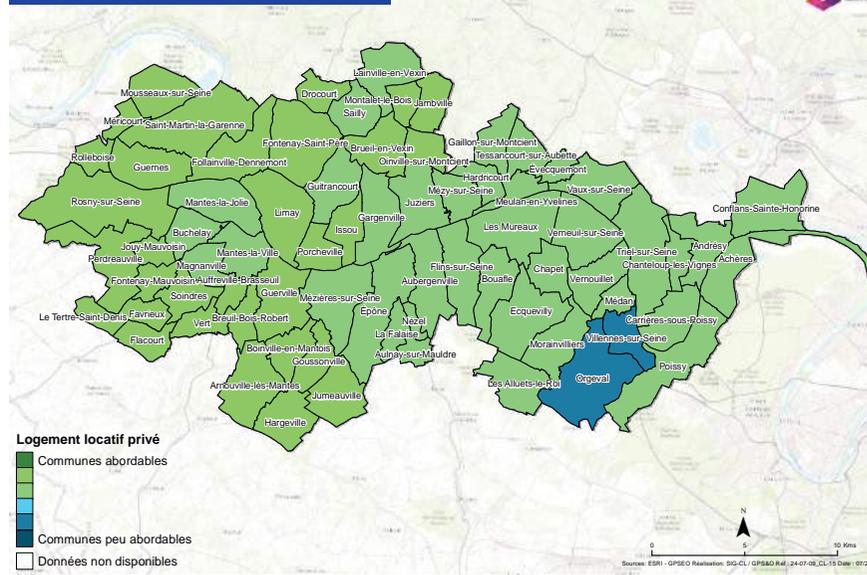
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 73 630 € B1 : 67 517 € B2 : 52 471 €	2 400 € du m <sup>2</sup> (bien à 168 K€)	7/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				1/13 communes
Locatif privé	Selon communes		17,7 € du m <sup>2</sup> CC	71/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	28 074 €		/
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	46 789 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	46 789 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	60 826 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup> B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	A : 75 194 € B1 : 54 785 € B2 : 49 307 €		73/73 communes



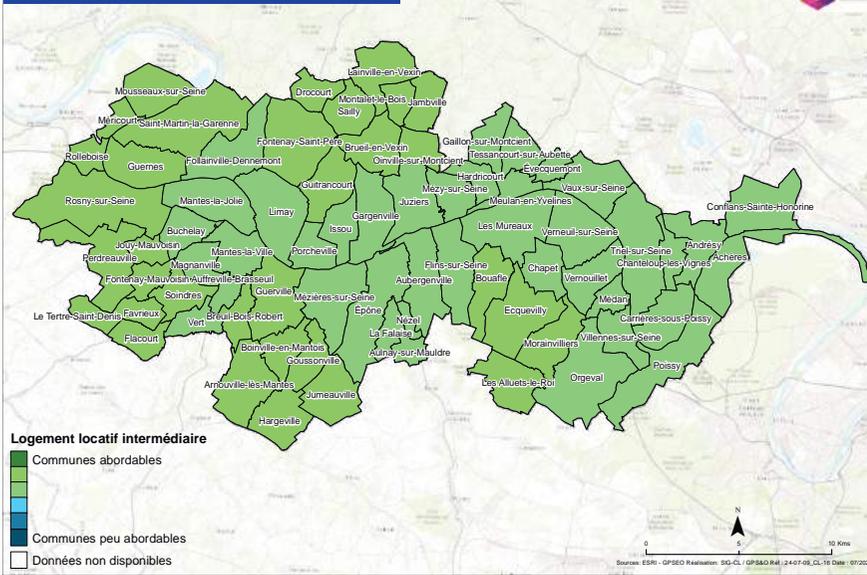
### Accession appartement ancien



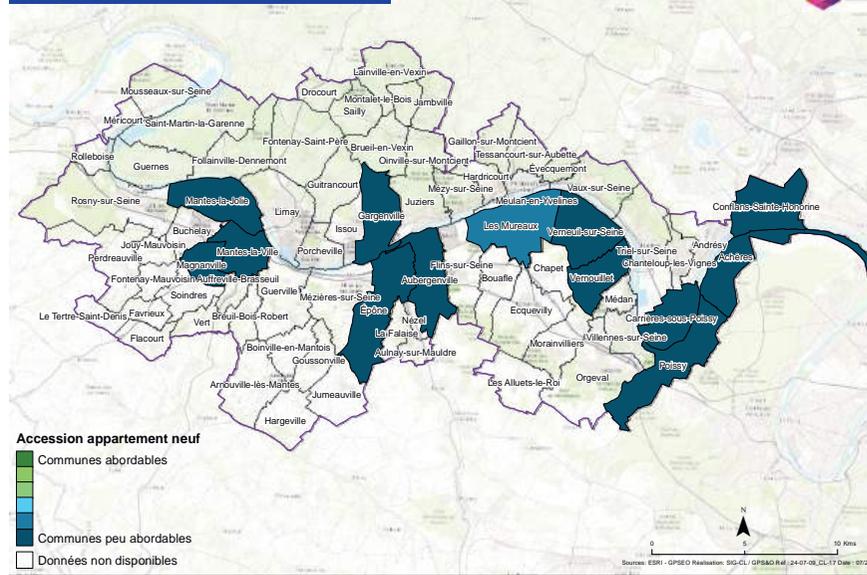
### Logement locatif privé ancien



### Logement locatif intermédiaire



### Accession appartement neuf





## Margaret

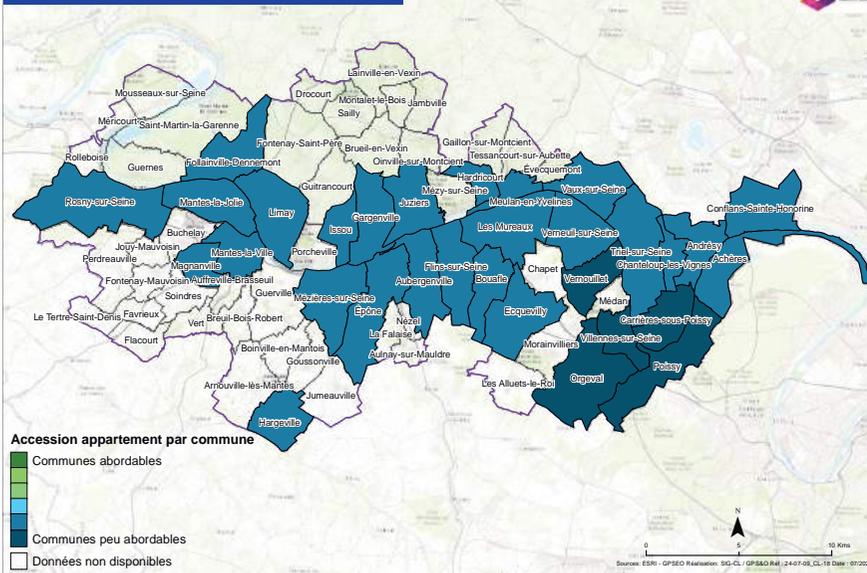
Foyer monoparental avec 2 enfants Locataire T2 du parc privé dans un QPV, les enfants grandissent, il faut au moins une chambre de plus et souhaite changer de quartier

- ▶ Pas d'apport
- ▶ Revenus : 16 000 €
  - ▶ Travaille à temps partiel comme aide-soignante
- ▶ Recherche un T3/4 de 60 m<sup>2</sup> en accession (sans espoir) mais un peu plus grand en locatif (65/70 m<sup>2</sup>)

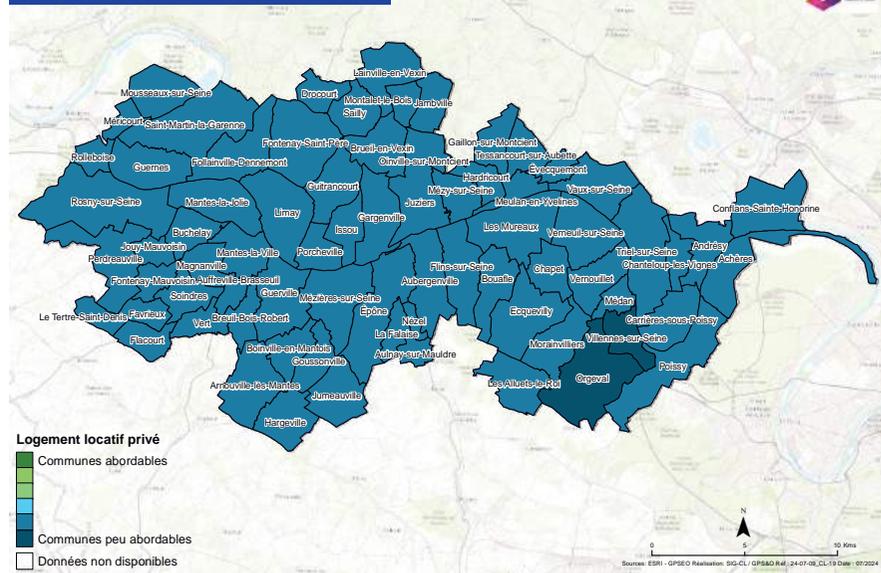
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	1 200 € du m <sup>2</sup> (bien à 72 K€)	0/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		6,3 € du m <sup>2</sup> CC	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	30 824 €		15/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	56 046 €		21/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	56 046 €		2/39 communes
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	68 024 €		0/29 communes
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup>	A : 90 070 €		0/73 communes
	B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €		



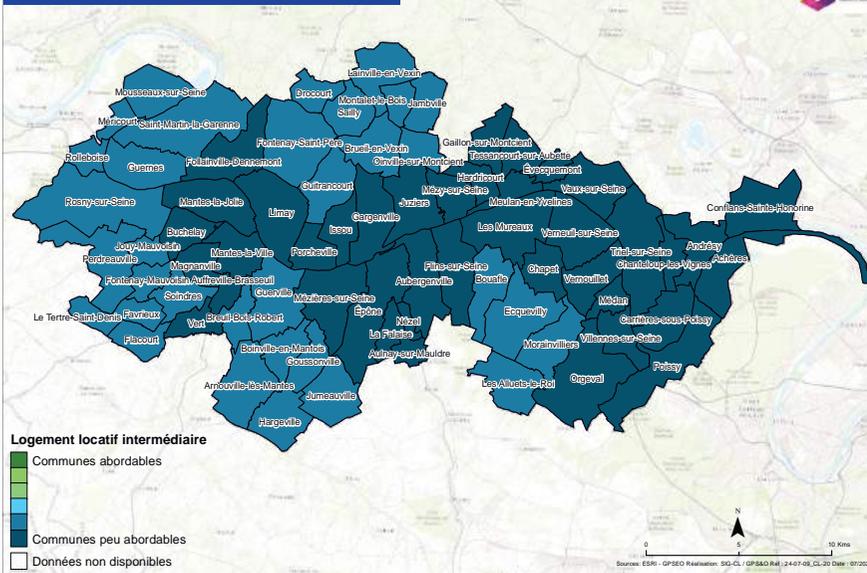
## Accession appartement ancien



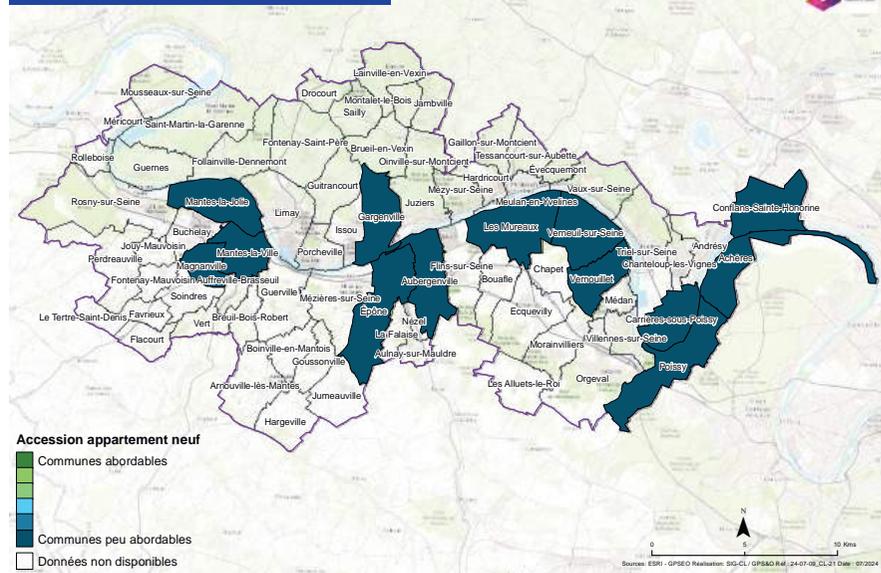
## Logement locatif privé ancien



## Logement locatif intermédiaire



## Accession appartement neuf





## Elizabeth & Philip

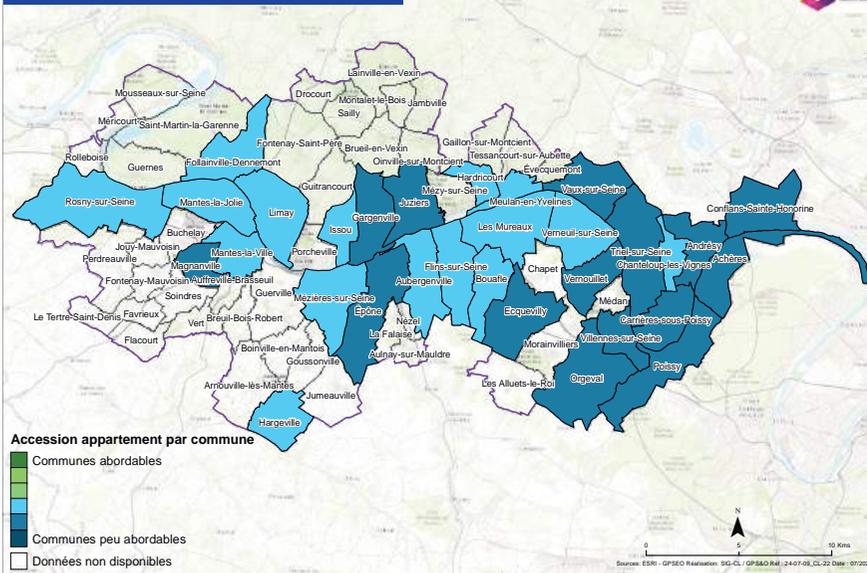
Retraités, locataires d'un grand logement (90 m<sup>2</sup>) dans le parc social  
En QPV Volonté de déménager du quartier mais de rester sur GPS&O, enfants partis, réseau de voisinage perdu, etc...

- ▶ Pas d'apport
- ▶ Revenus : 23 000 € par an  
*(revenu médian QPV, INSEE – 15/16K€ par UC)*
- ▶ Recherchent en location (70 m<sup>2</sup>) afin de recevoir petits enfants et habitude d'avoir un grand logement (ils ont habité pendant des décennies dans un 90 m<sup>2</sup>) Peu d'espoir en matière d'accession (ambition réduite à un 50 m<sup>2</sup>)

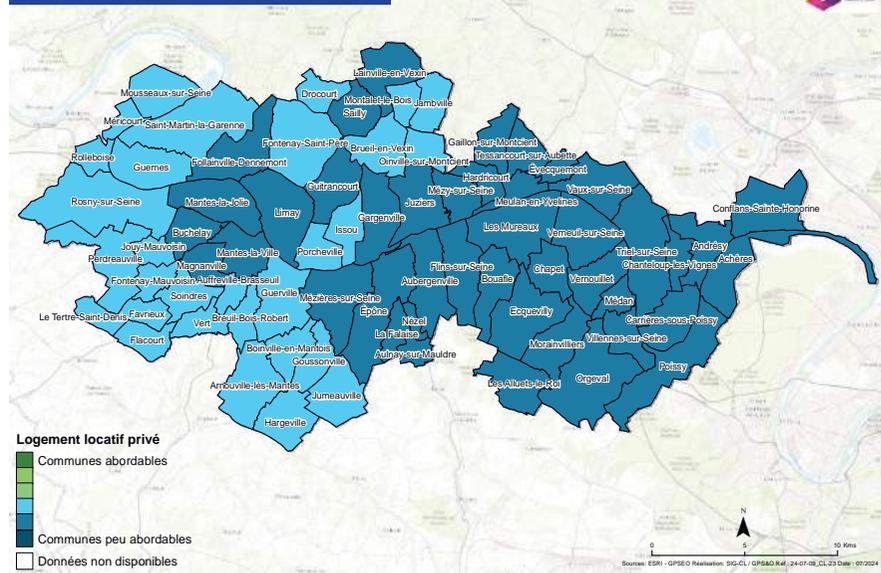
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 56 169 € B1 : 56 169 € B2 : 43 633 €	2 000 € du m <sup>2</sup> (bien à 100 K€)	0/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		9,4 € du m <sup>2</sup> CC	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	23 355 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	38 925 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	38 925 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	50 603 €		15/29 communes
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup> B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	A : 58 831 € B1 : 45 558 € B2 : 38 560 €		0/73 communes



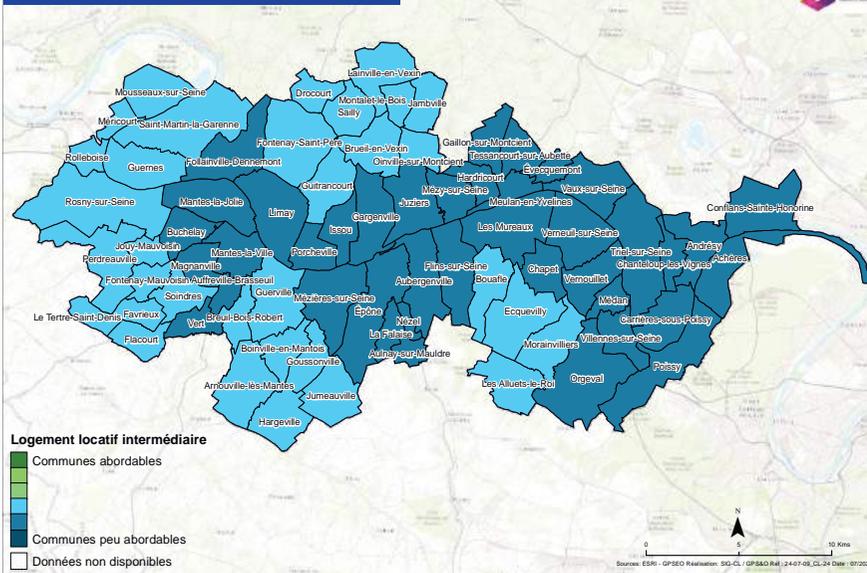
## Accession appartement ancien



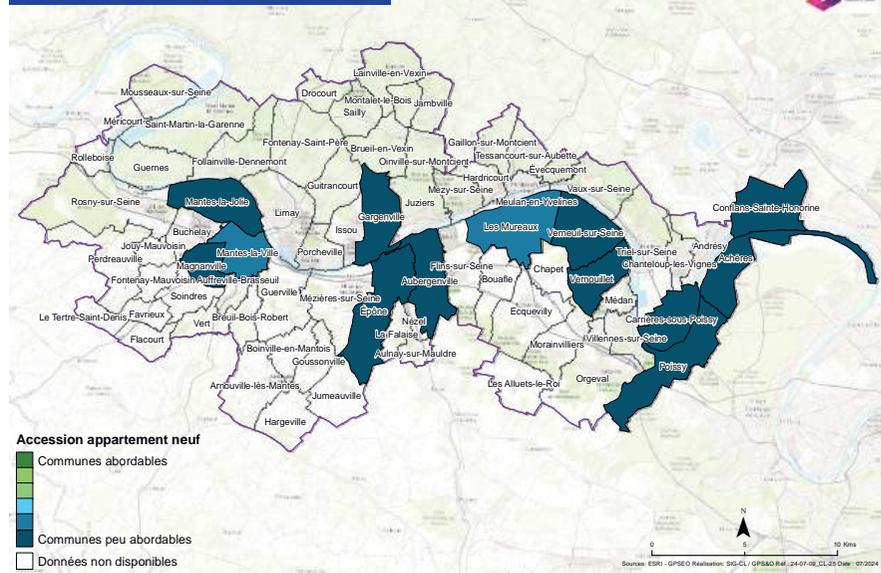
## Logement locatif privé ancien



## Logement locatif intermédiaire



## Accession appartement neuf





## William & Kate

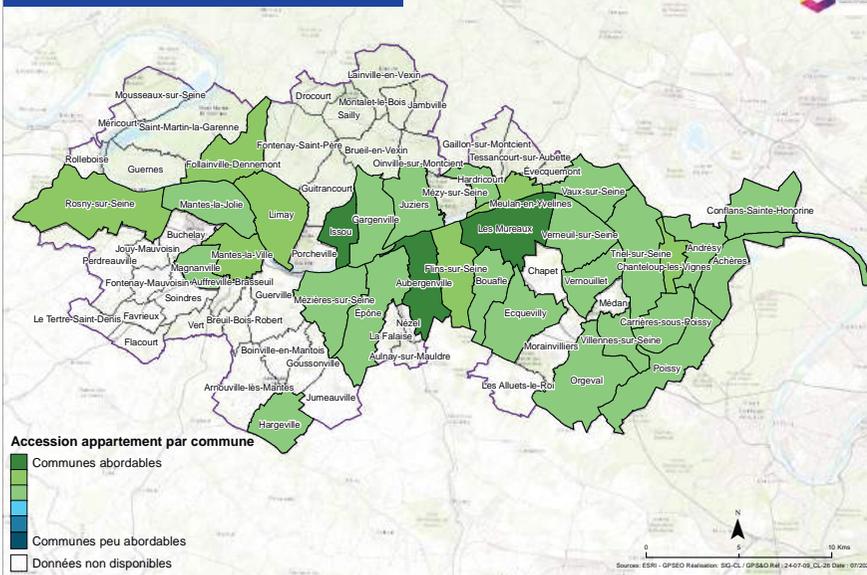
William et Kate ont deux enfants Ils revendent un bien immobilier à Paris/1<sup>ère</sup> couronne pour venir s'installer en grande couronne Travaillent à la Défense Besoin d'air

- ▶ Apport : 200 K€
- ▶ Revenus : 90 000 € par an
- ▶ Souhaitent maison de 120 m<sup>2</sup>

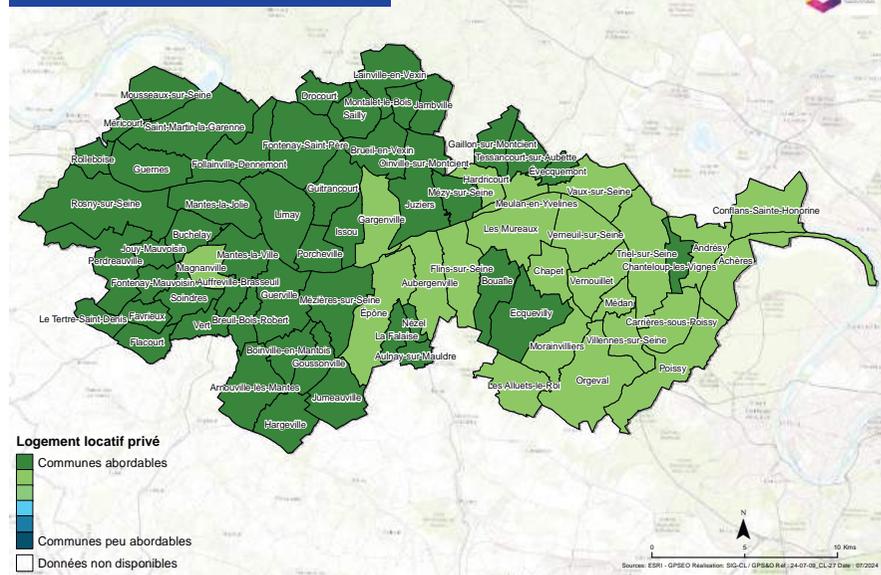
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité	
Accession dans l'ancien	Appartement		5 000 € du m <sup>2</sup> (bien à 600 K€)	31/31 communes	
	Maison			64/66 communes	
Accession neuf	Selon communes (appartement)			12/13 communes	
BRS (-30% prix neuf)		A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €		/	
Locatif privé	Selon communes		33 € du m <sup>2</sup> CC	49/73 communes	
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	30 824 €		/	
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	56 046 €		/	
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	56 046 €		/	
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	68 024 €		/	
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup> B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	A : 90 070 € B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €			40/73 communes



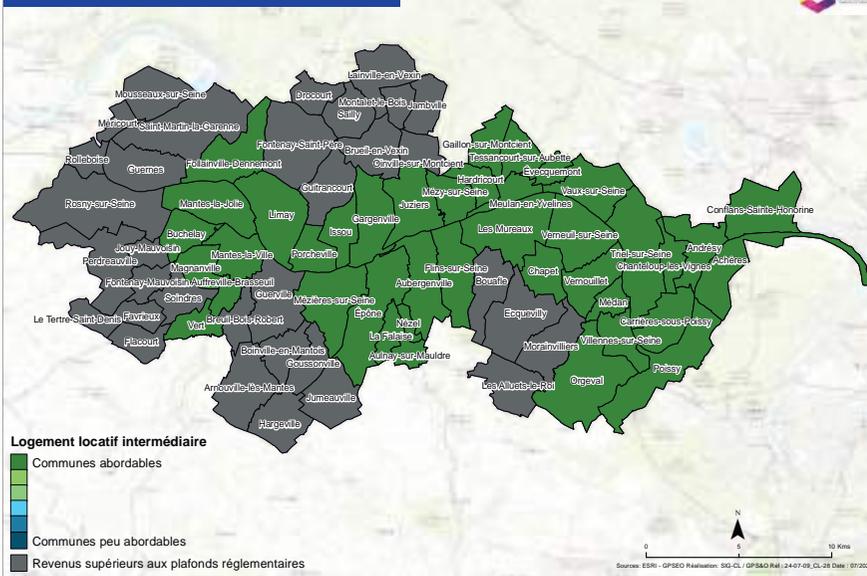
## Accession appartement ancien



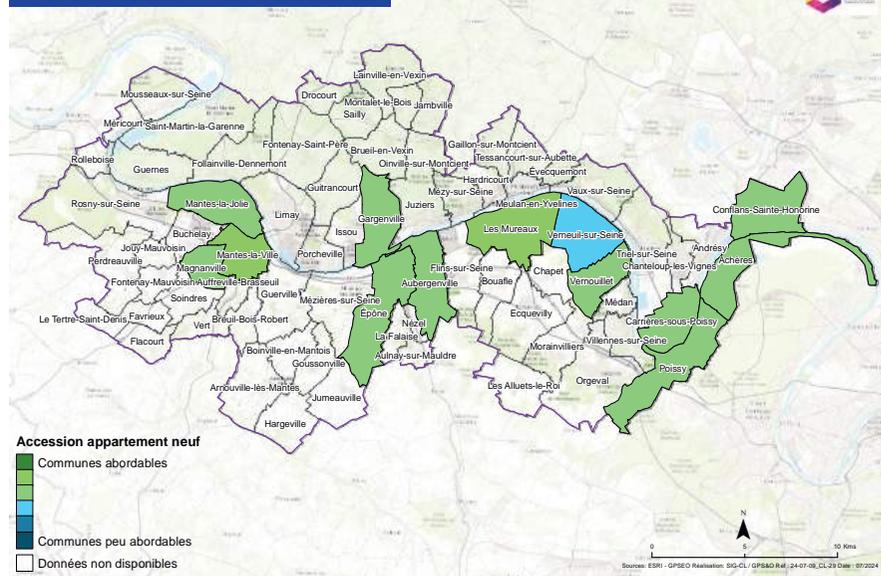
## Logement locatif privé ancien



## Logement locatif intermédiaire



## Accession appartement neuf





*Andrew*

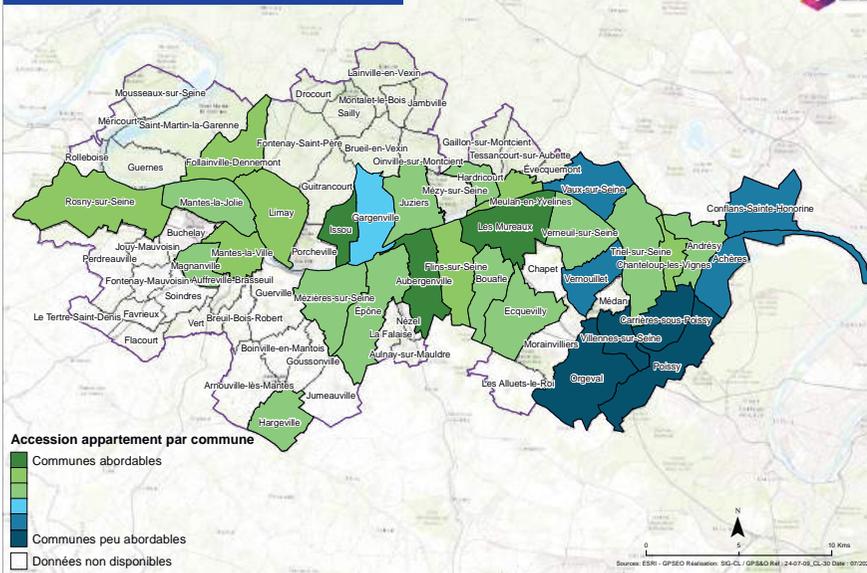
Andrew, vient de trouver un travail sur GPS&O Il quitte le domicile familial Avec un « petit coup de pouce » de la famille qui se traduit par un apport de 20 K€

- ▶ Apport : 20 K€
- ▶ Revenus : 24 000 € par an mais, pour le logement social, ce sont ses revenus N-2 qui sont pris en compte Il était étudiant boursier
- ▶ Souhaite appartement T2 40 m<sup>2</sup>

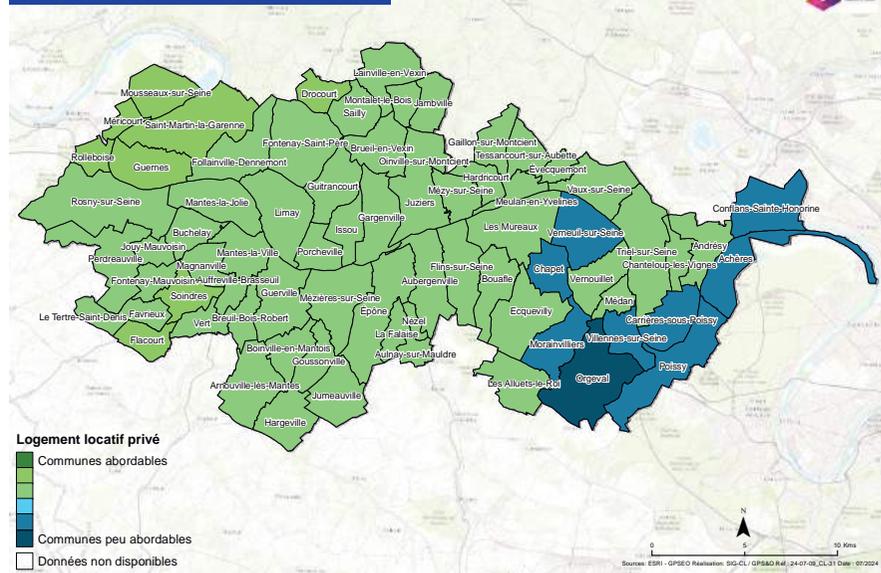
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 37 581€ B1 : 37 581€ B2 : 32 673€	3 200 € du m <sup>2</sup> (bien à 128 K€)	22/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				10/13 communes
Locatif privé	Selon communes		16,5 € du m <sup>2</sup>	64/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	14 329 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	26 044 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	26 044 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	33 857 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup>	A : 41 855 €		73/73 communes
	B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	B1 : 34 115 € B2 : 30 704 €		



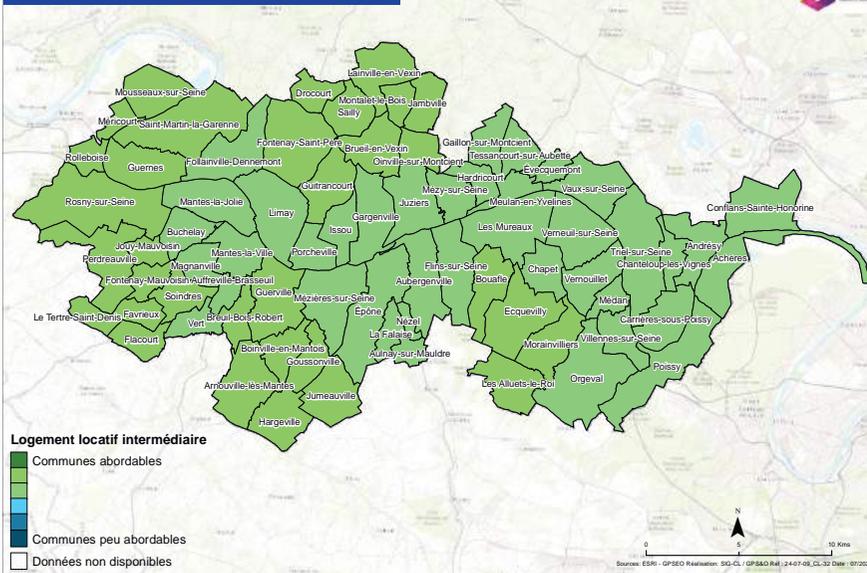
## Accession appartement ancien



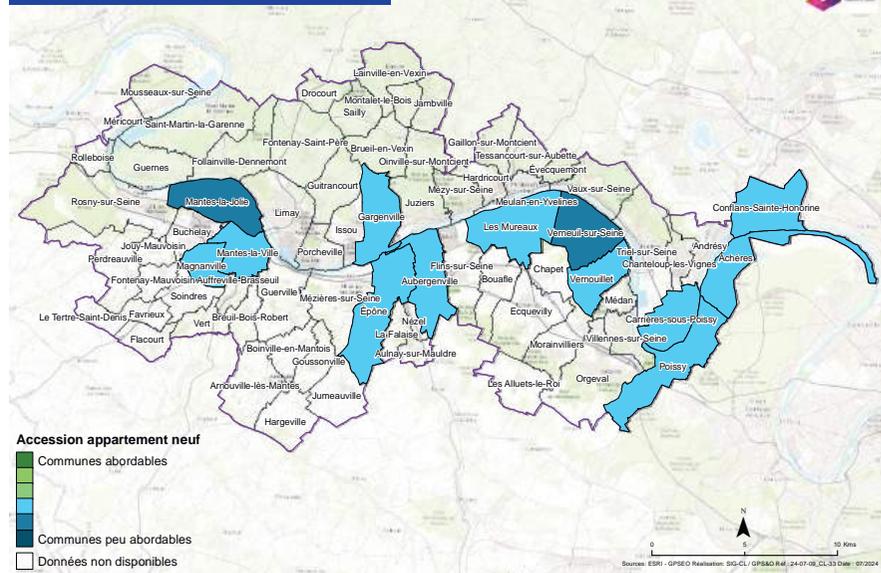
## Logement locatif privé ancien



## Logement locatif intermédiaire



## Accession appartement neuf





## Edward

Actif d'une trentaine d'année qui gagne environ 20 K€ par an, loue 550 € par mois un T2 en copropriété, situé en commune urbaine bien desservie par les TC Classé F Le logement est à proximité de son emploi et Edward s'y sent bien

Les charges chauffage et eau chaude sont passées à 160 € par mois, ça devient compliqué pour Edward La rénovation globale du logement coûterait 35 K€ pour améliorer le DPE et ainsi pouvoir continuer de louer

ce logement La copro a en plus voté des travaux de rénovation dont le coût pour le logement serait de 21 K€

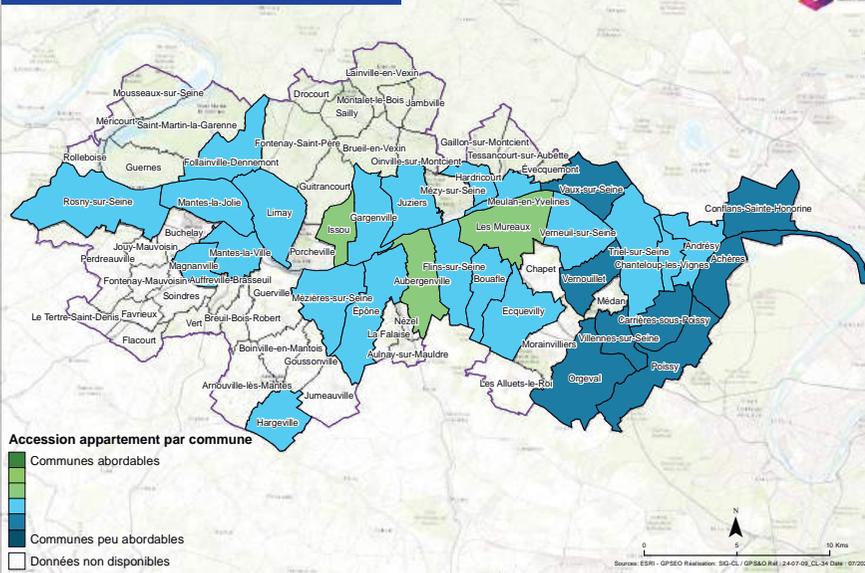
Les propriétaires s'interrogent donc sur la revente du logement à un prix d'environ 120 K€ Pour Edward, la mensualité serait de 750 €, trop cher, d'autant plus qu'il faut encore effectuer les travaux si rien n'est fait par les vendeurs

Il doit partir... et cherche un T2 de 40 m<sup>2</sup>

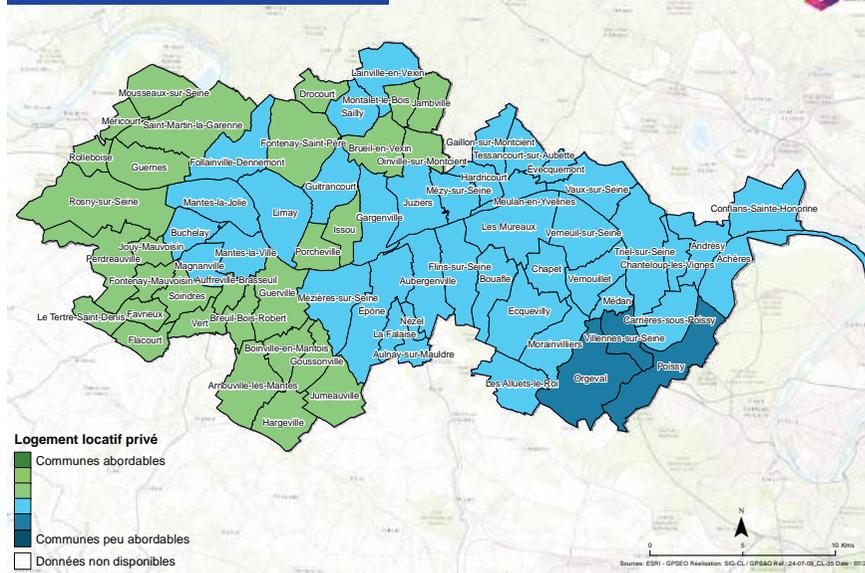
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)	A : 37 581€ B1 : 37 581€ B2 : 32 673€	2 200 € du m <sup>2</sup> (bien à 88 K€)	3/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)				0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		14 € du m <sup>2</sup> CC	30/73 communes
PLAI	6,40 € du m <sup>2</sup>	14 329 €		/
PLUS avant 77	5,56 € du m <sup>2</sup>	26 044 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m <sup>2</sup>	26 044 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m <sup>2</sup>	33 857 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m <sup>2</sup>	A : 41 855 €		33/73 communes
	B1 : 11.31 € m <sup>2</sup> B2 : 9.83 € m <sup>2</sup>	B1 : 34 115 € B2 : 30 704 €		



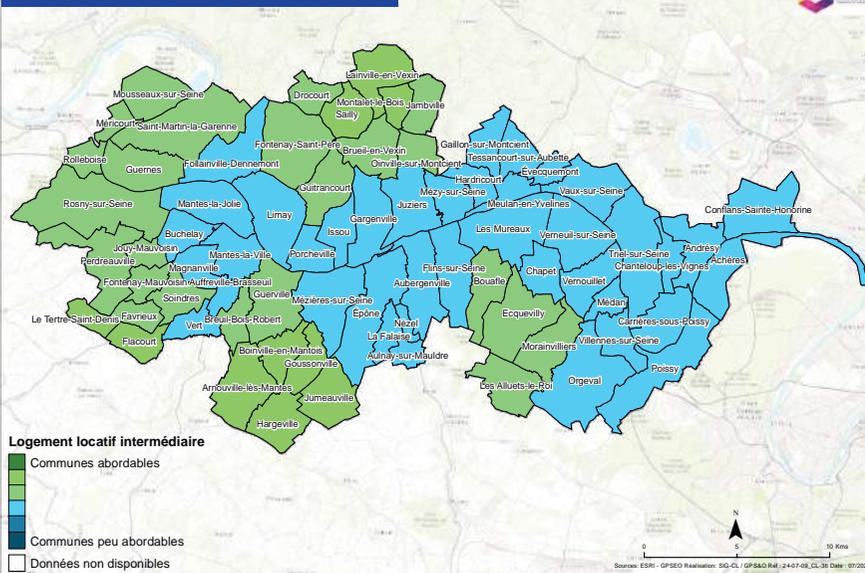
## Accession appartement ancien



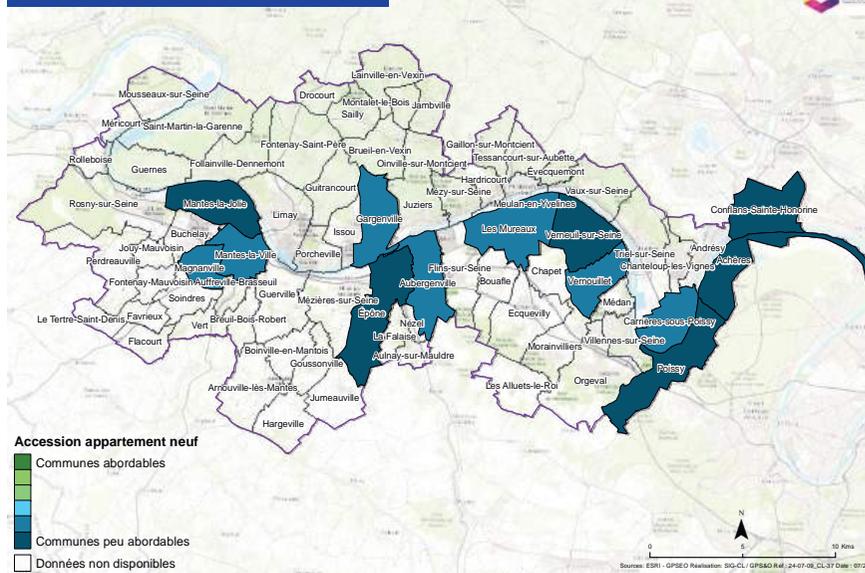
## Logement locatif privé ancien



## Logement locatif intermédiaire



## Accession appartement neuf





Anne

Senior de 75 ans, propriétaire de son logement, revenus de 24 420 € (revenu médian par UC des 74 ans et +)

A perdu son mari et voit ses revenus diminuer avec le veuvage

Pour rester chez elle : 10 K€ de travaux d'adaptation + aide humaine (référence trouvée sur google : Il est en moyenne de 583 euros par mois entre 65 et 75 ans, puis il passe à 748 euros mensuels entre 75 et 85 ans pour atteindre 1 939 euros mensuels pour les personnes de plus de 85 ans) Mais a du mal à trouver des aides-soignantes et auxiliaires

Tant qu'elle est considérée comme propriétaire de son logement elle n'est pas prioritaire pour le logement social Avec le risque de vendre son bien rapidement et de devoir attendre une place en résidence intergénérationnel par exemple Transition très complexe entre deux statuts, renforcés par le caractère précaire lié à l'âge d'Anne

		Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles	Les résidences services seniors	Rester chez elle
Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI		Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines

Revenu déclaré des ménages 50 - 74 ans par UC (FILOSOFI 2021)									
Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	10 500 €	15 850 €	19 900 €	23 300 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 900 €	52 910 €
PLUS	10 500 €	15 850 €	19 900 €	23 300 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 900 €	52 910 €
PLS	10 500 €	15 850 €	19 900 €	23 300 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 900 €	52 910 €
LLI Zone A	10 500 €	15 850 €	19 900 €	23 300 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 900 €	52 910 €
LLI Zone B1	10 500 €	15 850 €	19 900 €	23 300 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 900 €	52 910 €

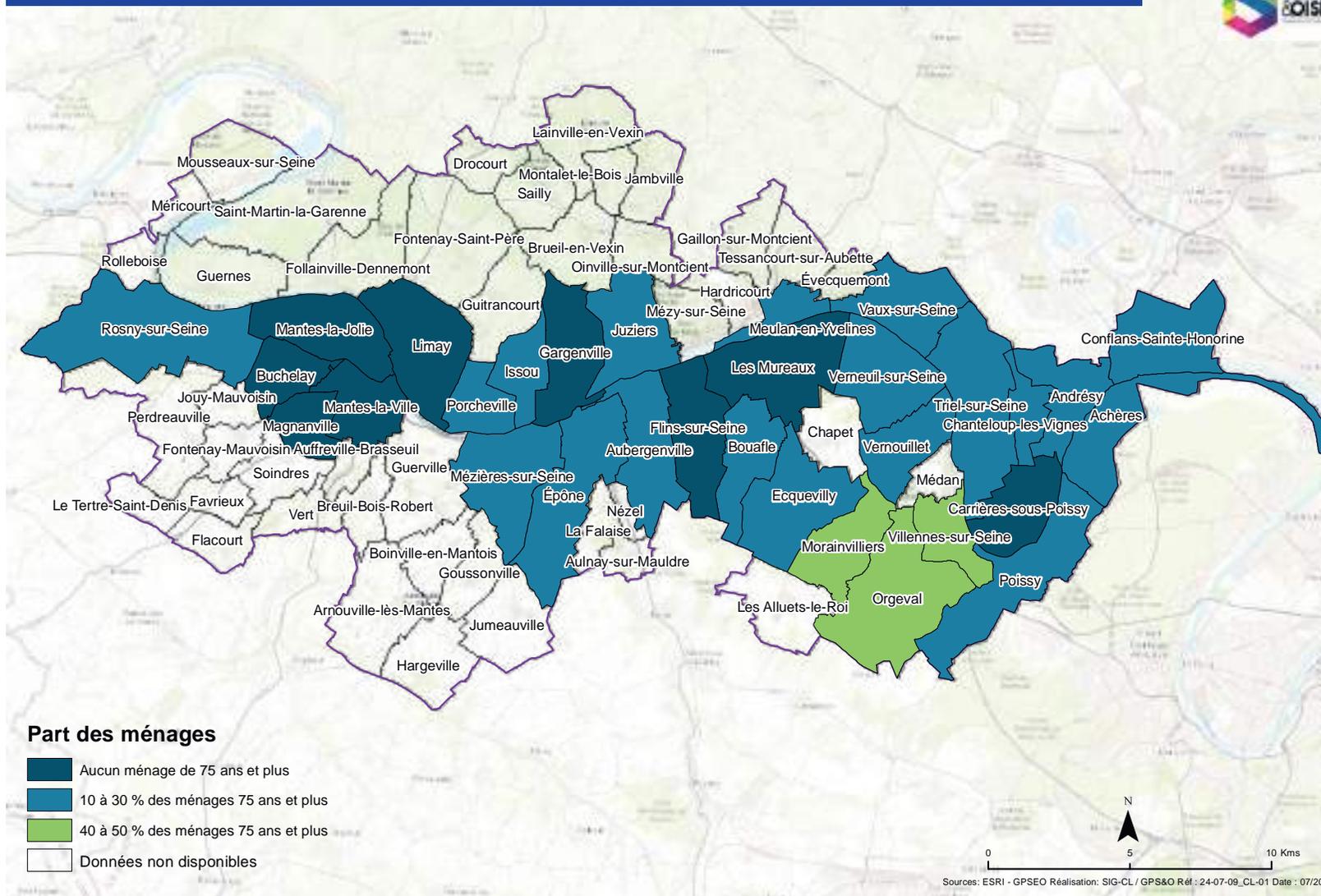
Revenu déclaré des ménages 75 ans et + par UC (FILOSOFI 2021)									
Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLUS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone A	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone B1	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €

Simulation pour une personne seule. Source : Filosofi 2021, traitement Espacité



## Représentation territoriale de l'abordabilité des résidences services privées pour Anne : une offre accessible uniquement aux 10% des ménages de plus de 75 ans de GPS&O les plus riches

Part des ménages de 75 ans de la commune ayant des revenus compatibles avec une résidence service senior

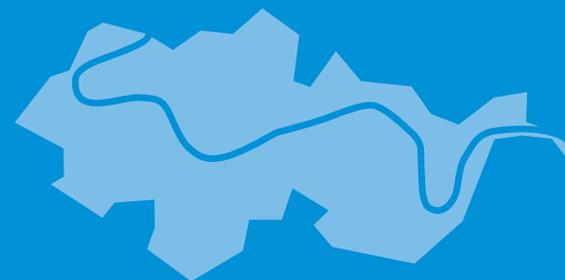




DIAGNOSTIC

CHAPITRE 2

# LIVRET DE CONCERTATION



## Présentation

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2 un certain nombre de réunions et d'entretiens de concertation ont eu lieu. Il s'agissait de recueillir une perception qualitative des enjeux de l'habitat sur le territoire de GPS&O et de formuler des attentes vis-à-vis de la démarche.

Cette concertation a concerné les élus du territoire à travers l'organisation de 8 groupes territoriaux fin 2023. Ces groupes ont réuni des élus communaux (maire ou son représentant) et se sont déroulés selon la méthode des « cartes ménages » : des cartes représentant des situations de ménage (famille monoparentale, emploi essentiel, senior, copropriétaire en difficulté, etc...) étaient proposées aux élus. Chacun choisissait la situation qui lui semblait prioritaire dans le cadre du PLH, l'expliquait aux autres et un débat sur la situation s'engageait ainsi. Ce qui a permis d'avoir des croisements de vision selon les communes sur des enjeux d'habitat avec une entrée « ménages ».

Des entretiens avec des partenaires<sup>1</sup> ont été conduits début 2024 pour échanger avec ces acteurs sur leurs visions du territoire de GPS&O et leurs attentes vis-à-vis du PLH.

En interne à GPS&O, 4 directions<sup>2</sup> ont été rencontrées afin d'identifier les points de croisement et le lien avec le PLH pour l'ensemble des politiques publiques.

Ce document est donc la synthèse de l'ensemble de ces échanges. Il cherche à refléter de la façon la plus claire possible les problématiques qui sont ressorties et à prendre en compte dans le PLH.

## Des évolutions « sociétales » à prendre en compte dans le PLH

### Le lien domicile-travail et les mobilités

Un enjeu fortement souligné par les élus, mais aussi repris par les partenaires ayant la connaissance du terrain. Moins pour ceux ayant une vision plus lointaine.

En effet, sur cette thématique GPS&O présente un **double visage** :

- ▶ **Le visage « infrastructures »**, avec des lignes de TC existantes et une desserte autoroutière assez fortes, que la desserte EOLE va encore plus améliorer. Il s'agit d'une vision à partir des plans et cartes, « vue d'avion »...
- ▶ **Le visage « vécu »**, quant à lui, révèle la saturation des déplacements en voiture relayé systématiquement lors des rencontres avec les élus, en particulier pour le franchissement de la Seine. Le temps de passage sur les ponts est « infernal aux heures de pointe ». A tel point que des cas d'actifs ont choisi de modifier leur vie professionnelle ou leur choix résidentiel à cause des temps de déplacement sont cités.

Le PLH n'a certes pas vocation à devenir un Plan de Déplacement, il n'en demeure pas moins que la relation avec le logement est explicite sur plusieurs plans :

- ▶ Le lien avec **le marché immobilier** tout d'abord, en particulier avec le visage « infrastructures » qui peut avoir un impact sur les prix : « logement bien situé, à proximité de la gare à xx minutes de La défense ou Paris » par exemple. Ce qui peut contribuer à la croissance des prix immobiliers.
- ▶ L'effet sur les itinéraires résidentiels et les choix de vie des ménages : est-ce que la saturation « vécue » devient à ce point insupportable qu'elle peut entraîner des mouvements résidentiels ? Les ménages font des arbitrages, quand ils le peuvent, en fonction des temps domicile-travail. C'est donc un point à examiner et suivre afin de pouvoir être vigilant sur des évolutions territoriales probables.
- ▶ La question du stationnement, sachant que le territoire demeure un territoire avec une très large majorité de déplacement en voitures, y compris en termes de rabattement vers les pôles de TC. Comme l'a souligné un élu, EOLE ne va pas desservir tout le territoire de GPS&O ! Or, que ce soient dans les communes rurales ou les communes plus urbaines le lien logement/stationnement est mis en exergue.

1 / DDT 78, CD 78, AORIF, Action Logement, Les Résidences Yvelines Essonne, CDC Habitat, 1001 vies habitat, CITALLIOS, EPAMSA, AFFIL

2 / Développement économique, Mobilité, Transition écologique, Aménagement



## Les foyers monoparentaux et les séparations

Les élus mettent surtout en avant les enjeux en termes de **besoins en logements** du fait de la croissance des séparations et des foyers monoparentaux. Ces situations deviennent tellement nombreuses qu'elles sont à prendre en compte :

- ▶ Avec un aspect « **très social** » pour les situations où la séparation et/ou le statut monoparental vient s'ajouter à une situation déjà difficile.
- ▶ Avec un aspect « **basculement** » pour les situations où le ménage est « **à la frange** » des difficultés, en particulier en ce qui concerne le logement, et pour lesquels la séparation vient faire basculer vers la fragilité.

Ces situations viennent largement contribuer à la pression sur le parc social. Mais au-delà des chiffres les situations sont aussi très complexes à prendre en compte pour les élus :

- ▶ Séparation avec enjeu pour les parents de vivre dans le même secteur pour la gestion des enfants à l'école,
- ▶ Ménage propriétaire du bien familial, de ce fait non prioritaire, mais pour lequel l'urgence de relogement peut être urgente.

Et bien entendu les situations de **violences intra familiales** qui peuvent aussi être présentes dans ces cas est un enjeu de plus en plus prégnant pour les élus. Ce qui interroge la disponibilité d'une **offre d'urgence**. Ainsi des idées de mutualisation des logements communaux a ainsi été évoquée dans la concertation avec les groupes d'élus.

## COVID et télétravail

Le territoire de GPS&O, en grande couronne parisienne et disposant notamment d'une offre en maisons individuelles... attractive pour **des urbains en quête de « ruralité mais pas trop loin de Paris quand même »**, est potentiellement concerné par ces nouvelles pratiques.

Il n'y a pas encore de chiffres et d'études fiables sur ces migrations et leurs effets, toutefois la perception du phénomène par les élus, en particulier dans les communes péri-urbaines de GPS&O est **hétérogène**.

## Le vieillissement de la population

La prise en compte du vieillissement de la population est à considérer sous plusieurs angles en matière d'habitat :

- ▶ **L'adaptation du parc existant** aux évolutions du besoin, notamment dans le parc de maisons individuelles de moyens et bas de gamme, mais aussi dans le parc en copropriétés,
- ▶ Sur **la pression dans le logement social** avec des effets en termes de sous-occupation par de ménages vieillissants, mais avec une approche qui ne doit surtout pas être trop simpliste dans l'analyse des situations : rôle d'accueil des grands parents pour des enfants de foyers monoparentaux, besoin d'un appartement relativement grand pour des personnes âgées qui reste 23/24 par jour dans leur logement et ont des activités selon chaque pièce (enjeu aussi du bien vieillir),
- ▶ **La fragilité économique** aussi de personnes âgées en cas de travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique des logements qui rencontrent **des difficultés pour avoir des prêts**,
- ▶ **L'offre spécifique** parfois hors de prix pour les ménages locaux, et aussi quelque fois inadaptée du fait du manque de ressources/compétences pour animer et faire vivre des résidences intergénérationnelles, régulièrement citées par les élus,
- ▶ Etc...

## Un parc social sous tensions

Le parc social connaît de fortes tensions sur les produits de types **PLAI et PLUS**. Il y a un fort besoin de produire des logements sociaux en particulier dans les secteurs les plus tendus. Les phénomènes précédemment cités ont, entre autres, un effet démultiplicateur sur cette tension.

Les partenaires expliquent ainsi que, sur le territoire, **la commercialisation des produits de types PLS/LLI est complexe**. Pour les opérateurs, il y a des difficultés à trouver la clientèle sur le territoire de GPS&O.

De ce fait, avec la hausse des coûts de construction, ces produits intermédiaires sont souvent un moyen d'équilibrer les opérations de logements sociaux pour les opérateurs. Il y a donc un enjeu pour trouver le « **bon** » **modèle de développement du parc social**.



## Des enjeux saillants sur le territoire de GPS&O à prendre en compte dans le PLH

### Le climat et les enjeux environnementaux : un tournant dans le potentiel

Une nouvelle approche est rendue nécessaire par les enjeux climatiques et la prise en compte de la globalité des ressources (énergies, foncier, biodiversité, etc...), forcément limitées. Cela implique de prendre en compte **le parc existant comme socle de développement**. En ce sens, sur le territoire de **GPS&O le potentiel de travail sur le parc existant recouvre tous les cas de figures** à envisager sur la question, qui transcende aujourd'hui les politiques locales de l'habitat :

- ▶ **ANRU**, avec les opérations de renouvellement urbains phares sur certains QPV, mais aussi plus globalement d'amélioration de la qualité de vie dans ces quartiers,
- ▶ **La rénovation énergétique** qui interroge tous les types et toutes les formes d'habitat. Et GPS&O, de par sa diversité, dispose sur son territoire de tout le panel !
- ▶ **Le traitement de l'insalubrité et de l'indignité**, avec des situations de centre villes en forte déshérence (développé dans un point ultérieur). Des exemples de maisons rurales en très mauvais état sont aussi cités.
- ▶ **La densité, la surélévation** dans le parc existant à proximité de pôles stratégiques (desserte), point clef du développement de GPS&O en lien avec les infrastructures en sites urbains
- ▶ **Le confort d'été**, complexe à appréhender dans la mesure où les réponses à apporter se jouent pour l'essentiel dans l'aménagement urbain (verdure, eau) pour un parc existant qui n'a pas été conçu pour les températures actuelles et futures. A noter que les perceptions d'urgence à prendre en compte cet enjeu sont différentes d'un opérateur à l'autre.
- ▶ **Les divisions parcellaires**, ou le renouvellement urbain « subi », qui met parfois les élus au pied du mur face à des opérations non souhaitées, avec des promoteurs pas toujours dans un jeu de concertation.

- ▶ **La transformation du bâti rural** qui est aussi un enjeu, avec des investissements dans des restructurations de corps de ferme par exemple, pas toujours géré de façon compétente ensuite,
- ▶ La lutte contre **la vacance des logements**, même si elle est faible du GPS&O, la remise sur le marché de ces logements dans une logique de reconquête urbaine est à prendre en compte
- ▶ **L'acquisition-amélioration et le conventionnement** du parc, soit toutes les actions permettant de changer le statut de logements sans en construire de nouveaux.

A ces points d'ajoutent aussi ce qui peut être fait dans une logique de mixité des fonctions avec le développement de l'habitat, à bon escient, sur des zones commerciales ou d'activités déjà artificialisées ... que le territoire accueille aussi...

### La(les) qualité(s) urbaines, d'aménagement, du logement... sur un territoire au développement « quantitatif »

GPS&O a connu un fort développement, à la fois en termes de logements (dépassant les objectifs du SRHH par exemple) et en termes démographiques avec les impacts cités sur la saturation d'équipements et de mobilité.

Les élus ont des approches relativement hétérogènes sur la question entre volonté de continuer le développement, interrogation sur l'impact du développement et souhait d'arrêter les projets. De cette diversité ressort tout de même une tonalité commune sur **la maîtrise du développement**. En lien direct avec les constats liés aux évolutions du climat dans le paragraphe précédent, l'enjeu de **coupler quantité avec qualité(s)** ressort fortement de la concertation.

Le prix encore relativement abordable de la charge foncière sur des projets avec un foncier maîtrisé, peut potentiellement permettre de dégager des marges de manœuvre pour investir dans la qualité des projets : exigences architecturales, usage des logements, performances techniques, etc. Un travail de prise en compte de la qualité doit aussi se développer dans le diffus et des projets de moindre ampleur. Tout l'enjeu va porter sur la capacité du territoire à trouver **un équilibre satisfaisant entre abordabilité, qualité et quantité**.



## L'image et l'attractivité

Le territoire est vaste et complexe à appréhender. Des acteurs estiment que le PLH doit avoir une approche territorialisée forte tant les marchés sont différents entre l'Est, l'Ouest et le centre de la CU. Ainsi des opérateurs ont des approches très localisées et ont une connaissance fine de certains secteurs sans avoir une approche globale.

Il y a donc un enjeu de perception du **territoire GPS&O dans sa globalité** tout en respectant les différences territoriales.

Dans cet ensemble **la prise en compte des QPV** est majeure. En effet, la « notoriété habitat » de GPS&O se situe plutôt dans la connaissance de certains quartiers emblématiques de la politique de la ville. C'est une image forte.

Une autre image porte sur **le développement économique** et la présence d'entreprises d'envergures nationales (au moins) dans l'industrie et la haute technologie. A rapprocher de l'image d'un territoire résidentiel, marqué donc par ces QPV, et avec peu d'éléments qualitatifs marquants en termes de logements à faire valoir.

Pour qui GPS&O est-elle attractif ? La perception de partenaires est que le territoire joue un rôle régional dans **l'accueil de main d'œuvre peu qualifiée**... mais nécessaire pour que l'ensemble des infrastructures régionales puissent fonctionner.

C'est **une image caricaturale de « grande couronne résidentiel sans âme » qu'il faut combattre dans le PLH**. Il y a des atouts à faire valoir : présence de l'eau (la Seine), qualité de paysages ruraux, mais aussi grands projets urbains de longue haleine dans les QPV à valoriser.

## L'habitat indigne, des copros fragiles et des centres-ville qui se paupérisent

En dehors des QPV, par définition marquée par une occupation très sociale, des situations de forte précarité dans le parc privé existent et sont à prendre en compte.

L'habitat indigne est ainsi un enjeu fort avec des centres villes, identifiés, qui connaissent une forte dégradation de leur patrimoine, accompagnée bien entendu de son corollaire en termes d'occupation sociale. **Un parc très social de fait** se développe.

Des situations de **copropriété en grande difficulté** sont aussi connues. Sur ce point des interventions, forcément longue, sont en cours. Mais un enjeu de meilleure connaissance de copropriétés fragiles de petites tailles est souligné. Ainsi, des élus expliquent que des habitants ignorent vivre en copropriété...

Ce volet « parc très social de fait » en lien avec les enjeux sur le parc existant, l'attractivité et l'image du territoire, est à prendre en compte prioritairement dans le PLH.

## Les plus précaires, un enjeu de solidarité intercommunale

La présence d'**hôtels mobilisés par le 115 Paris** pour l'accueil de populations en grande précarité est mise en avant par élus comme partenaires. Avec des situations qui durent et ne sont pas prises en compte dans les obligations SRU.

Par ailleurs, des ménages subissent **une forme de « captivité » forte** parce que leur itinéraire résidentiel est bloqué dans le parc social en QPV (le moins cher) ou dans le « très social de fait », types de patrimoines présents à GPS&O. L'offre en PLAI récente est relativement chère et proche des loyers PLUS. Des proches de pauvreté persistent ou se développent.

Un besoin de **solidarité intercommunale dans la prise en compte de ces publics** est mis en exergue par certains élus.



## Les jeunes : des itinéraires résidentiels complexes

Systématiquement, dans les groupes de concertation avec les élus, le fait que les jeunes ménages du territoire ne peuvent réaliser facilement un itinéraire résidentiel complet sur GPS&O est cité.

**Le manque d'offre locative privée abordable**, qui est un segment essentiel pour non seulement accueillir des **jeunes décohabitants locaux**, mais aussi pour des **jeunes actifs** venant travailler sur le territoire, est souligné.

Sur un territoire où le développement économique est un enjeu transversal et de première importance, le développement d'une offre abordable pour les jeunes est un point clef à prendre en compte dans le PLH.

## Les gens du voyage, un sujet qui cristallise les mécontentements

Sujet brûlant pour les élus, notamment du fait des **stationnements illicites** régulièrement mis en avant sur l'ensemble du territoire. Avec une sensation plus ou moins prononcée selon les secteurs de ne pas être suivi par la Préfecture lorsqu'il s'agit d'intervenir sur ces occupations illicites.

Cela pose aussi des problématiques de gestion de **coexistences avec les riverains**, pas toujours simple à appréhender pour les élus tant la tension peut être forte.

Dans l'attente du nouveau schéma départemental, ce thème devra être intégré réglementairement dans le PLH.

## Le PLH de GPS&O, enjeux et attentes vis-à-vis de la collectivité

### Une base de connaissances techniques et après ?

L'institution GPS&O est reconnue pour sa technicité et la production de données, en particulier sur l'habitat. La plupart des partenaires perçoit cette richesse de « bases de données ».

Mais les attentes portent sur des **fil rouge stratégiques** à suivre que le PLH devra traduire. Les acteurs de l'habitat voudraient savoir « qui et combien » sur GPS&O. Caricaturalement, il s'agit pour eux que le PLH identifie un scénario de développement démographique, et donc un nombre de logements, avec des cibles prioritaires de ménages qui correspondent ainsi à des types de produits.

**Une trajectoire territorialisée, spécifiant des attentes en matière de formes de développement**, est la clef de voute stratégique que les partenaires attendent du PLH.

## Un territoire à dimension(s) hétérogène(s) avec un besoin de formation(s) et d'ingénierie(s)

L'hétérogénéité du territoire se voit aussi en matière de différences de compréhension et de formation sur les questions générales d'aménagement par les élus. Pour la plupart des partenaires il y a évidemment des contrastes entre des communes concernées par exemple depuis des années par des actions en matière de Politique de la Ville et /ou de taille relativement importante qui disposent d'ingénierie et d'une « culture logement », et d'autres communes plus petites, dont certaines faisant l'objet d'une forte pression, mais ne disposant pas du même niveau de connaissance.

Le PLH est l'occasion de **mieux former l'ensemble des élus**, de leur donner des outils et arguments pour exister dans le partenariat de l'habitat et la conduite de projet : **manifester des bonnes exigences au bon moment**.

Un travail sur **la sémantique** doit aussi être conduit sur des termes non précis ou porteurs de fantasmes tels que : logement abordable, densité, publics prioritaires, DALO, hébergement, etc...



## Le PLUi : une appropriation à poursuivre avec le PLH

Le PLUi de GPS&O est diversement perçu par les élus lors des réunions de concertation. Il peut à la fois être considéré comme trop permissif et trop contraignant... Contradiction révélatrice d'**une appropriation diverse de l'outil**, sans doute aussi due à l'hétérogénéité en termes de moyens selon les communes.

Le PLH est ainsi l'occasion, pour le volet habitat, de venir apporter **du ciment et de l'articulation à travers une vision partagée**, traduite ensuite dans le PLUi qui est un des moyens de mise en œuvre des objectifs du PLH.

Un travail d'appropriation de l'outil est à conduire sans cesse, en particulier lors de l'élaboration du programme d'actions du PLH pour permettre **la cohérence entre le PLUi** (planification), **les actions de programmation** (objectifs et type de logements), **la qualité et le rôle central de la mobilisation du « déjà là »** (= parc existant et surfaces déjà artificialisés).

## GPS&O territoire d'innovation(s)

Dans les propos tenus par l'essentiel des partenaires il est notable de voir que l'hétérogénéité du territoire de GPS&O est aussi présentée comme **une richesse porteuse d'opportunités**. GPS&O est un laboratoire miniature de la région car tous les types de territoires et de populations y sont représentés, pas forcément dans les mêmes proportions que régionalement mais ils sont présents.

Les problématiques habitat aussi sont présentes : QPV, centre villes en déshérence, copros fragiles, maisons individuelles chères, lotissement de qualité moyenne, parc existant énergivore, logements sociaux insuffisant, etc...

Dans un contexte où le monde de l'habitat se cherche un nouveau modèle de développement, **GPS&O dispose d'atouts pour jouer un rôle de démonstrateur d'innovations** : diversité des situations et des marchés, marges de manœuvre encore présentes, projets d'infrastructures, présence d'atouts économiques, importance des espaces naturels, etc... Le PLH peut ainsi être l'occasion de proposer des expérimentations et de créer des sites démonstrateurs à suivre et partager à une plus large échelle.





DIAGNOSTIC

CHAPITRE 3

---

# LES ÉTUDES ET LES DONNÉES



# LISTE DES PRINCIPALES ÉTUDES ET DOCUMENTS MOBILISÉS

## Documents cadres

- ▶ **Projet de Territoire de GPS&O, 2022**
- ▶ **Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2018-2023 : Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise, et son bilan à mi-parcours (2018-2020)**
- ▶ **Convention Intercommunale d'Attribution des Logements Sociaux de GPS&O (2020-2025)**
- ▶ **Document cadre sur les orientations en matière d'attribution des logements sociaux, 2019**
- ▶ **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information au Demandeur de GPS&O (PPGDLISID), 2023**
- ▶ **Diagnostic préalable à la mise à jour du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), réalisé conjointement par l'Etat et la Région Ile-de-France pour le compte du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, 2023**
- ▶ **Document de suivi du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) au 31 décembre 2022**

## Etudes thématiques et documents produits par GPS&O

- ▶ **Compte-rendu des groupes territoriaux de peuplement, juin 2023**  
Bilan des objectifs d'attributions de l'année 2021, focus sur les relogements ANRU et ORCOD.
- ▶ **Etude pré-opérationnelle pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé, Diagnostic, Grand Paris Seine et Oise, 2022**  
Diagnostic des dynamiques socio-démographiques et caractéristiques de la population, en lien avec les caractéristiques du parc privé. Qualification des enjeux de fragilisation de l'habitat (habitat dégradé, vacance, besoins rénovation énergétique, copropriétés) étayée par des arpentages de terrain. Analyse du dynamisme de la réhabilitation depuis le début des années 2000 jusque 2019.
- ▶ **Un nouveau regard sur le fonctionnement socio-économique du territoire de la CU Grand Paris Seine et Oise, une analyse par les moteurs du développement – OP Conseil pour le compte de GPS&O, juillet 2021**  
Cette étude propose une définition du modèle de développement territorial de GPS&O basée sur l'analyse des dynamiques économiques, du niveau de développement social du territoire et de la situation environnementale. Elle offre également une analyse des facteurs de vulnérabilité du territoire face aux crises, à l'instar de la crise sanitaire et de ses impacts économiques.

- ▶ **Analyse et repérage des capacités d'accueil du territoire en matière de logement des ménages du 1er quartile des demandeurs et des ménages prioritaires, 2016**

## Autres études et documents thématiques

- ▶ **Habiter l'Ouest francilien, forces et faiblesses, leçons de la crise sanitaire, Institut Paris Région pour le compte de l'Etablissement public interdépartemental des Yveline et des Hauts-de-Seine, octobre 2022**  
L'étude, dans une visée prospective, propose un portrait de l'Ouest francilien au travers de ses spécificités en termes d'habitat. Elle interroge les parcours résidentiels des franciliens dans le contexte postérieur à la crise sanitaire et dresse un tableau des atouts et faiblesses du territoire en mettant en avant sa place dans les dynamiques résidentielles régionales et en proposant une analyse des équilibres de peuplement, des enjeux d'aménagement et des enjeux opérationnels.
- ▶ **Habitat Spécifique, Diagnostic des besoins, Le Département des Yvelines, novembre 2021**  
Cette étude consiste en un diagnostic territorial de l'habitat spécifique au sein de GPS&O (habitat des jeunes, actifs et étudiants, des seniors autonomes, des personnes autonomes en situation de handicap psychique ou mental et du public en situation d'isolement, de précarité économique et sociale), de manière problématisée et assortie d'objectifs.
- ▶ **Les projections de population et d'emploi en Ile-de-France, un outil d'aide à la décision, Institut Paris Région et Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France, 2020**  
Cette étude propose des prévisions d'évolution de la population et des emplois à l'échelle de l'IDF et de ses EPCI selon la méthode « P+E » (pour Population + Emploi). Cette méthode tient compte à la fois des projections statistiques de l'Insee en termes d'évolution démographique, des projets de logements sur le territoire, des projections d'emplois et des gains d'accessibilité via le développement de l'offre en transports en commun.



## 1 Un territoire hétérogène sur les plans urbains et socio-démographiques

Fruit de la fusion de six intercommunalités du nord des Yvelines en 2016, la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise se présente aujourd'hui comme la première communauté urbaine d'Ile-de-France par sa superficie et son nombre d'habitants, ce qui en fait un maillon stratégique de l'agglomération parisienne. Compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, l'enjeu pour cette nouvelle intercommunalité est de poursuivre sa mise en commun des politiques de l'habitat sur tout le territoire alors qu'hier cohabitaient six champs de compétences et politiques différentes.

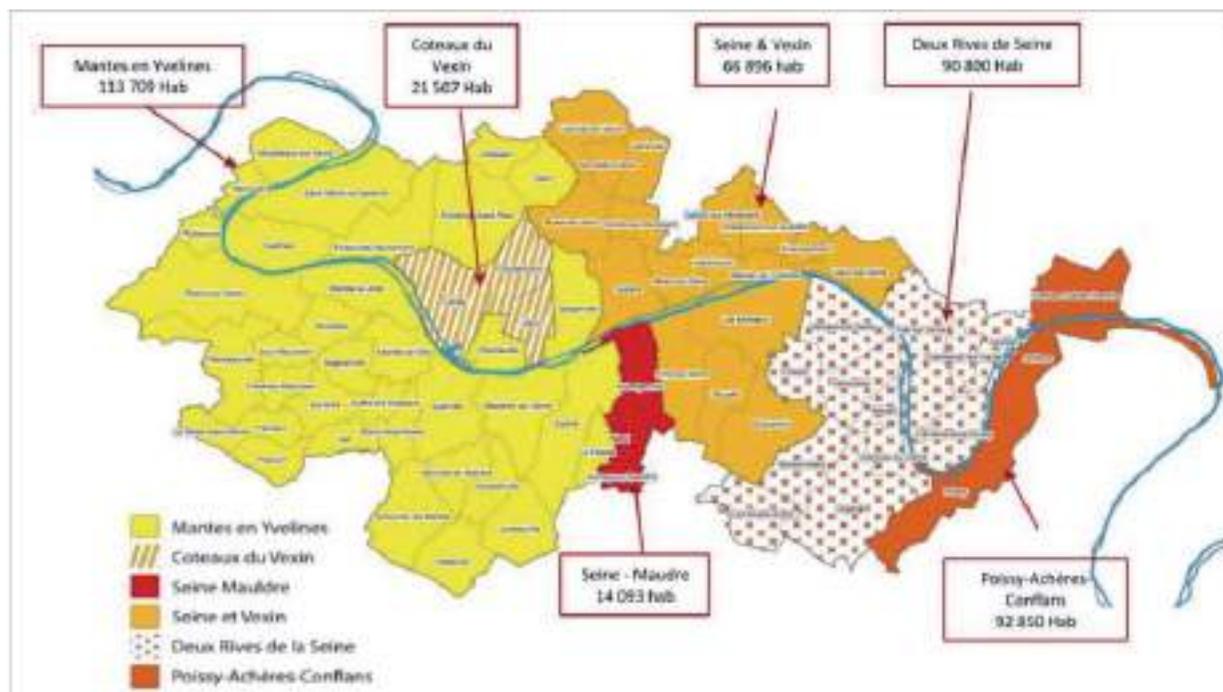
Cette mise en commun apparaît complexe dans un territoire marqué par une forte hétérogénéité des compositions urbaines et sociales. D'un territoire très urbanisé aux portes de Paris à des communes rurales lorsque l'on s'éloigne de l'axe de la Seine, les profils sont variés. Effectivement, avec 9

communes de plus de 15 000 habitants et 30 communes de moins de 1000 habitants (Insee, 2020), GPS&O est un territoire contrasté dont les enjeux en termes d'habitat divergent.

Outre cette diversité des formes urbaines, le territoire de GPS&O a la particularité de se présenter comme un système urbain multipolaire, constitué le long de l'axe de la Seine, et structuré par les pôles urbains majeurs (Mantes et Poissy), un pôle majeur mais excentré et de rayonnement limité (Les Mureaux) et un pôle interstitiel plus modeste (Aubergenville).

GPS&O est par ailleurs un territoire particulièrement jeune. En effet, quatre habitants sur dix ont moins de 30 ans (Insee, 2020) et l'indice jeunesse y est plus élevé qu'à l'échelle du département ou de la région, pourtant tous deux réputés jeunes. Cela s'explique notamment par un fort taux de croissance naturel de 1% par an en moyenne entre 2014 et 2020 compensant un solde migratoire négatif de -0,2 % par an en moyenne sur cette même période (Insee, 2020). Le territoire ne compte que 20% de personnes de plus de 60 ans, contre 25% à l'échelle nationale, bien que le territoire connaisse un vieillissement accéléré (+2,9%/an de 75 ans et plus entre 2012 et 2017 contre +1% en Ile de France). Toutefois, le territoire n'est pas uniformément jeune puisque certaines communes, comme Rolleboise ou Auffreville-Brasseuil, présentent des indices jeunesse inférieur à 100, comptabilisant plus de personnes âgées de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans, tandis que d'autres communes atteignent plus de 160 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans (Limay, Les Mureaux, Hargeville, etc.).

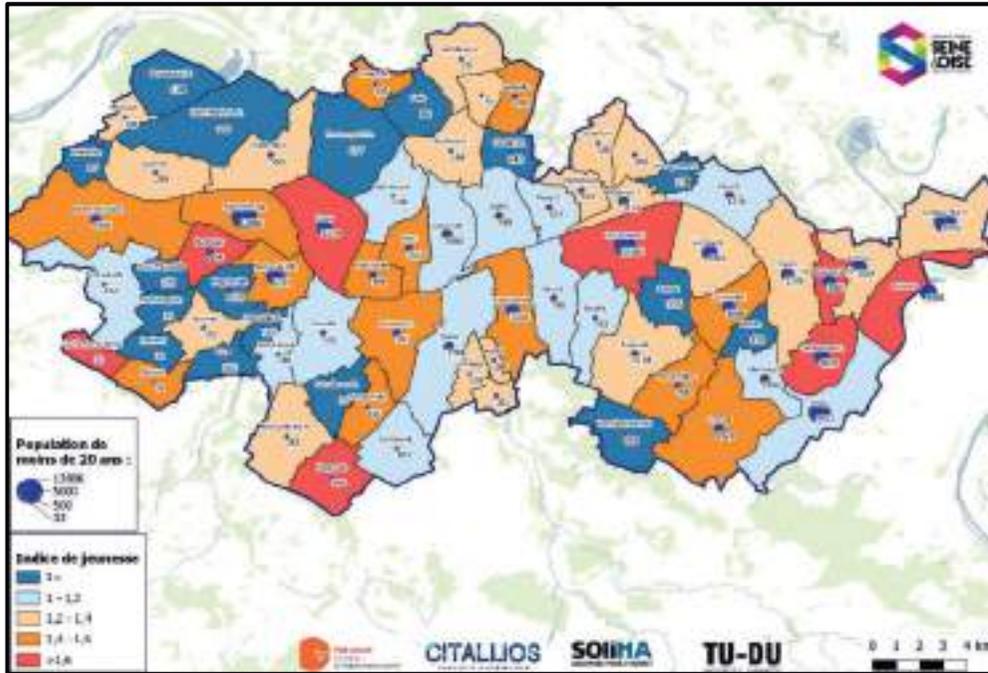
Par ailleurs, la part des familles avec enfant est un autre signe de jeunesse du territoire. En effet, 46% des 161 000 ménages que compte GPS&O sont des familles avec enfants, proportion plus élevée que la moyenne nationale de 35% (Etude parc privé, 2022). A l'inverse, on ne compte que 29% de ménages d'une seule personne, contre 36% à l'échelle nationale et 37% à l'échelle de l'Ile-de-France.



Communauté Urbaine au 01/01/2016

Source : PLHi GPS&O 2018-2023





\* Indice de jeunesse = Nombre de moins de 20 ans / nombre de plus de 60 ans

C'est également un territoire marqué par une population aux revenus modestes et des inégalités relativement marquées. Le revenu disponible médian était de 23 410 € en 2020 sur GPS&O, inférieur de 15 % au revenu médian des yvelinois et de 5 % à celui des franciliens. En 2020, les 10 % des ménages les plus riches de la communauté urbaine présentaient un revenu disponible par unité de consommation 3,5 fois plus élevé que les 10 % des ménages les plus pauvres (ce rapport était de 3,4 à l'échelle nationale).

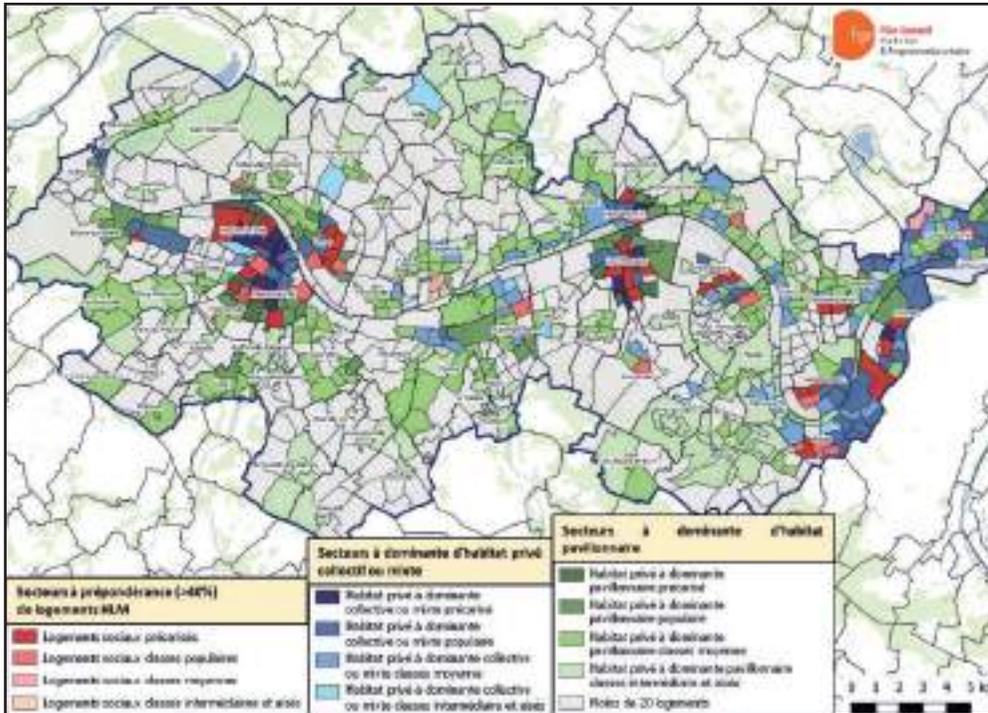
La multipolarité, la diversité des formes urbaines et les inégalités de revenus existant entre les habitants de GPS&O impactent la structure du parc de logement du territoire. Une relative spécialisation des villes et des quartiers peut être observée, en fonction de la typologie des logements (habitat plutôt dense et collectif ou à dominance pavillonnaire) et du statut d'occupation des habitants (locataire du parc social, du parc privé ou propriétaire). On distingue ainsi des pôles autour des grandes villes du territoire qui se

caractérisent par une prépondérance de l'habitat social ou de l'habitat privé collectif dégradé jouant un rôle de parc social de fait (Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Limay, Meulan-en-Yvelines, Les Mureaux, Verneuil-sur-Seine, Carrières-sous-Poissy, Poissy, Achères). Les territoires pavillonnaires sont à l'inverse généralement habités par des classes moyennes ou aisées, excepté dans les pôles précités. En 2020, le taux de pauvreté des ménages fiscaux locataires de leur logement était de 27,2 % contre 5 % pour les ménages fiscaux propriétaires.

Les secteurs Ouest et Centre sont reliés au réseau de transport francilien et à Paris par le RER A et par la ligne de transilien J qui traverse le territoire d'est en ouest. A moyen termes, le RER EOLE traversera l'intercommunalité avec 9 des 14 nouvelles gares situées au sein de GPS&O. Ce prolongement du RER E de 55km à l'ouest prévu pour fin 2026 permettra de connecter GPS&O au bassin d'emploi parisien plus rapidement et plus régulièrement mais aussi de le relier directement à la Gare Saint-Lazare et à la Gare du Nord, ainsi qu'à l'est parisien.

Par ailleurs, à terme, le projet de Grand Paris Express deviendra un équipement structurant de la région parisienne, contribuant à transformer les mobilités, la géographie des bassins d'emploi et les choix résidentiels à l'échelle de l'Île-de-France. La prolongation de la ligne de tram 13 de Saint-Germain-en-Laye jusqu'à Achères doit venir renforcer la desserte du département en transports en commun sur l'axe nord-sud. Toutefois, ce bon niveau de connexion de la communauté urbaine à l'échelle régionale et départementale ne bénéficie directement qu'à une partie restreinte du territoire : principalement les communes urbaines situées le long de l'axe de la Seine pourvues d'une gare. Le reste du territoire est quant à lui marqué par une forte dépendance à l'automobile, en l'absence d'un maillage intercommunal de transports en commun de rabattement vers les pôles majeurs de mobilité. Également, la structuration du territoire autour de l'axe Seine pose des difficultés de mobilité du fait de la congestion des axes de franchissement. En effet, le taux d'équipement des ménages en automobile n'a quasiment pas baissé en 10 ans puisqu'aujourd'hui plus de 4 ménages sur 5 possèdent au moins une voiture et un tiers des ménages en possède au moins deux (Insee 2020). Cette proportion est restée stable, mais la dynamique démographique étant croissante, le stock de voitures en circulation sur le territoire a largement augmenté.





Réalisée à partir de plusieurs sources fiscales - Conception & traitements : FGN Conseil

Au-delà des enjeux d'accessibilité à l'emploi et aux services, cela soulève des enjeux importants de congestion et de pollution sur le territoire, de consommation d'espaces dédiés au stockage et à la circulation automobile, ainsi que de dépendance énergétique au carburant impactant le pouvoir d'achat des ménages en période d'inflation.

### Un territoire dynamique et attractif

Au-delà de sa diversité urbaine et géographique, GPS&O est un territoire dynamique et attractif. L'attractivité de la communauté urbaine trouve notamment une origine économique dans ce territoire qui se présente comme un berceau historique de l'industrialisation francilienne. Malgré la désindustrialisation qui touche GPS&O depuis les années 80, de nombreux pôles économiques structurent aujourd'hui le territoire avec quelques 126 898 emplois en 2020, concentrés autour des grands pôles d'activités implantés

le long de la Seine. GPS&O bénéficie à ce titre d'une position privilégiée au carrefour des pôles de développement du Grand Ouest francilien et de l'axe Paris-Normandie.

Par ailleurs, les dynamiques résidentielles ont été impactées par l'essor du télétravail depuis la crise sanitaire. En effet, on estime aujourd'hui que 43 % des actifs franciliens télétravaillent en moyenne entre deux et trois jours par semaine, contre seulement 18 % avant le Covid et que les franciliens font en moyenne 10 % de trajets en moins qu'en 2018. Ainsi, les trajets habitat-emploi apparaissent de moins en moins comme une contrainte et les flux migratoires régionaux s'en ressentent puisque les espaces périurbains et ruraux franciliens comptabilisent des soldes migratoires positifs (*Diagnostic préalable à la mise à jour du SRHH, 2023*). L'essor du télétravail ne concerne cependant pas toutes les catégories socio-professionnelles de la même manière. Ce sont surtout les cadres, les plus de 50 ans et ceux qui travaillent dans les secteurs des assurances, de la finance, de la communication ou des activités immobilières qui en bénéficient le plus<sup>1</sup>.

Enfin, l'attractivité de GPS&O résulte aussi d'un cadre naturel accessible et préservé. Le paysage est structuré par la Seine qui traverse l'intercommunalité de bout en bout, sur laquelle s'adosent des coteaux prolongés par des plateaux agricoles. Une grande partie du territoire demeure rurale et bénéficie d'un cadre naturel préservé avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français qui inclue 20 communes du nord de GPS&O et le Plateau des Alluets au sud.

### Un système socio-économique pendulaire

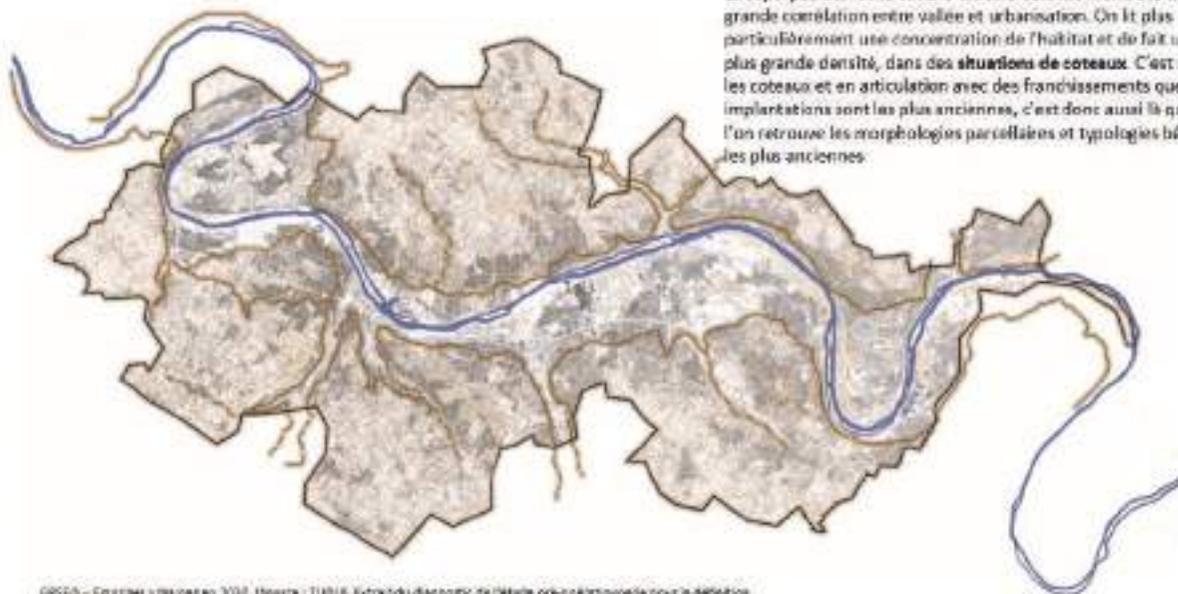
La crise sanitaire puis économique amorcée en 2020 a révélé la vulnérabilité du modèle de développement territorial de GPS&O, qualifié de « pendulaire » en ce que la majorité des revenus captés par le territoire provient d'actifs résidant sur le territoire mais travaillant à l'extérieur, au détriment des revenus dit « productifs » générés par la production de biens et services au sein du territoire puis « exportés »<sup>2</sup>. En effet, GPS&O a connu une baisse de 2,5 % de l'emploi salarié privé entre 2019 et 2020, supérieure de 0,8 point à la moyenne nationale.

1 / Habiter l'Ouest francilien, forces et faiblesses, leçons de la crise sanitaire, Institut Paris Région, oct. 2022

2 / Un nouveau regard sur le fonctionnement socio-économique du territoire de la CU Grand Paris Seine et Oise, une analyse par les moteurs du développement – OP Conseil pour le compte de GPS&O, juillet 2021



La superposition de la couche urbaine actuelle montre la très grande corrélation entre vallée et urbanisation. On lit particulièrement une concentration de l'habitat et de fait une plus grande densité, dans des situations de coteaux. C'est sur les coteaux et en articulation avec des franchissements que les implantations sont les plus anciennes, c'est donc aussi là que l'on retrouve les morphologies parcellaires et typologies bâties les plus anciennes.



GPS&O – Enjeux stratégiques 2020 (source : TUBU), Extraits du diagnostic de l'état pré-concessionnel pour la définition d'une stratégie d'intégration sur l'habitat privé - septembre 2022

L'enjeu pour le développement économique du territoire et le renforcement de sa durabilité et sa résilience face aux crises est double. Il s'agit en premier lieu de parvenir à développer son économie présente, composée des secteurs d'activité dont le développement est directement lié à la consommation locale (et donc moins exposés aux chocs économiques de production), tels que les commerces et services de proximité. Et en second lieu de maintenir à niveau son économie productive, fondée notamment sur l'industrie automobile et aéronautique. Ces secteurs d'activité sont bien souvent pourvoyeurs d'emplois présentant des niveaux de rémunération modestes et des conditions d'emploi relativement précaires (CDD, intérim). Leur développement est donc en partie tributaire de la capacité du territoire à accueillir les travailleurs via une offre de logements abordables et qualitativement adaptée aux besoins.

En parallèle, la propension locale à consommer est très inférieure à la moyenne nationale, impliquant une faible capacité du territoire à redistribuer en son sein les revenus captés à l'extérieur et une densité en emplois présents faible. Ce constat s'explique en partie par la proximité avec Paris et la forte intégration de GPS&O avec les EPCI voisins comme Cergy-Pontoise, Saint-Germain-en-Laye et Saint-Quentin-en-Yvelines, qui captent une part importante des dépenses de consommation des habitants de GPS&O, notamment lorsque ceux-ci y travaillent. Le diagnostic du PLH 2018-2023 faisait déjà état d'une déconnexion croissante entre lieux de résidence et lieu d'emploi des ménages, engendrant d'intenses migrations pendulaires.

Un autre facteur de vulnérabilité du modèle de développement socio-économique de GPS&O mis en lumière dans l'étude est sa forte dépendance aux énergies fossiles, tant pour permettre la mobilité des actifs dans une économie pendulaire (en 2013, près de 60 % des déplacements domicile-lieu de travail se faisaient en voiture<sup>3</sup>), que pour les besoins de l'industrie (notamment automobile). Le parc résidentiel, du fait de son ancienneté notamment, comptait quant à lui pour principal consommateur d'énergie en 2012. Cette dépendance, dans un contexte de raréfaction des ressources et de renchérissement des prix de l'énergie, expose les ménages à une forte précarité énergétique.

## 2 Un territoire confronté à une multiplicité de défis sociaux, économiques et démographiques

**La Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise fait aujourd'hui face à un certain nombre de défis dans son développement.**

### La spécialisation territoriale et les inégalités socio-spatiales

L'étude « Habiter l'Ouest francilien<sup>4</sup> » met en avant plusieurs dynamiques à l'œuvre sur le territoire allant dans le sens d'un besoin renforcé en logements abordables dans les années à venir : développement du télétravail, renforcement de l'offre de mobilité et déconnexion accrue des lieux de vie et de travail, croissance démographique, mutation des modes de vie et de cohabitation ou encore crise climatique.

3 / Diagnostic du PLH, données INSEE 2013

4 / Habiter l'Ouest francilien, forces et faiblesses, leçons de la crise sanitaire, Institut Paris Région, octobre 2022

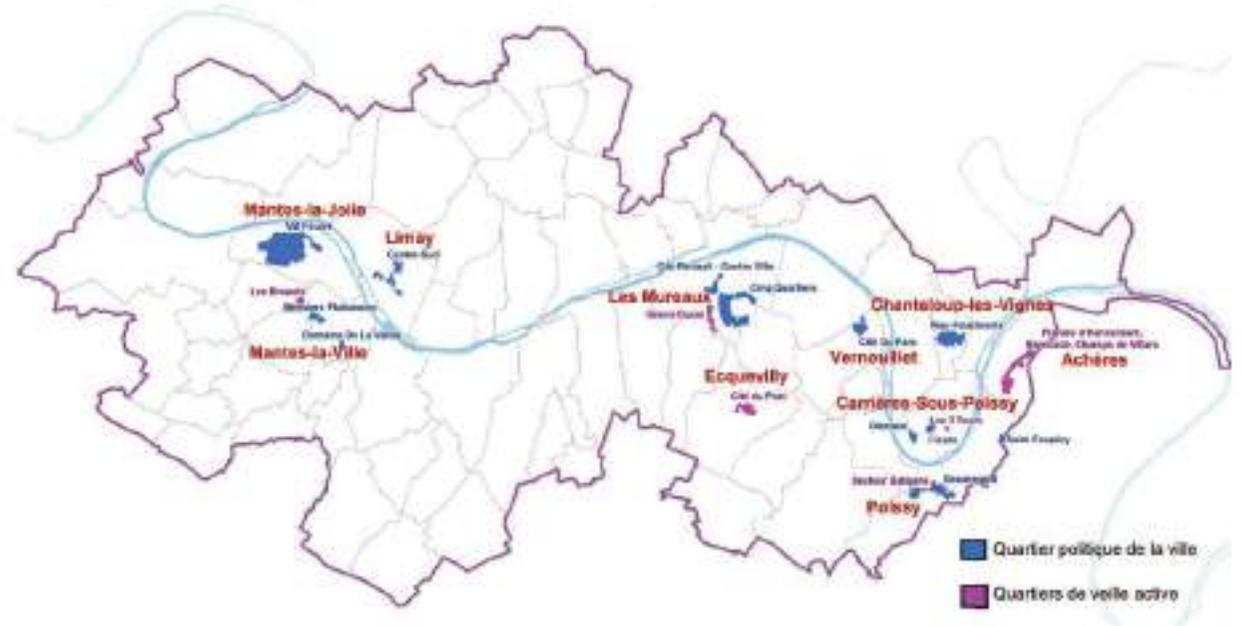


Ces évolutions, en partie nées ou confortées par la crise sanitaire, contribuent aux effets de spécialisation du marché immobilier et de localisation du parc social. Alors que les bassins d'habitat de l'intercommunalité sont encore marqués par de grandes disparités, l'étude projette que les trajectoires résidentielles des ménages pourraient venir renforcer ces déséquilibres territoriaux. Des facteurs tels que le développement du télétravail, facilitant les mouvements des cadres vers les communes patrimoniales, le vieillissement de la population, à même de concourir à une sous-occupation du parc, ou encore la précarisation de l'emploi des secteurs de l'économie présentielle associée à la forte pression résidentielle et à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier doivent ainsi contribuer à des dynamiques de reconfiguration territoriale allant dans le sens d'une spécialisation territoriale et d'un renforcement des inégalités socio-spatiales.

Ainsi, l'étude anticipe simultanément un évincement progressif des populations actives des classes moyennes et modestes vers la 3e couronne, voire vers d'autres métropoles régionales, et la concentration des ménages les plus modestes dans le parc privé de moindre qualité et le parc social le plus ancien. Au contraire, la surreprésentation des ménages aisés doit s'accroître. En parallèle, l'ancrage des jeunes sur le territoire est lui aussi remis en question par des stratégies d'éloignement, ou dans le cas d'un maintien sur le territoire, prenant la forme de cohabitations ou colocations plus ou moins subies et un accès à la propriété de plus en plus difficile.

L'impact territorial de ces dynamiques pourrait se traduire par une concentration accrue de la pauvreté dans les poches d'habitat ancien et/ou dégradé et un réinvestissement des tissus périurbains voire ruraux posant la question de leur adaptation (équipements, mobilité). Dans ce contexte, les villes et bourgs ruraux sont posés comme une alternative au développement de l'offre en extension urbaine, offrant un compromis crédible entre contraintes environnementales et économiques.

En lien avec les conclusions de l'étude sur le fonctionnement socio-économique de GPS&O, les dynamiques précitées tendent à pointer vers un renforcement du modèle pendulaire. En effet, l'accès au logement sur le territoire de plus en plus contraint pour les classes moyennes et modestes fragilise les efforts d'expansion de l'économie présentielle, vectrice de résilience et de développement du territoire.



Également, la géographie prioritaire de la politique de la ville traduit la spécialisation socio-économique de certains territoires de GPS&O et l'existence d'inégalités socio-économiques à l'échelle infra-communale. Ainsi, en 2014 comme en 2024, GPS&O compte 12 quartiers relevant de la politique de la ville (QPV) qui rassemblent plus de 60 000 habitants. Le territoire compte également 6 quartiers de veille, peuplés de 40 000 habitants. Les indicateurs de vulnérabilité sur l'ensemble de ces quartiers sont plus marqués que sur le reste du territoire : part des logements sociaux, vieillissement, part des ménages à bas revenus, part des emplois précaires, taux de chômage, etc.

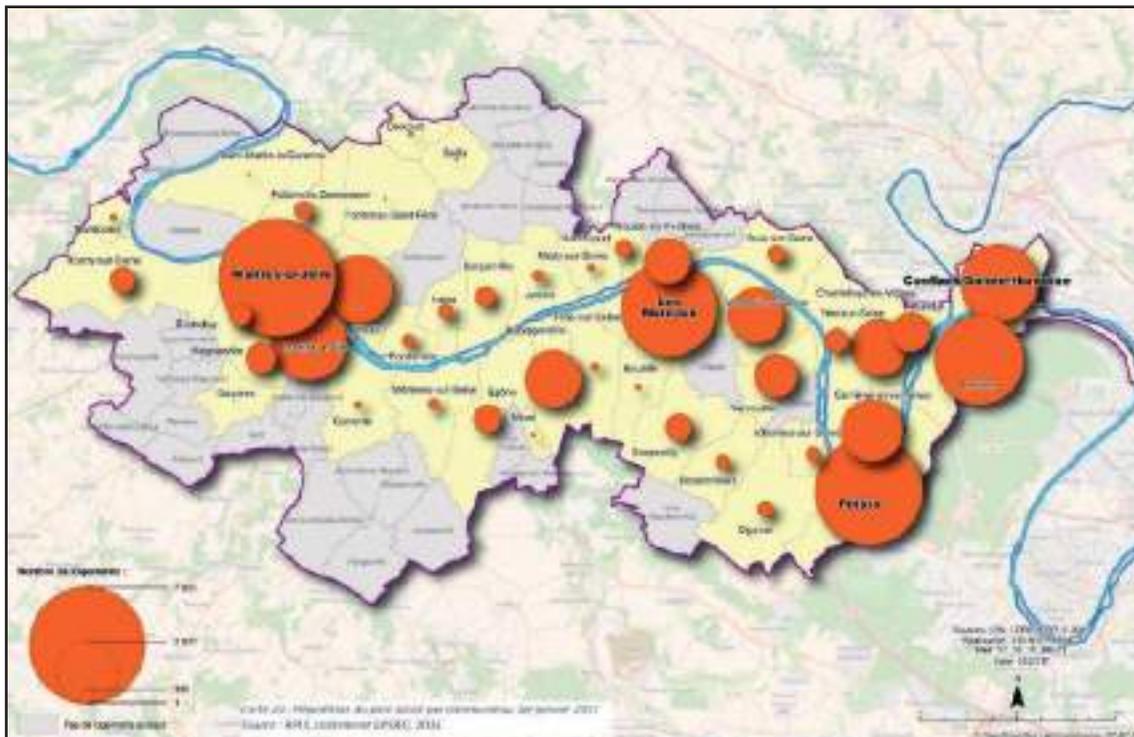


La réduction des disparités territoriales, notamment en matière d'habitat, apparaît dès lors comme pouvant participer d'un renforcement de la solidarité intercommunale et du renforcement d'un modèle de développement durable, tant au sens économique, que social et environnemental de la communauté urbaine.

### Le renforcement de la tension locative et la paupérisation des ménages au sein du parc social

Ces tendances et projections s'inscrivent dans un contexte immobilier où l'offre de logement abordable et social apparaît restreinte et inégalement répartie sur le territoire.

Le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2017



Le parc social compte pour 28 % des résidences principales de la communauté urbaine, réparti sur 42 des 73 communes qui la compose. Il est cependant fortement concentré spatialement, les 4 communes de Mantes-la-Jolie, Poissy, Les Mureaux et Achères accueillant 50,5 % du parc social en 2017. Le reste de l'offre de logement social est principalement située sur l'axe Seine.

Le territoire fait face à un renforcement de la tension sur le parc social et à la paupérisation des ménages locataires. Fin 2021, GPS&O enregistrait 20 900 demandes actives (données SNE), soit une forte augmentation puisqu'on en comptait 17 173 en 2017 et 14 487 en 2013. Du fait d'une forte baisse de la rotation dans le logement social, le nombre de demandes satisfaites est en constante diminution : de 3 685 en 2015 à seulement 3 187 en 2021. Le niveau de tension déjà élevé est passé de 4 demandes pour 1 attribution en 2015 à 6,5 demandes pour 1 attribution en 2021 (contre 9,8 en Ile-de-France). Cette tension n'est pas homogène :

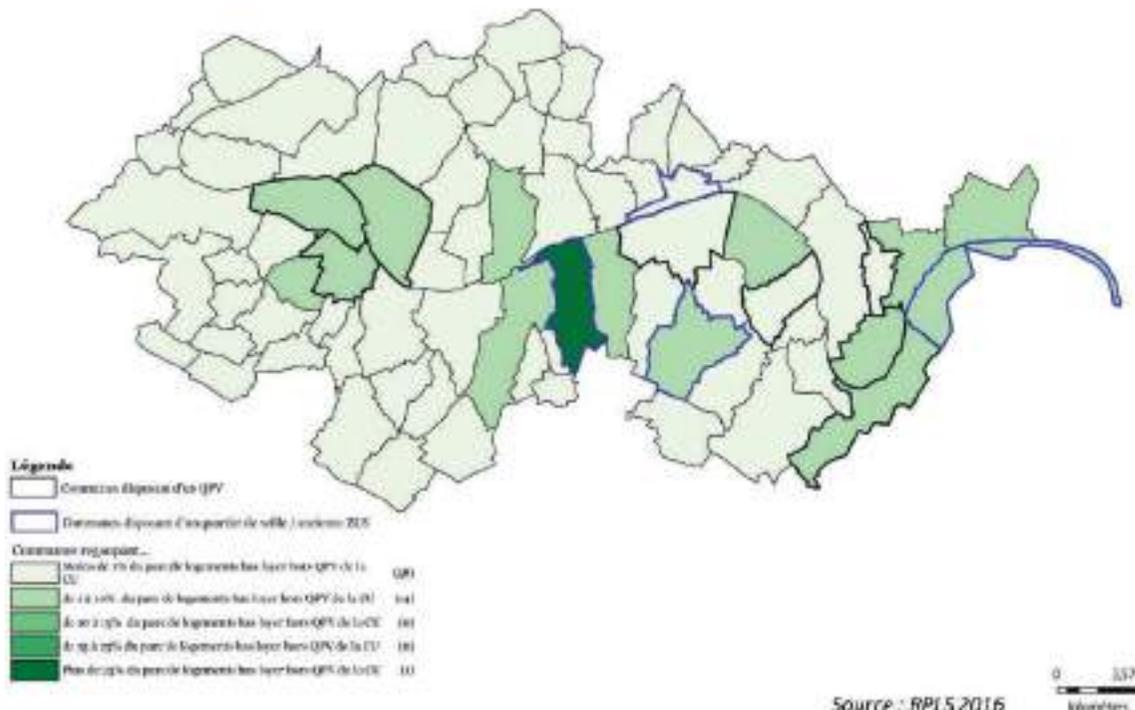
- ▶ Très forte tension sur les T1 (15 en 2021 contre 8 en 2015), moindre sur les T3 et en très forte augmentation sur les T5 et + (de 3,7 en 2015 à 8,3 en 2021).
- ▶ Forte tension sur les communes de Mantes-la-Jolie, Poissy, Les Mureaux, Conflans-Sainte-Honorine et Carrières-sous-Poissy qui enregistrent plus de 50 % des demandes et ont un taux de tension supérieur à 10.

En 2021, les demandes émanant des ménages les plus modestes du 1<sup>er</sup> quartile étaient de 5 522, soit 26,4% de l'ensemble des demandes des ménages 452 logements leur ont été attribués, soit 14% des attributions. Pour ces ménages, on compte 12,2 demandes pour une attribution alors que pour les ménages des autres quartiles la pression s'établissait à moins de 6 demandes pour une attribution. Les difficultés à loger les ménages du premier quartile sont d'autant plus importantes à prendre en compte qu'on observe une paupérisation des locataires dû à l'arrivée de ménages rencontrant davantage de difficultés économiques par rapport à ceux en place.



Le parc social de GPS&O apparaît relativement abordable dans l'ensemble. Le loyer moyen observé sur le parc social était de 6,38 €/m<sup>2</sup> en 2022, en-deçà de la moyenne du département établie à 6,80 €/m<sup>2</sup> (RPLS). Le caractère relativement abordable du parc s'explique notamment par son ancienneté (68% des logements sociaux ont été construits avant 1977). Les niveaux de loyer ne sont cependant pas homogènes sur le territoire et varient fortement en fonction des types de logement et de leur localisation. Ainsi, les niveaux de loyers apparaissent plus abordables sur les communes disposant d'un QPV. Le loyer moyen observé en QPV en 2015, est de 5,63 €/m<sup>2</sup>, caractérisant une offre abordable de logements sociaux spatialement concentrée.

**Répartition par communes du parc de logement social à bas loyer (moins 5,5 €/m<sup>2</sup>) hors quartiers prioritaires de la ville (QPV) de la Communauté urbaine GPS&O**



En 2016, la communauté urbaine évaluait le montant maximum du loyer hors charge d'un logement proposé aux ménages du 1er quartile à 5,5 €/m<sup>2</sup> et à 6 737 le nombre de logements hors QPV proposant un loyer inférieur à ce seuil (soit 27 % du parc hors QPV). L'étude souligne cependant un taux de rotation plus faible (-2,7 points) sur le parc social à bas loyer que sur l'ensemble du parc, impliquant un besoin accru de production de logements répondant aux segments les plus modestes de la demande.

La localisation du parc social abordable est par ailleurs à mettre en regard avec les objectifs de mixité sociale inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) visant à limiter le nombre d'attributions aux ménages du premier quartile dans les résidences considérées comme fragiles et dans les quartiers prioritaires, limitant de fait le parc disponible pour loger ces ménages.

**Un blocage de la primo-accession et des parcours résidentiels**

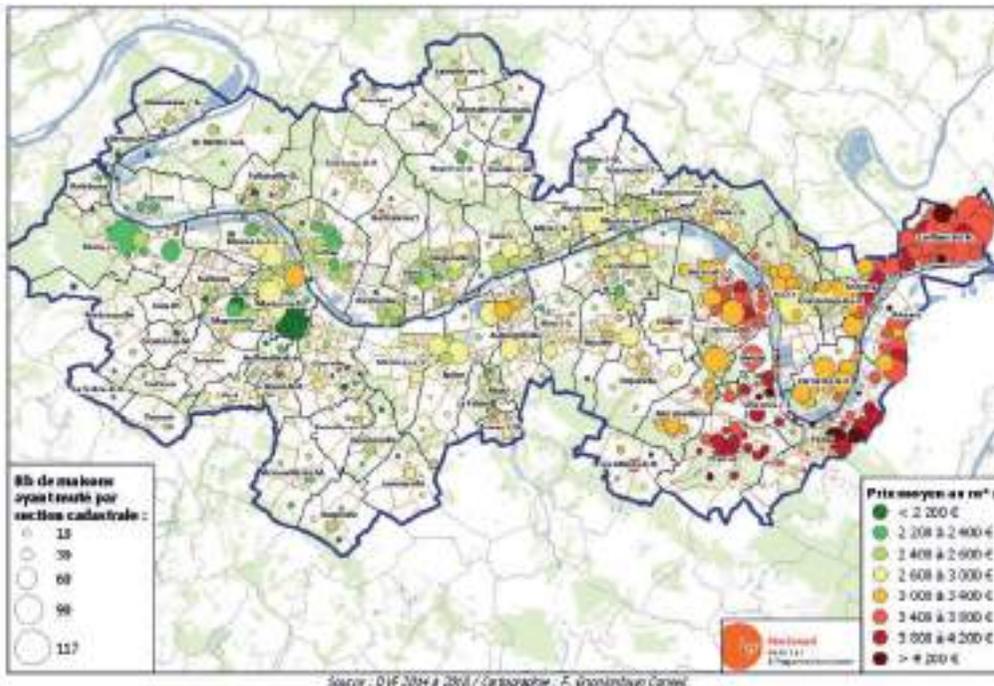
Concernant le parc privé, le diagnostic conduit dans le cadre de l'élaboration du PLH (2018-2023) révèle un « épuisement du levier de la primo-accession », confirmé aujourd'hui par la hausse des taux d'intérêts, des coûts du foncier et des matériaux (en ce qui concerne la construction neuve). Les prix de vente sont ainsi plus élevés à l'Est (maisons et appartements), du fait de la proximité avec Paris, et sont en hausse sur les maisons situées dans le centre du territoire (les évolutions les plus marquées en ont eu lieu entre 2014 et 2018 à Vernouillet (+300€/m<sup>2</sup>) ou encore à Mantes-la-Jolie (+190€/m<sup>2</sup>)).

L'offre en accession aidée est quant à elle relativement réduite, représentant 11 % de l'offre de nouveaux logements produits entre 2018 et 2020 et principalement concentrée dans les zones ciblées par la politique de la ville grâce à des prix du foncier moins élevés que sur le reste du territoire et à la TVA à taux réduit.



Enfin, le parc locatif privé a été marqué dans les années 2010 par un désengagement des investisseurs malgré la mise en place de dispositifs incitatifs (Pinel, locatif intermédiaire).

Prix moyen au m<sup>2</sup> et nombre de maisons ayant muté entre 2014 et 2018, par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine & Oise (hors ventes neuves en VEFA)

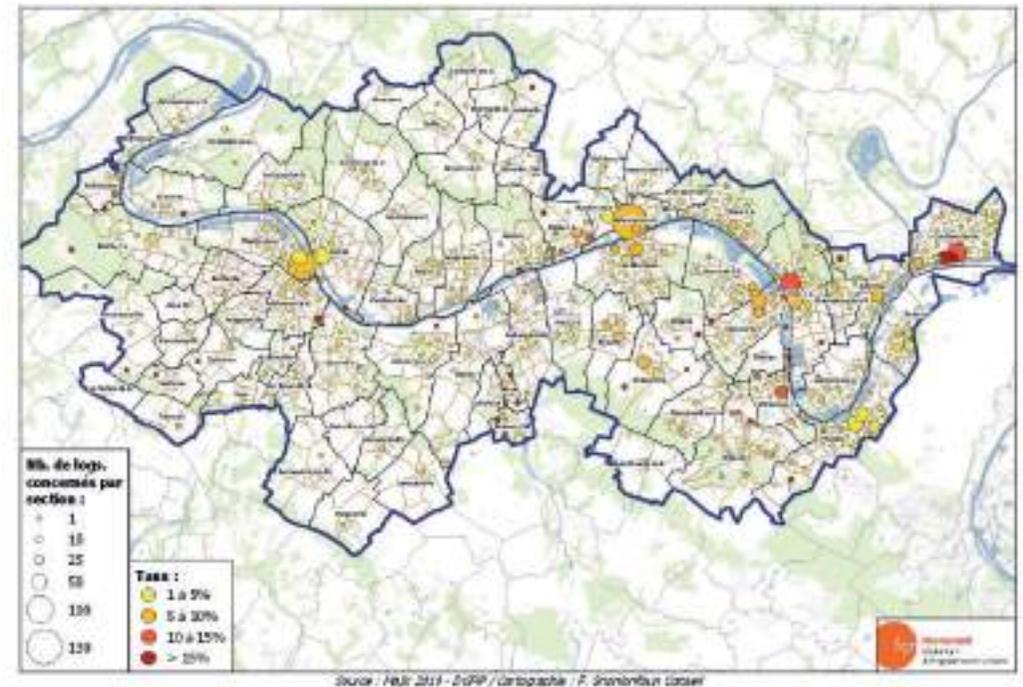


Les loyers observés sur le territoire de la communauté urbaine sont inférieurs à ceux de l'agglomération parisienne et le marché justifie d'une forte attractivité sur le segment des grands logements. Toutefois, les niveaux de loyers du marché libre varient fortement en fonction de la localisation et la typologie des logements. Ainsi, ils concurrencent les loyers des logements sociaux financés en PLS sur le secteur Ouest, et l'offre locative intermédiaire sur le secteur Centre. Le parc privé locatif opère de fait un rôle de parc social sur certains segments de l'offre.

## Des phénomènes de dégradation et de vacance présents sur le parc privé, mais relativement localisés

L'habitat dégradé sur GPS&O reste un phénomène relativement faible et localisé. Ainsi, le parc privé dégradé est principalement présent en centre anciens et sur les axes principaux entre la Seine et les coteaux. Leur part est relativement faible en comparaison de l'ensemble du parc : 3 % des logements sont de qualité « mauvaise » ou « médiocre », bien que ce taux soit plus important sur certaines communes comme Rolleboise (8 %), Meulan-en-Yvelines (5 %) ou Triel-sur-Seine (4%). En termes de volumes, ces logements sont principalement situés dans les grandes villes.

Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état « médiocre » ou « mauvais », par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine & Oise, en 2019



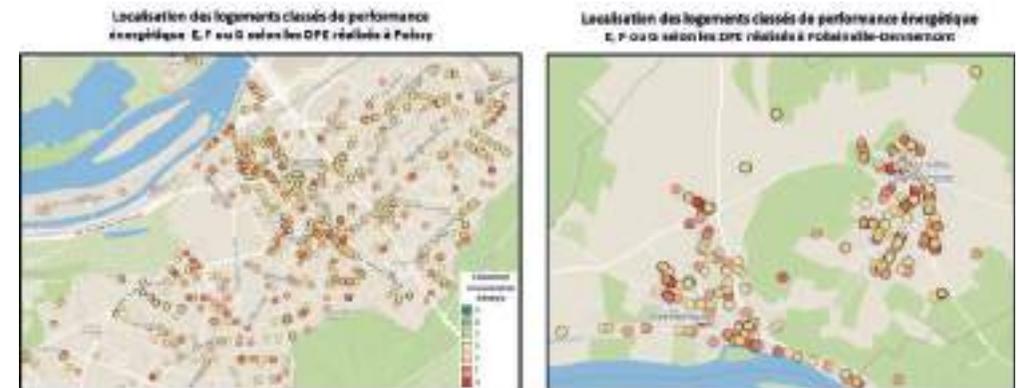
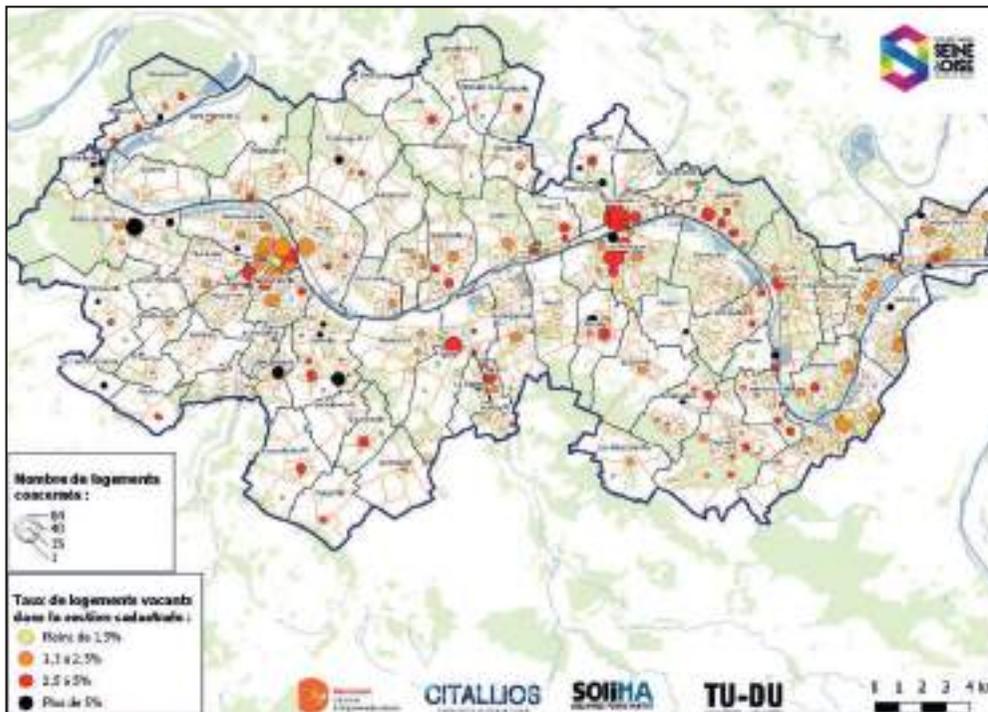
Le phénomène d'insalubrité est cependant suffisamment important pour que 188 arrêtés d'insalubrité ou d'indécence soient en cours en 2020, et 45 arrêtés de péril entre 2018 et 2020. La concentration des situations d'insalubrité ou d'indignité au sein du parc privé permet d'ailleurs de distinguer une vingtaine de secteurs particulièrement touchés, principalement situés en centre-ville et en bord de Seine notamment le long des axes principaux.

Malgré une augmentation importante entre 2012 et 2017 (+ 1,5 point de pourcentage), la vacance reste également un phénomène peu problématique sur le territoire puisque la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) est relativement contenue et est plus marquée à l'Ouest du territoire, où le marché est moins tendu. A l'échelle de la CU, ce sont moins de 2 000 logements qui sont structurellement vacants. Assez logiquement, ces logements se concentrent dans les secteurs d'habitat dégradés.

## Un enjeu fort dans la lutte contre les situations de précarité énergétique via l'accompagnement des ménages et des copropriétés

Ainsi, si la fragilité du parc privé n'est pas nécessairement importante sur les questions de dégradation ou de vacance, elle l'est beaucoup plus sur ceux de rénovation énergétique et d'accompagnement des copropriétés. En effet, près de 50 % des logements privés de GPS&O ont été construits avant les premières réglementations thermiques : de ce fait le parc privé est potentiellement énergivore et nécessite des réhabilitations énergétiques. De nombreux logements de classe E, F ou G (diagnostics de performances énergétiques) ont été localisés sur l'ensemble du territoire, des centres-bourgs anciens des communes rurales, aux tissus urbains des années 1950-1980 des grandes communes, en passant les communes de taille moyennes (centres-bourgs anciens, habitat pavillonnaire individuel des années 1960-1970). D'après une estimation produite dans le cadre de l'étude parc privé, plus de 80 000 ménages seraient éligibles au dispositif « MaPrimeRénov' ».

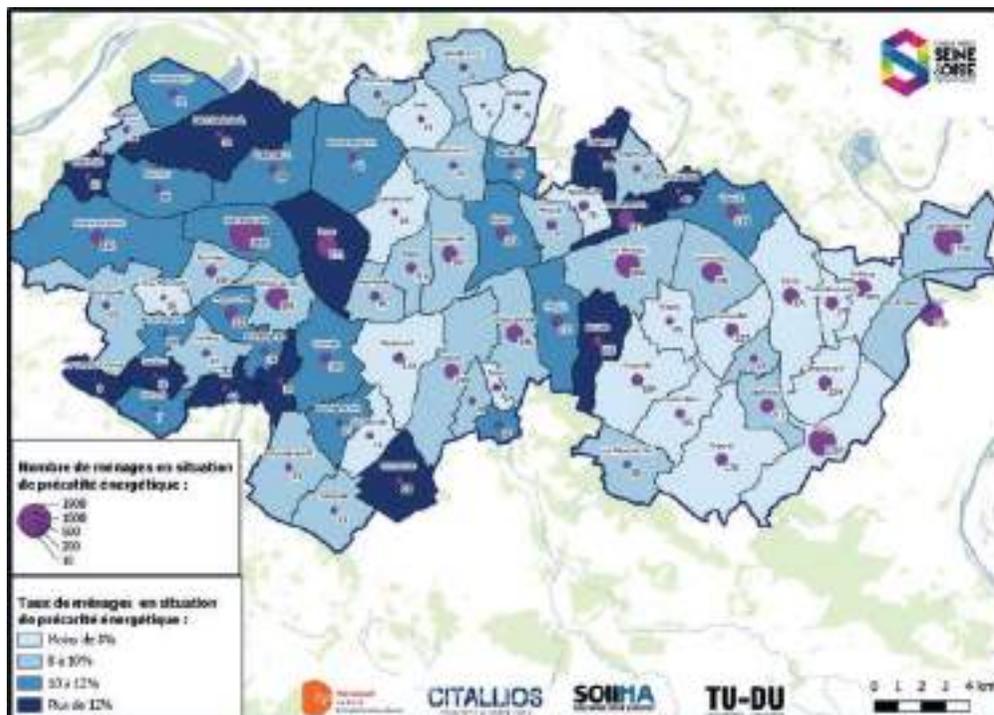
Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2019, par section cadastrale, selon la source fiscale



Les enjeux de lutte contre les précarités énergétiques sont aussi marqués au sein de la Communauté Urbaine. 14 600 ménages à faibles ressources (3 premiers déciles des revenus) dépensent plus de 8 % de leur budget dans le chauffage de leur logement, soit près de 1 ménage sur 10.

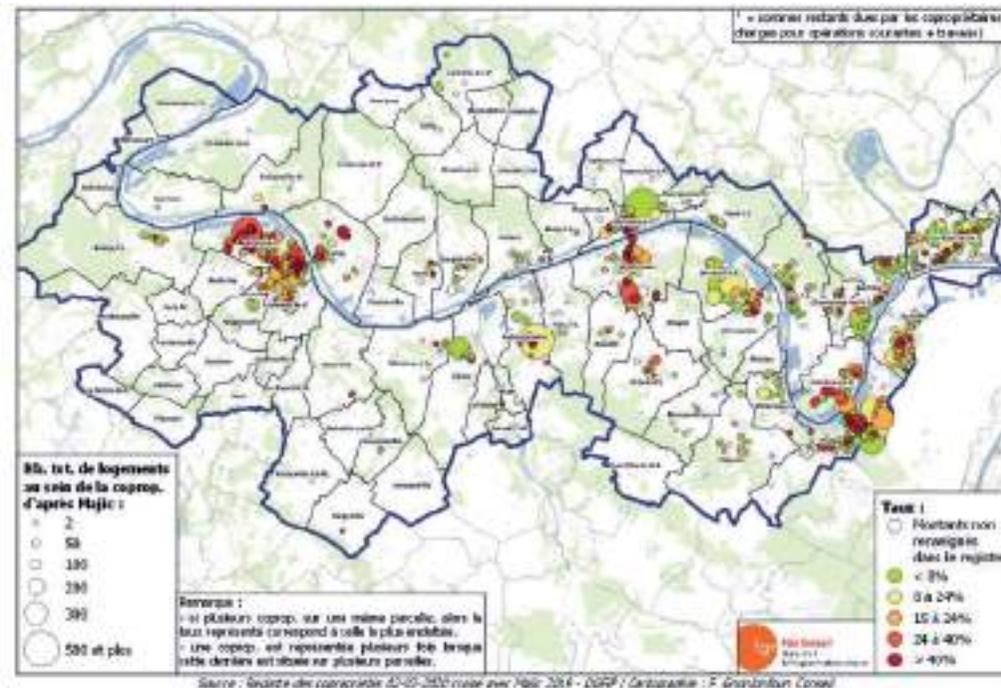


### Nombre et taux de ménages en situation potentielle de précarité énergétique au sein des communes de GPS&O



La Communauté Urbaine compte environ 3000 copropriétés, dont 107 copropriétés mixtes. Seules 47 % d'entre elles sont immatriculées au Registre National des Copropriétés (démarche obligatoire permettant notamment aux copropriétés enregistrées de bénéficier des aides publiques disponibles, et participant de l'amélioration de la connaissance du parc). Principalement concentrées dans les centres denses longeant la Seine, et à l'est du territoire, près de 20 % d'entre elles sont de taille moyenne ou grande (comptant plus de 25 logements).

### Taux d'impayés\* au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 2 mars 2020, dans la CU Grand Paris Seine & Oise



En 2020, au moins 225 copropriétés présentent des niveaux d'impayés élevés, c'est-à-dire supérieurs à 25% du budget annuel de la copropriété. A compter de ce taux, la copropriété peut connaître des difficultés à payer ses fournisseurs du fait notamment d'un assèchement de son fonds de roulement. Ces copropriétés représentent environ 15 % des 1463 copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés (RNC). On note une forte concentration de ces copropriétés à Mantes-la-Jolie au sein du quartier du Val Fourré.



### 3 L'habitat, un élément clef de la réponse aux défis posés par l'évolution économique et socio-démographique du territoire

Face à ces constats, la communauté urbaine, ses membres et partenaires se sont outillés sous la forme de documents cadres de planification territoriale articulant visions communes et leviers d'action. Le pacte de gouvernance, adopté en mai 2021, a posé les jalons des modes de faire la politique territoriale communautaire sur la base de principes tels que l'équité et la confiance, la subsidiarité, la solidarité ou encore la complémentarité et la coordination.

En 2022, la communauté urbaine a approuvé son projet de territoire portant 3 grandes orientations : l'amélioration de l'attractivité, de la qualité de vie et de la proximité (entendue au sens des services de proximité, et impliquant le renforcement de l'articulation communes – communauté urbaine). Son édito rappelle l'enjeu pour la communauté urbaine de tenir compte de la diversité des territoires qui la compose tout en menant de front plusieurs projets et politiques structurantes pour son développement. Pour GPS&O, l'enjeu est désormais de « faire territoire » en s'appuyant sur et en prolongeant les acquis des 7 dernières années.

En matière d'habitat, plusieurs documents, tels que le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi), la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ou encore le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), participent de la co-construction et de la mise en œuvre d'une politique de développement territorial. A travers ces documents se dessine une vision partagée et des ambitions communes, dans lesquelles s'inscrit le nouveau PLHi.

En premier lieu transparaît le constat que le développement de GPS&O est profondément lié à celui des territoires voisins et supra. Qu'il s'agisse des dynamiques démographiques, économiques, des grands projets d'aménagement franciliens, ou des politiques régionales et départementales, la Communauté urbaine s'inscrit dans un contexte d'interdépendance forte avec son environnement extérieur. Il s'agit donc, comme le souligne le projet de territoire, d'« affirmer la place de la Communauté urbaine dans les instances de dialogue et de coopération entre collectivités locales, Etat et opérateurs ».

En termes de politique de l'habitat, les documents soulignent par exemple la place prépondérante qu'occupe le territoire de GPS&O dans l'accueil des publics en situation d'isolement et de précarité économique et sociale à l'échelle du département (64% de l'offre départementale de logement en résidences sociales est située sur le territoire de la Communauté urbaine, 38 % des logements sociaux financés en PLAI, 57 % des places en foyers de travailleurs migrants<sup>5</sup>), et rappelle la nécessité d'investir les instances supra communautaires telles que le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) ou les groupes de travail dédiés à la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour affiner et calibrer une réponse à la mesure des enjeux.

En second lieu transparaît la volonté partagée de consolider une culture politique intercommunale partagée. Cela passe tout d'abord par le renforcement transversal de la connaissance partagée des enjeux liés à l'habitat. Le PLHi 2018-2023 fixait ainsi dans son programme d'action le développement de ses outils d'observation des parcs privé et social sur des enjeux saillants du territoire en particulier : vacance, parc potentiellement indigne, attributions de logement social, etc., ainsi que les échanges d'expérience et de pairs à pairs avec des intercommunalités plus « expérimentées ». Le développement d'une culture politique commune passe également par l'harmonisation des pratiques et modes de faire. Cette ambition est notamment traduite dans la Convention Intercommunale d'Attribution, qui fixe comme orientation d'organiser une gouvernance partagée des attributions de logements sociaux, ainsi que dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande dont l'une des raisons d'être est l'harmonisation des pratiques en matière d'accueil et d'information des demandeurs de logement sociaux.

Enfin, les ambitions et grandes orientations fixées pour le territoire en matière d'habitat, reflétées à travers l'ensemble des documents cadres, portent sur le rééquilibrage territorial de l'offre de logements, le renforcement de l'attractivité du parc social et du parc privé ancien (quantité, qualité, abordabilité), et l'amélioration de la mixité sociale. Il convient donc de rappeler que l'élaboration du nouveau PLHi s'inscrit dans la continuité de ces documents cadres. En ce sens, les élus et partenaires pourront notamment s'appuyer sur 5 années de mise en œuvre du PLHi 2018-2023 dont les premiers éléments de bilan démontrent la capacité de GPS&O à « faire territoire » par l'action.

*5 / Habitat Spécifique, Diagnostic des besoins, novembre 2021*



## 4 Un bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi positif et porté par un fort dynamisme de la construction

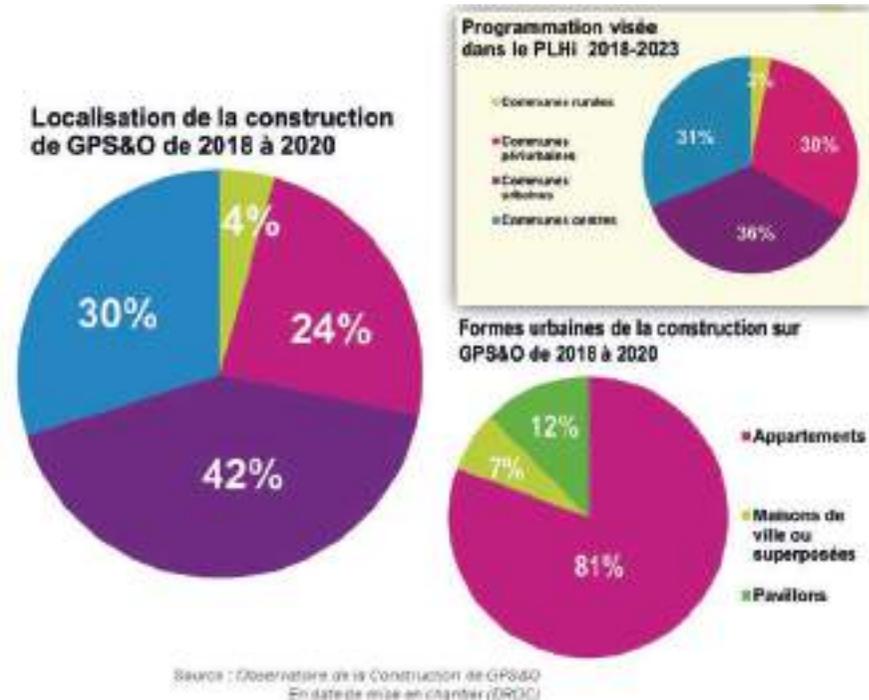
Le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi montre des avancées manifestes vers l'atteinte des objectifs fixés, tant en termes de rééquilibrage territorial de la construction, qu'en termes de maîtrise de la consommation foncière, de développement de l'offre sociale ou de renforcement des capacités d'accompagnement de l'amélioration du parc privé.

### Début de rééquilibrage territorial de la construction

On note tout d'abord un début de rééquilibrage territorial de la construction grâce à une forte dynamique de production. En effet, sur la période 2018-2020, le niveau de construction a été très supérieur aux objectifs prévisionnels fixés par le Grand Paris avec plus de 2 800 logements autorisés par an contre 2 300 prévus initialement. Cet effort de construction permet de répondre à une demande existante et croissante sur le territoire dont le marché immobilier est très attractif notamment à l'est du territoire, à proximité immédiate avec les bassins d'emplois parisiens. Par ailleurs, il a permis d'enrayer une baisse de la population à l'œuvre sur la période 2008-2013 dans le secteur centre. En effet, alors qu'il a connu une baisse de population de 1,5 % entre 2008 et 2013, la dynamique s'est inversée avec une hausse de 2,9 % entre 2013 et 2018.

Par ailleurs, il est important de noter que cette production nouvelle s'est faite en adéquation avec l'évolution de la taille des ménages grâce à un accroissement de l'offre en résidence et des logements de petites surfaces. Ainsi, 44,5 % des nouveaux logements construits entre 2018 et 2020 étaient des T1 et T2, contre 37,5% entre 2012 et 2017.

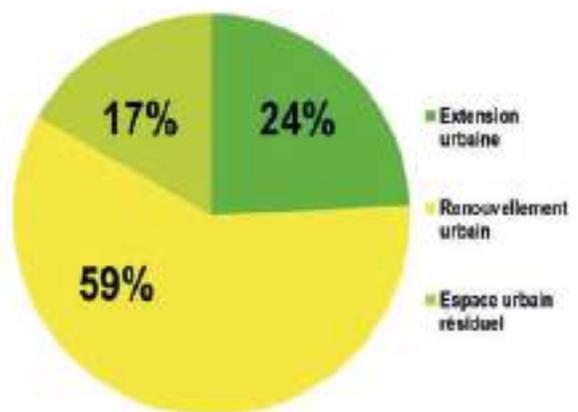
## Une consommation foncière et une production en extension urbaine maîtrisées



Pour autant, cette hausse de la production ne s'est pas faite en dépit des exigences de sobriété foncière. En effet, entre 2018 et 2020, les ¾ des nouveaux logements ont été construits dans les tissus urbains existants, avec 59 % en renouvellement urbain et 17 % sur les espaces urbains résiduels. Cela s'explique par un faible niveau de construction dans les espaces périurbains et ruraux pour favoriser le développement des communes existantes et limiter l'extension urbaine. Depuis 2018, 24% des nouveaux logements ont été construits en extension urbaine.



## Localisation de la construction de GPS&O de 2018 à 2020



Source : Observatoire de la Construction de GPS&O

Cette maîtrise de la consommation foncière a été rendue possible par la mobilisation de différents outils et partenaires. On peut tout d'abord citer les Conventions d'Interventions Foncières (CIF) passée entre l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et 11 communes de GPS&O déficitaires au titre de la SRU pour faciliter la production de logements locatifs sociaux. Ainsi, l'EPFIF a contribué à 14 % de la production entre 2018 et 2020, soit environ 1160 logements. Par ailleurs, cette maîtrise passe par la création de trois zones d'aménagement différencié (ZAD) en 2021, en lien avec le projet EOLE et la mise en place de cinq nouvelles en cours, ainsi que la définition d'un large périmètre de droit de préemption urbain (DPU) en janvier 2020.

Enfin, cette maîtrise a également été rendue possible par une densification des constructions. En effet, entre 2018 et 2020, 81% des logements construits sont des logements collectifs alors qu'encore aujourd'hui, près de la moitié du parc de logements est constitué de logements individuels. De même la densité moyenne des logements construits en extension urbaine est passée de 26 logements/ha entre 2012 et 2017 à 33 logements/ha entre 2018 et 2020.

## Logements mis en chantier sur GPS&O entre 1980 et 2022 par types de logements construits

(source : SITADEL avant 2006 ; Enquête « Permis » AUDAS-GPS&O 2006 et suivantes, traitement GPS&O, 2023)



## Un développement continu et plus équilibré de l'offre de logement social

Cette première période du PLHi est aussi marquée par un développement continu de l'offre de logement social avec plus de 1 000 logements agréés par an. Cette intensification de la production de logements sociaux permet de se rapprocher des objectifs de la loi SRU qui impose à certaines communes de disposer de 25 % de logements sociaux, car près de la moitié de cette offre nouvelle a été produite dans des communes déficitaires au titre de la loi SRU. Au 1er janvier 2021, 17 communes étaient en rattrapage SRU, ce sont 4 communes de moins qu'à l'adoption du PLH en 2018. Ainsi, le taux de logement social des communes déficitaires au titre de la loi SRU est passé de 13 % à 17 %.

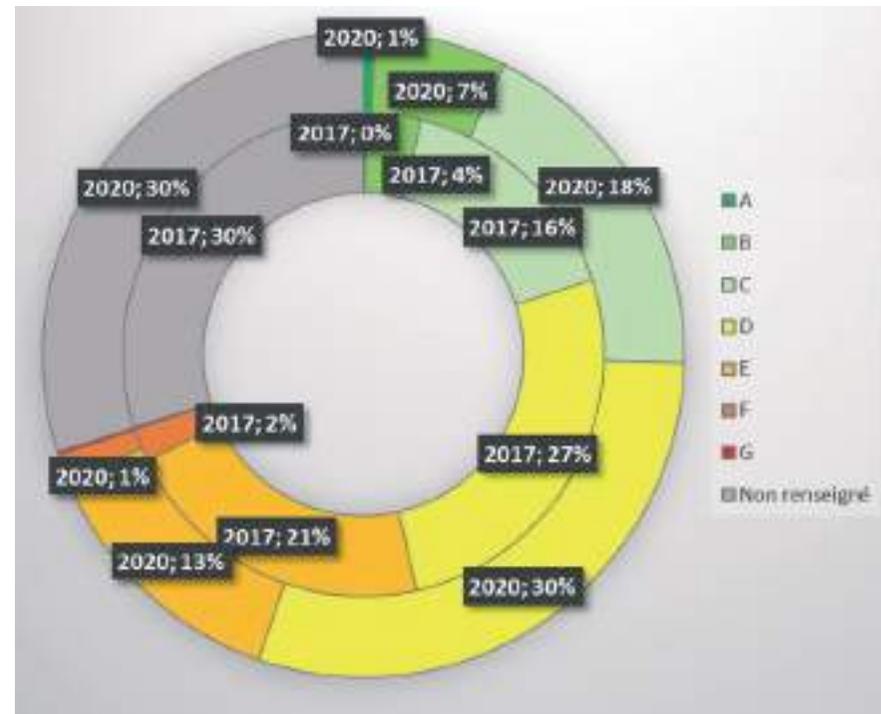


Par ailleurs, l'effort a été concentré sur les petites typologies (T1 et T2) qui représentent 46 % des logements livrés en réponse à la demande (les T1 et T2 représentent 44 % de la demande de logements locatifs sociaux et un taux de tension élevé à 15,5 demandes pour 1 attribution sur les T1 et 6,5 demandes pour une attribution sur les T2 en 2021). L'effort de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire se traduit également dans les programmes de renouvellement urbain des QPV. Ainsi, la mise en place de la convention cadre communautaire pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de GPS&O, co-financée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, vise à démolir et reconstruire 759 logements locatifs sociaux (dont 509 sur le seul PRIN du Val Fourré à Mantes-la-Jolie) en dehors des QPV. Si l'effort d'équilibrage de la production du logement social est réel sur la première période du PLHi, les besoins restent cependant conséquents : en 2022, 17 communes sont déficitaires au titre de l'article 5 de la loi SRU. 10 communes (rurales pour la plupart) ont moins de 30 logements sociaux ou des logements communaux et 31 communes ne disposent d'aucun logement social (Diagnostic PPGDID 2023).

En matière de performance énergétique, le parc social a connu une évolution favorable grâce notamment à la démolition et rénovation d'anciens logements sociaux énergivores dans le cadre des grands projets (ANRU, ORCOD-IN, etc.). Ainsi la part des logements sociaux performants (étiquette A ou B) dans le parc social est passé de 3,9 % en 2017 à 7,25 % 2020. Sur cette même période, le taux de passoires énergétiques (étiquette F ou G) s'est considérablement réduit, passant de 23 % à 14 %.

Enfin, la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en 2016 et son adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en 2019 ont permis d'amorcer une politique intercommunale partenariale d'attribution de logements sociaux. Les objectifs de cette CIA sont multiples puisqu'ils visent à renforcer la connaissance partagée du parc social à l'échelle intercommunale, mais aussi à mieux satisfaire les demandes, en particulier les demandes prioritaires, à améliorer la fluidité du parc social et à établir une stratégie commune pour un rééquilibrage territorial et une solidarité intercommunale grâce à une gouvernance partagée. Le renforcement de la politique intercommunale s'observe aussi par l'affirmation du rôle de GPS&O en tant que pilote de la politique de la ville : alors que les Contrats de Ville ont été élaborés en 2014 à l'échelles des anciens EPCI (soit 4 Contrats de Ville), un pilotage intercommunal s'est progressi-

Etiquette énergétique du parc social de GPS&O



vement développé à l'échelle de GPS&O via la mise en place de comités de pilotage, d'études ou encore d'un appel à projet unique, et contribue à la solidarité intercommunale grâce à une gouvernance partagée.

### Parc privé : une montée en puissance via le déploiement d'un système de dispositifs d'amélioration du parc privé

Cette mise en commun des politiques de l'habitat est également passée par une action sur l'habitat privé avec le déploiement d'un système de dispositifs d'amélioration du parc privé. Pour lutter contre la dévalorisation du parc privé, plusieurs dispositifs ont d'ores et déjà été mis en place.

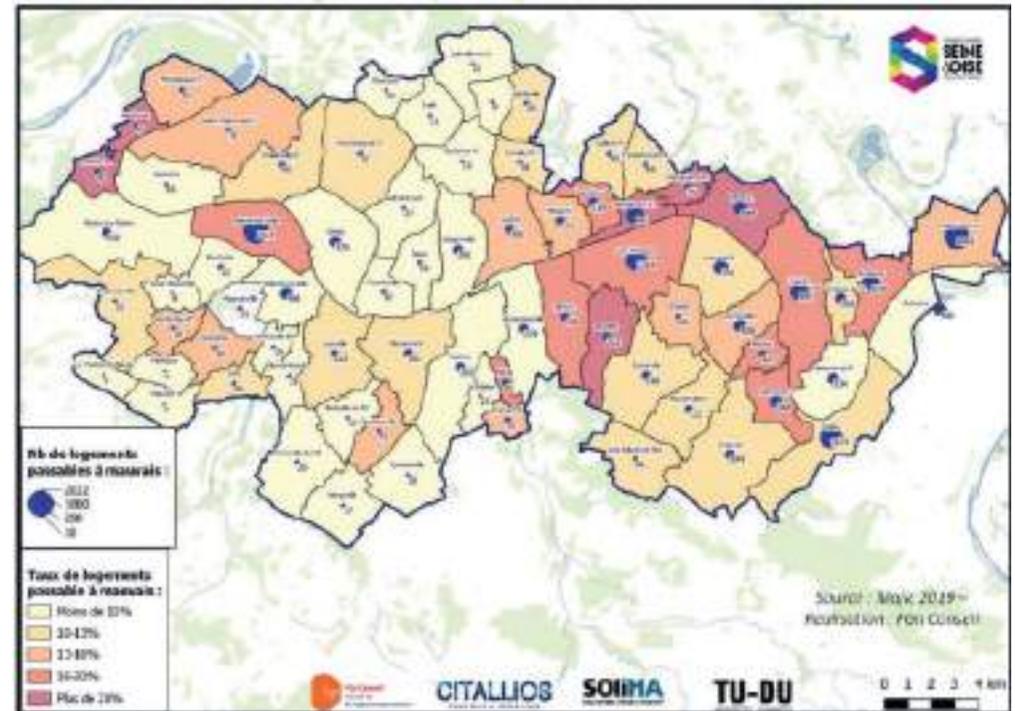


Tout d'abord, le dispositif du permis de louer a été instauré à Mantes-la-Jolie, aux Mureaux et à Meulan-en-Yvelines permettant aux communes de contrôler la qualité des biens mis en location. Cela passe aussi par la mise en place d'une Opération de revitalisation de territoire, par la création d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCORD-IN) en 2020 portée par l'EPFIF, d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) en 2021 et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) de Mantes-la-Jolie, Limay, Meulan-en-Yvelines et Les Mureaux. Enfin, des actions sont menées en faveur de l'amélioration des performances énergétiques de logements comme l'abondement des aides délivrées dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) départemental "Habiter mieux dans les Yvelines".

C'est également dans ce cadre qu'une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2022 pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé. Elle propose un programme d'action sur 20 ans, articulé autour de quatre axes :

- ▶ La lutte contre l'habitat indigne et dégradé avec une estimation de 3 000 logements réputés indignes et 17 500 logements potentiellement dégradés présents sur le territoire, principalement concentrés dans les centres anciens dégradés et de manière plus diffuse dans les centres-bourgs ;
- ▶ La rénovation du bâti privé dans les centres anciens ;
- ▶ La lutte contre la vacance de longue durée avec une estimation de 1 900 logements concernés, via un observatoire de la vacance pour établir le nombre réel de biens vacants et de qualifier de manière fine les raisons de cette vacance ;
- ▶ Les interventions sur les copropriétés en difficulté via un observatoire des copropriétés pour repérer et suivre les copropriétés potentiellement fragilisées.

#### Nombre et taux de logements privés passibles à mauvais



## 5 Les principaux axes de renforcement identifiés dans le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi

Les premiers éléments de bilan témoignent de la capacité du territoire à apporter une réponse stratégique (cf. partie 2) et opérationnelle (cf. partie 3) aux défis multiscales et protéiformes impactant le territoire sur le plan de l'habitat.

Cependant, et sur certains aspects, l'analyse des résultats met en lumière un certain nombre de risques qui pourront faire l'objet de débats et réflexions quant aux réponses à apporter dans le cadre de l'élaboration du PLHi.



## Un marché du logement très dynamique et porté par l'investissement privé, mais qui nécessite des ajustements pour répondre aux besoins des ménages du territoire

Sur la période 2018-2020, le niveau de construction de logement observé était de 20 % supérieur aux objectifs fixés dans le PLHi (2 800 logements par an pour un objectif de 2 300), engendrant une dynamique de gain démographique et de forte attractivité du territoire et de son marché immobilier aux prix moins élevés que sur la Métropole du Grand Paris. L'évaluation à mi-parcours note également qu'elle résulte d'une difficulté à anticiper et à maîtriser la construction dans le diffus et hors programmation publique (correspondant à environ 30 % de la production de logements). En réponse, GPS&O s'est dotée en 2022 d'un service de Production et Programmation de Logement.

Le rythme accéléré de la production de logements observés sur la première moitié de la période de mise en œuvre du PLHi contredisent en partie les ambitions de promotion d'un développement équilibré et durable du territoire. En effet, cette dynamique de production s'est traduite par une consommation accélérée des réserves d'espaces naturels ou agricoles (20 ha/an entre 2018 et 2020 contre 18 ha/an entre 2012 et 2017). Cela pose donc de nouveaux défis tels que la gestion d'une pression accrue sur les réseaux de transport et les équipements, une inflation des prix du foncier et du logement ou encore un risque de surconsommation des enveloppes foncières réservées.

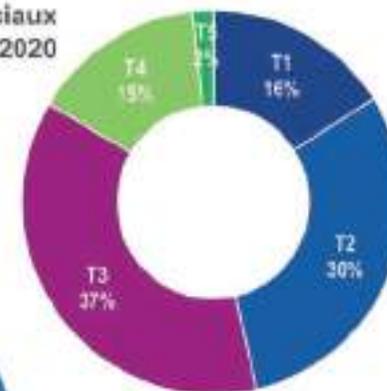
Statut du logement	Construction annuelle 2018-2020	Part 2018-2020	Objectif PLHi
Marché libre	1510	56%	40%
Locatif intermédiaire	200	8%	2%
Accession aidée	310	11%	20%
Locatif social	680	25%	38%

Par ailleurs, les types de logements produits reste qualitativement en décalage avec les objectifs fixés. A mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi 2018 – 2023, l'offre sur marché libre constitue la part prépondérante de la production au détriment de l'accession aidée et du locatif social. Cette répartition de la production, couplée à une hausse des prix de l'immobilier

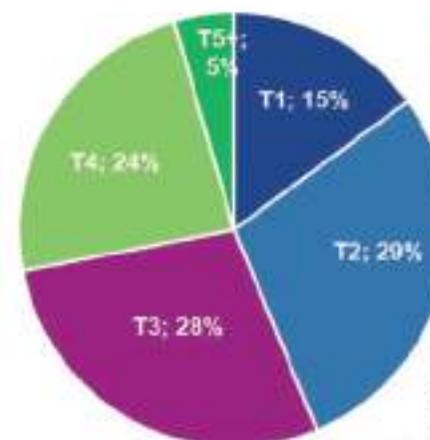
(+1,3 %/an sur les appartements anciens, +4,2 % / an sur les maisons anciennes), n'a pas permis d'endiguer les effets d'éviction. Les ménages originaires de la Communauté urbaine ne représentent plus que 50,5 % des acquéreurs en 2020, contre 65 % en 2018. Les employés et ouvriers sont la catégorie socio-professionnelle qui diminue le plus dans la part des acquéreurs sur la période, passant de 28 % à 22 %.

Sur le parc social en particulier, l'évaluation à mi-parcours du PLHi souligne que les financements du logement social sont encore trop éloignés des ressources des ménages et des objectifs du PLH (sous-production en PLAI et PLUS, surproduction en PLS). Des marges de progrès se trouveront également dans un ajustement de la programmation des typologies, notamment en faveur du segment des T4+ dont le taux de pression pourrait augmenter dans les années à venir. En effet, ces grandes typologies sont les plus démolies dans le cadre des projets de renouvellement urbain, alors qu'elles représentent un tiers de la demande.

Taille des logements sociaux livrés de 2018 à 2020



Source : Observatoire de la Construction de GPS&O



Typologie des logements sociaux demandés au 31/12/2020

Source : SNE



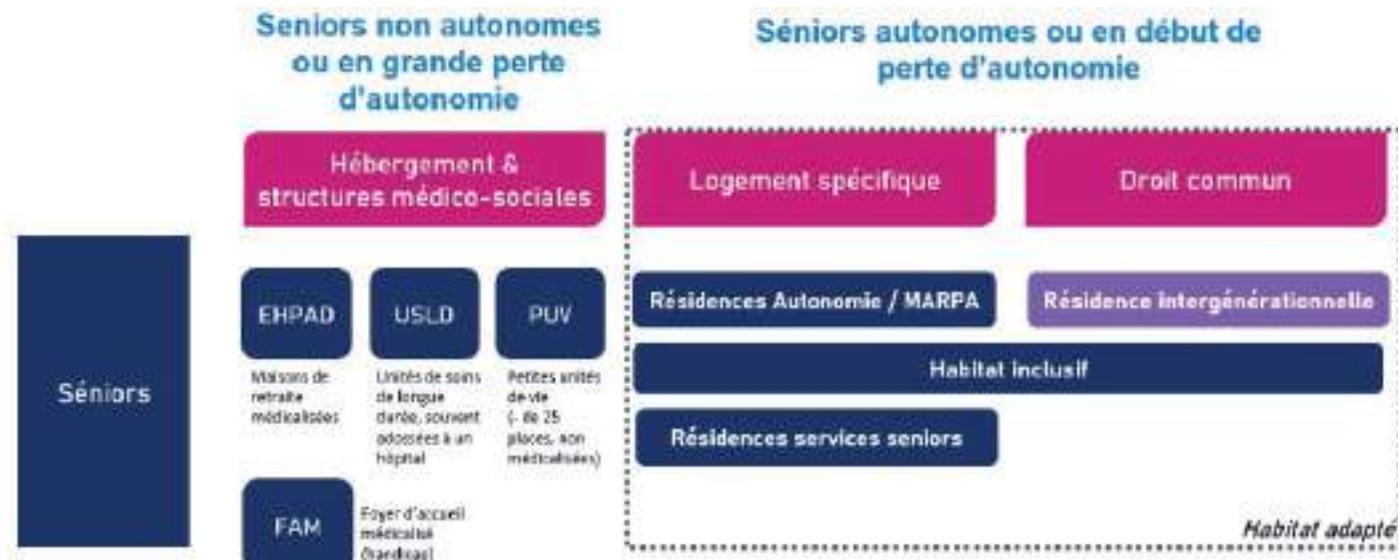
Questionner la capacité de la production neuve à répondre aux besoins des ménages du territoire nécessite également de s'interroger sur les besoins des publics spécifiques. L'étude *Habitat Spécifique 2023-2027, Diagnostic des besoins* conduite en 2021 par le département des Yvelines recense l'état des besoins et de l'offre sur le territoire de GPS&O pour les jeunes actifs et étudiants, les seniors autonomes, les publics en situation de handicap psychique ou mental et les publics en situation d'isolement et/ou de précarité économique et sociale.

En ce qui concerne les personnes âgées, bien que le territoire reste plus jeune que le reste des Yvelines, le nombre et la part des personnes âgées au sein de GPS&O a fortement augmenté ces dernières années : les besoins en logements spécifiques deviennent de plus en plus importants, et de plus en plus diversifiés.

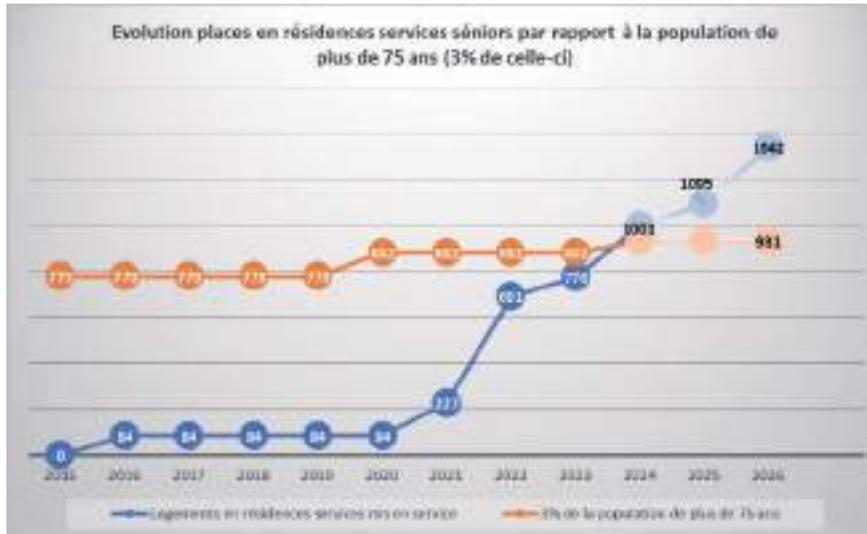
Pour répondre à ces besoins, GPS&O accompagne le maintien à domicile via des politiques d'adaptation des logements (par exemple dans le cadre des OPAH-RU de centre-ville). Néanmoins, le développement d'une offre complémentaire est peut-être nécessaire pour répondre à la diversité des besoins et des situations.

Plusieurs constats sont à noter sur GPS&O :

- ▶ Le nombre et la part des personnes âgées augmente plus vite que le rythme de construction des places en hébergements et en structures médicales comme les EHPAD et les résidences autonomie ;
- ▶ Le nombre de logements sociaux adaptés et leurs caractéristiques sont peu connus alors que 11 % des demandeurs ont 60 ans ou plus en 2020. Le taux de pression de la demande en logement social des seniors est par ailleurs plus élevé que pour l'ensemble des demandes (9,5 contre 6,5) ;
- ▶ Le développement rapide et important des résidences intergénérationnelles pose une question de cohérence dans la localisation de la production et dans les modalités d'animation des espaces de vie ;
- ▶ Les résidences services privées se développent très fortement : le public-cible assez réduit de ces offres, c'est à dire les personnes âgées à niveaux de revenus élevés, pose question sur l'essor de ces "produits-investisseurs" et leur capacité à répondre réellement aux besoins du territoire.

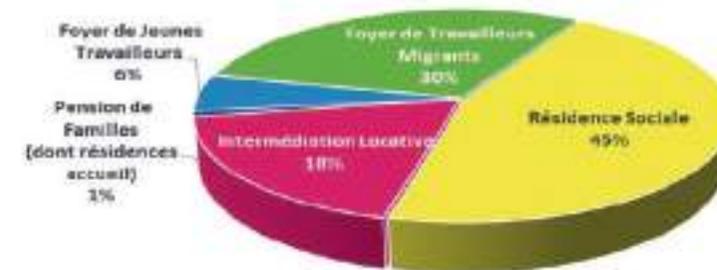


## Une coordination partenariale à renforcer au niveau stratégique et opérationnel pour accélérer le rééquilibrage territorial de l'offre en hébergement et logements adaptés à l'échelle régionale



Entre 2018 et 2020, le ratio du nombre de places en hébergement et logements adaptés pour 1 000 habitants est passé de 16,6 à 21,1 places, au détriment de l'objectif de rééquilibrage à l'échelle départementale (actuellement de 11 places pour 1 000 habitants). Le rééquilibrage de l'offre est en effet un objectif partagé au-delà de la seule Communauté urbaine puisque ayant fait l'objet d'une orientation dédiée du SRHH 2018-2023 : « Renforcer la solidarité entre les territoires et promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements ». Pour GPS&O, l'augmentation du nombre de places en hébergement et logements adaptés plus rapide sur son territoire que sur le reste du département et de la région présente notamment l'enjeu de venir mécaniquement alimenter la demande en hébergement et logement adapté et la demande en logement social sur son territoire.

## Les places en logement adapté de GPS&O en 2020 - 3623 places (Données DRHIL 2020)



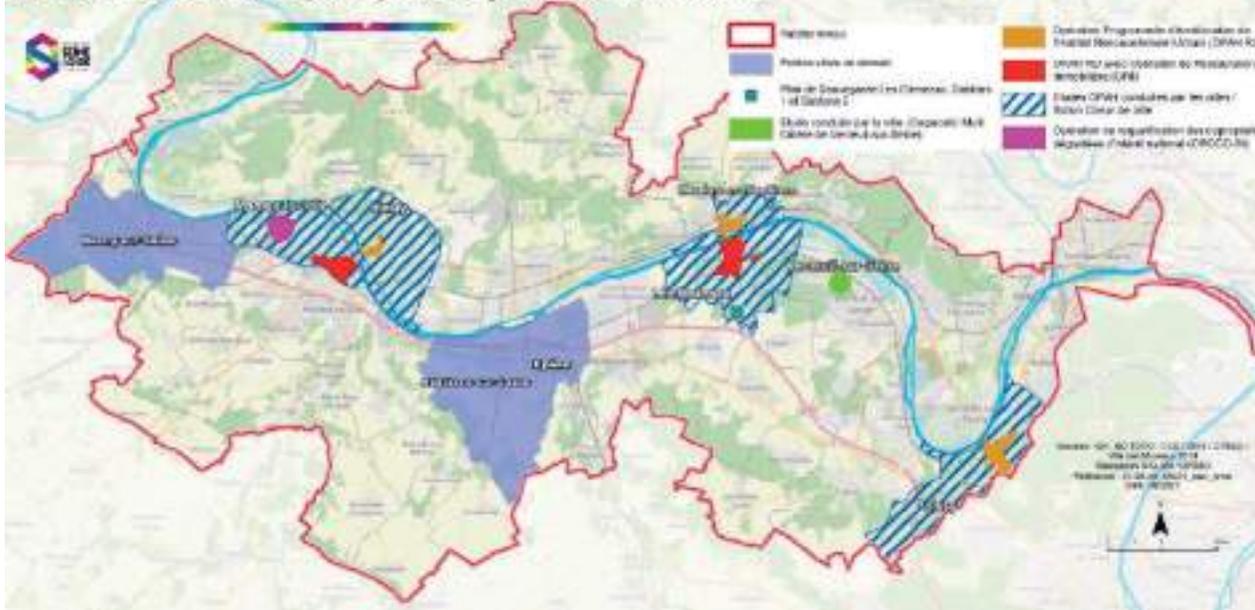
D'après le dernier bilan du SRHH, cette tendance pourrait cependant être amenée à se prolonger sur la seconde moitié de mise en œuvre du PLH, car, bien que le nombre d'EPCI franciliens ayant un déficit en places d'hébergement et de logement adapté à combler est en baisse (20 EPCI concernés en 2019, 14 en 2022), la part des places d'hébergement et de logement adapté ouvertes dans les EPCI déficitaires à l'échelle régionale entre 2019 et 2022 stagne.

Au global, l'amélioration de la maîtrise de la production de logement sur le territoire pose plusieurs questions :

- ▶ Comment parvenir à mieux négocier les opérations nouvelles pour répondre davantage aux enjeux du territoire (type et qualité des logements produits) ?
- ▶ Quels outils et quelles formes de partenariats mobiliser dans un contexte de multiplicité des enjeux, des contextes territoriaux et des acteurs privés de l'habitat ?



## L'intervention sur le parc privé aujourd'hui et demain



## L'amélioration du parc existant

Concernant le parc privé, l'élaboration et la mise en œuvre du premier PLHi a mis l'accent sur le déploiement de dispositifs d'accompagnement ou d'intervention (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie, OPAHs, etc.) et la montée en compétence de l'ingénierie intercommunale (plateforme intercommunale de la transition énergétique, Schéma Directeur Multi-Energies, étude pré-opérationnelle). L'enjeu pour les années à venir sera donc de parfaire la coordination partenariale et l'articulation de l'ensemble des outils et de renforcer la montée en compétence des acteurs du territoire.

Bien que des actions et outils ont été mis en place (cf. partie 5), l'analyse du dynamisme des réhabilitations du parc privé montre que l'amélioration des résultats sur cette thématique reste un enjeu essentiel pour le territoire. On note notamment dans l'étude sur le parc privé que les dossiers gérés par SOLIHA sont quasi exclusivement issus de propriétaires occupants, traduisant de fait une difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs. Également, le nombre de dossier a fortement baissé depuis 2013. Si cette baisse s'explique par la baisse tendancielle des travaux « classiques » due à la reprise du programme Habiter mieux à partir de cette année, le nombre de dossier déposés dans le cadre de ce programme mais également en dehors est également en baisse.

Une activité qui dépend du niveau d'ambition des financeurs, des capacités financières des ménages et des périodes de remise en concurrence



## Contexte national et francilien

L'élaboration du second PLHi est à appréhender dans un contexte national et régional de plus en plus contraint, dont la multiplicité et l'interdépendance des thématiques impactera les politiques de l'habitat du territoire.

Tout d'abord, face aux enjeux climatiques actuels, et alors que le bâti résidentiel est responsable en France de 38 % des consommations énergétiques et de 33 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), la rénovation énergétique du parc résidentiel semble être un défi nécessaire dans la perspective d'une atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050. Cet enjeu est particulièrement prégnant en Ile-de-France puisque 45% du parc de logement est étiqueté E, F ou G et que la région concentre 20% du parc énergivore de France métropolitaine (*Diagnostic préalable à la mise à jour du SRHH, 2023*). En plus de représenter un gisement majeur d'économies d'énergie, la rénovation énergétique des logements constitue un enjeu de préservation du parc résidentiel. En effet, en application de la Loi Climat et Résilience de 2021, les passoires thermiques vont progressivement être retirés du marché locatif (DPE G en 2023, F en 2025, E en 2028 et D en 2034). Il est donc important de rénover massivement ces logements, faute de quoi le marché de la location sera privé d'une grande partie des logements disponibles.

Cet enjeu de la rénovation énergétique est d'autant plus important face à l'exigence de sobriété foncière. En effet, la Loi Climat et Résilience fixe un objectif de réduction de moitié de la quantité de sols artificialisés dans la décennie à venir, pour aboutir à la zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050 (ZAN). Cet objectif devra se traduire dans la pratique par une sobriété foncière dans l'aménagement du territoire. À cet égard, l'Ile-de-France est la région la plus vertueuse comptant seulement pour 4% de la consommation nationale d'Espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 8847 ha/an, alors même qu'elle représente 20% de l'accroissement de la population et 53% des emplois. Cette consommation foncière raisonnée s'explique en partie par un taux de renouvellement urbain de 90 % en île de France, ce qui est deux fois plus élevé qu'au niveau national. L'importance du renouvellement urbain dans la production de logement s'explique en partie par le renchérissement et la raréfaction du foncier dans la région. En effet, territoire contraint mais dynamique, le prix moyen du m<sup>2</sup> à bâtir s'élevait à 251 €, contre 91€ au niveau national.

Au-delà du coût du foncier francilien, la production de logement est mise en tension par un contexte inflationniste plus général qui impacte particulièrement le domaine de la construction. Cette inflation, renforcée par l'instabilité géopolitique depuis 2022, s'est notamment traduite par une flambée des prix de l'énergie et de certaines matières premières. L'augmentation récente et particulièrement importante des taux du livret A et des taux d'emprunt des ménages participe de cette dynamique défavorable à la production de logements sur les parcs privé et public.

Dans ce contexte contraint et peu propice à la production nouvelle et alors que l'ensemble de la chaîne des parcours résidentiels apparaît sous pression, l'Ile-de-France connaît une croissance démographique qui devrait se poursuivre dans les décennies à venir. Cette croissance s'explique par un solde naturel positif grâce à une natalité et une espérance de vie plus élevées qu'ailleurs. Le territoire de Grand Paris Seine et Oise ne fait pas exception à ce constat puisqu'il a accueilli en moyenne 3 100 nouveaux habitants entre 2014 et 2019 tandis que l'Institut Paris Région projetait en 2020 une croissance démographique de 72 000 à 80 000 habitants supplémentaires entre 2015 et 2035. Le territoire reste très jeune et attractif pour les familles, mais il connaît un vieillissement de la population qui tend à s'accélérer. Aujourd'hui, un habitant sur cinq a plus de 60 ans en 2019 (20,2 % de la population en 2017 contre 18,5 % en 2012).

C'est dans ce contexte national et régional contraint que les travaux d'élaboration du second PLHi devront permettre de proposer un programme d'actions visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement de la population, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité des logements aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (art. L302-1 du CCH).



DIAGNOSTIC

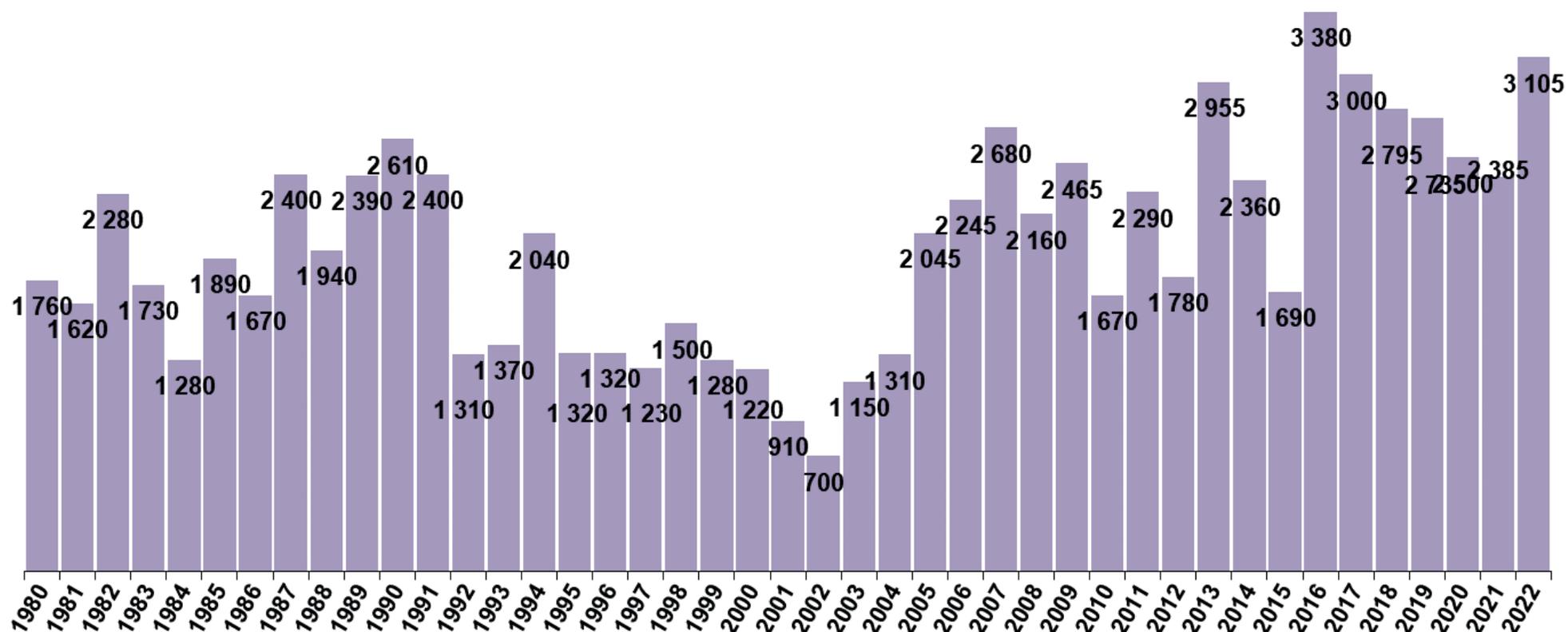
# ZOOM SUR la construction de logements



**Observatoire des Projets, de la Construction et des Marchés immobiliers**

*Résultats issus de l'enquête sur les permis  
de construire achevée en septembre 2023*

# La construction depuis 1980 sur Grand Paris Seine et Oise



Sources : DRIEA Sit@del2 avant 2006 ; GPSEO Permis 2006 et suivantes / Logements mis en chantier en dates réelles

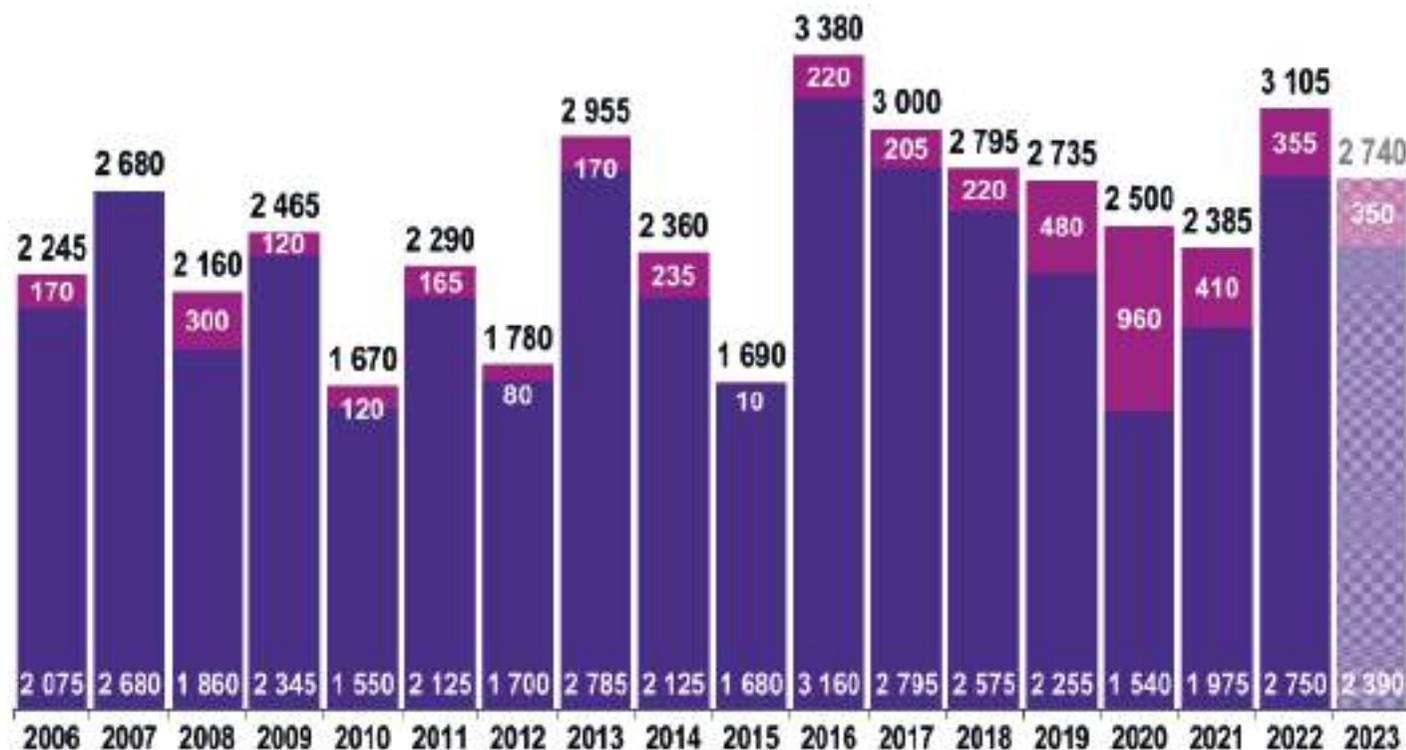


# Un niveau de mise en chantier exceptionnel en 2022

~2 500 logements  
par an construits  
depuis 2006

**3 100 nouveaux  
logements en 2022**  
(+30% sur un an)

2<sup>ème</sup> plus forte année  
de production  
depuis 1980



■ Logements en résidence ■ Logements ordinaires

Sources : DRIEA Sit@det2 avant 2006 ; GPSED Permis 2006 et suivantes / Logements mis en chantier en dates réelles

Les permis autorisés non commencés fin 2022 devraient maintenir **un très bon niveau de construction en 2023**, attendu toutefois en recul sur un an.



## Des autorisations très supérieures aux objectifs du PLHi

Près de 3 850 logements autorisés en 2022, un record

~ 3 000 logements autorisés par an depuis 2018, de 30% supérieur à l'objectif du PLHi (2 300 logements/an)

Nombre de logements autorisés et mis en chantier sur GPS&O



Après la rechute des ventes de logements neufs en 2022 affectées par la hausse des taux de crédit, la crise immobilière se propage aux autorisations de permis de construire attendues en recul de plus de 30% sur 2023



# Effet démographique de la construction de GPS&O

**Une population de 424 500 habitants en 2020 \***

Un taux de croissance annuel de +0,75% de 2015 à 2020

Une accélération de la croissance démographique depuis 2015 :  
**+ 3 170 habitants/an**  
>>> équivalent à la population de Porcheville chaque année

**Une population estimée à 457 500 habitants en 2030**

\* INSEE, Population municipale en 2020 publiée au 1<sup>er</sup> janvier 2023



## La population de GPS&O

Evolution depuis 2013 & perspectives à 2030



INSEE, population municipale de 2012 à 2020 (au 1<sup>er</sup> janvier 2021), arrondi à la centaine  
Projections GPS&O 2020-2030 basées sur le taux de croissance annuel (2014-2020) (+0,75%)



# Localisation de la construction de GPS&O

## Une construction concentrée sur le secteur Est de GPS&O

Un léger recul sur la période du PLHi (2012/2017 : 55% - 2018-2022 : 53%)

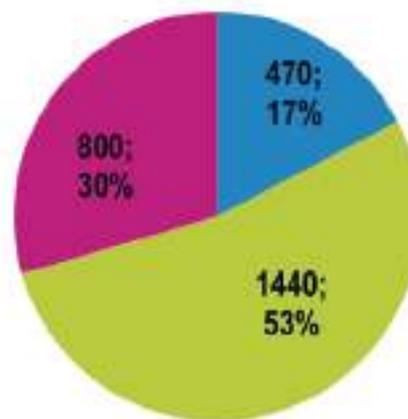
30% de la production localisée sur secteur Ouest, en légère progression (29% de 2012 à 2017)

Le secteur Centre reste très peu contributif à la production de GPS&O

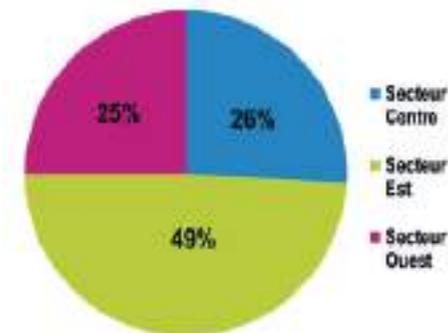


Source : Enquête Parmi GPSEO

Localisation de la construction de GPS&O de 2018 à 2022



Programmation visée dans le PLHi 2018-2023





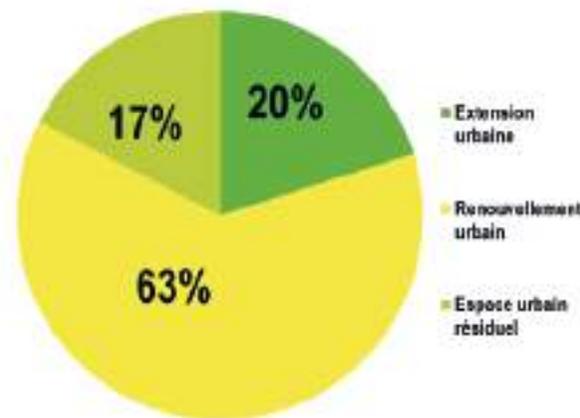
# Construction & consommation foncière

En 2022, 57 hectares dédiés à la construction

20% des logements construits sur des espaces naturels ou agricoles depuis 2018

> 16 hectares par an  
> Une densité urbaine de 33 logements/hectare

Un recul des consommations foncières en extension urbaine depuis la mise en œuvre du PLHi (16 ha/an contre 18 ha/an de 2012 à 2017)



Localisation de la construction de 2018 à 2022

Consommation foncière & Densité urbaine des logements construits en extension urbaine



Source : Enquête Paris GPSE0

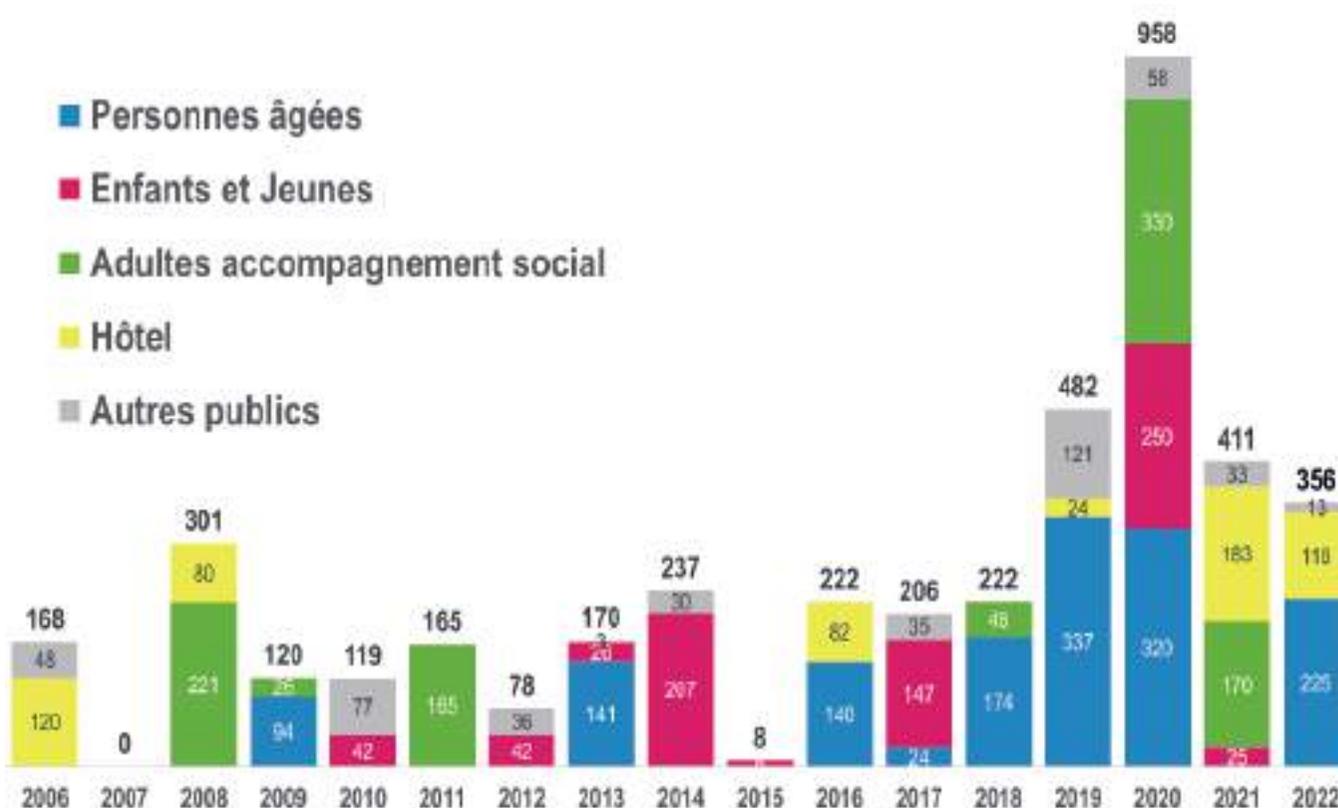


# Les nouveaux logements en résidence

11% des nouveaux logements en résidence en 2022 à destination d'un public spécifique

Après un bond en 2020, ~ 400 logements en résidence par an

L'offre se développe vers **les publics âgés** (résidences services), **les ménages modestes** (résidences sociales) et **résidences hôtelières**

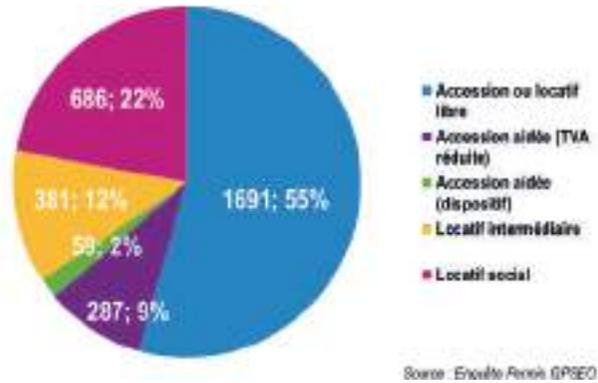


# Le statut des nouveaux logements

**Une forte production portée par le dynamisme des marchés immobiliers avec 2/3 de la construction en accession ou locatif libre en 2022 (55%) ou en accession libre en 2022 (55%) ou en accession aidée (11%)**

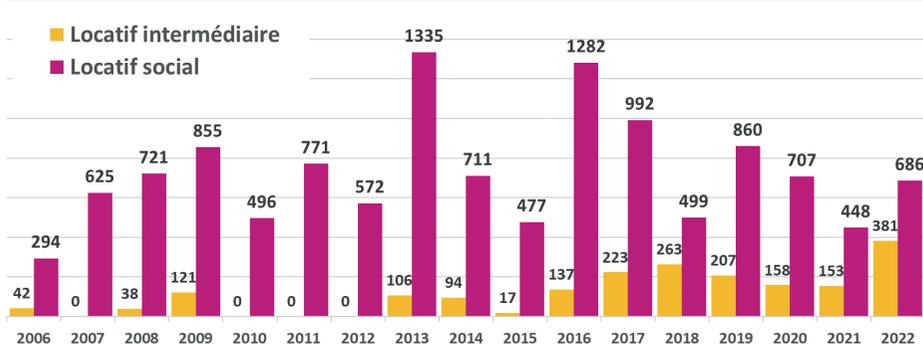
**Un rebond de l'offre locative sociale, représentant ~690 nouveaux logements, soit 22% de la production annuelle**

**L'offre locative intermédiaire se développe très fortement avec 380 nouveaux logements en 2022**



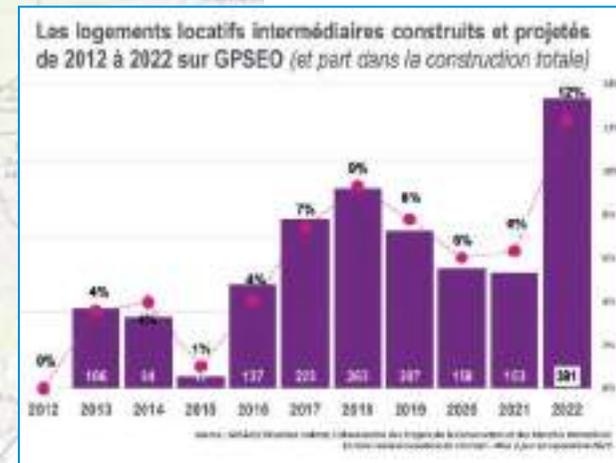
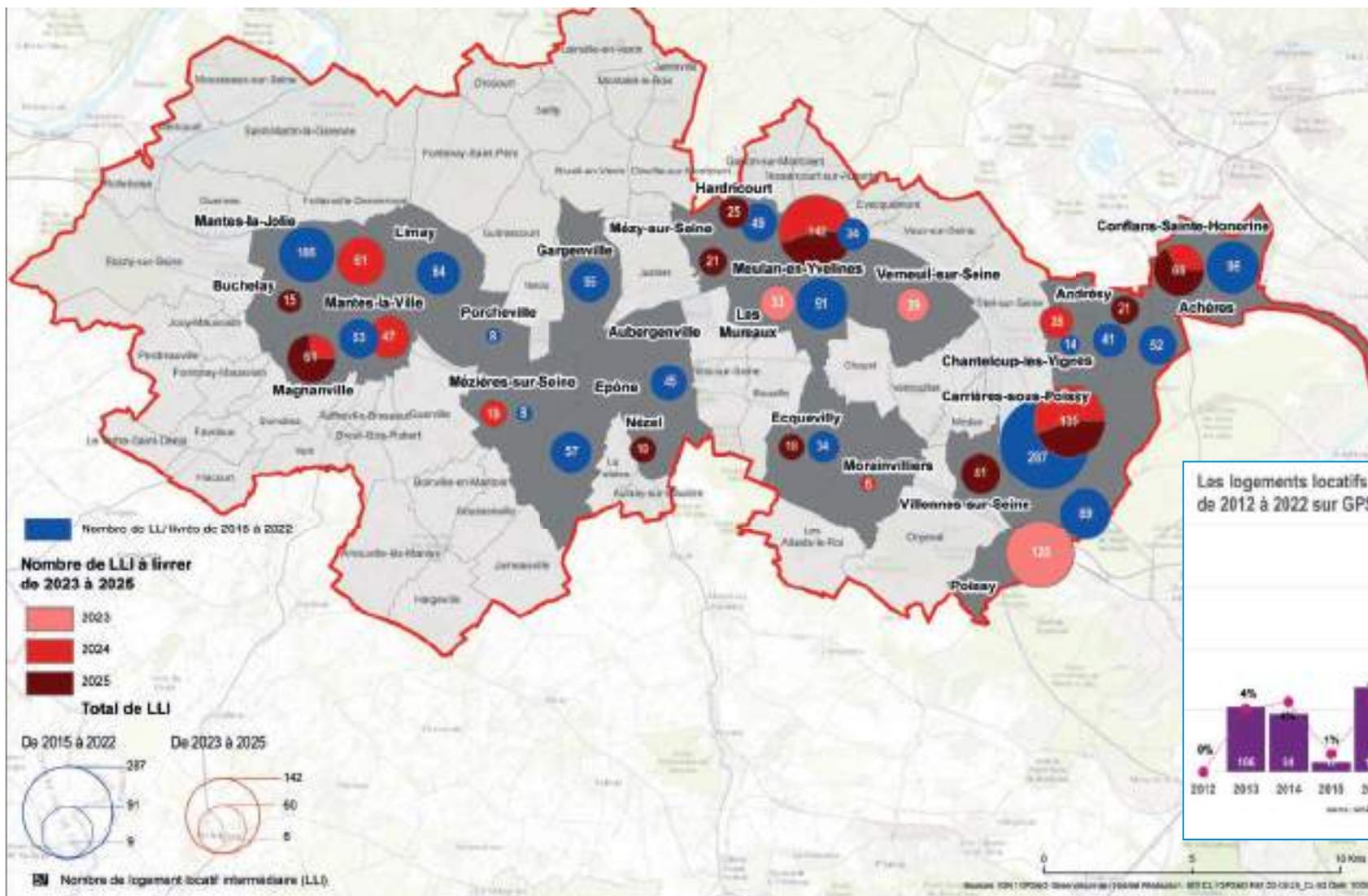
**Statut des logements construits sur GPS&O en 2022**

**Production de logements sociaux & logements intermédiaires**

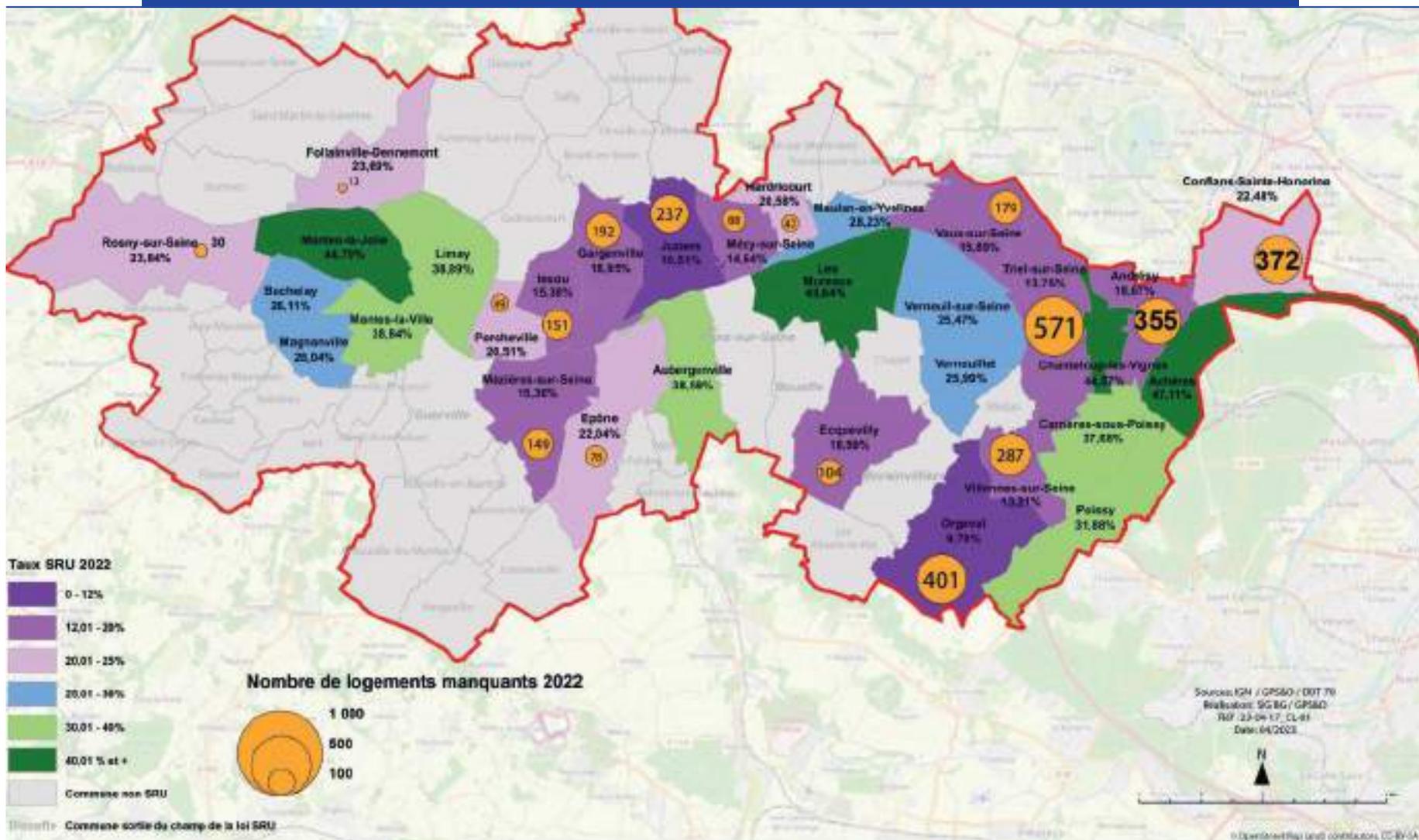




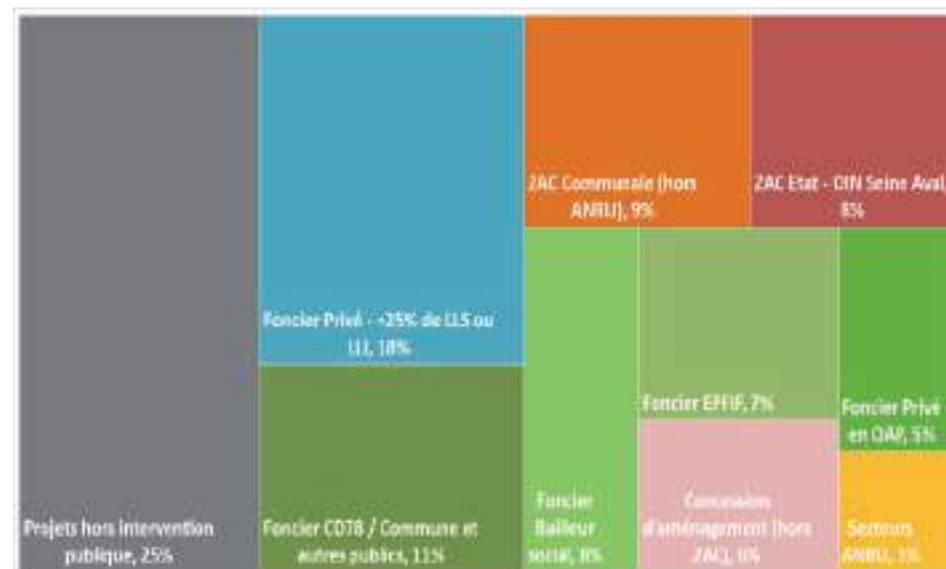
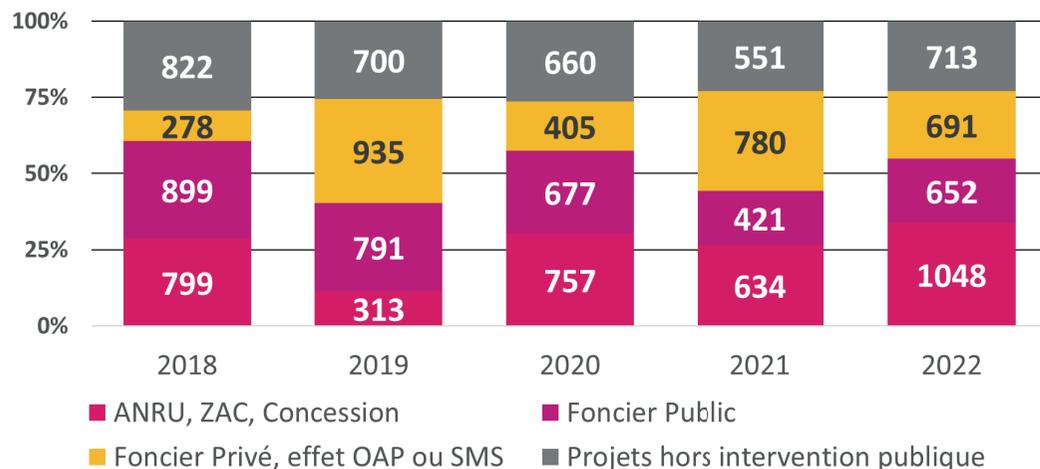
# Les livraisons de logements locatifs intermédiaires réalisées de 2015 à 2022 et attendues de 2023 à 2025 sur GPS&O



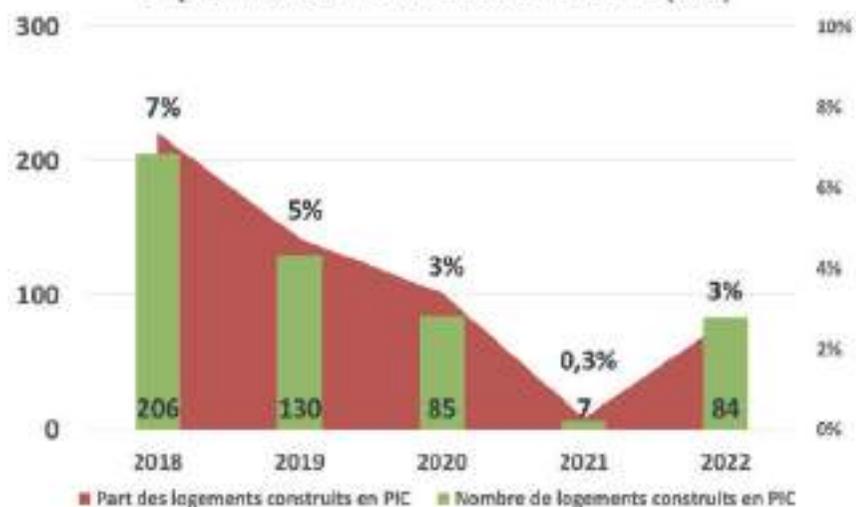
# Taux SRU des communes de GPS&O au 01 janvier 2022



# L'intervention publique dans les projets de logements entre 2018 et 2022



La construction en périmètre d'intérêt communautaire (PIC)



DIAGNOSTIC

# ZOOM SUR le marché immobilier local



**Les données sont issues de :**

*La Base Bien > Service payant (Appartements / Maisons / Terrains)*

*L'ANIL > Open data (Carte des loyers)*



# Les volumes de vente de logements

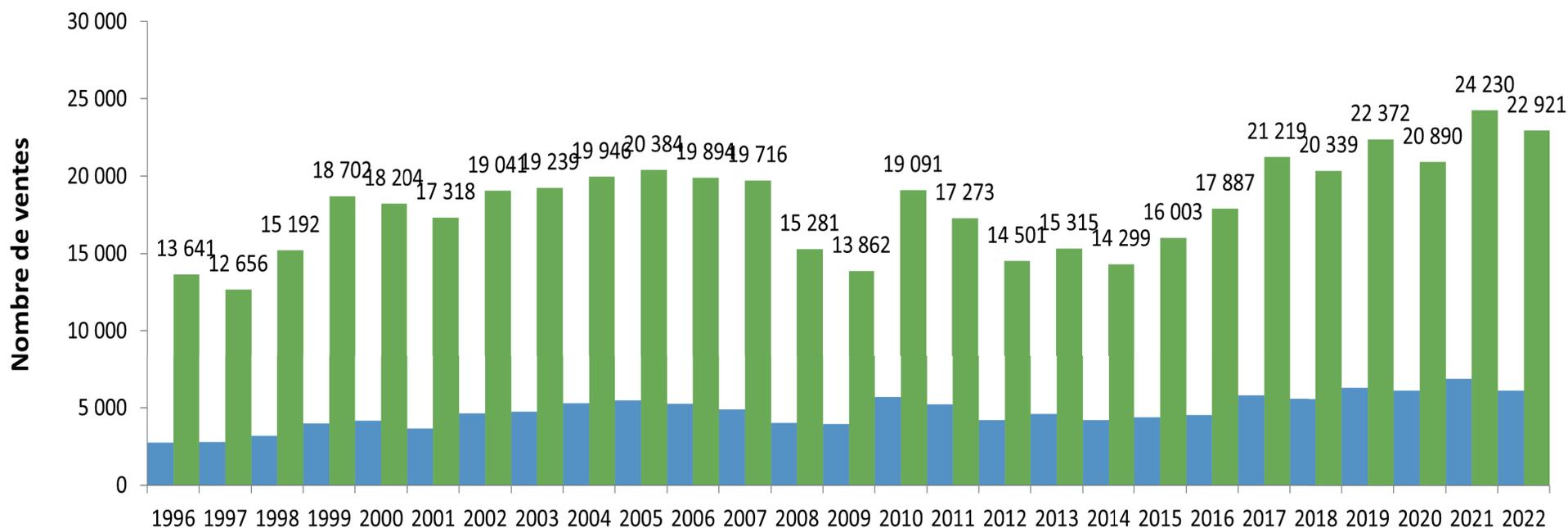


# Les volumes de vente de logements anciens\* sur GPS&O et les Yvelines

\* = toutes les transactions d'un logement achevé depuis plus de 5 ans et hors VEFA

## La vente de logements anciens dans les Yvelines et la CU GPS&O

■ CU GPS&O ■ Yvelines

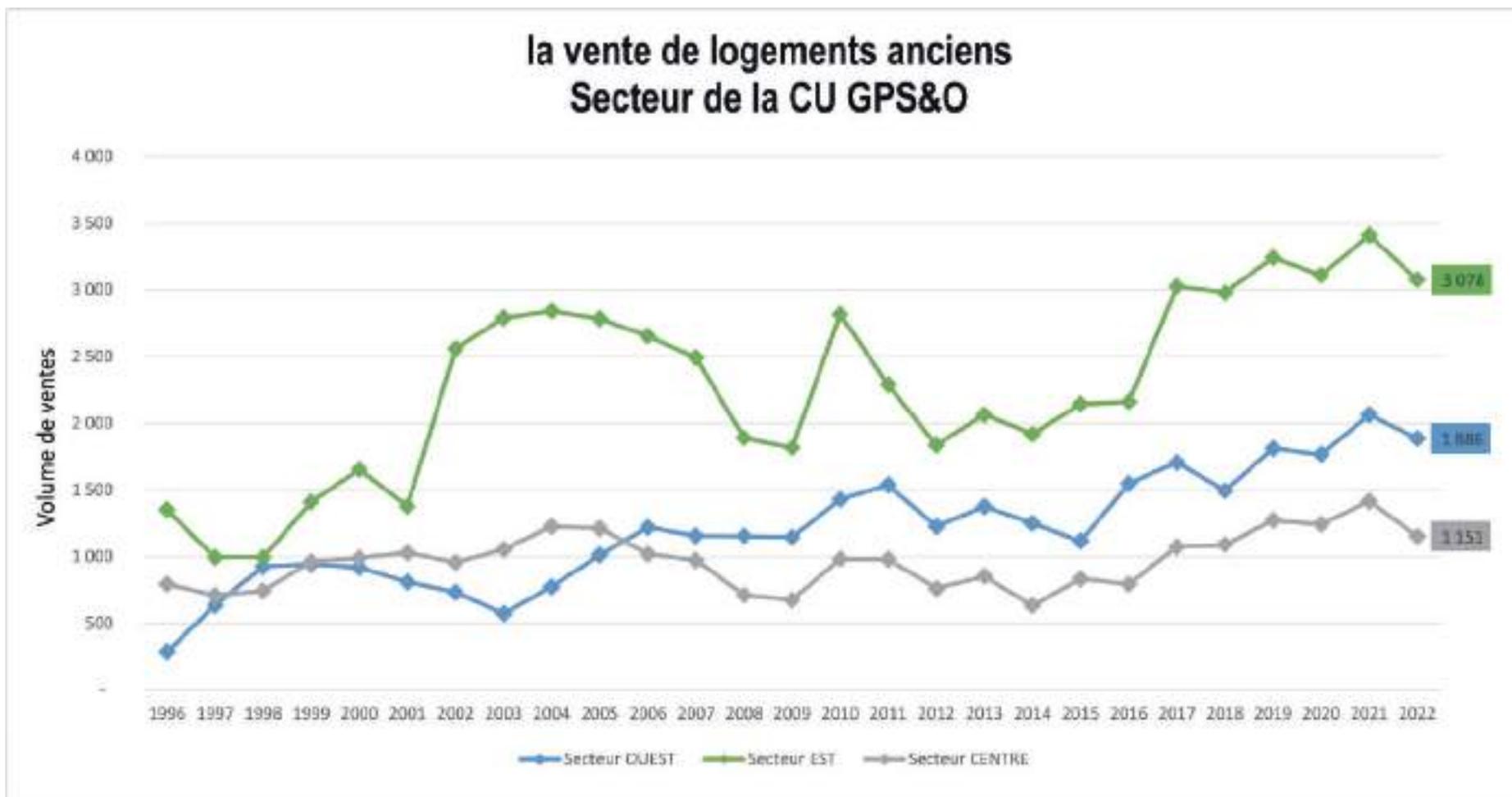


Source : Notaires Paris Ile-de-France

**Avec 6 115 transactions en 2022, le territoire de GPS&O représente 27% des transactions immobilières de logements anciens des Yvelines (contre 20% en 1996)**



## Les volumes de vente de logements anciens sur GPS&O selon le secteur géographique



**Le secteur Est de GPS&O accueille la moitié des transactions, le secteur Ouest 31% Les volumes sont en progression régulières mais commencent à connaître une baisse en 2022**

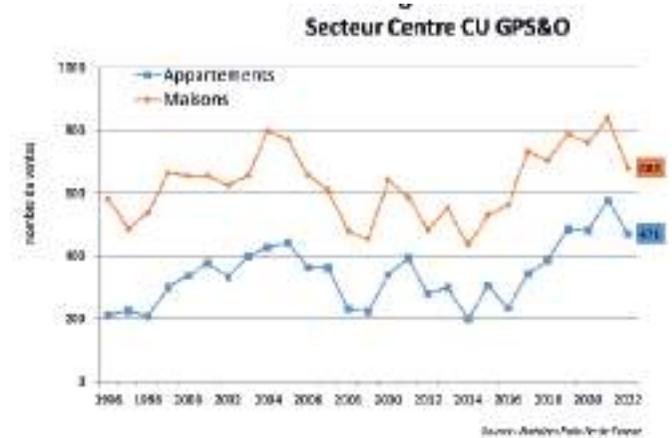
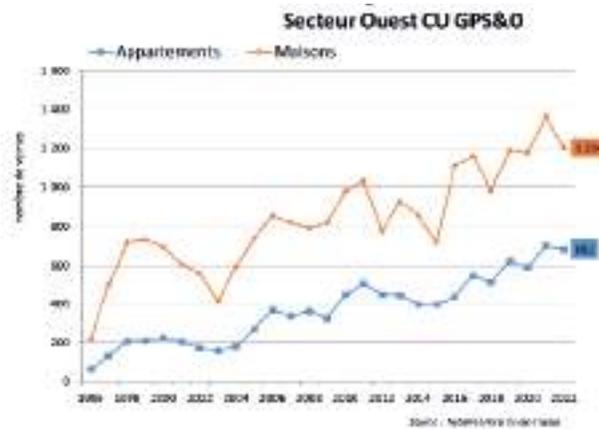
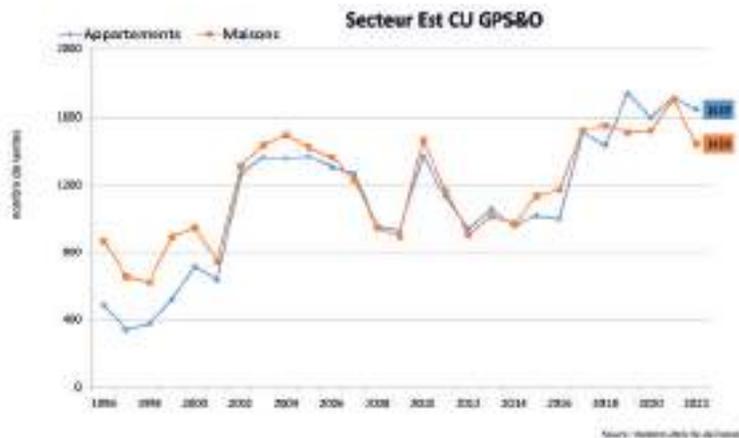
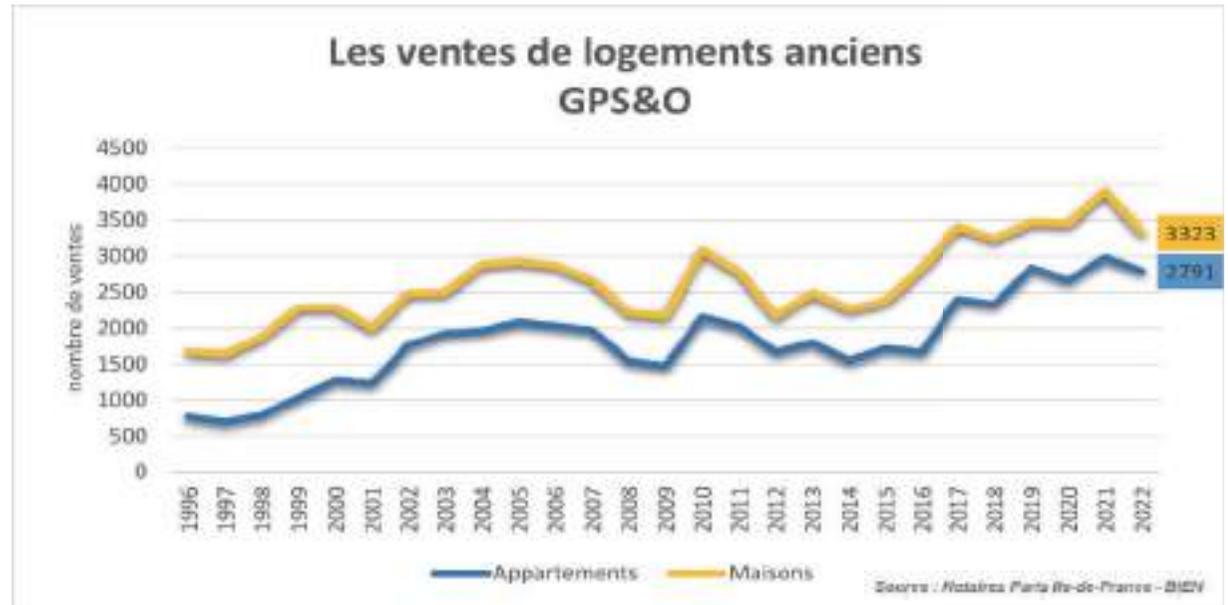


# Les volumes de vente de logement ancien selon le type de logement et le secteur

## GPS&O : un marché de la maison !

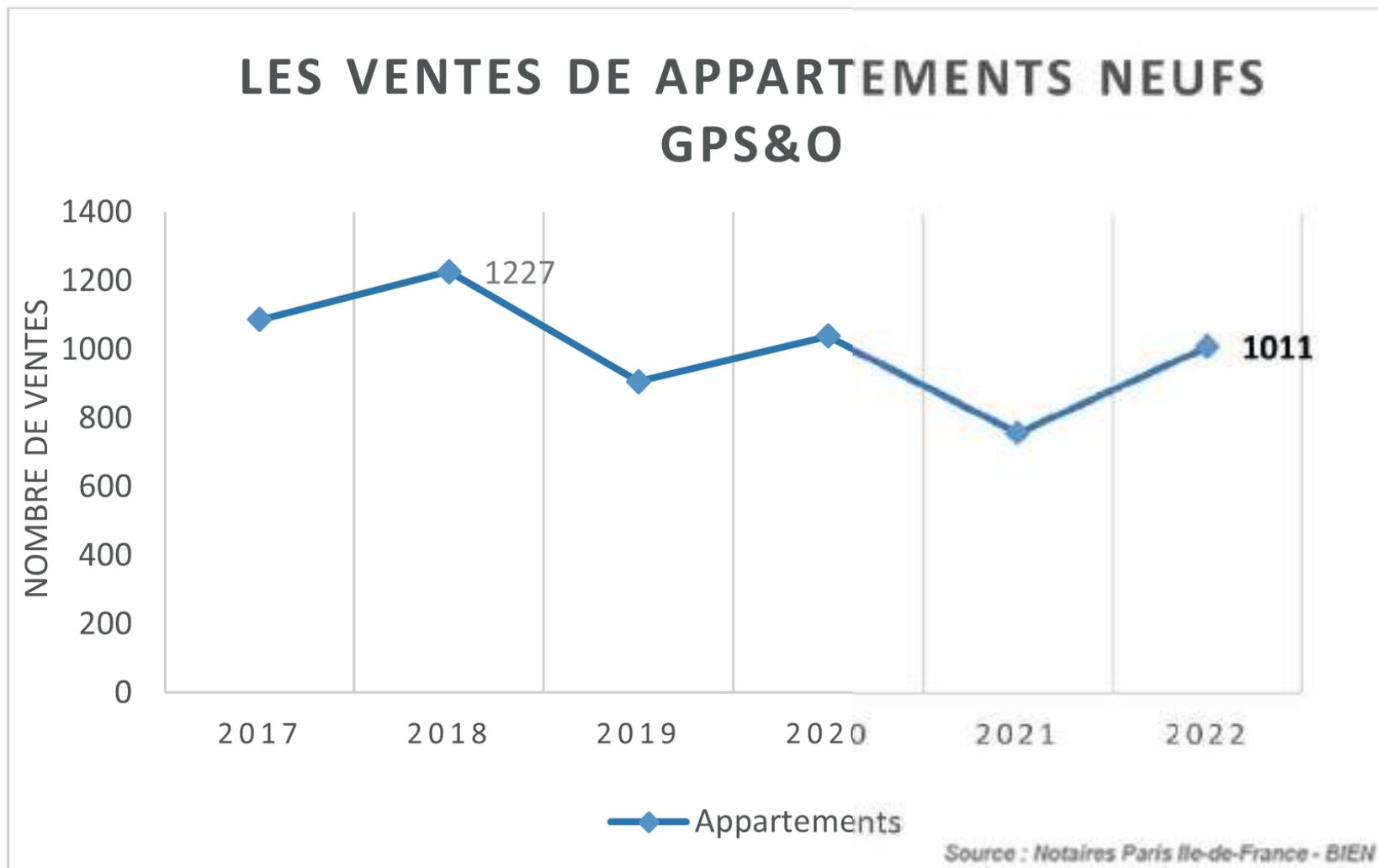
Les maisons représentent plus de la moitié des transactions de logements anciens sur le territoire

Sauf pour le secteur Est où les volumes de vente d'appartements sont similaires aux maisons



# Volume de ventes d'appartements neufs\* sur GPS&O

\* = toutes les transactions en VEFA et les ventes de moins de 5 ans dont c'est la 1<sup>ère</sup> mutation à titre onéreux





# Prix de vente des logements



# Les prix médians et leurs évolutions pour les logements anciens

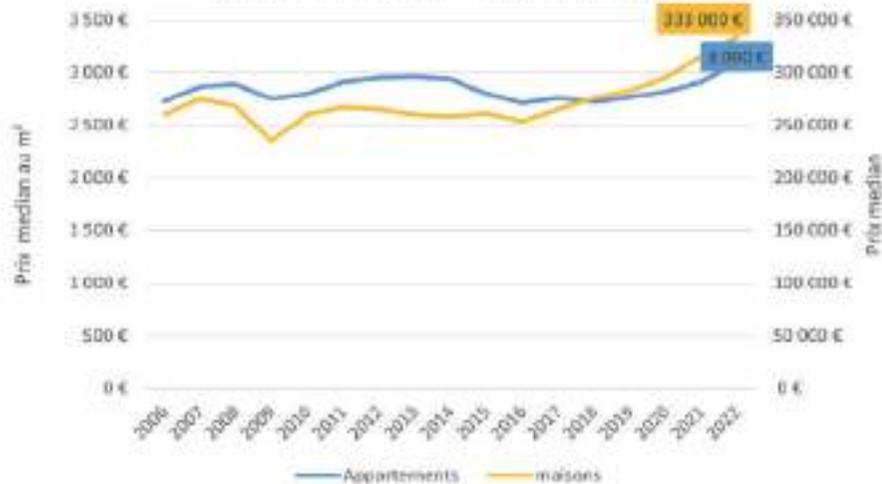
Une hausse continue des prix, particulièrement sur les maisons

Prix médian de l'immobilier de GPS&O

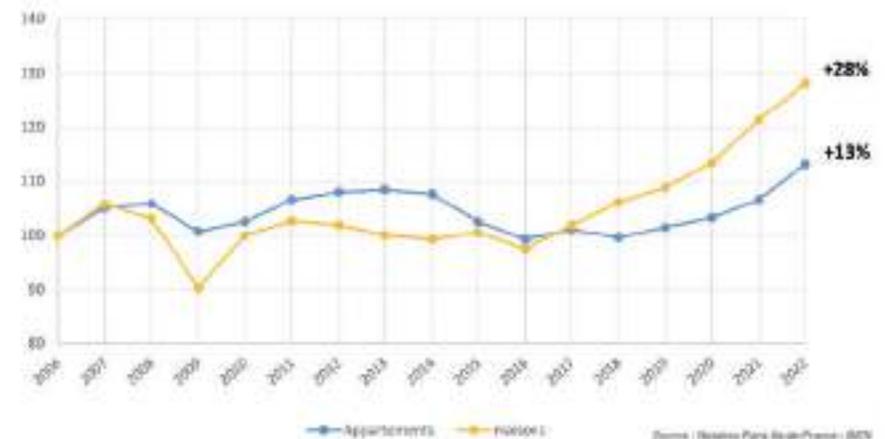


Source: Réseau Paris Seine-Paris - S&O

Prix des logements anciens sur 16ans

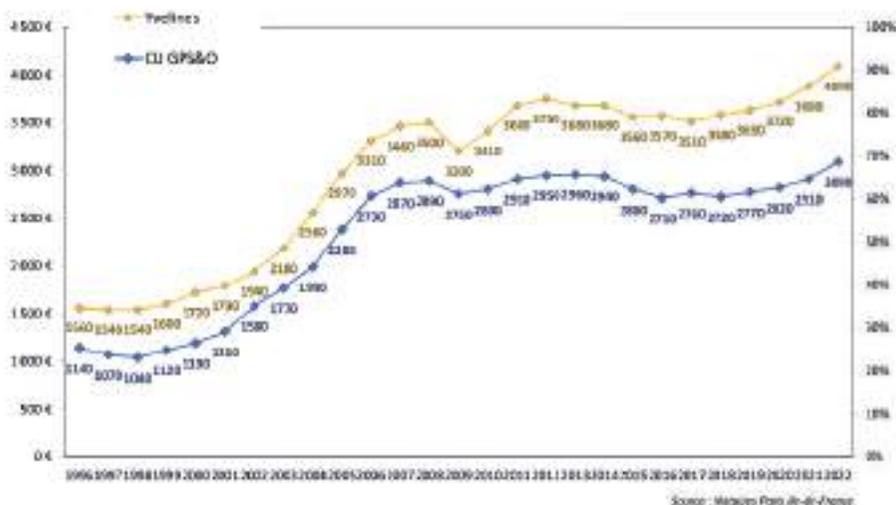


Evolution des prix des logements anciens en base 100 depuis 2006



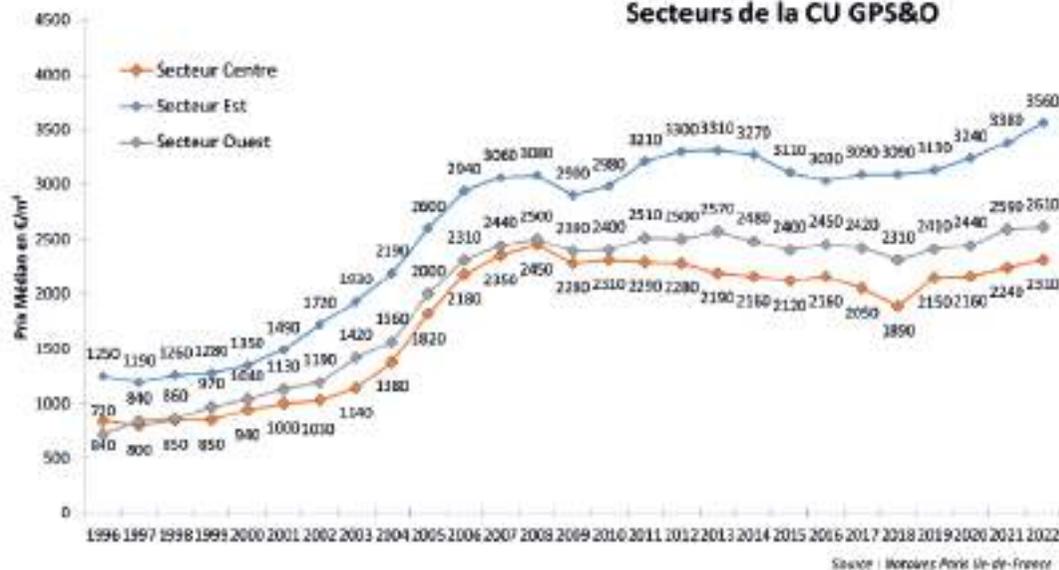
## Les prix médians et leurs évolutions pour les appartements anciens

Prix médian en €/m<sup>2</sup> d'un appartement ancien  
Yvelines / CU GPS&O



- > Les prix à GPS&O sont inférieurs à ceux des Yvelines de près de 1000€/m<sup>2</sup>
- > La hausse des prix des appartements anciens suit la même courbe à GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines avec un écart qui s'est creusé depuis les années 2010

Prix d'un appartement ancien  
Secteurs de la CU GPS&O

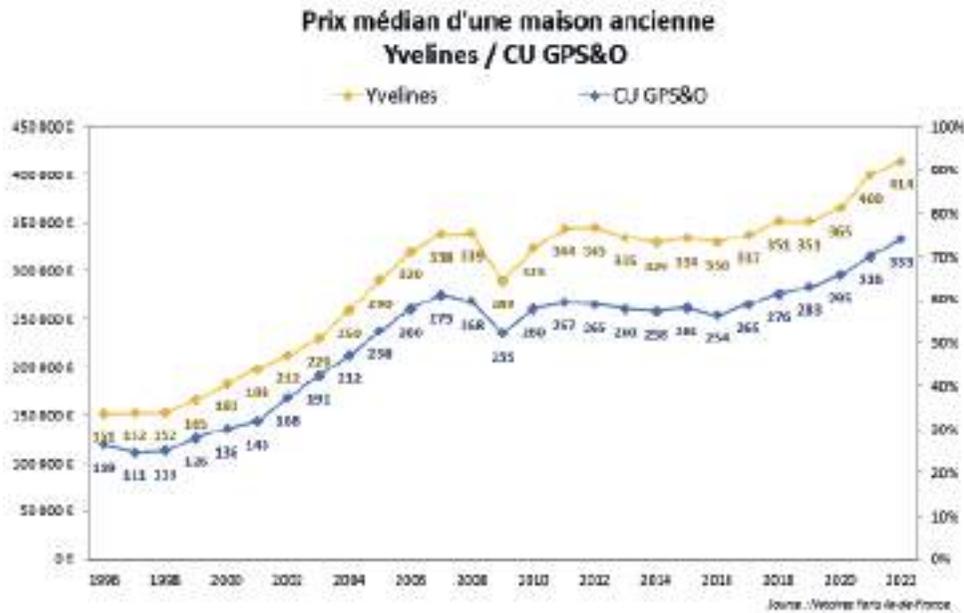


- > Les prix sont nettement plus élevés à l'Est de GPS&O et la hausse y est plus marquée
- > L'ensemble des secteurs restent inférieurs au prix médian des Yvelines





## Les prix médians et leurs évolutions pour les maisons anciennes



- > Les prix des maisons à GPS&O sont inférieurs à ceux des Yvelines
- > La hausse des prix suit la même courbe à GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines mais avec un écart qui s'est creusé depuis les années 2010

- > Les prix sont nettement plus élevés à l'Est de GPS&O avec plus de 100K€ d'écart Ils dépassent la médiane des Yvelines La hausse y est plus marquée







# Catégorie Socio-Professionnelle et origines/destinations

Acquéreurs / Vendeurs

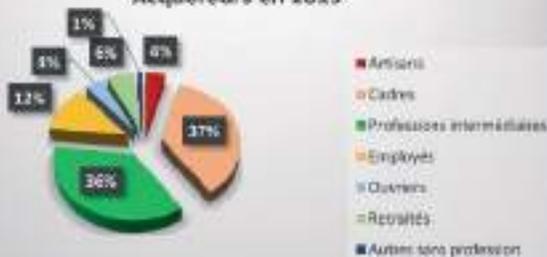


# Catégorie Socio-Professionnelle des acquéreurs

Répartition des ventes d'appartements anciens selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2015



Répartition des ventes d'appartements neufs selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2015



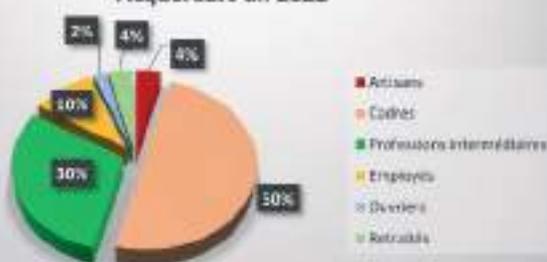
Répartition des ventes des maisons anciennes selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2015



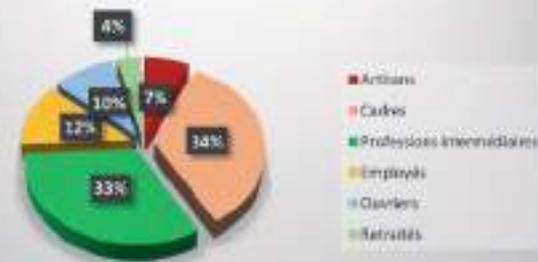
Répartition des ventes d'appartements anciens selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2022



Répartition des ventes d'appartements neufs selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2022



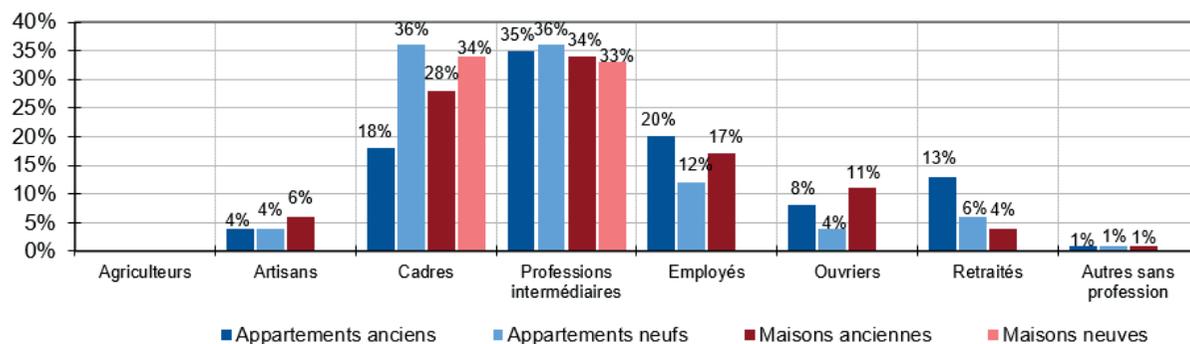
Répartition des ventes des maisons anciennes selon la Catégorie Socio-Professionnelle des Acquéreurs en 2022



# Catégorie Socio-Professionnelle des acquéreurs

## CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS

### Répartition des ventes

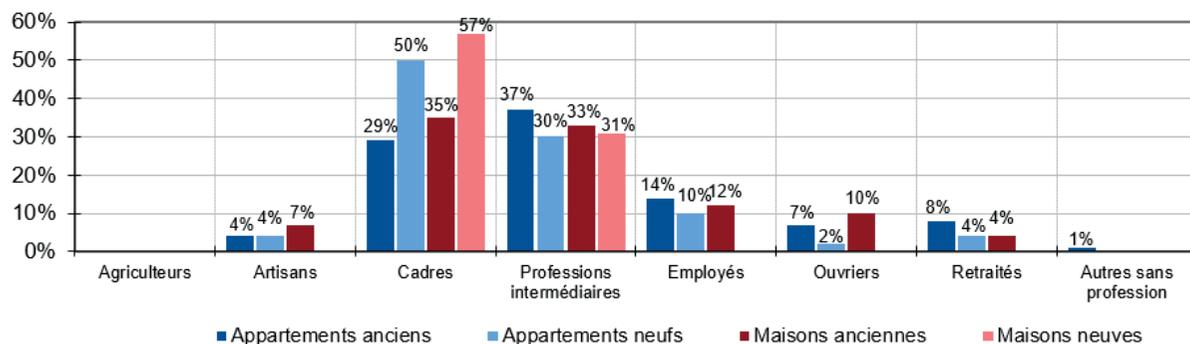


Les cadres représentent une part importante et croissante entre 2015 et 2022

- > De 18 à 29% pour les appartements anciens
- > De 36 à 50% pour les appartements neufs
- > De 28 à 35% pour les maisons anciennes
- > De 34 à 33% pour les maisons neuves

## CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS

### Répartition des ventes



A l'inverse, la part des employés dans les acquéreurs est en régression

- > De 20 à 14% pour les appartements anciens
- > De 36 à 50% pour les appartements neufs
- > De 28 à 35% pour les maisons anciennes
- > De 34 à 31% pour les maisons neuves

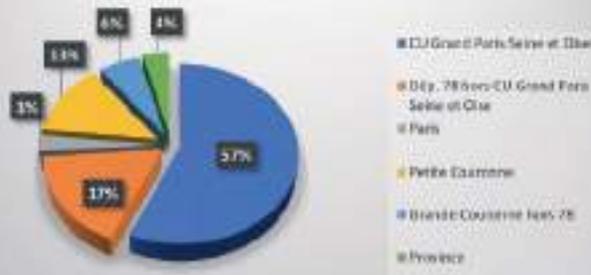


# Provenance des acquéreurs

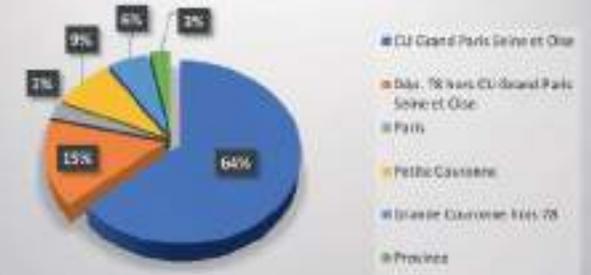
Provenance des acquéreurs des appartements anciens par secteur en 2015



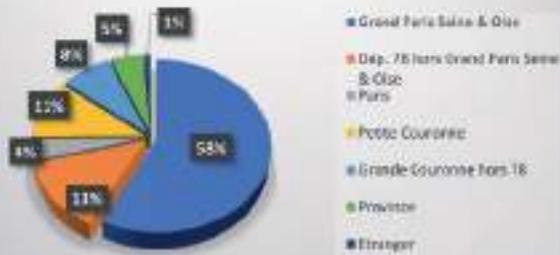
Provenance des acquéreurs des appartements neufs par secteur en 2015



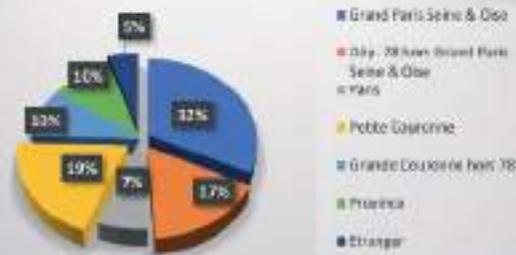
Provenance des acquéreurs des maisons anciennes par secteur en 2015



Provenance des acquéreurs des appartements anciens par secteur en 2022



Provenance des acquéreurs des appartements neufs par secteur en 2022



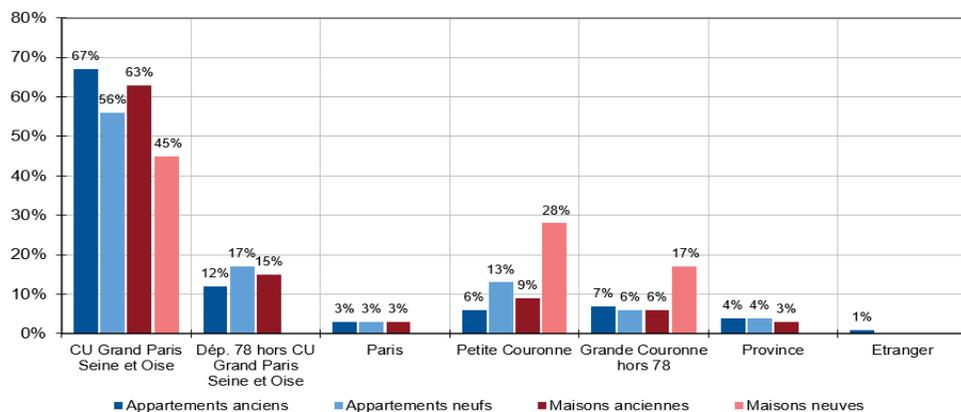
Provenance des acquéreurs des maisons anciennes par secteur en 2022



# Provenance des acquéreurs

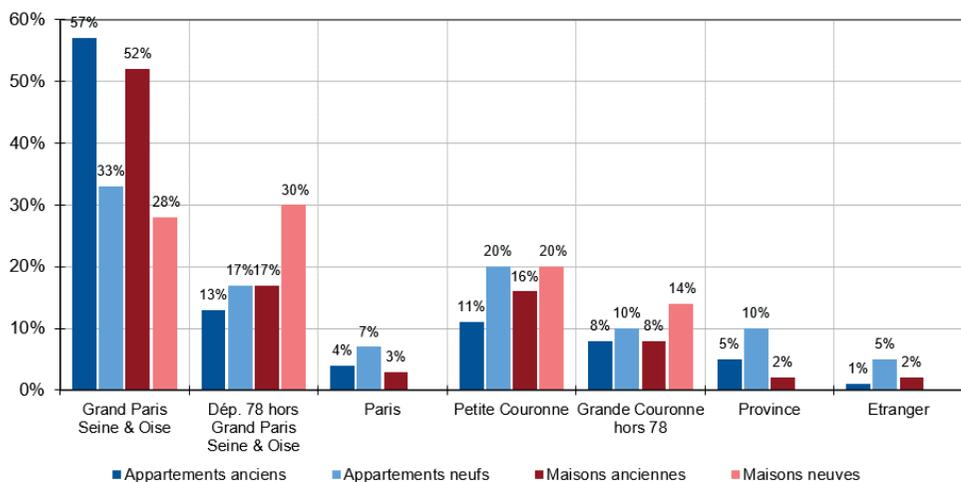
## PROVENANCE DES ACQUÉREURS

### Provenance des acquéreurs par secteur



## PROVENANCE DES ACQUÉREURS

### Provenance des acquéreurs par secteur



• Une part importante des acquéreurs habite déjà GPS&O en 2015 comme en 2022, mais cette proportion diminue significativement toutes catégories de transactions confondues :

- > De 67 à 57% pour les appartements anciens
- > De 56 à 33% pour les appartements neufs
- > De 63 à 52% pour les maisons anciennes

• A l'inverse, les acquéreurs en provenance de la petite couronne sont en forte augmentation :

- > De 6 à 11% pour les appartements anciens
- > De 13 à 20% pour les appartements neufs
- > De 9 à 16% pour les maisons anciennes

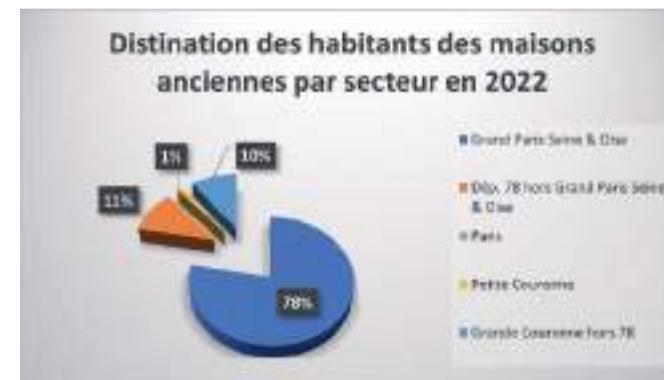
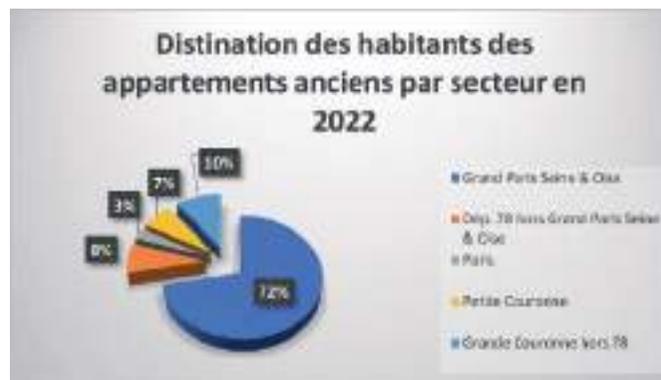


# Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs pour l'année 2022

## Répartition des ventes selon la Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs



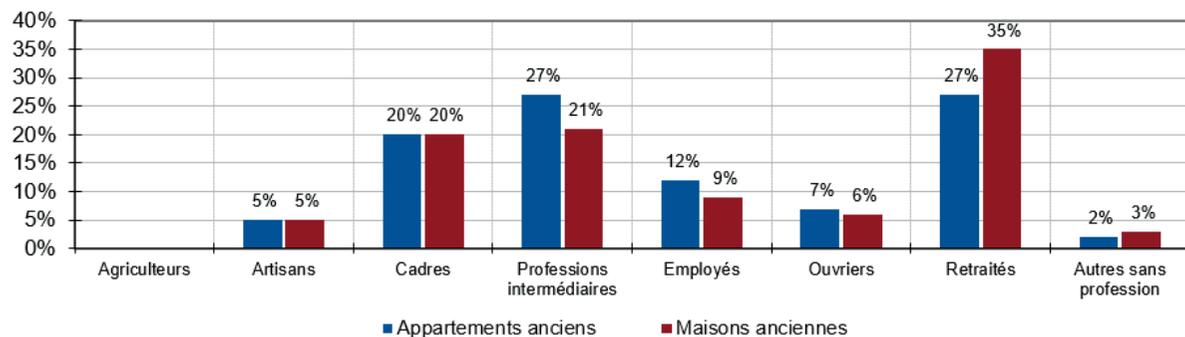
## Destination des habitants par secteurs en Ile-de-France



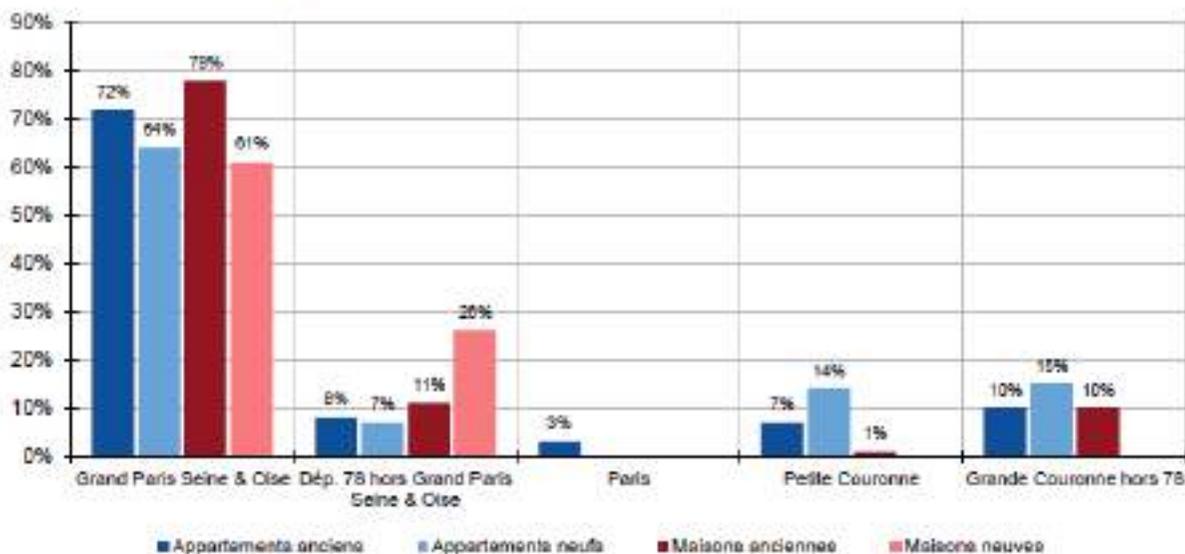
# Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs

## CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES VENDEURS

### Répartition des ventes



### Destination des habitants par secteur en Ile-de-France



- > Les retraités représentent une part importante des vendeurs de maisons comme d'appartements anciens
- > Les cadres et les professions intermédiaires sont également représentatif
- > Il y a peu d'évolutions entre 2015 et 2022
- > La très grande majorité des vendeurs continue ensuite d'habiter sur GPS&O



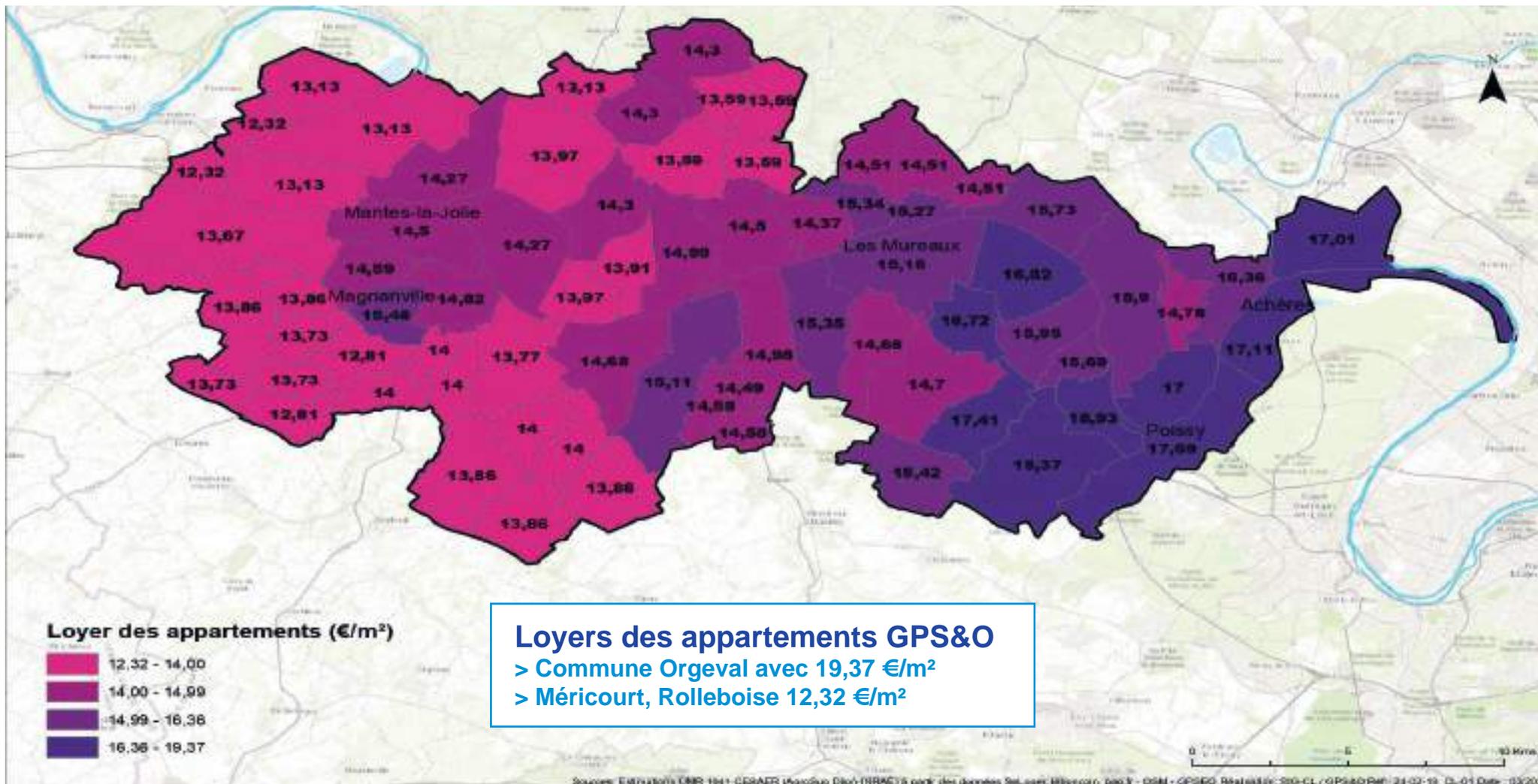


# Loyers



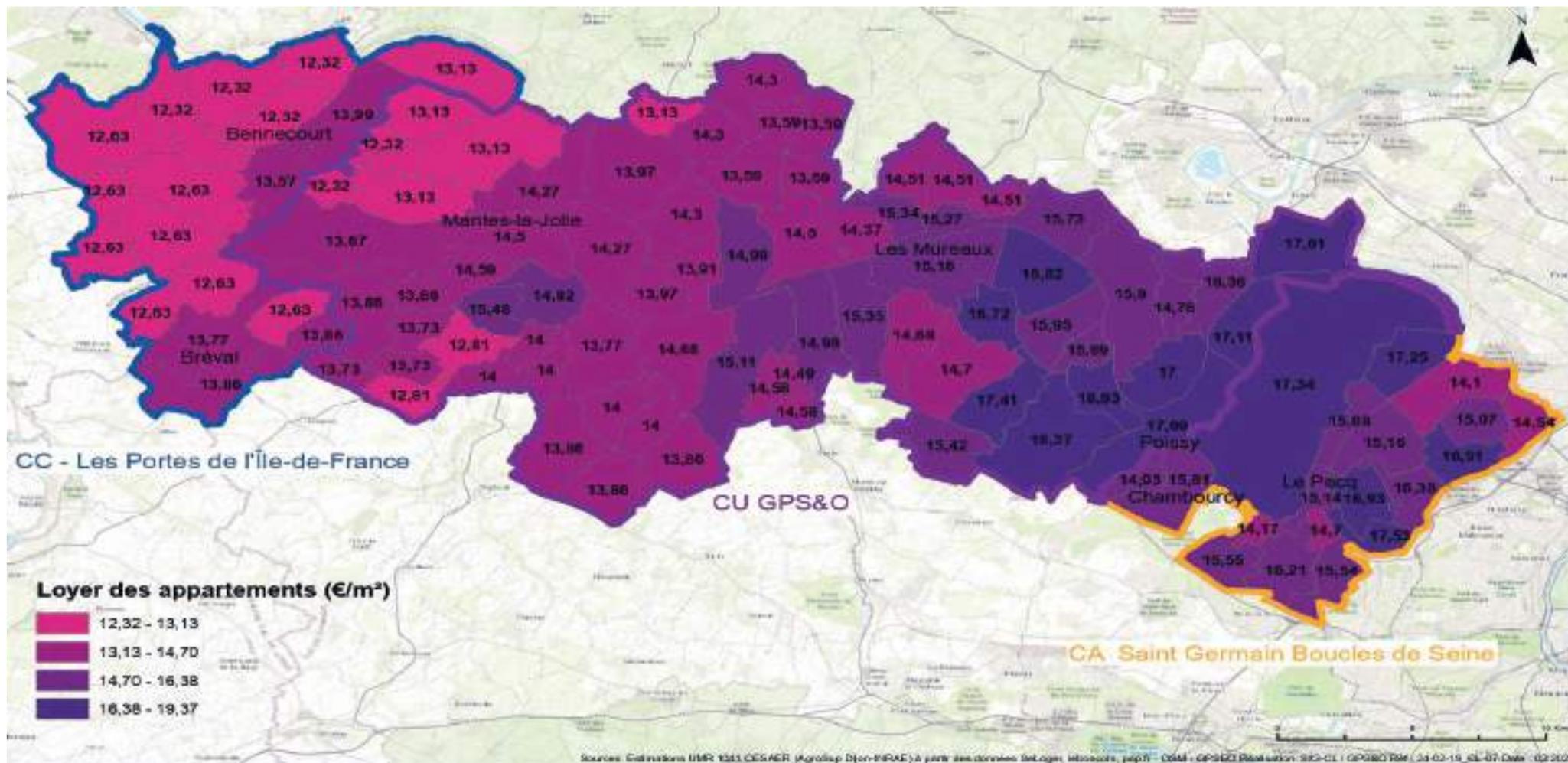
# Loyers des appartements en 2023

## CU GPS&O



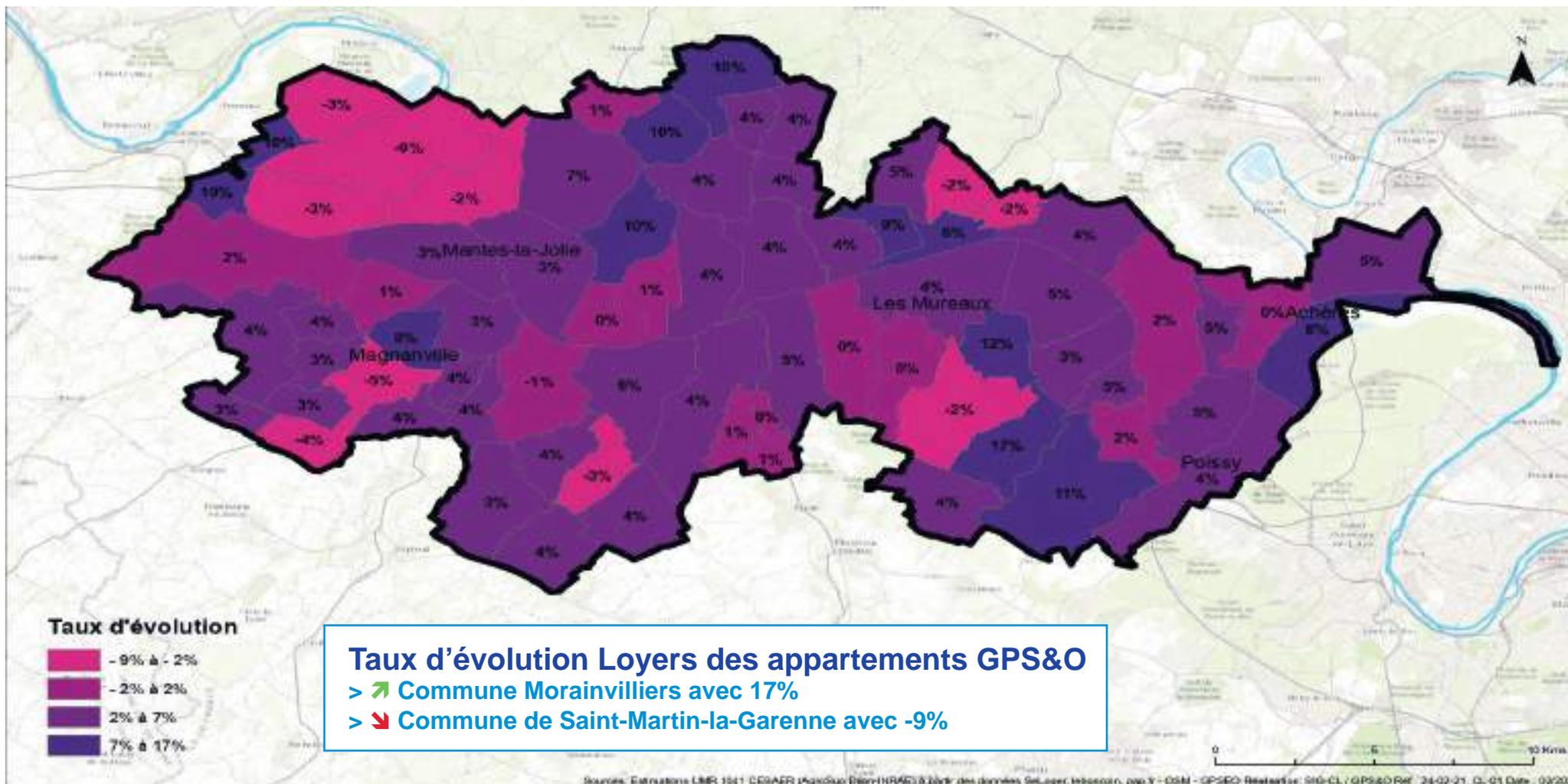
# Loyers des appartements en 2023

## CU GPS&O - CA Saint-Germain Boucles de Seine - Les Portes de l'Île-de-France



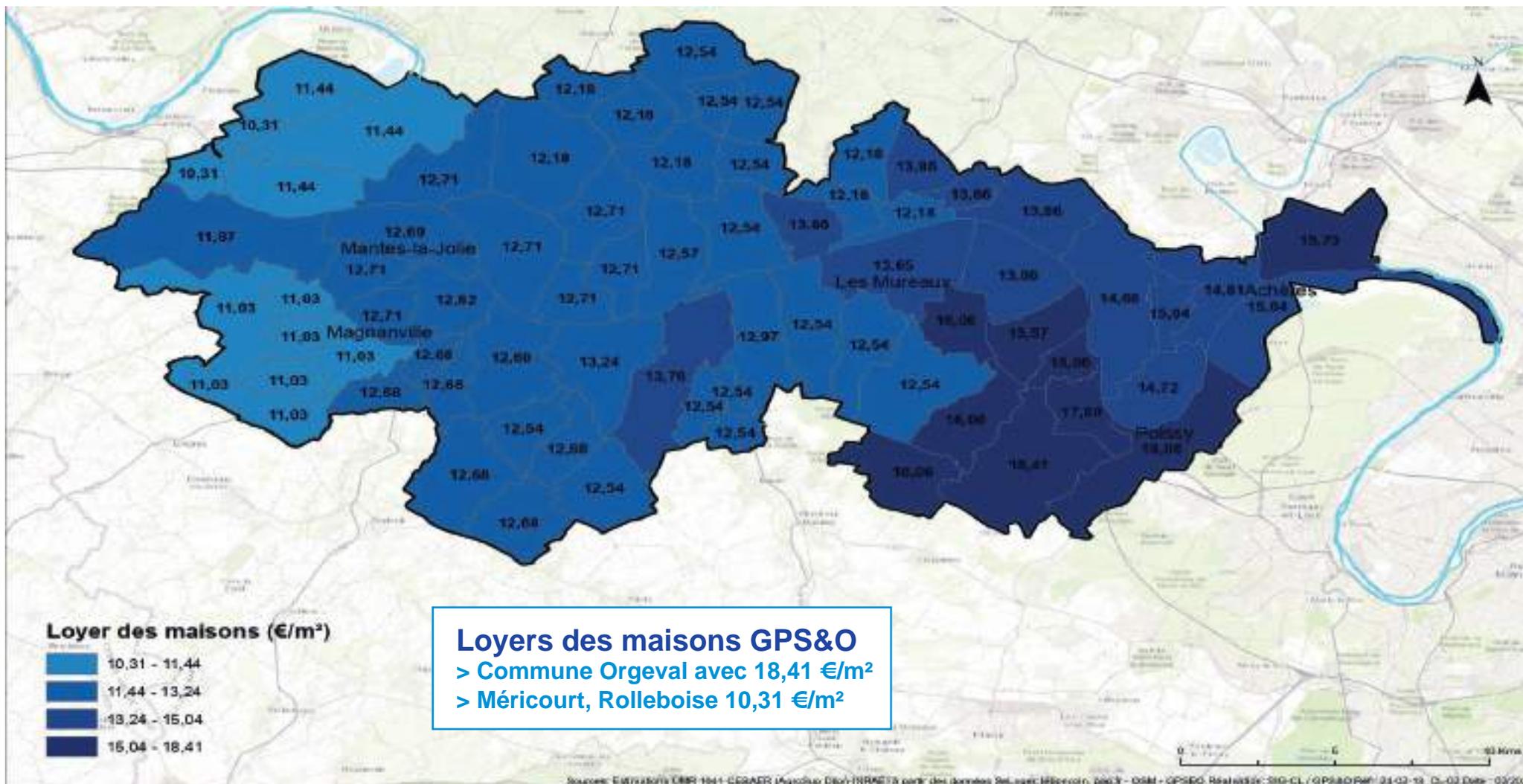
# Taux d'évolution des loyers cumulés sur 5 ans des appartements 2018-2023

## CU GPS&O



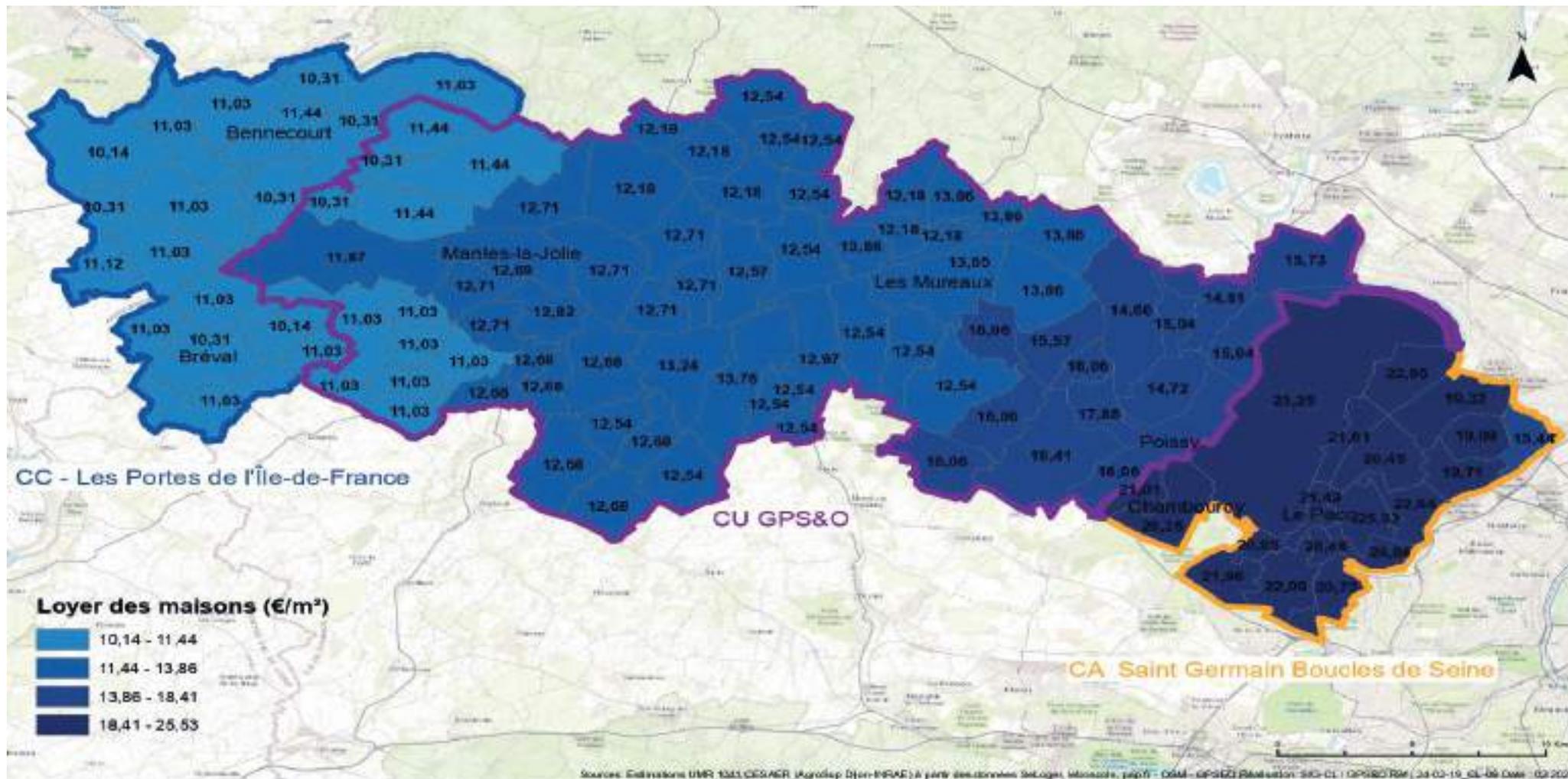
# Loyer des maisons en 2023

## CU GPS&O



# Loyers des maisons en 2023

CU GPS&O - CA Saint-Germain Boucles de Seine - Les Portes de l'Île-de-France



# Taux d'évolution des loyers cumulés sur 5 ans des maisons 2018-2023

## CU GPS&O

