

DIAGNOSTIC

ZOOM SUR le parc de logement privé



Etude pré-opérationnelle pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé

EXTRAIT du DIAGNOSTIC - Version en date du 26/09/2022

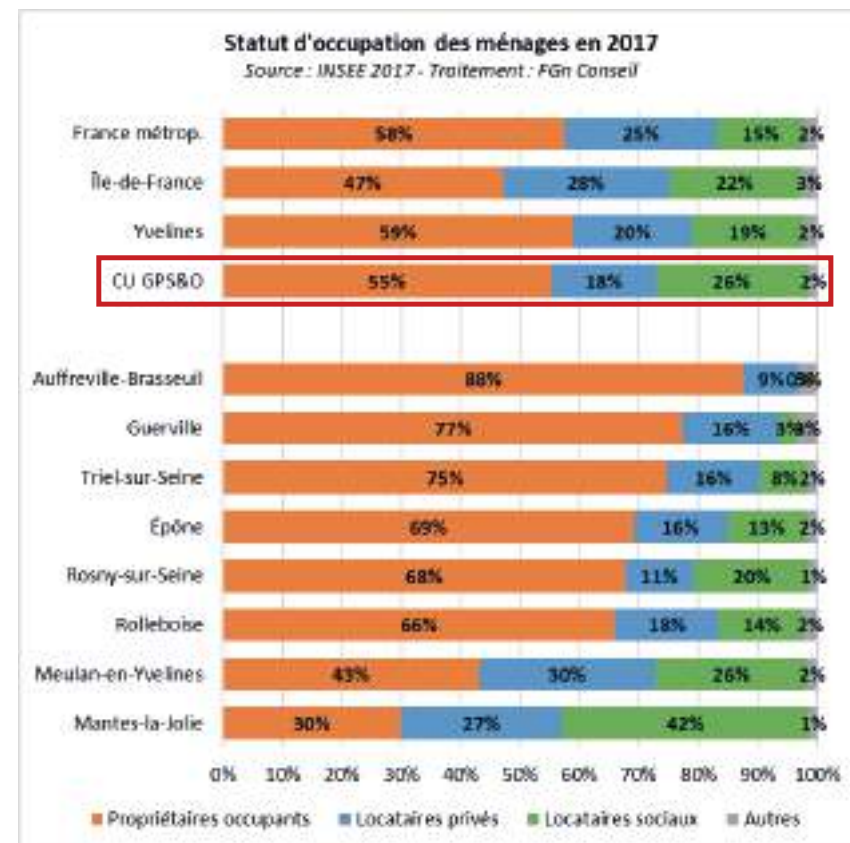
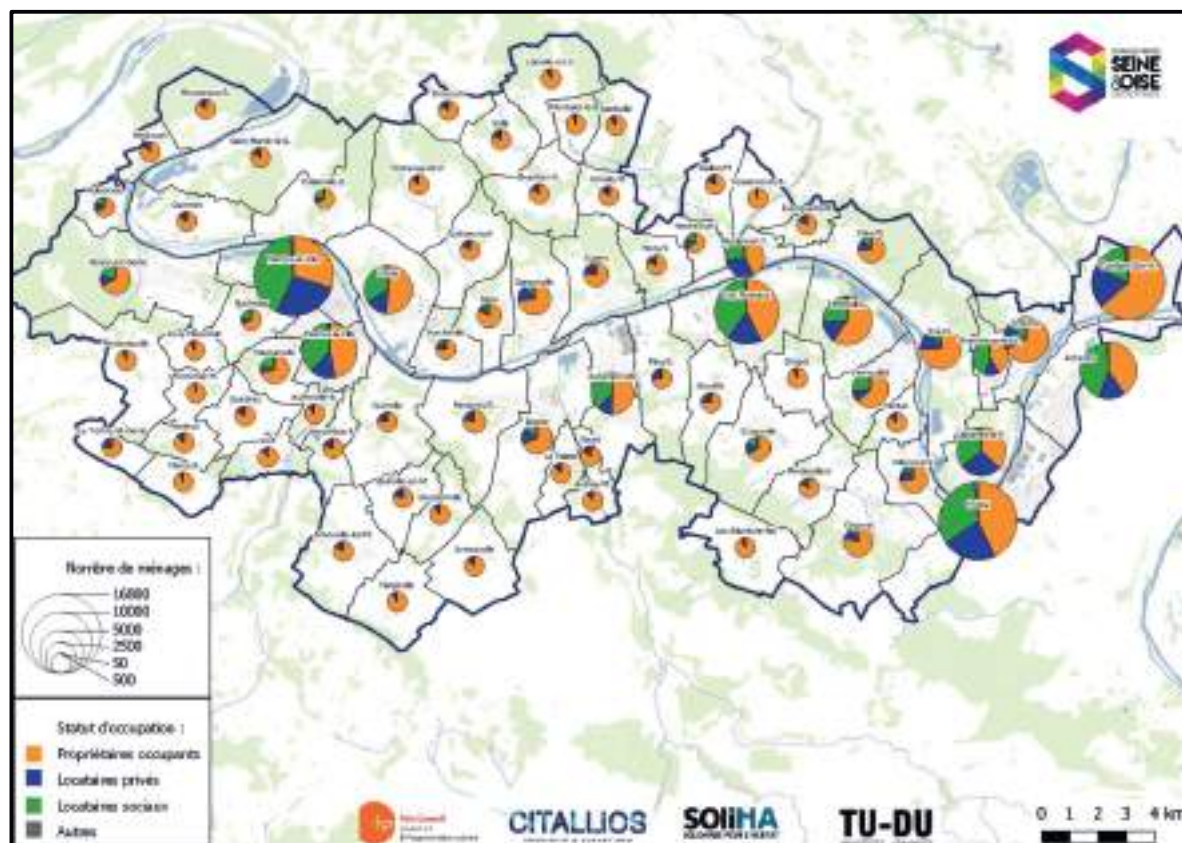


Les principales caractéristiques du parc privé



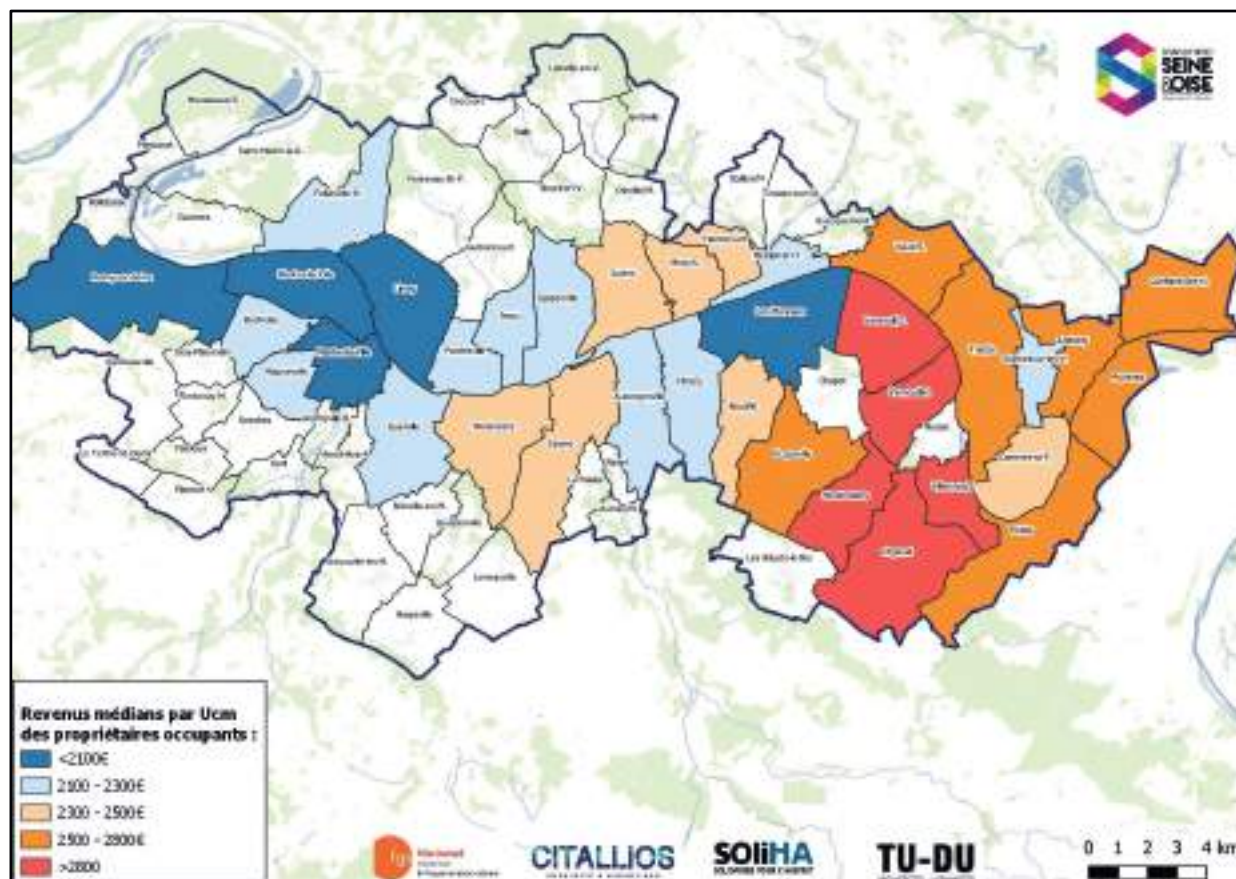
Une majorité de propriétaires occupants (55%) avec un parc locatif relativement développé dans les plus grandes communes

Statut d'occupation des ménages en 2017



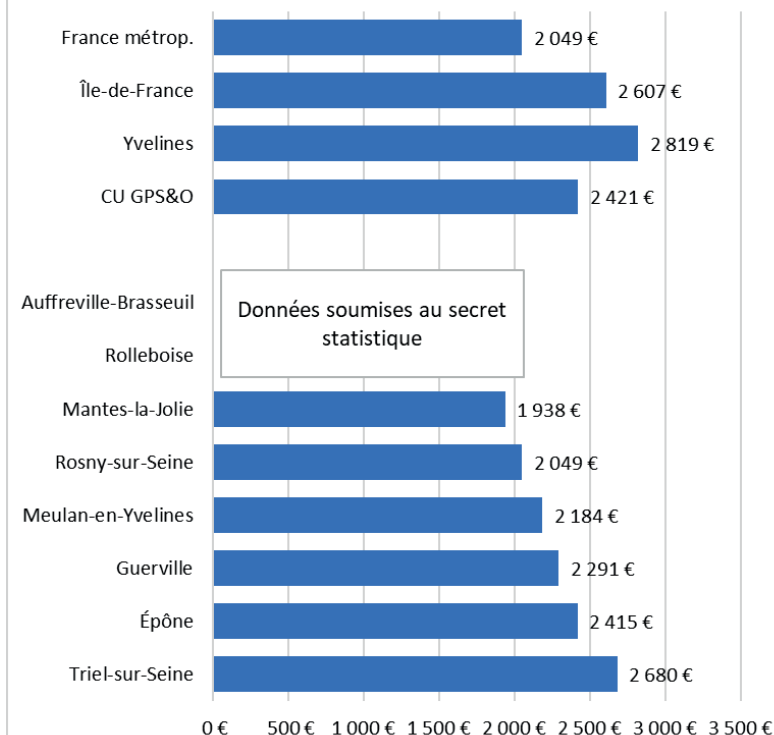
Les revenus des propriétaires occupants plus faibles à l'échelle de la CU que dans les Yvelines et très segmentés géographiquement

Revenu médian mensuel par unité de consommation des propriétaires occupants

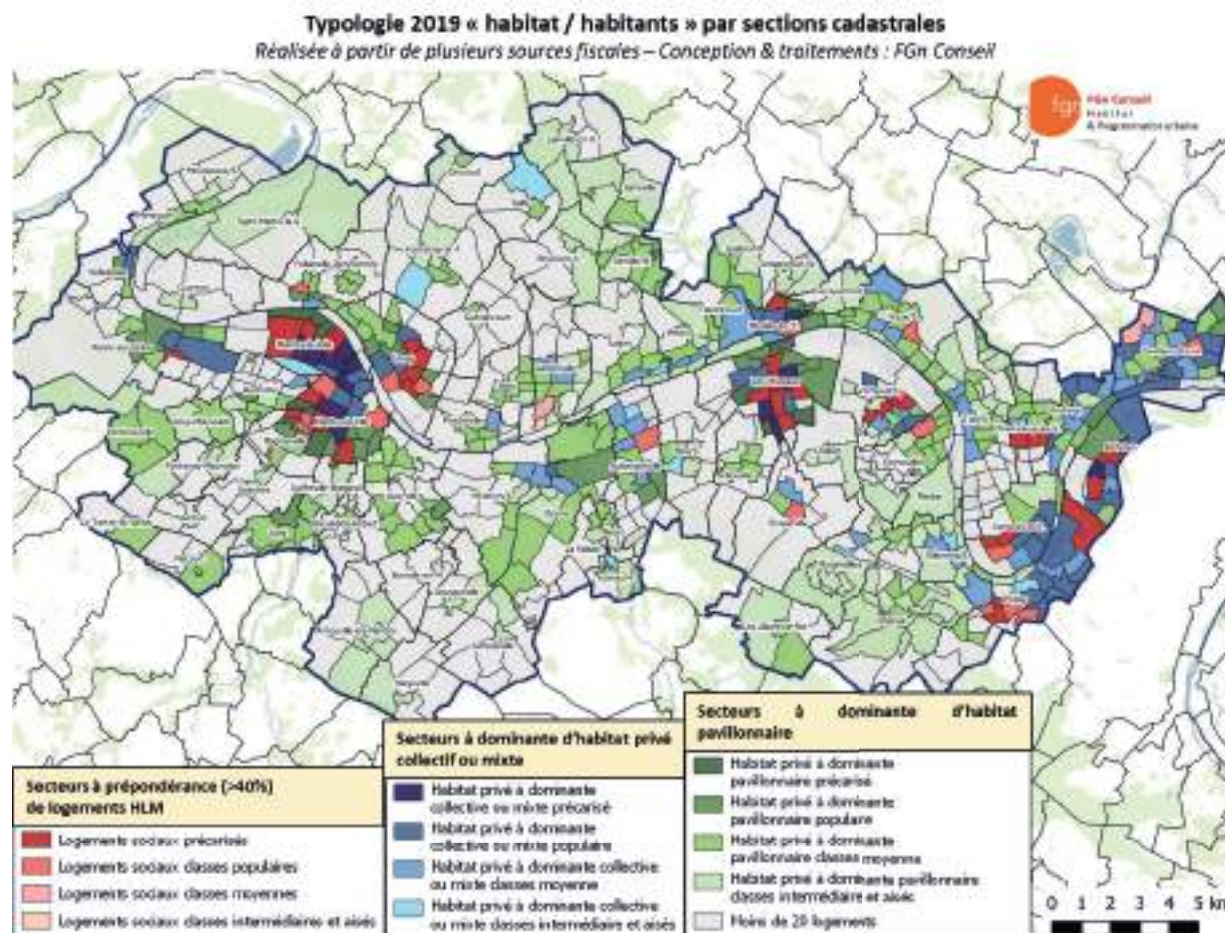


Estimation du revenu médian mensuel par unité de consommation des propriétaires occupants en 2017

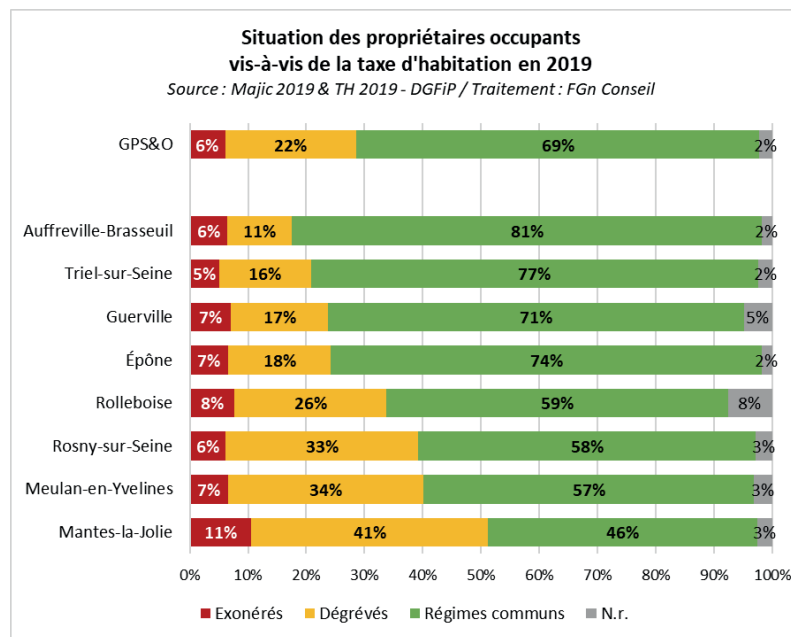
Source : INSEE et Filosofi 2017 - Traitement : FGn Conseil



28% des propriétaires occupants exonérés ou dégrévés de TH et potentiellement éligibles aux aides de l'Anah



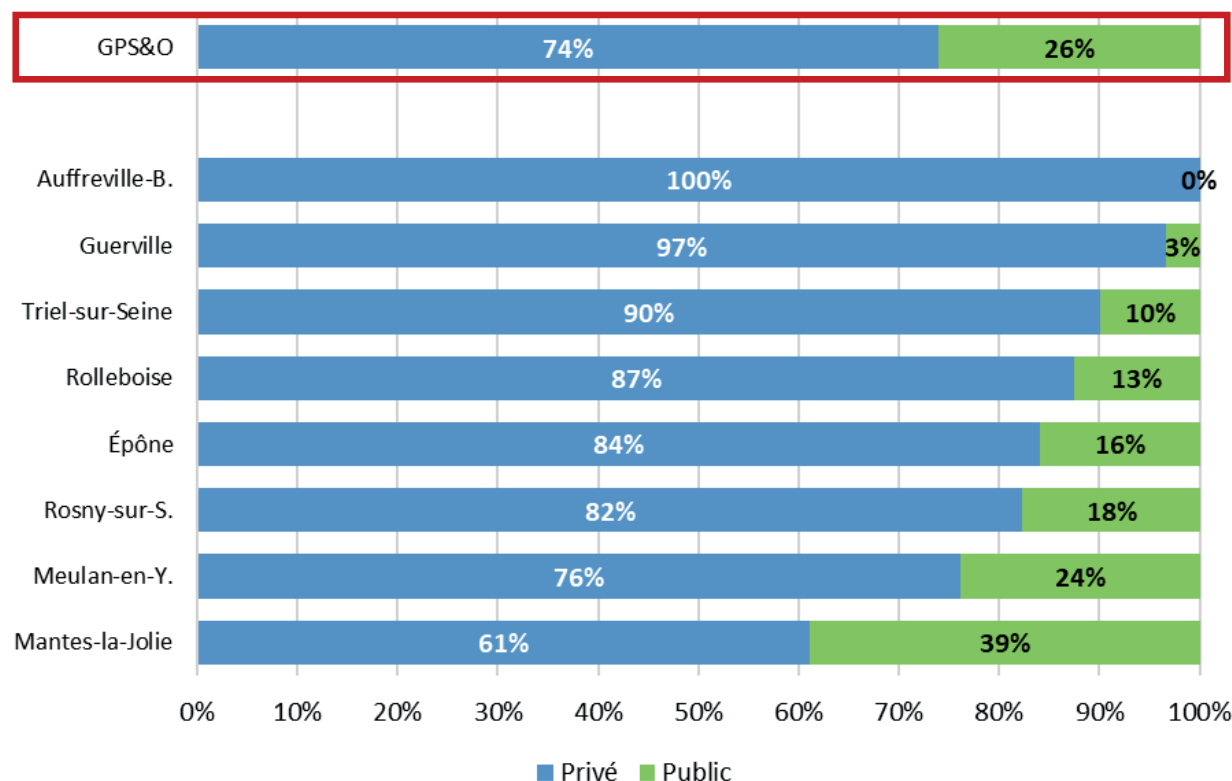
	Plafond Dégrèvement TH en 2019	Plafond [PO] éligibilité Anah en 2019
Célibataire	25 839 €	25 068 €
Couple sans enfant	36 628 €	36 792 €
Couple avec 1 enfant	41 380 €	44 188 €



Un parc privé (hors HLM, SEM) qui représente les 3/4 des logements de GPS&O

Répartition du parc privé et du parc public (HLM & SEM) au sein de GPS&O en 2019

(Source : Majic 2019 - DGFIP / Traitements : FGn Conseil)



La CU Grand Paris Seine et Oise compte environ 184 250 logements selon les données fiscales.

Parmi ces logements, près de 3/4 sont des logements privés, soit environ 136.300 logements et font l'objet de la présente étude, contre un peu plus de 25% de logements sociaux, soit un peu plus de 47.900 logements.

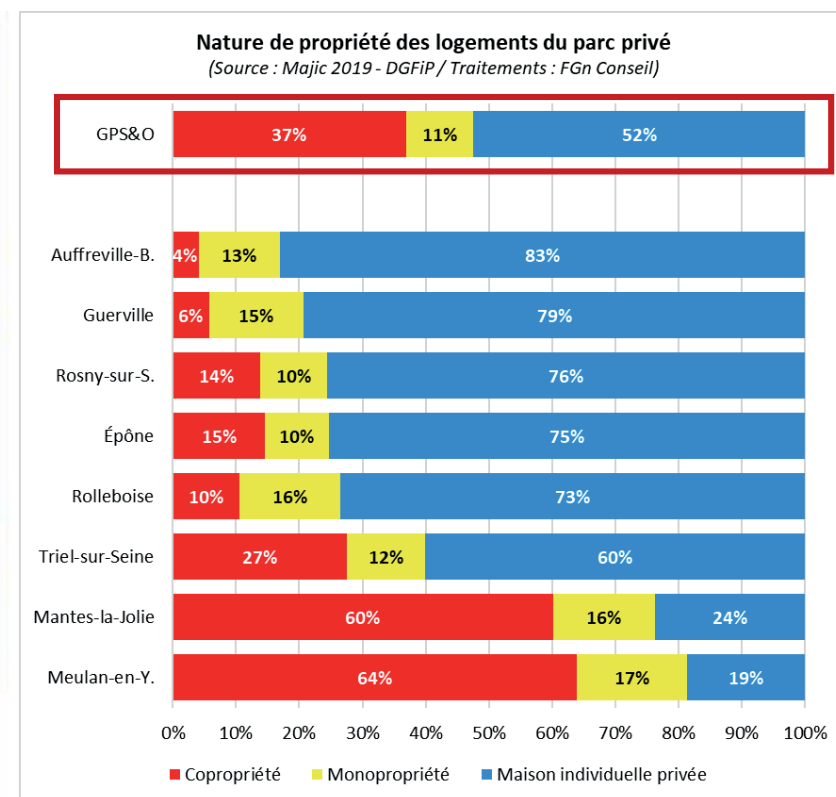
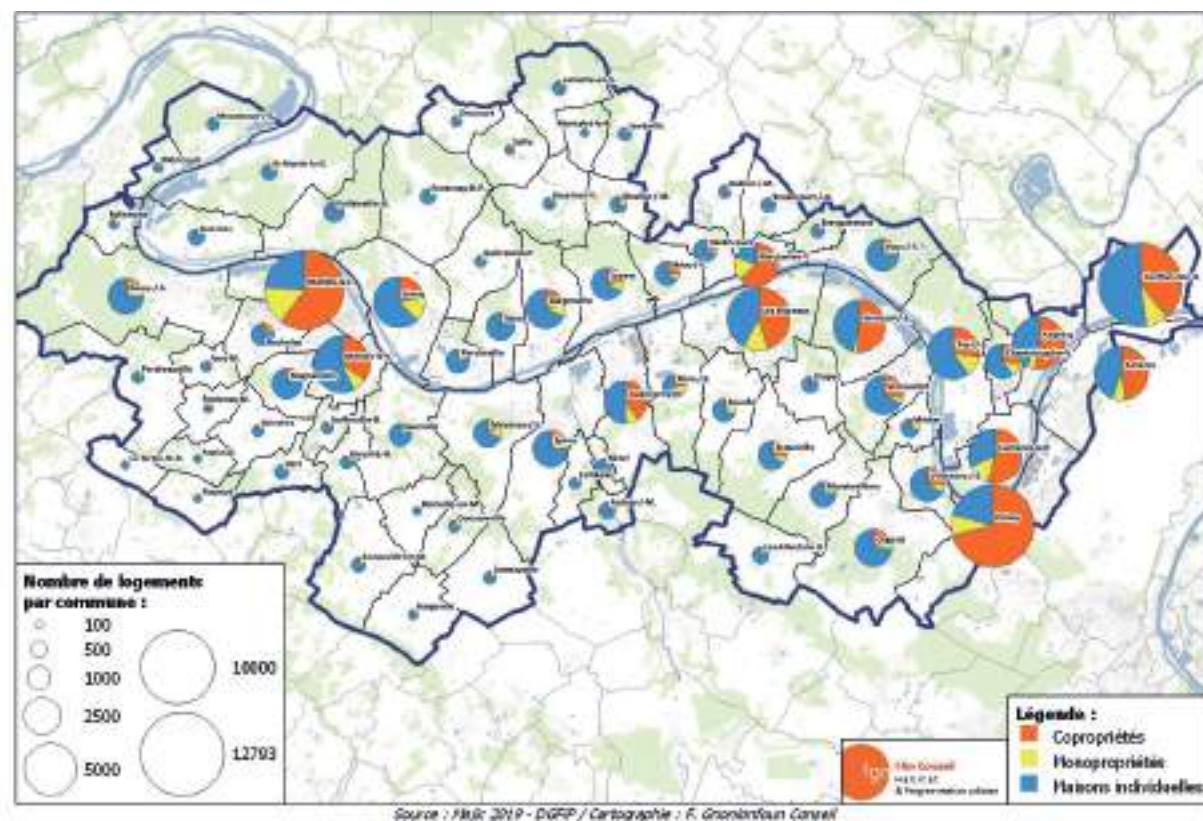
Certaines communes, principalement les communes plus rurales, composées de petits centres-bourgs disposent uniquement de logements privés (Auffreville-Brasseuil, Favrieux, Jambville...).

A l'inverse, d'autres communes, plus urbaines disposent d'une part importante de logements sociaux (44% à Achères, 42% à Chanteloup-les-Vignes et aux Mureaux, 39% à Mantes-la-Jolie...).



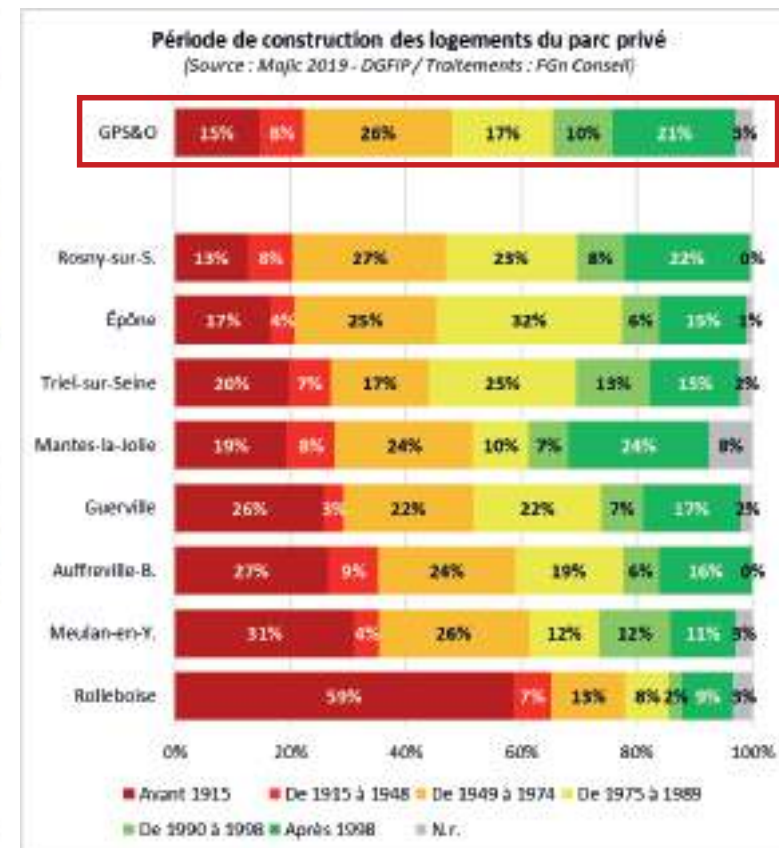
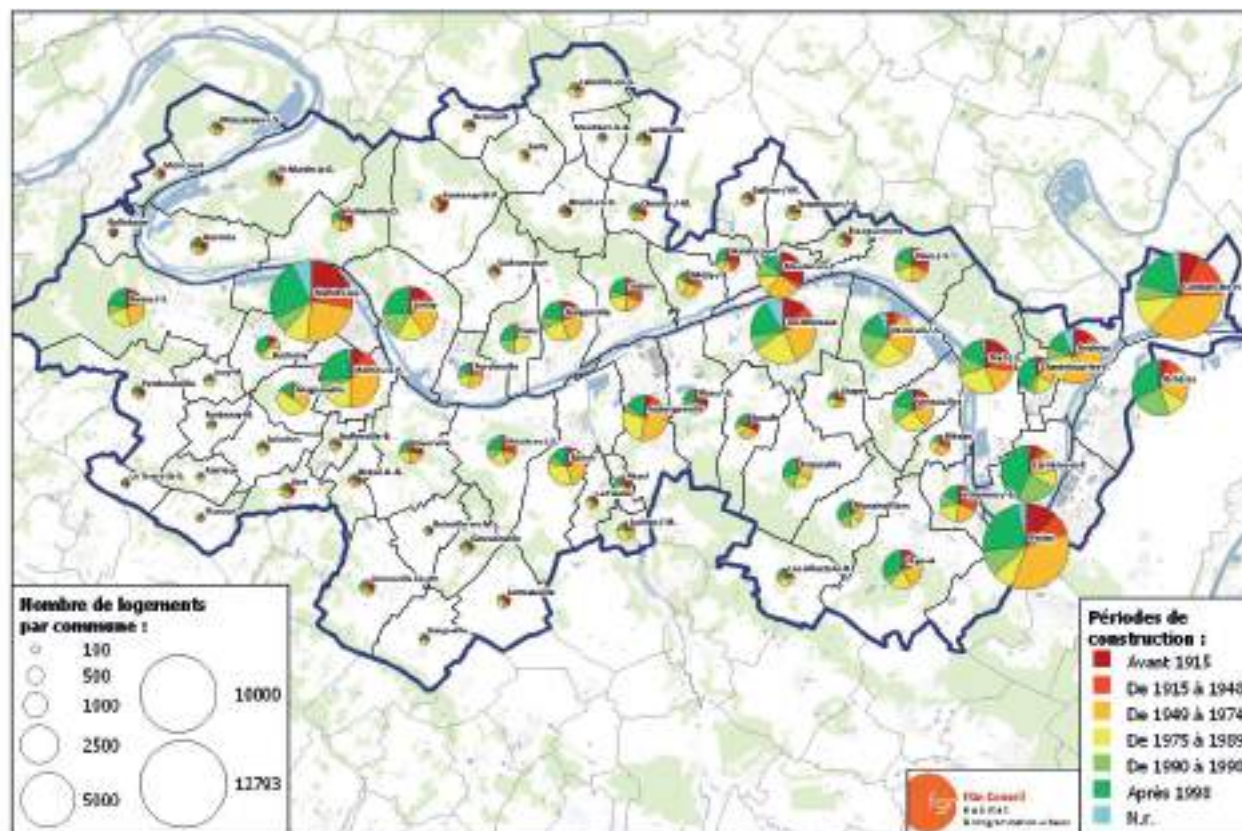
Un parc privé encore légèrement dominé par la maison individuelle, mais 37% de logements en copropriété et 11% en monopropriété

Répartition des logements privés selon leur nature de propriété en 2019

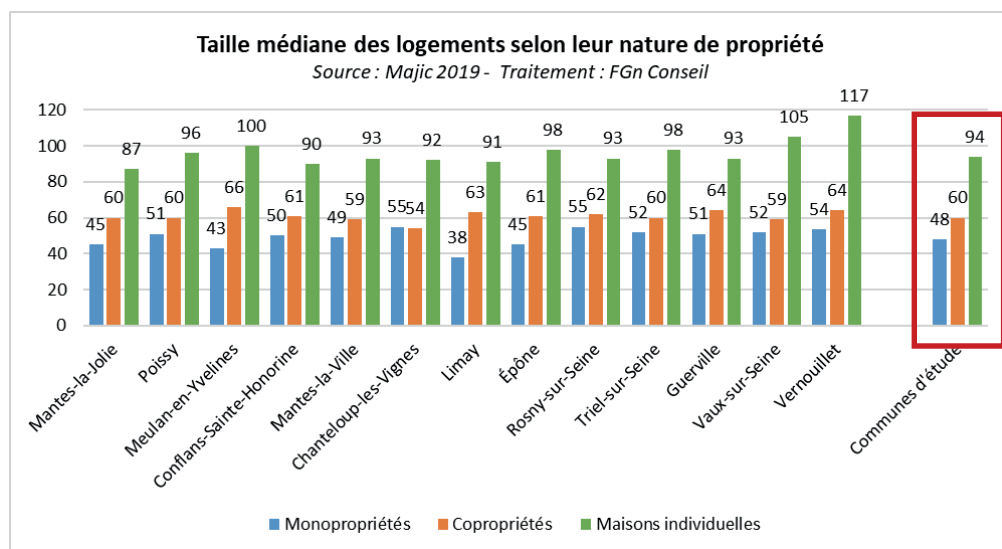
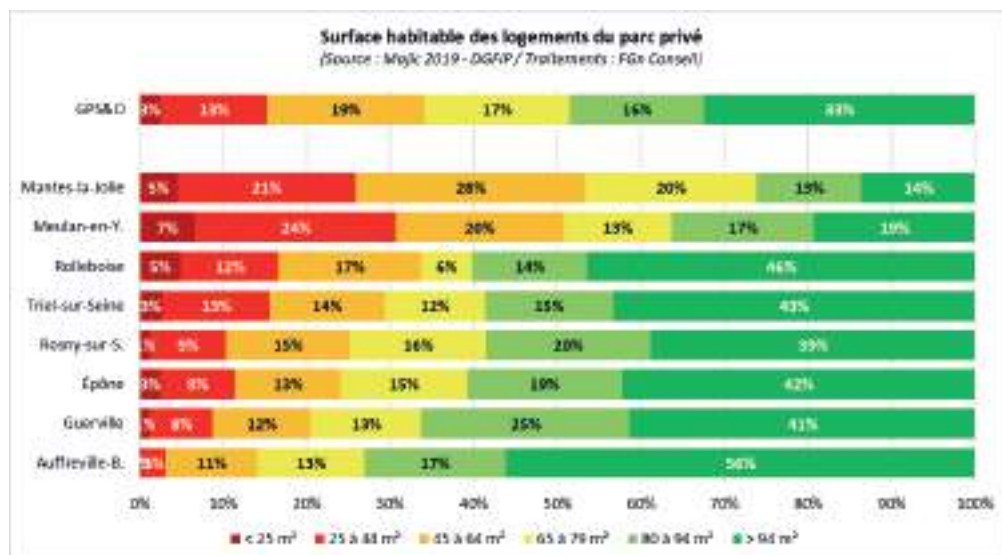


48% du parc privé construits avant 1975 (environ 65 400 logements),
dont 23% avant 1948 (environ 30 470 logements)

Période de construction des logements du parc privé en 2019



Une forte proportion de grands logements, et un besoin en typologie plus petites souligné par le PLHi

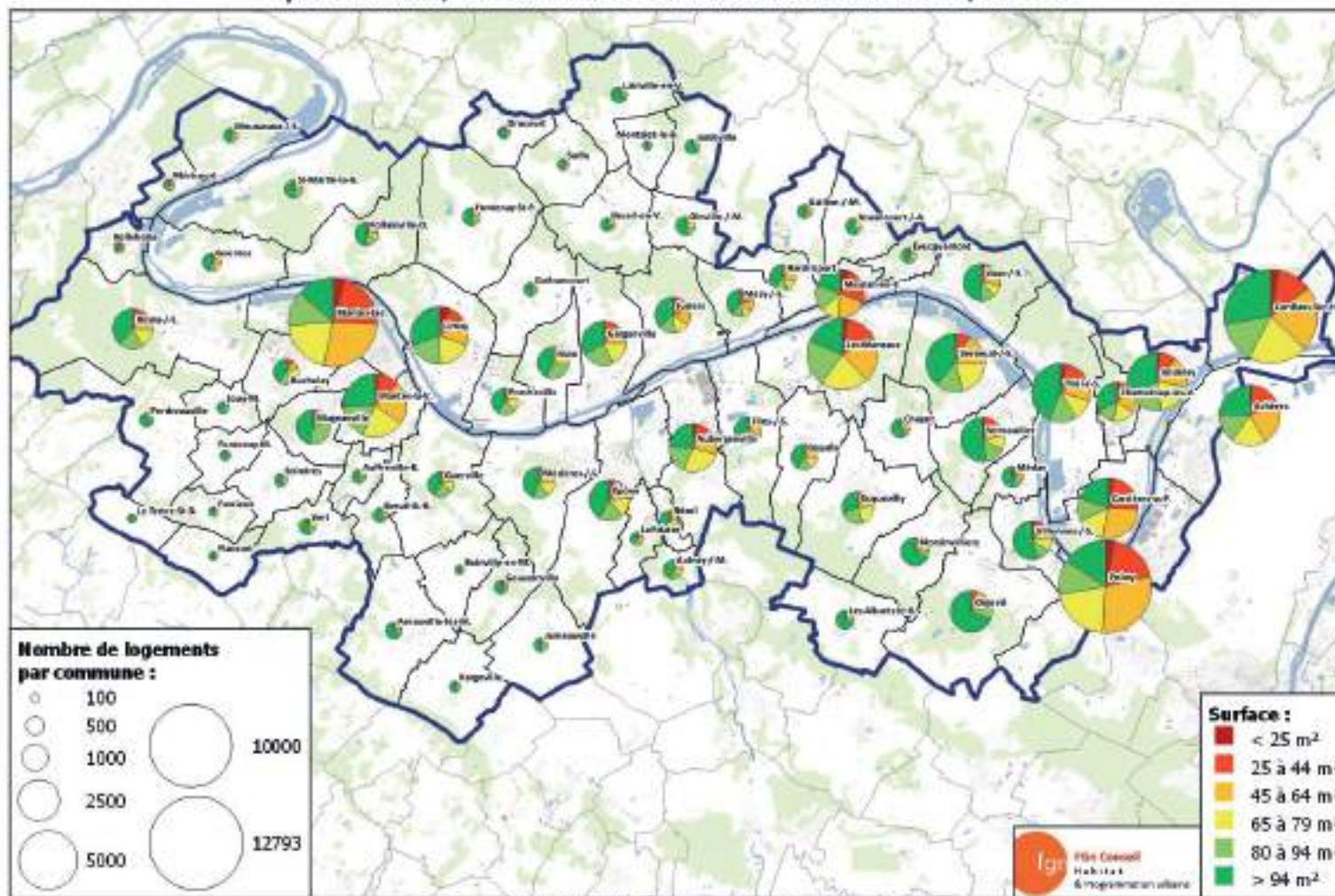


- > A l'échelle de GPS&O, seulement 16% des logements offrent de petites surfaces habitables (<45m²), soit 28 800 logements contre 66% de logements relativement spacieux (>65m²), soit 89 900 logements
- > Des logements de petite taille dans les communes disposant de centre ancien et de logements collectifs (Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines...)
- > Des logements majoritairement familiaux dans les communes qui disposent d'un parc de maisons individuelles important
- > Une taille médiane des logements en monopropriété relativement faible, lié entre autre à leur vocation locative, notamment en direction des personnes seules et des jeunes ménages
- > Des maisons individuelles de plus de 90m² à l'échelle de GPS&O, ce qui peut impliquer des coûts de réhabilitation importants (nombre de menuiseries, surface à isoler...)

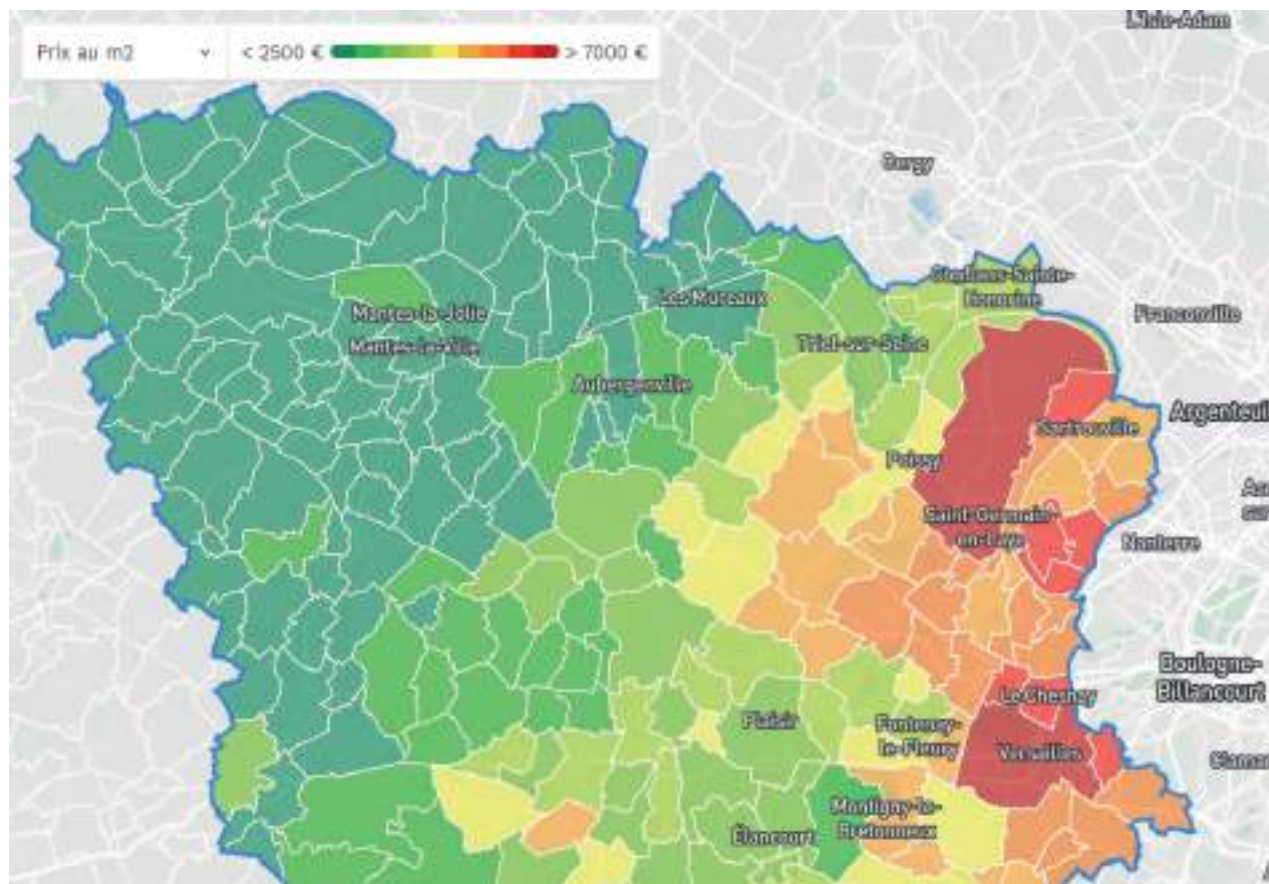


Une part plus importante de petits logements dans les communes urbaines, en lien avec l'offre locative

Au sein du parc privé, ventilation des surfaces des logements, par commune, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019



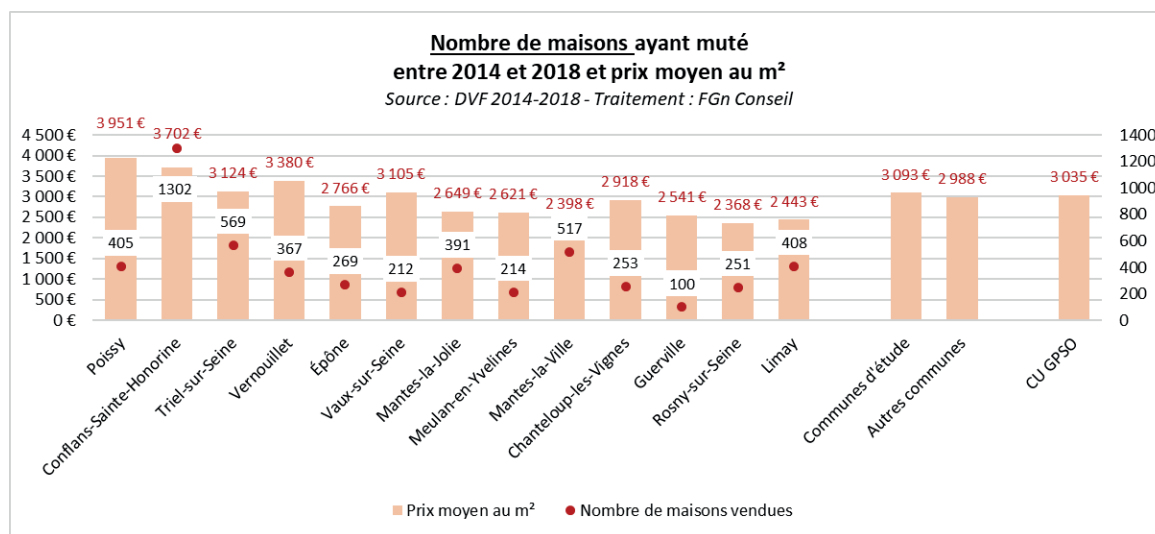
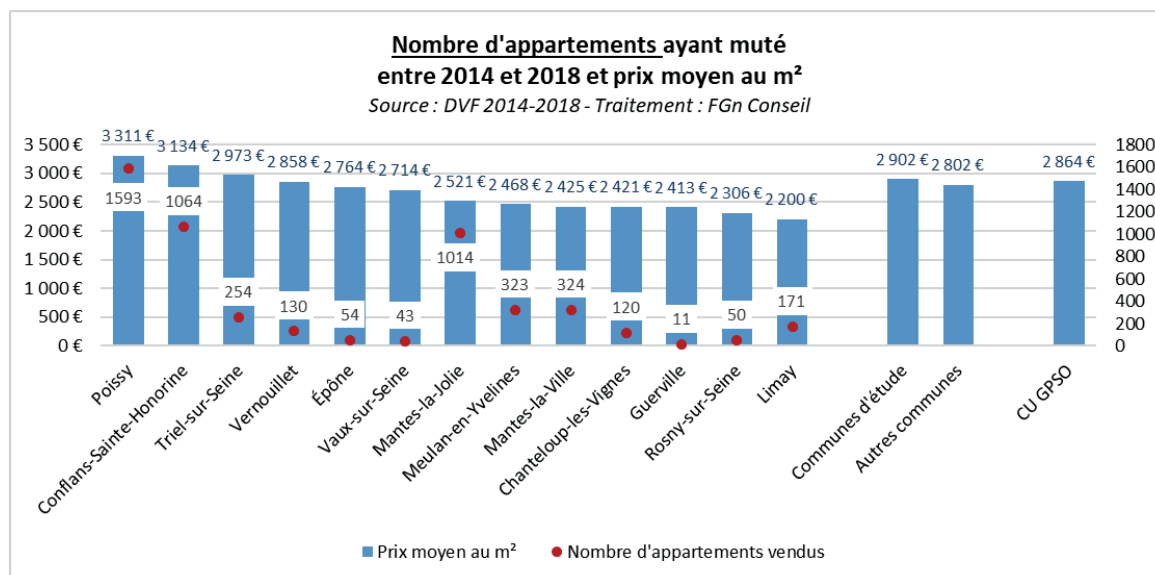
Des prix de vente corrélés à la proximité de Paris



- > Dans le département des Yvelines, des prix de vente moyen aux alentours de 4 400€ en appartement et 3 600€/m² en maison
- > Mais une très forte hétérogénéité des valeurs immobilières entre le Nord-Ouest du département et le reste des communes, liée à une proximité géographique de Paris et des zones d'emplois ainsi qu'à une desserte en transport en commun plus fortement présente (RER A notamment)



Une forte élasticité des prix de vente entre les communes



Des prix de vente en appartement comme en maison individuelle autour de 3 000€/m², avec de fortes différences entre les communes :

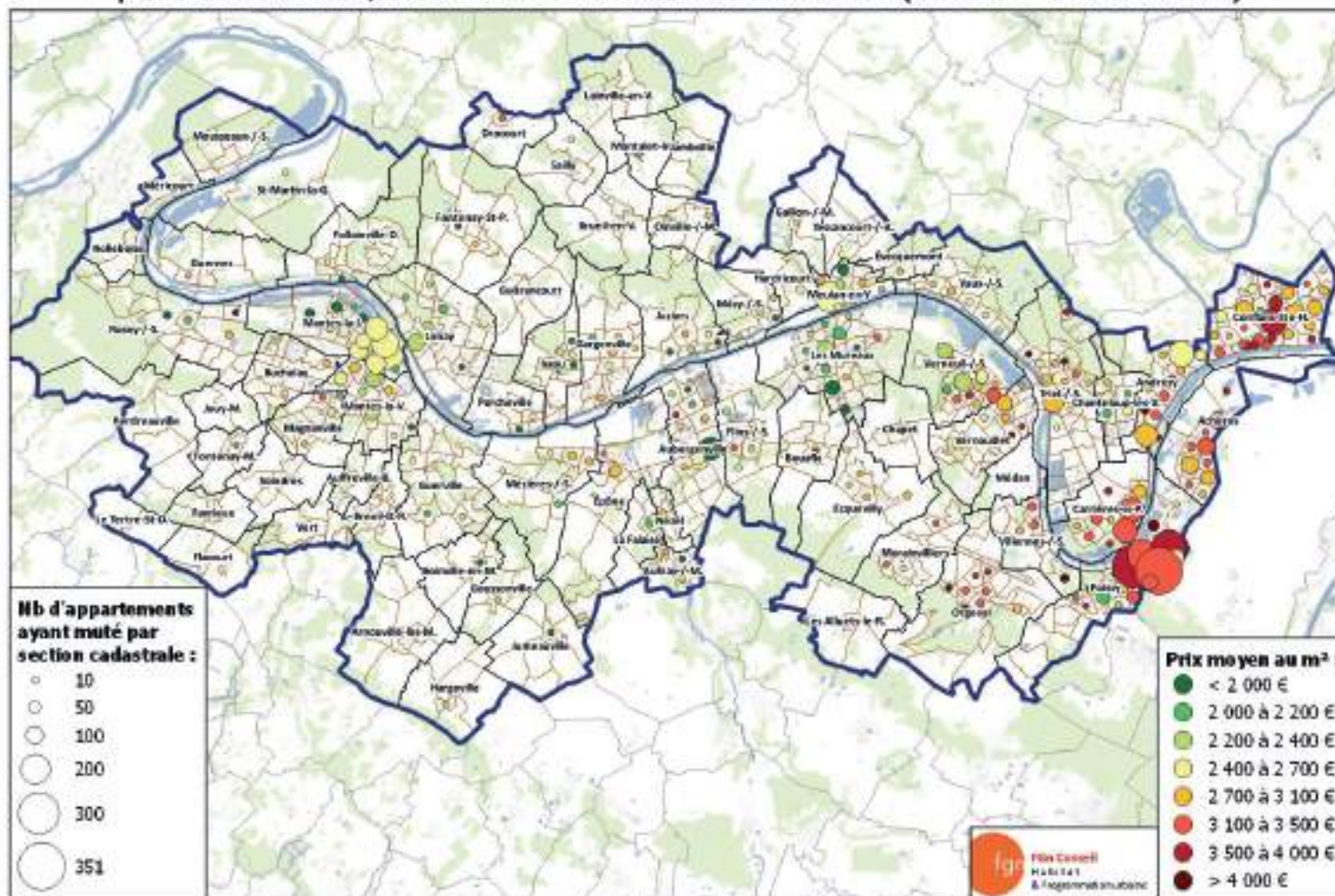
- > 2.200€/m² pour un appartement à Limay contre 3.300€/m² à Poissy
- > Moins de 2.400€/m² pour une maison à Mantes-la-Ville contre près de 4.000€/m² pour le même bien à Poissy

Des prix de vente relativement élevés qui peuvent justifier des investissements relativement conséquents pour réhabiliter et remettre sur le marché un parc dégradé ou déqualifié.



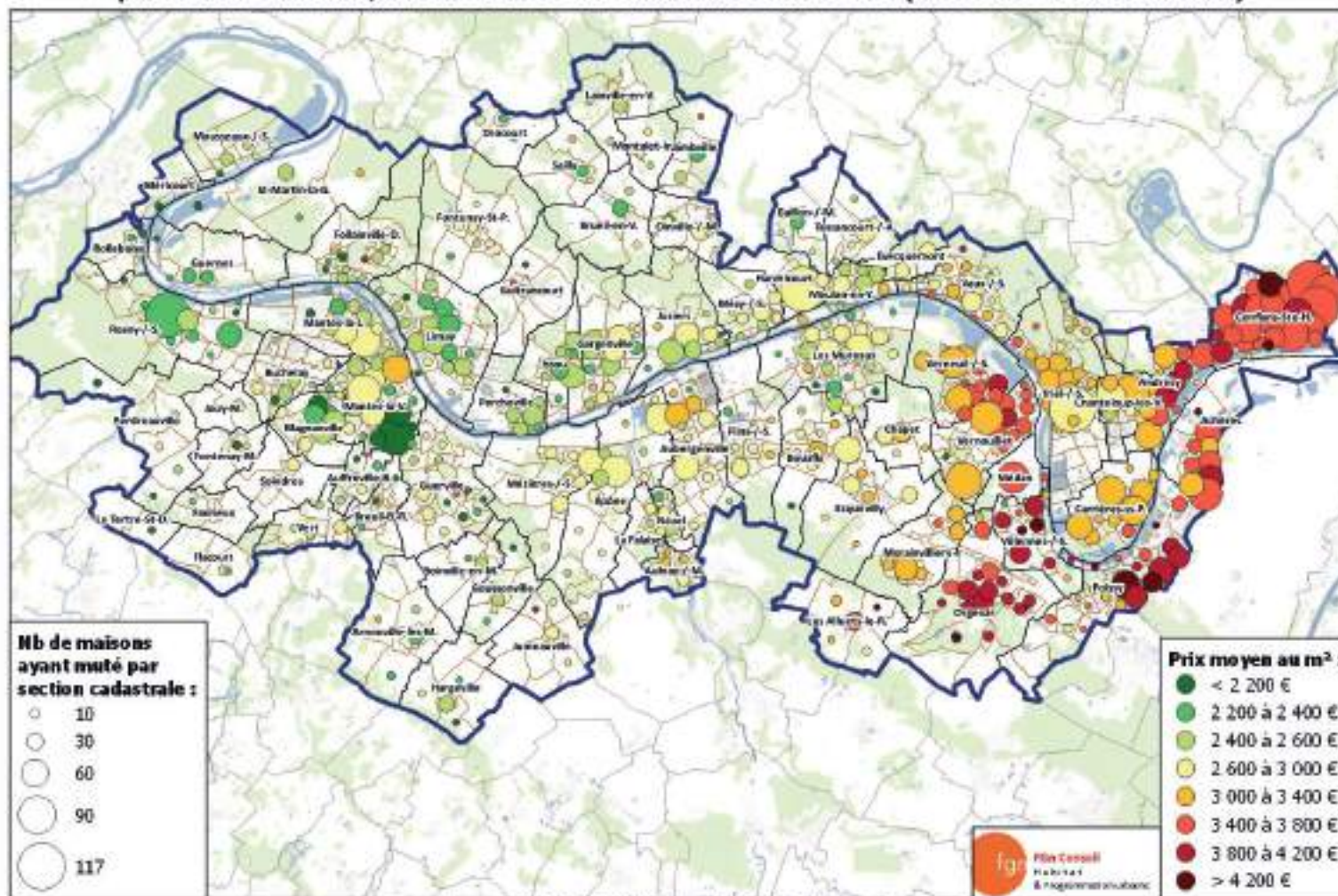
Carte des volumes et prix de vente des appartements période 2014-2018

Prix moyen au m² et nombre d'appartements ayant muté entre 2014 et 2018,
par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise (hors ventes neuves en VEFA)



Carte des volumes et prix de vente des maisons individuelles période 2014-2018

Prix moyen au m² et nombre de maisons ayant muté entre 2014 et 2018,
par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise (hors ventes neuves en VEFA)



Des prix des appartements globalement stables sur 2014-2018 voire en légère baisse

Evolution des prix de vente moyen des appartements entre 2014 et 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Poissy	3 304 €	3 305 €	3 301 €	3 289 €	3 349 €
Conflans-Sainte-Honorine	3 426 €	2 983 €	3 079 €	3 073 €	3 105 €
Vernouillet	2 780 €	3 148 €	2 644 €	2 912 €	2 900 €
Triel-sur-Seine	3 140 €	2 976 €	2 933 €	2 960 €	2 864 €
Épône	3 061 €	2 908 €	2 708 €	2 760 €	2 507 €
Mantes-la-Jolie	2 560 €	2 502 €	2 565 €	2 512 €	2 479 €
Chanteloup-les-Vignes	2 806 €	2 585 €	2 417 €	2 182 €	2 377 €
Meulan-en-Yvelines	2 520 €	2 595 €	2 457 €	2 425 €	2 347 €
Mantes-la-Ville	2 519 €	2 399 €	2 540 €	2 420 €	2 259 €
Limay	2 135 €	2 292 €	2 327 €	2 051 €	2 224 €
Vaux-sur-Seine					
Guerville					
Rosny-sur-Seine					

CU GPSO	2 964 €	2 852 €	2 871 €	2 833 €	2 821 €
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Ouest	2 549 €	2 493 €	2 557 €	2 452 €	2 395 €
Centre	2 423 €	2 385 €	2 383 €	2 155 €	2 241 €
Est	3 227 €	3 106 €	3 065 €	3 092 €	3 112 €

On note à l'échelle de GPS&O, une baisse des prix de l'immobilier concernant les appartements, avec des prix qui sont passés de 2 964€/m² à 2 820€/m² en moyenne

Cette dynamique du marché immobilier est à nuancer du fait de deux facteurs :

- > Des prix de vente qui restent relativement élevés dans la majorité des communes
- > Des prix qui ont tendance à connaître une augmentation au cours des 2 dernières années (2019-2021 – données à consolider)

L'évolution de l'offre en logements collectif (cf infra) a par ailleurs pu impacter les prix de ventes dans l'ancien, le temps notamment lié à l'écoulement des stocks et de la fixation des valeurs de marché.

	Prix en hausse (>100€)
	Prix stables
	Prix en baisse (100€<)



A l'inverse, des prix de vente en maison qui ont eu tendance à augmenter dans plusieurs communes

Evolution des prix des maisons

	2014	2015	2016	2017	2018
Poissy	3 925 €	4 018 €	3 864 €	4 016 €	3 942 €
Conflans-Sainte-Honorine	3 695 €	3 665 €	3 664 €	3 644 €	3 837 €
Vernouillet	3 311 €	3 271 €	3 358 €	3 334 €	3 620 €
Triel-sur-Seine	3 169 €	3 118 €	2 999 €	3 041 €	3 300 €
Vaux-sur-Seine	3 293 €	3 062 €	3 006 €	3 048 €	3 140 €
Chanteloup-les-Vignes	2 895 €	2 928 €	2 835 €	2 842 €	3 055 €
Mantes-la-Jolie	2 598 €	2 703 €	2 521 €	2 628 €	2 785 €
Épône	2 829 €	2 798 €	2 689 €	2 761 €	2 753 €
Meulan-en-Yvelines	2 904 €	2 642 €	2 493 €	2 445 €	2 721 €
Guerville	2 492 €	2 766 €	2 522 €	2 485 €	2 508 €
Mantes-la-Ville	2 408 €	2 482 €	2 312 €	2 361 €	2 447 €
Limay	2 465 €	2 506 €	2 454 €	2 386 €	2 429 €
Rosny-sur-Seine	2 394 €	2 385 €	2 308 €	2 348 €	2 410 €

CU GPSO	3 039 €	3 022 €	2 999 €	2 993 €	3 116 €
----------------	---------	---------	---------	---------	---------

Ouest	2 780 €	2 731 €	2 717 €	2 645 €	2 803 €
Centre	3 526 €	3 455 €	3 459 €	3 501 €	3 640 €
Est	2 541 €	2 554 €	2 457 €	2 493 €	2 565 €

Plusieurs communes ont connu une augmentation des prix de vente des maisons au cours des dernières années. Les évolutions les plus marquées ont eu lieu à Vernouillet (+300€/m²) ou encore à Mantes-la-Jolie (+190€/m²).

A l'inverse, les communes de Vaux-sur-Seine et Meulan-en-Yvelines ont subi une baisse du prix des maisons.

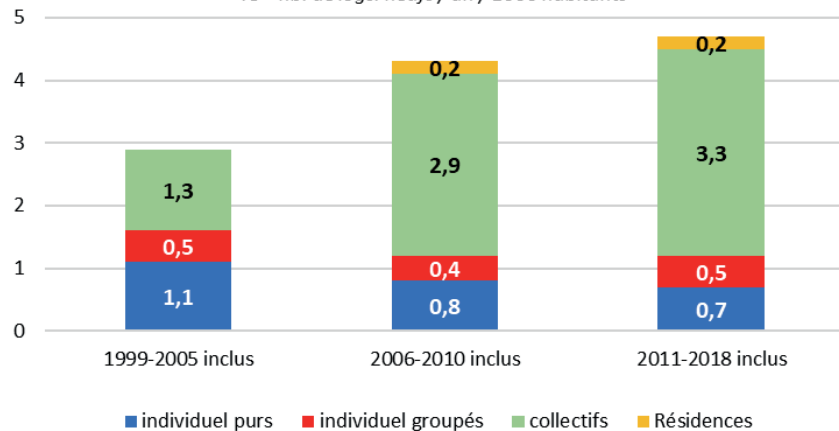
	Prix en hausse (>100€)
	Prix stables
	Prix en baisse (100€<)



Une progression du niveau de construction neuve, liée entre autres à un volume de nouveaux logements collectifs plus important

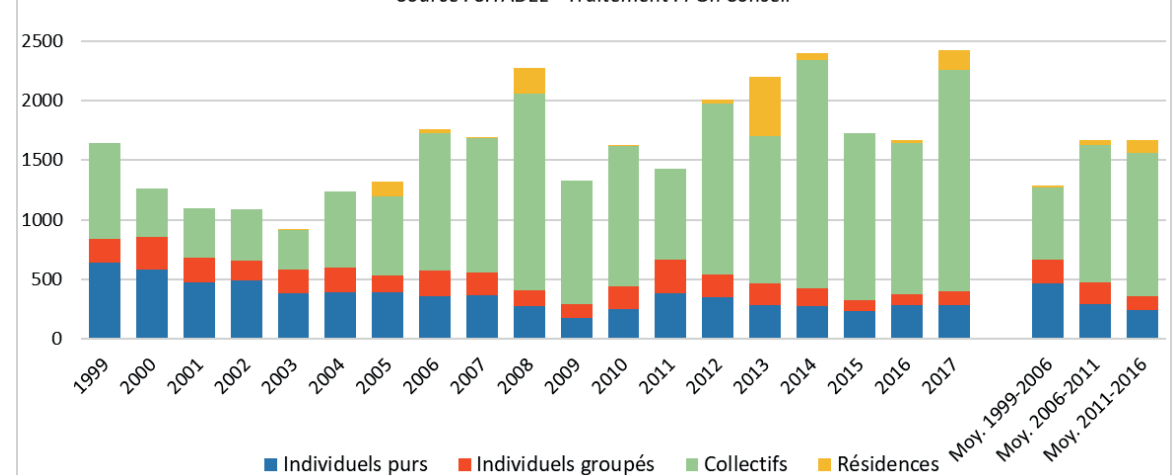
Evolution de l'indice de construction (IC)* depuis 1999 dans les communes de la CU GPS&O

Source : Sit@del et Insee - Traitement : FGn Conseil
IC = nb. de logs. neufs / an / 1000 habitants



Nombre de logements commencés depuis 1999 dans les communes de la CU GPS&O

Source : SITADEL - Traitement : FGn Conseil



L'indice de construction permet de définir le volume de construction sur un territoire au regard de sa population

L'indice de construction est en hausse à l'échelle de la CU GPS&O passant de 3 logements neufs / an / 1000 hab. entre 1999 et 2005 à près de 5 entre 2011 et 2018

La dynamique de construction s'est fortement amplifiée sur le segment des logements collectifs. Alors que le territoire produisait 1,3 logements pour 1000 habitants au début des années 2000, ce volume est monté à 3,3 logements après 2010.

A l'inverse la production de logements individuels purs (pavillonnaire) tend à s'estomper au fil des années.



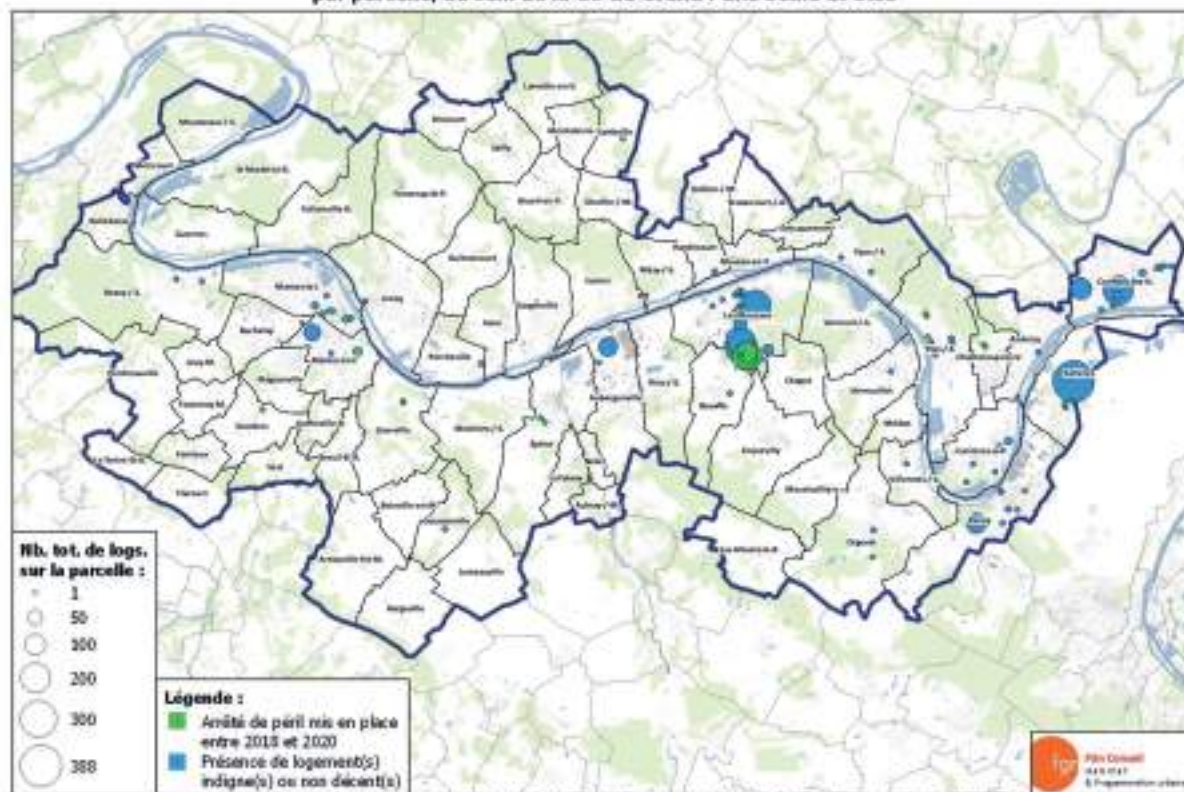


Qualification de la fragilité du parc privé : l'habitat dégradé



Les chiffres clés liés à l'habitat dégradé

Localisation des logements indignes et non décents ainsi que de ceux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, par parcelle, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise



Source : DRIH 2020 et fichier arrêtés de péril GSD 2010, 2019 et 2020 croisé Fajic 2019 - DGRF / Cartographie : F. Granisfont Conseil

- **Le parc privé potentiellement dégradé sur le territoire de la CU :**
- **> 17 550 logements** considérés comme passables à mauvais [entre 2 et 44% du parc]
- **> Dont 2 920** pourraient faire l'objet de dégradation plus lourdes (médiocre à mauvais) [entre 1 et 8% du parc]
- **> 13%** des logements en moyenne sont dans état « passable » à « médiocre », et nécessiteraient des travaux plus ou moins lourds de rénovation,
- **> 188 logements concernés par un arrêté de péril ou d'insalubrité en mars 2020,**
- **> 45 logements** concernés par un arrêté enregistré entre janvier 2019 et mars 2020, dont 32 dossiers en cours en mars 2020

Définition du niveau de dégradation fiscale des logements > Un indicateur établi par le biais de la source fiscale qui tend à surestimer la dégradation du parc ancien et à mésestimer celle du parc récent :

Bon = aucun besoin de travaux

Assez Bon = Petites réparations nécessaires

Passable = Défauts d'entretien dus à la vétusté mais ne compromettant pas les conditions d'habitabilités

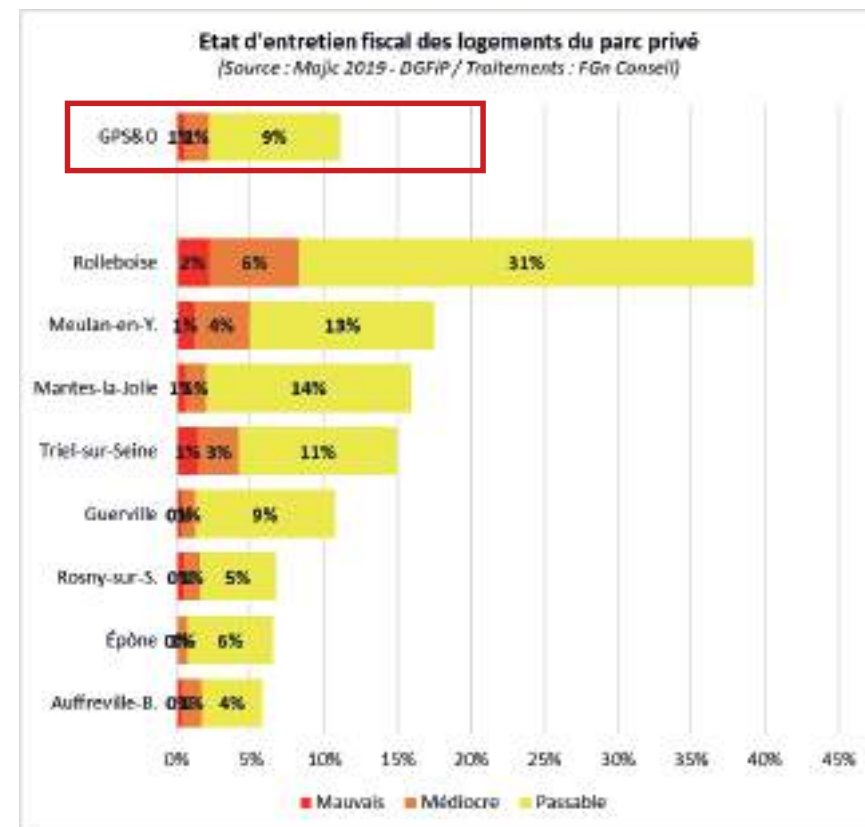
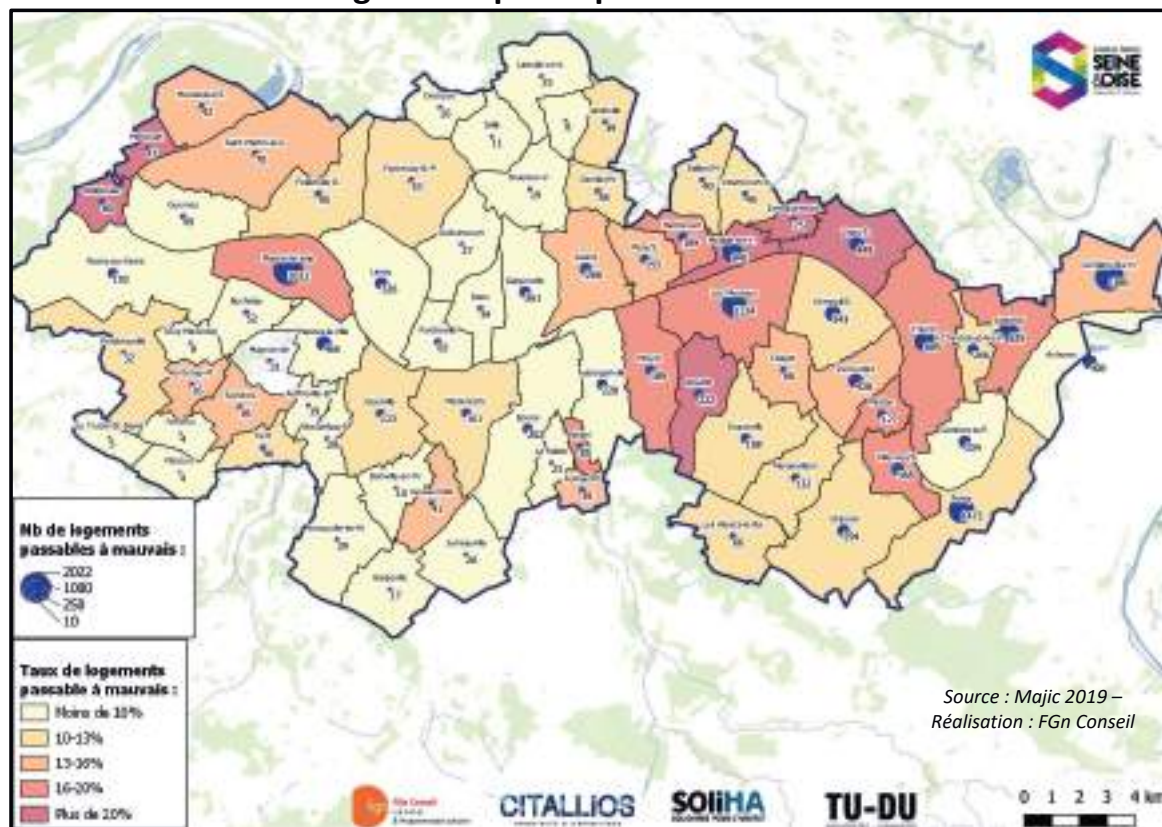
Médiocre = Travaux importants nécessaires, mais localisés

Mauvais = Travaux importants et généralisés nécessaires



Une part de logements très dégradés relativement faible

Nombre et taux de logements privés passables à mauvais

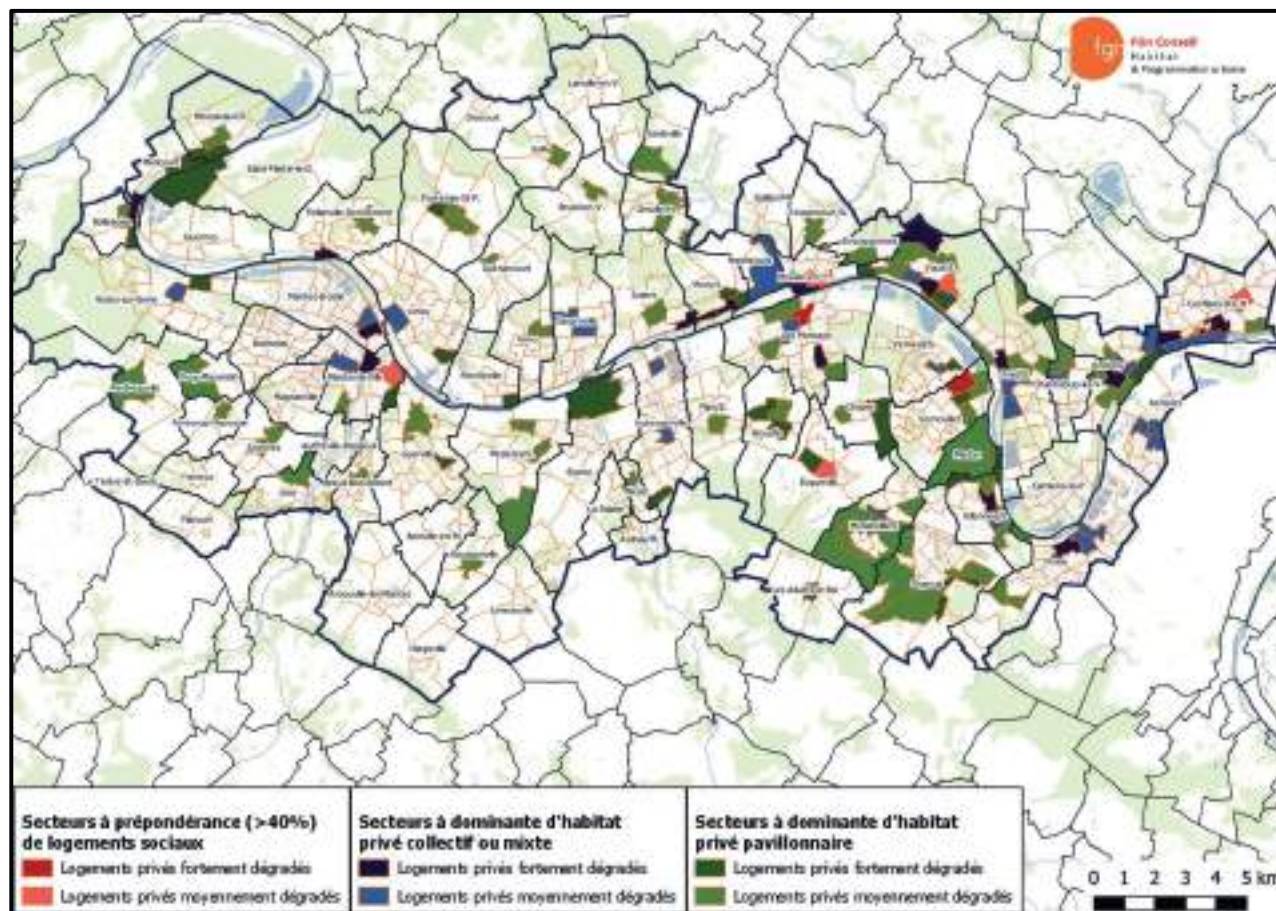


Un parc privé dégradé principalement localisé en centres anciens et sur les axes principaux, entre la Seine et les coteaux

Repérage des secteurs à forte concentration d'habitat privé potentiellement dégradé, par sections cadastrales

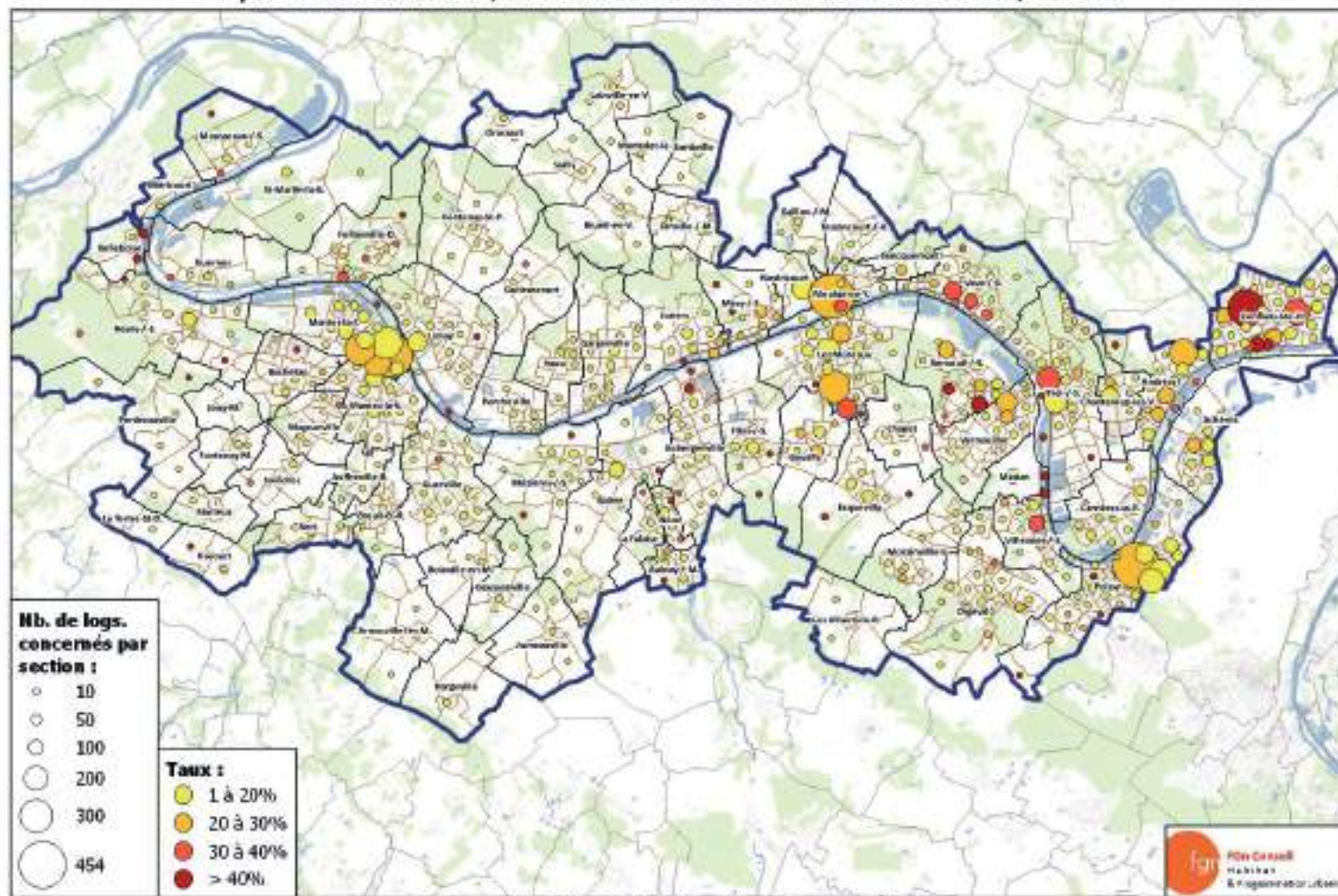
Source fiscale (Majic 2019)
Conception & traitements FGn Conseil

	Secteurs à dominante..		
	... d'HLM (> 40 %)	.. D'habitat privé collectif ou mixte	... pavillonnaire
Fortement dégradé			
Moyennement dégradé			
Faiblement dégradé			
Pas ou peu dégradé			



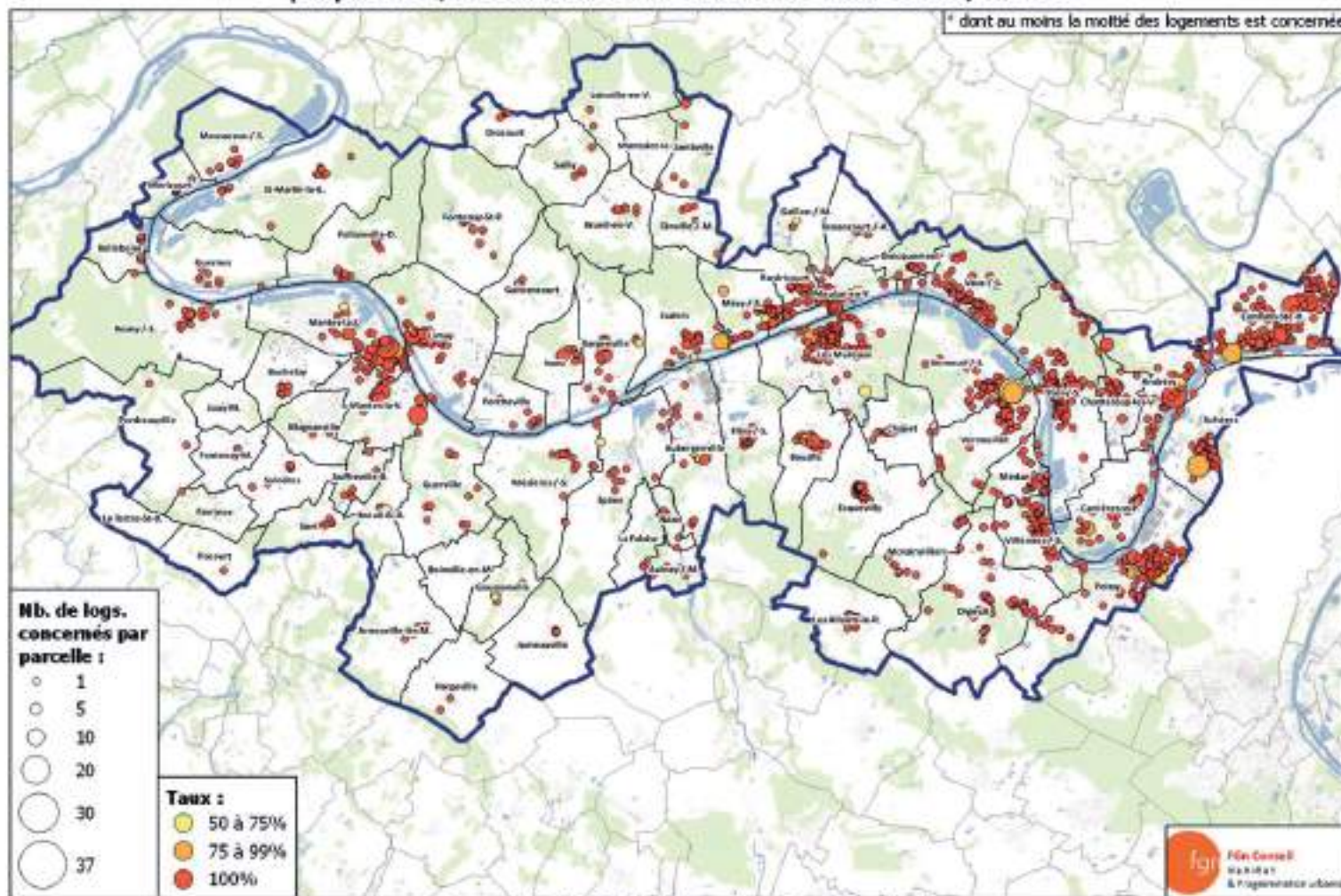
Volume et taux de logement en état fiscal « passable » à « mauvais » à l'échelle des sections cadastrales

Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "passable" à "mauvais", par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019



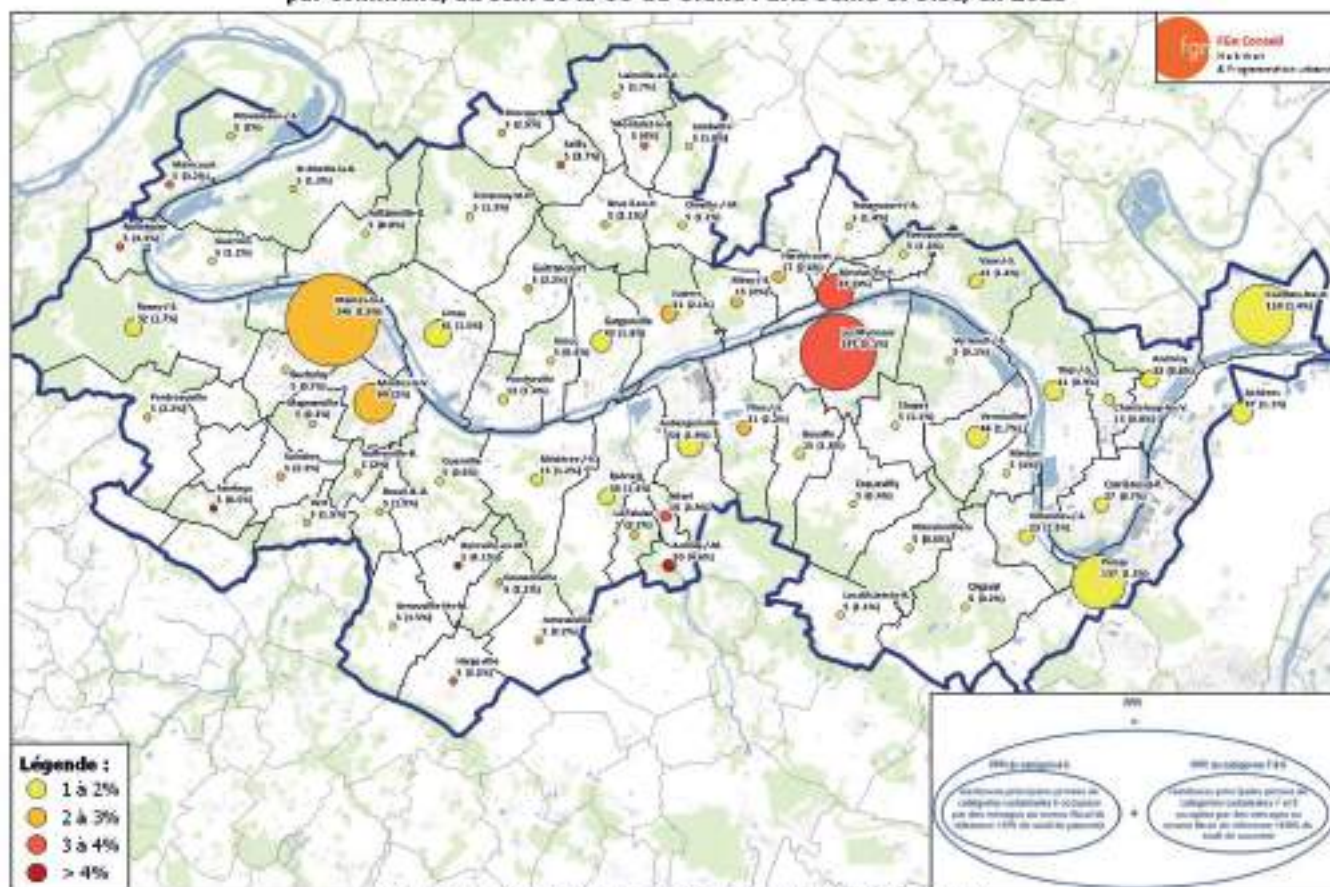
Localisation des logements en état fiscal « médiocre » à « mauvais » à l'échelle des parcelles cadastrales

Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais", par parcelle*, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019



Le PPPI (parc privé potentiellement indigne) confirme la présence d'habitat dégradé sans que ce dernier ne soit généralisé

Nombre et taux de logements privés potentiellement indignes, par commune, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2013



Les données du fichier PPPI, permettent de croiser les informations sur la qualité constructive du bâti, son état d'entretien et le niveau de revenu du ménage occupant le logement. Le repérage des situations d'habitat dégradé se base sur le postulat suivant :

Un logement a de fortes chances d'être dégradé si sa qualité constructive est faible, que peu de travaux ont été déclarés et qu'un ménage à faibles ressources l'occupe.

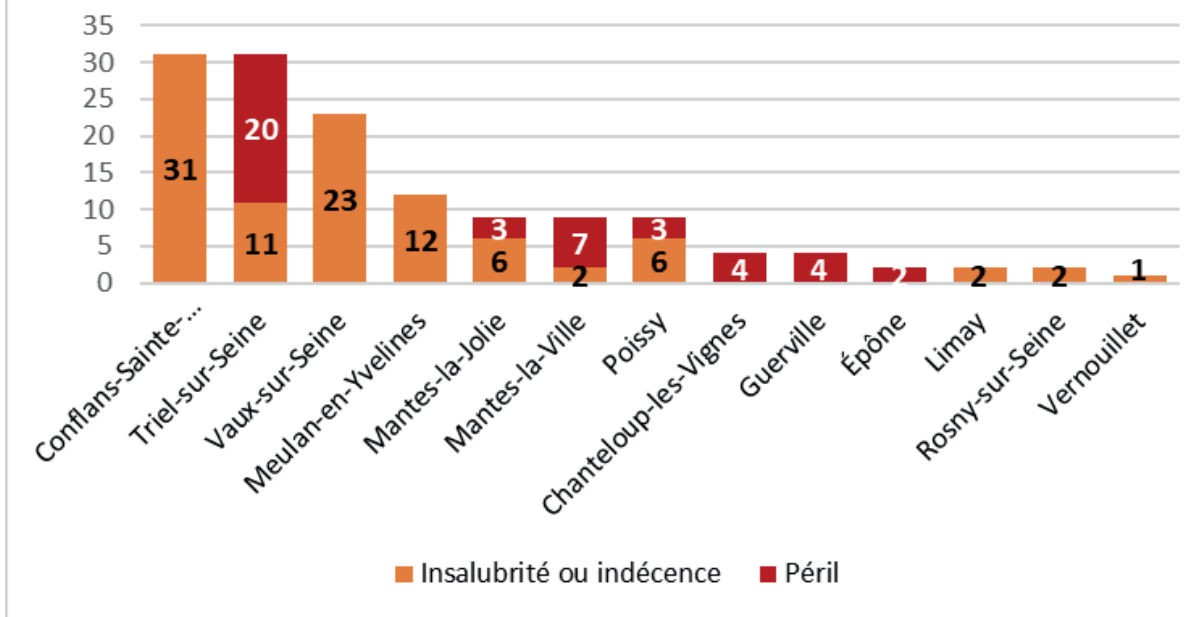
Les données issues du PPPI ne montrent qu'un nombre et un taux de logement potentiellement indigne relativement faible, hormis aux Mureaux et à Meulan-en-Yvelines.



Des arrêtés qui reflètent à la fois la présence de logements dégradés et la présence de services habitat actifs dans certaines communes

Nombre de logements déclarés indécents ou insalubres et d'arrêtés de périls

Source : ORTHI & CU GPS&O - Traitement : FGn Conseil



- > Selon la base ORTHI, 188 arrêtés d'insalubrité ou d'indécence sont en cours en mars 2020 à l'échelle de l'agglomération.
- > Par ailleurs, la communauté urbaine a recensé 45 arrêtés de péril sur une période allant du 1er janvier 2018 au 1er mars 2020,

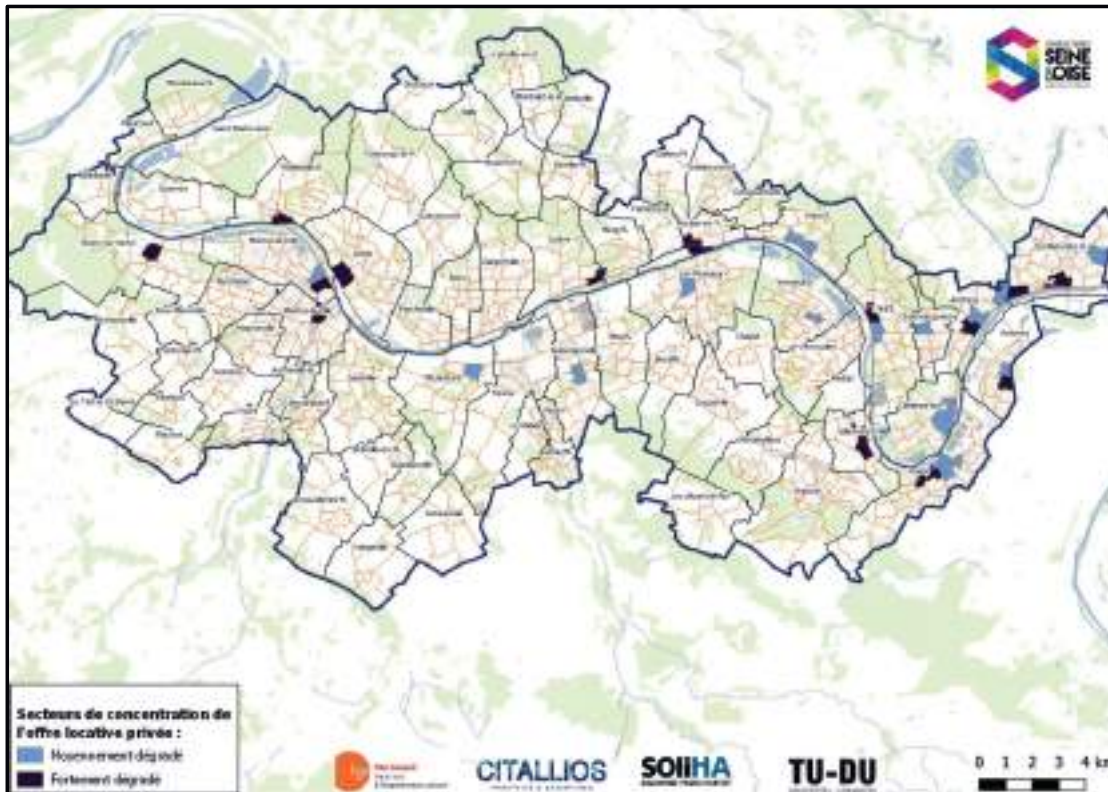
Au-delà de confirmer la présence de logements dégradés dans certaines communes, le suivi des arrêtés met également en avant la politique communale en matière d'utilisation des pouvoirs de polices municipaux. Certaines communes présentent des taux élevés de logements potentiellement dégradés, mais n'apparaissent pas dans les statistiques relatives aux arrêtés. Cela peut s'expliquer par l'absence de services dédiés ou bien par une politique incitative qui n'aboutit que rarement à la prise d'arrêtés.



A l'échelle de la CU, une vingtaine de secteurs pouvant faire l'objet d'une réflexion autour d'outils tels que le permis de louer

Repérage des secteurs à forte concentration d'habitat locatif privé
potentiellement dégradé, par sections cadastrales

Source fiscale (Majic 2019)– Conception & traitements FGn Conseil



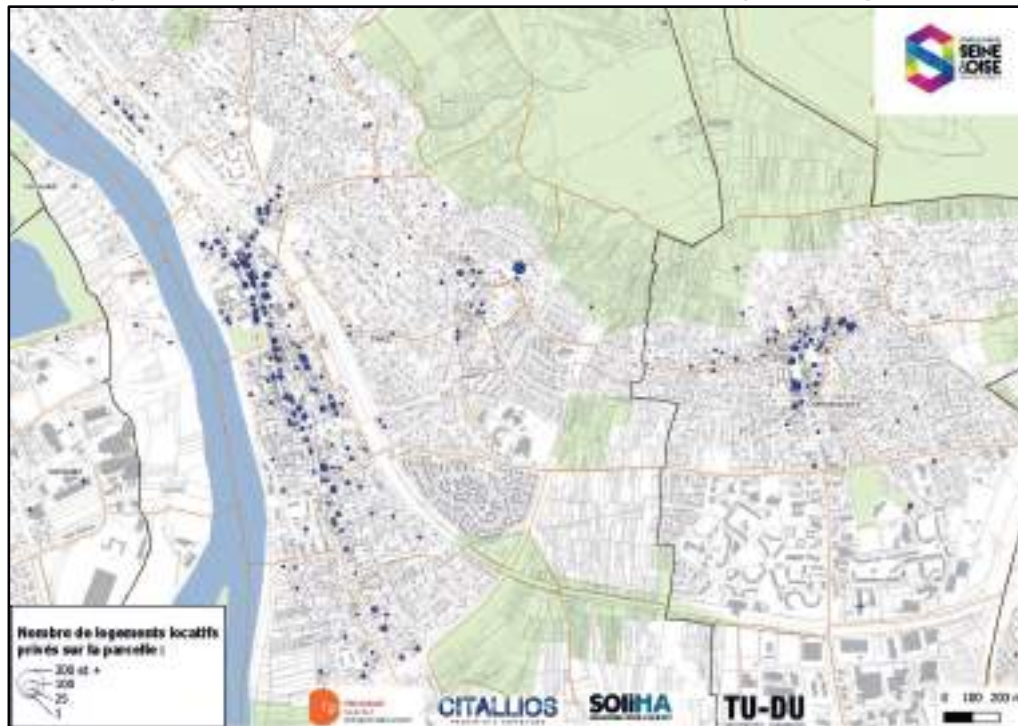
- Des secteurs de concentration de l'habitat locatif privé potentiellement dégradé repérés via les caractéristiques suivantes :
 - > Sections cadastrales composés à plus de 40% d'habitat privé ;
 - > Dont les logements privés sont pour au moins 1/3 locatif privés et comptant au moins 50 logements ;
 - > Dont le taux de logement potentiellement dégradés est important (>2,5% de logements médiocres à mauvais et 15% de logements passables à mauvais).
- Des secteurs principalement situés en centre-ville et en bord de Seine, notamment le long des axes principaux et pouvant être propices à la mise en place d'un permis de louer, y compris avec visite préalable des logements, du fait de la concentration des logements locatifs potentiellement dégradés.
- Dans ces secteurs :
 - > Environ 11 760 logements loués ou pouvant être mis en location
 - > Dont 7 200 ont été construits avant 1990

Selon la volonté politique locale de développer une action de contrôle du parc locatif privé, d'autres secteurs pourraient faire l'objet de ce type d'outil. Ces secteurs ne ressortent cependant pas statistiquement car ils sont contenus dans un tissu de propriétaire occupant ou de logement social. Des analyses à l'échelle des sous-quartiers ou de certaines rues seront alors nécessaires.

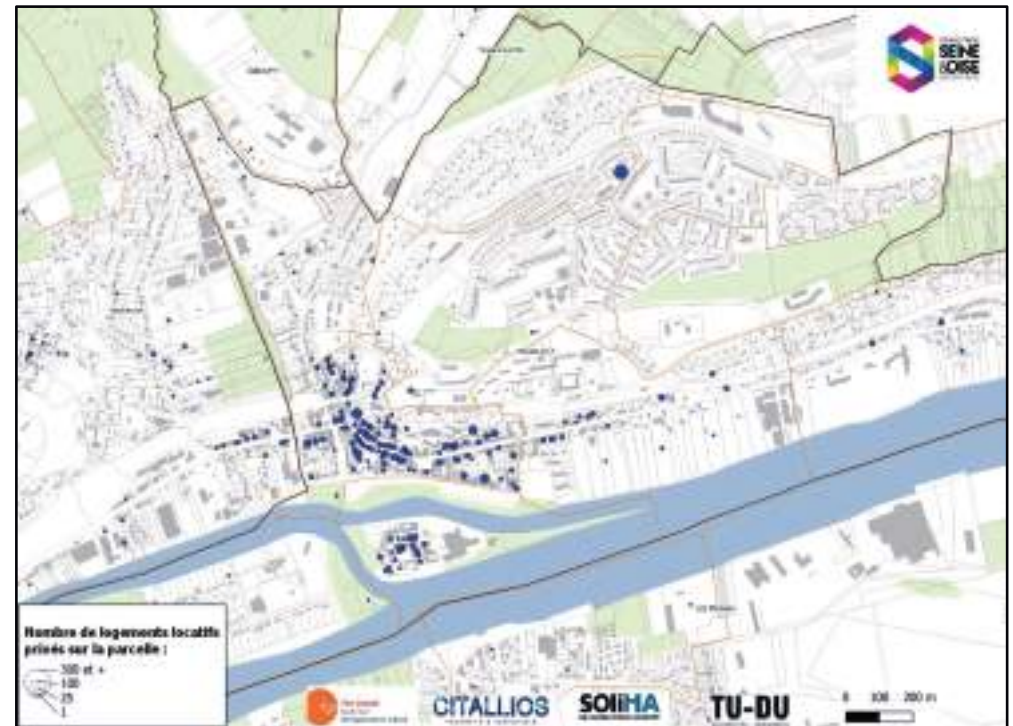


Exemples de secteurs de concentration de l'offre locative considérée comme fiscalement passable à mauvaise

Localisation des logements locatifs fiscalement passables à mauvais à Triel et Chanteloup-les-Vignes

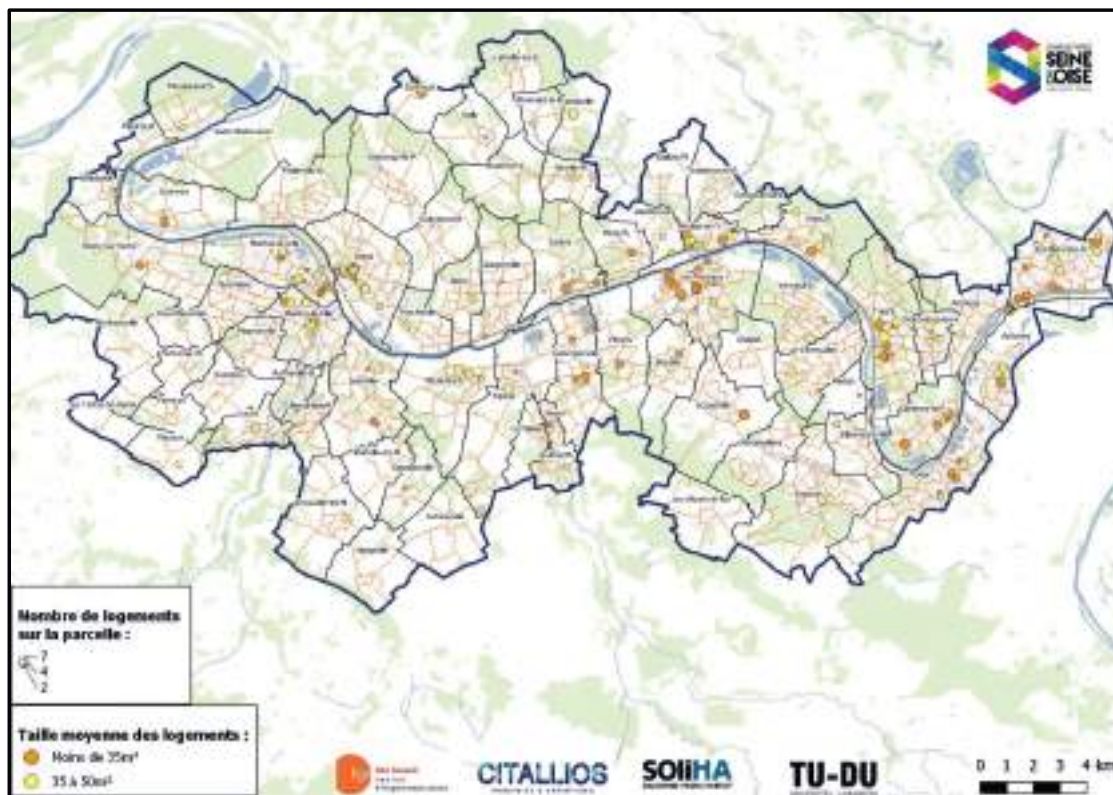


Localisation des logements locatifs fiscalement passables à mauvais à Meulan-en-Yvelines



Phénomènes liés à la division pavillonnaire et à la création de petites monopropriétés

Localisation des petites monopropriétés (<8 logements) dont les logements ont été construits après 2000 et disposent d'une surface habitable moyenne de moins de 50m²



Les phénomènes de division pavillonnaire ou d'intensification du tissu pavillonnaire sont relativement difficiles à approcher d'un point de vue statistique. Afin de recenser ces situations de logements récemment divisés ou de construction neuves en petite monopropriétés, la carte ci-contre montre :

- > Les monopropriétés dont les logements ont été construits après 2000
- > Qui contiennent moins de 8 logements
- > Dont la taille moyenne des logements n'excèdent pas 50m²

On recense selon la source fiscale :

- > **224 monopropriétés présentant ce type de caractéristiques**
 - > Dont 95 disposent d'une taille moyenne de logements inférieurs à 35², soit des immeubles de rapport.

On constate toutefois que la majorité de ces monopropriétés sont situés dans des secteurs urbains (centres-villes de Conflans-Sainte-Honorine, de Meulan-en-Yvelines, des Mureaux...), secteurs pouvant par ailleurs faire l'objet d'un outil tel que le permis de louer.

En revanche, d'autres monopropriétés se sont établies dans des secteurs plus pavillonnaires (Guernes, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine...).





Qualification de la fragilité du parc privé : la vacance des logements



Les chiffres clés sur la vacance des logements



Triel-sur-Seine



Meulan-en-Yvelines



Vaux-sur-Seine



Rosny-sur-Seine

Le parc vacant sur le territoire de la CU :

- > 11 130 logements considérés comme vacants selon l'INSEE, soit 6,3% du parc [Entre 2 et 12% selon les communes]

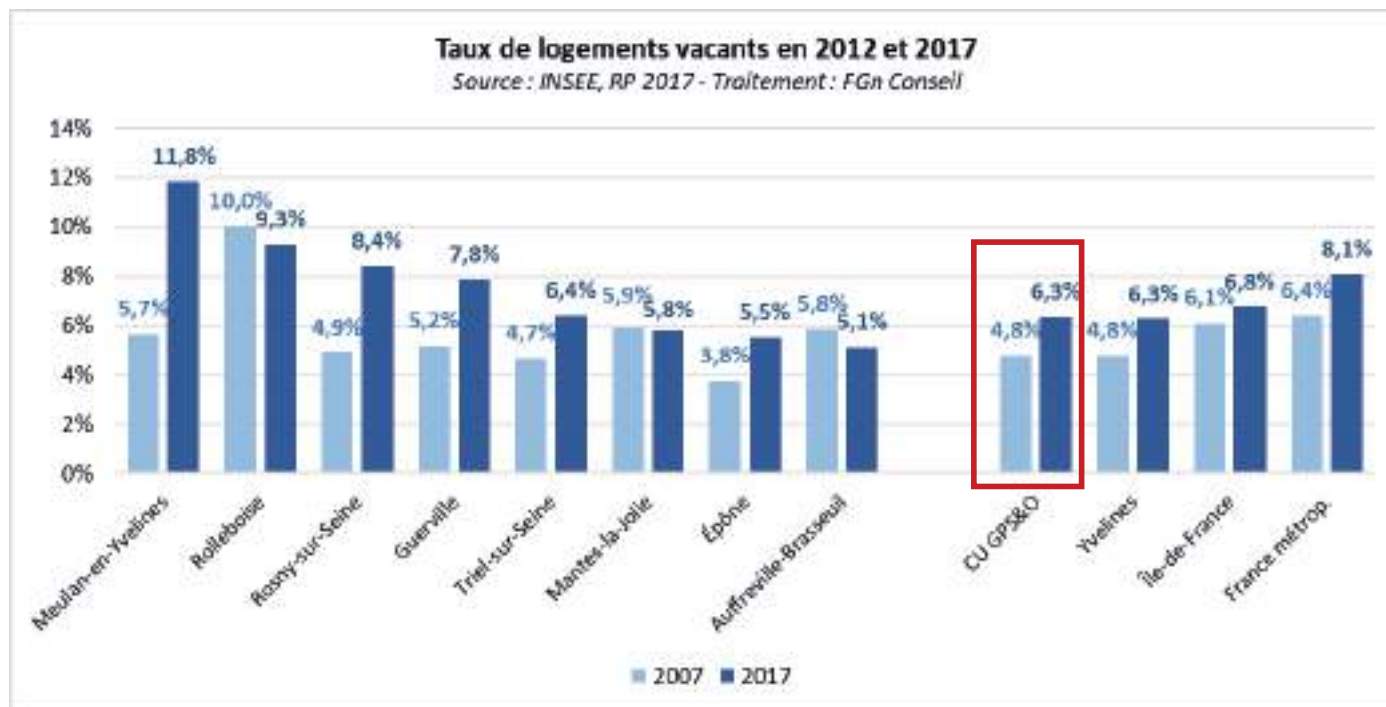
Un phénomène en augmentation :

- > 4,8% des logements vacants en 2007
- > 5,5% en 2012
- > 6,3% en 2017

1900 logements vacants depuis plus de 2 ans selon les données fiscales, soit 1,4% du parc [Entre 0,2 et 6,1% selon les communes].



Un phénomène en augmentation à l'échelle de la CU



Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants à l'échelle de la CU Grand Paris Seine & Oise est passé de 7 500 en 2007 à 11 130 en 2017, faisant passer le taux de logements vacants de 4,8 à 6,3% sur cette période

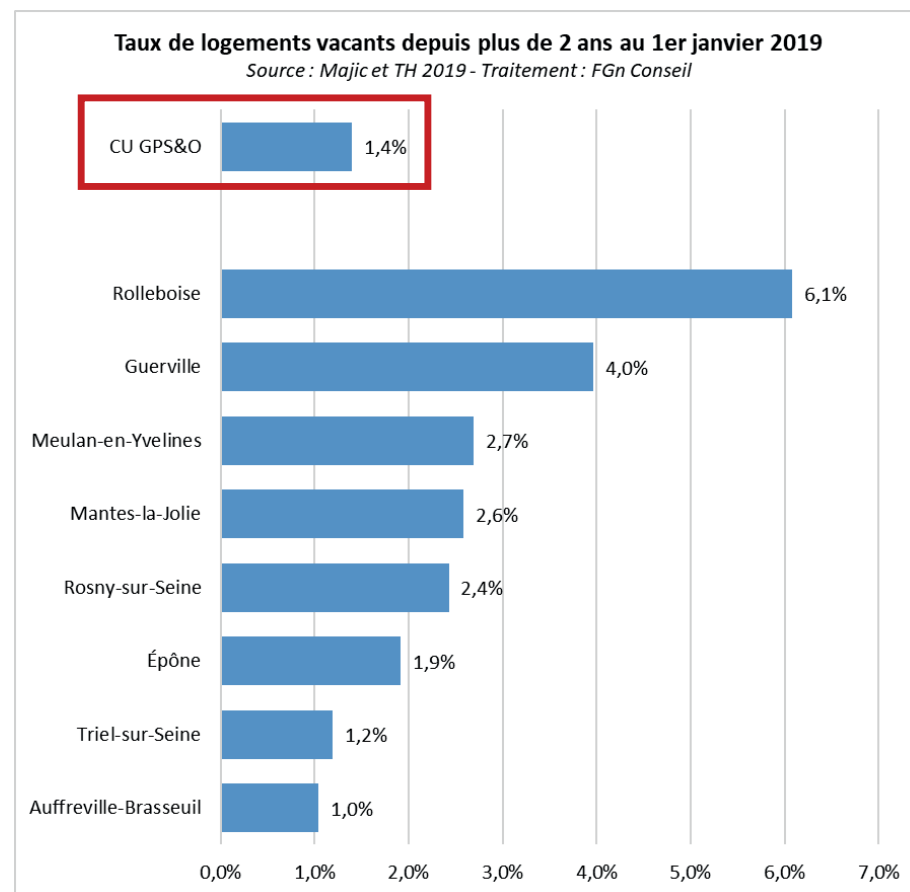
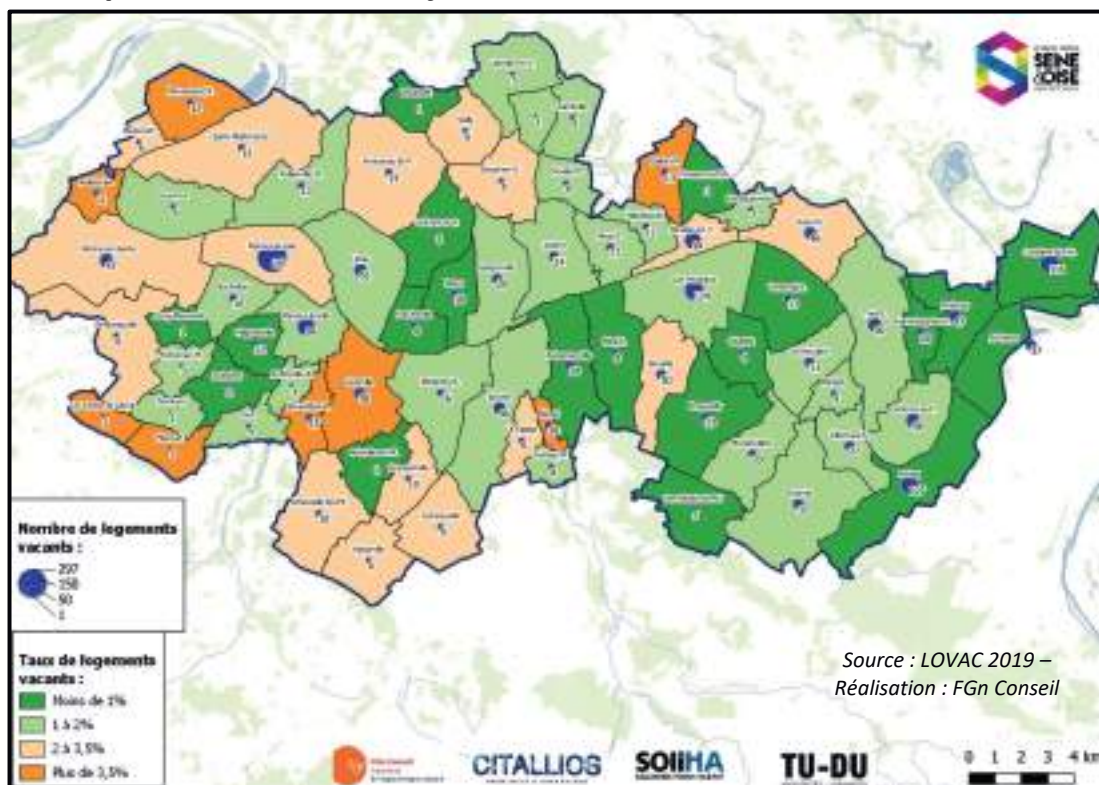
Cette évolution de la vacance des logements est similaire à celle observée à l'échelle départementale, Il est toutefois à noter que le taux de logements vacants dans la CU GPS&O était inférieur au niveau francilien en 2007 et se retrouve, en 2017 à un niveau similaire.

On note par ailleurs que certaines communes telles que Meulan-en-Yvelines, Rosny-sur-Seine ou encore Guerville ont vu leur taux de logement vacant fortement progresser au cours des dernières années.



Une vacance structurelle (>2ans) relativement contenue à l'échelle de la CU et plus marquée à l'est du territoire

Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2ans au 1^{er} janvier 2019 selon la source fiscale

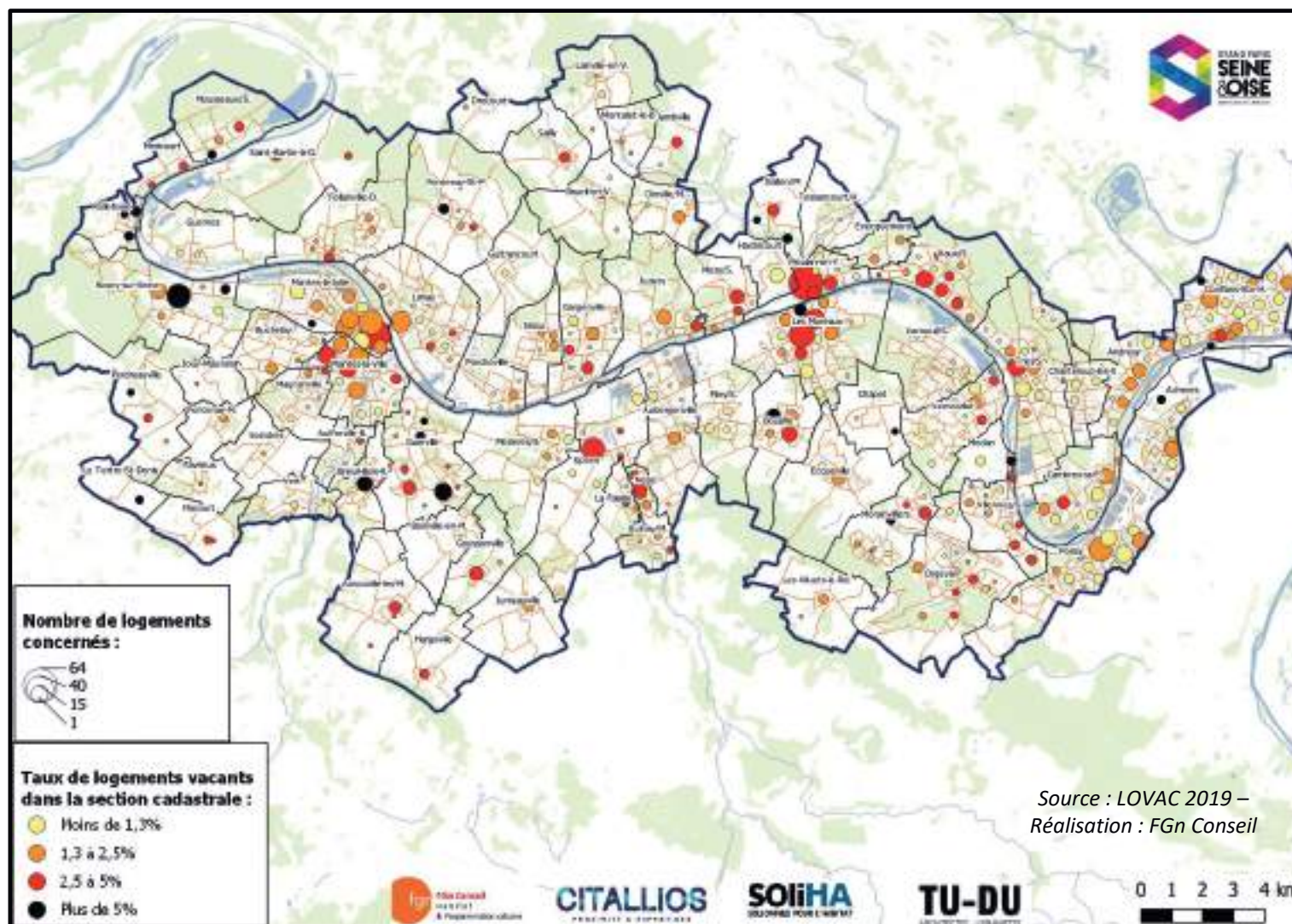


Les données fiscales issues du fichier LOVAC permettent de définir la vacance structurelle sur le territoire, c'est-à-dire la vacance de plus de 2 ans. Il apparaît que parmi le parc privé, environ **1900 logements sont structurellement vacants**.

Cette vacance structurelle est principalement localisée à l'est du territoire, où le marché immobilier est moins tendu.



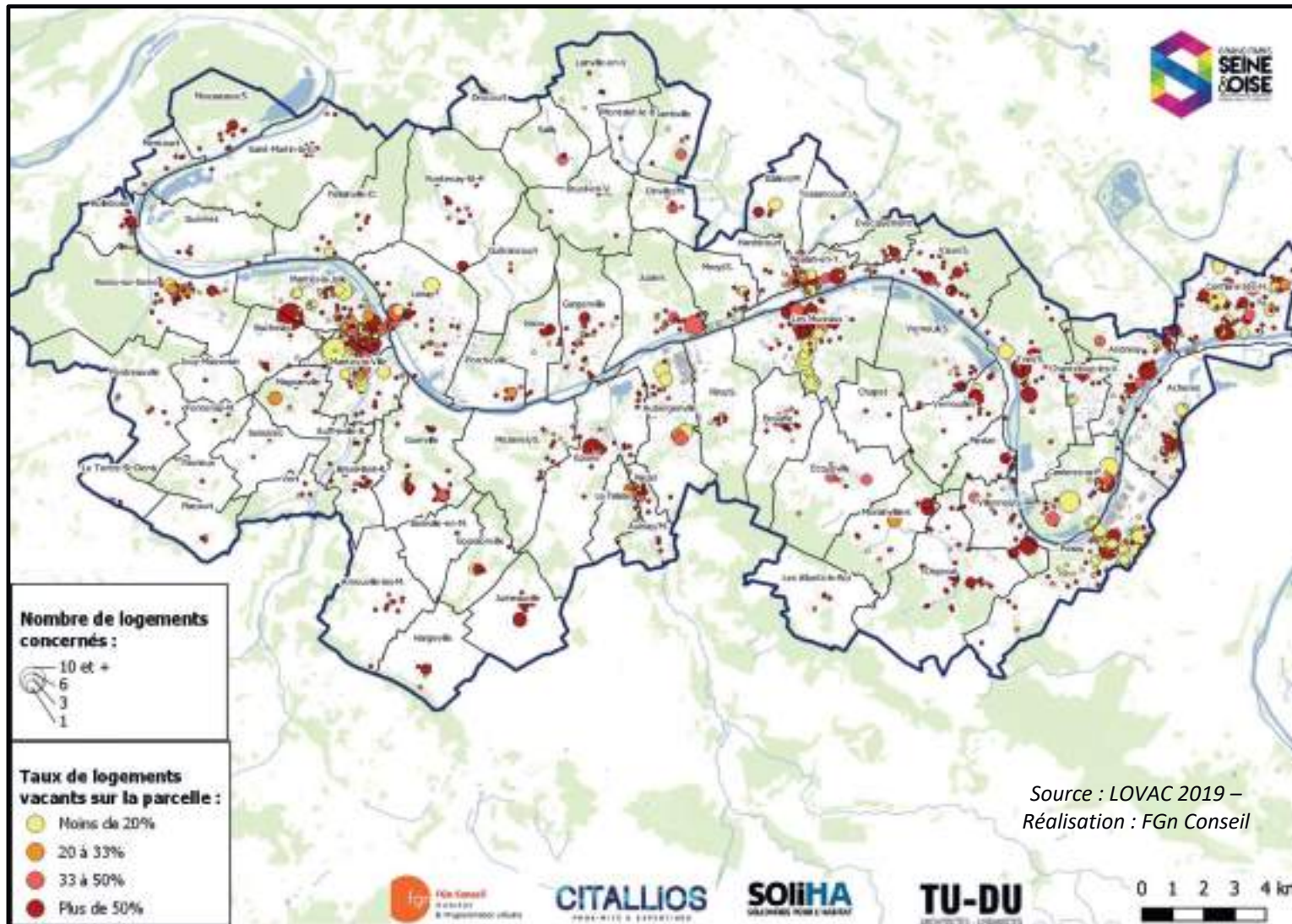
Un taux de logements structurellement vacants plus important localisé dans les secteurs d'habitat dégradé



Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier 2019 par section cadastrale selon la source fiscale



A l'échelle de la CU, 76 bâtiments collectifs dont plus de la moitié des logements sont déclarés vacants pour un total de 207 logements



Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2ans au 1^{er} janvier 2019 par section cadastrale selon la source fiscale

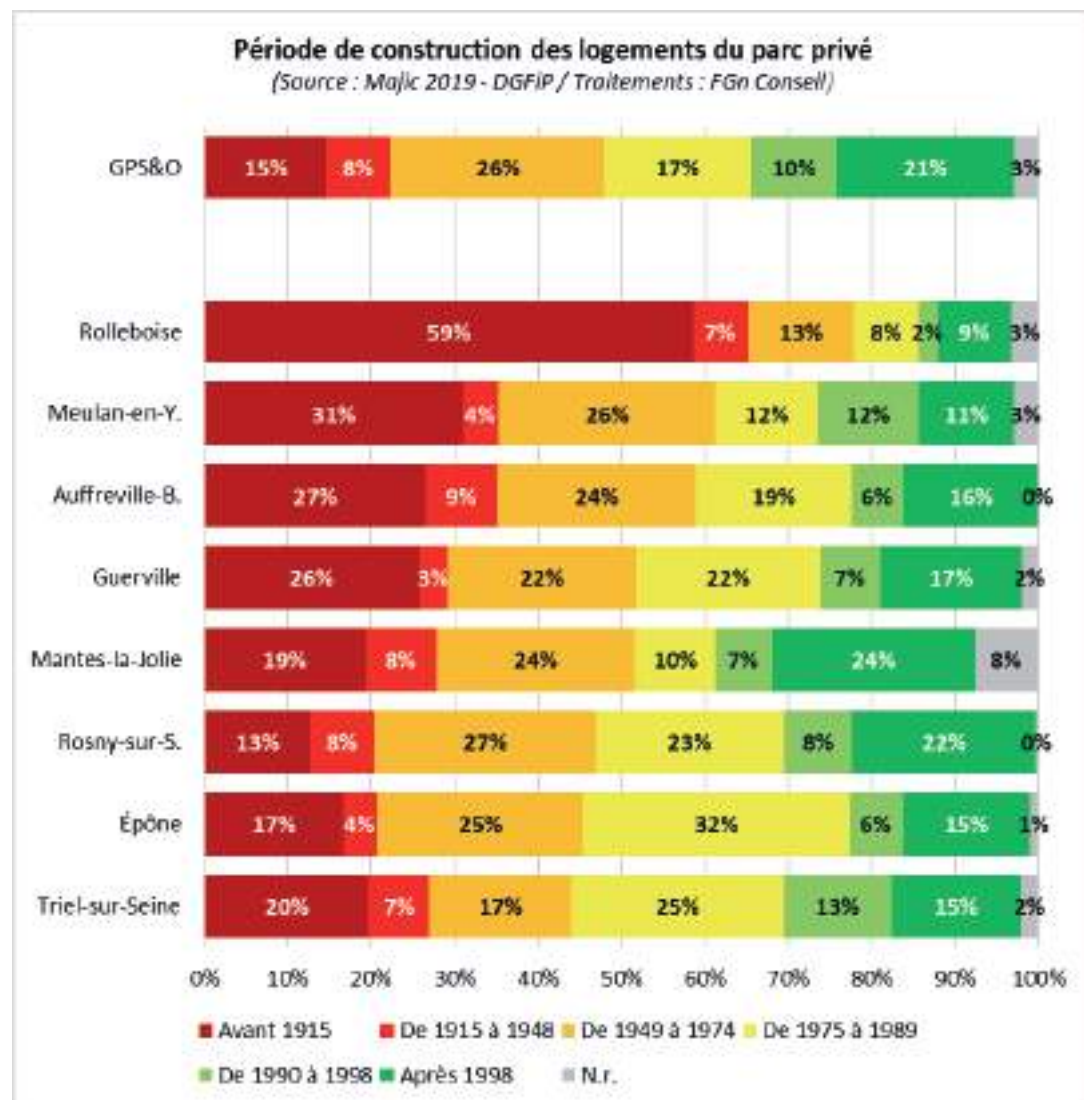




Qualification de la fragilité du parc privé : les besoins en rénovation énergétique



Près de la moitié des logements privés construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques



Un potentiel statistique en matière de réhabilitation relativement important :

> 48% des logements privés ont été construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques, soit un peu plus de 65.400 logements

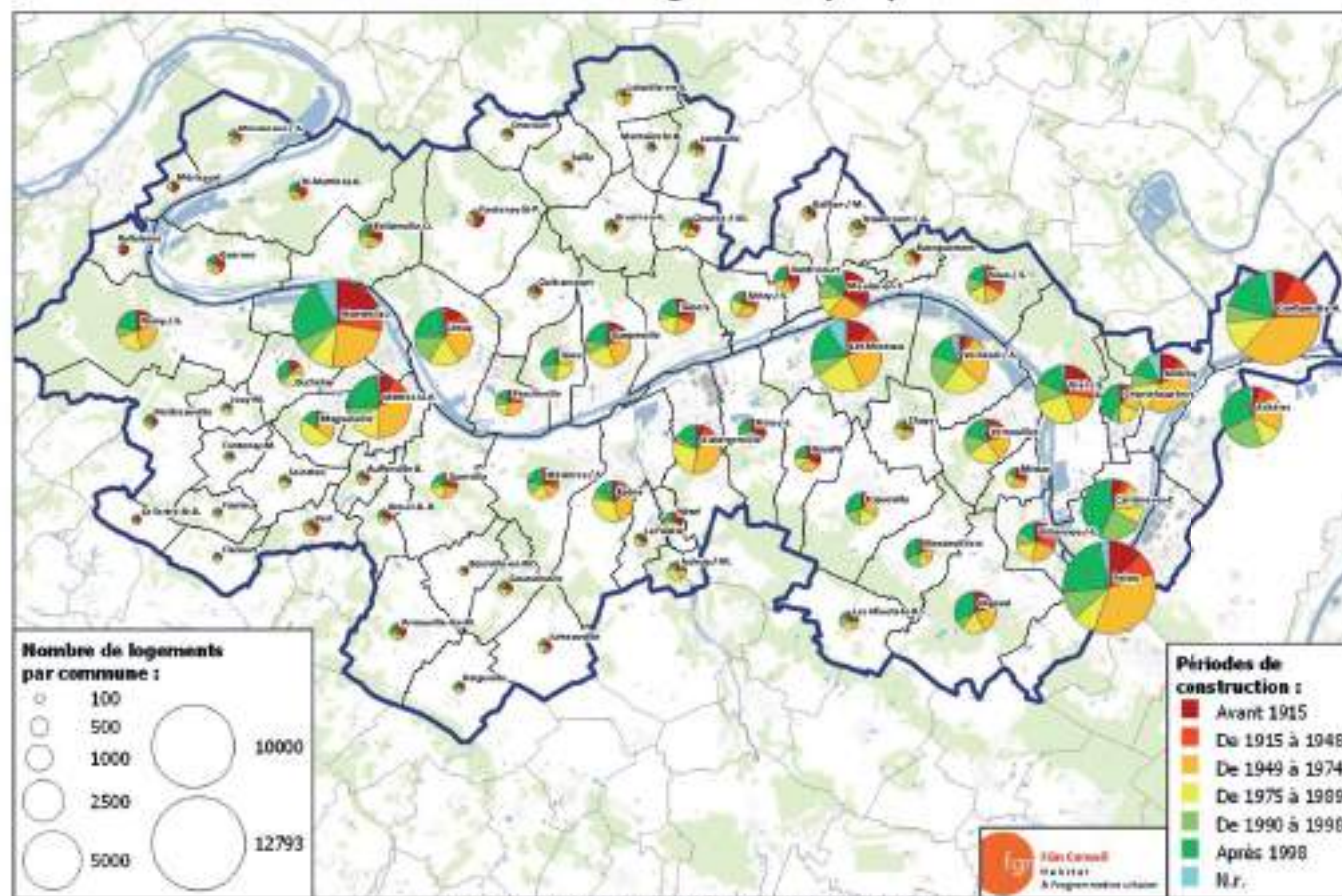
> Parmi lesquels près de 13.500 sont considérés comme passables à mauvais et n'ont probablement pas fait l'objet de réhabilitation récente

> On dénombre également 17% de logements privés construits entre 1975 et 1989, soit environ 23 850 logements privés, qui compte tenu de leur période de construction et des réglementations en vigueur présentent une étiquette énergétique E ou inférieure (RT88 = étiquette D)



Un parc ancien et potentiellement énergivore qui concerne l'ensemble du territoire

Période de construction des logements du parc privé en 2019



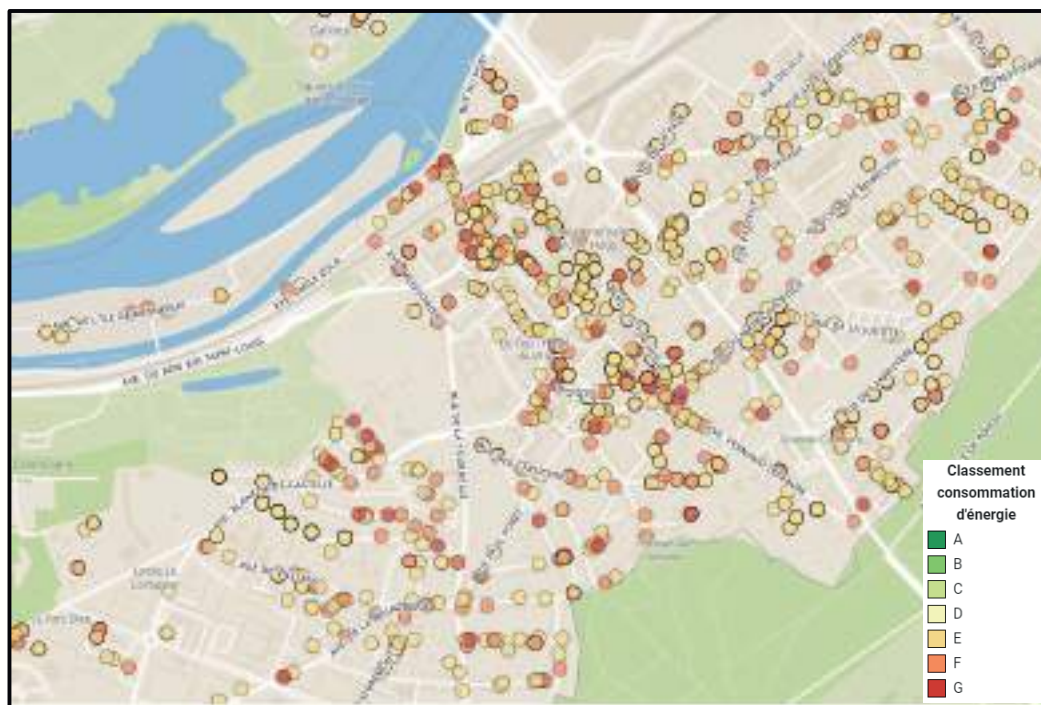
Des besoins en réhabilitation énergétiques qui concernent l'ensemble du territoire avec :

- > Des communes rurales qui disposent de centres-bourg ancien (Rolleboise, Méricourt, Fontenay-Saint-Père...)
- > Des communes de taille moyenne (1.000 à 5.000 logements) avec un centre-bourg ancien plus ou moins persistant et un développement de l'habitat dans les années 60 et 70 (Meulan-en-Yvelines, Mezy-sur-Seine, Aubergenville, Andrésy ...)
- > De grandes communes en front de Seine, qui disposent de centres historiques ainsi que d'un tissu des années 50 à 80 (Conflans-Sainte-Honorine, Mantes-la-Jolie, Poissy...),

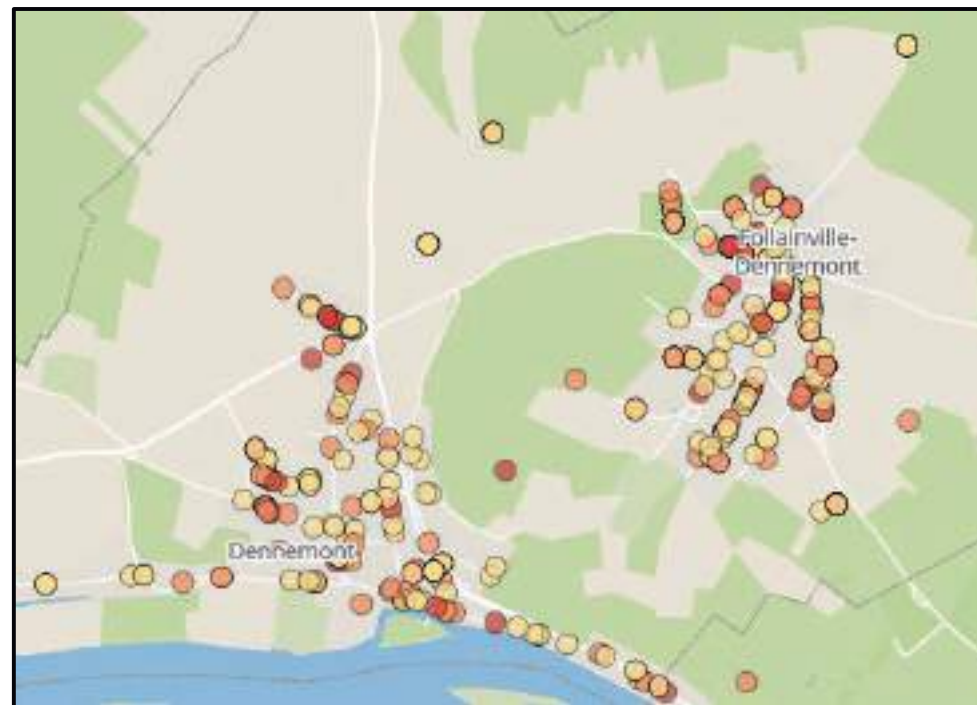


Des enjeux de réhabilitation énergétique confirmés par les diagnostics de performances énergétiques (nombreux logements de classe E, F ou G)

Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Poissy

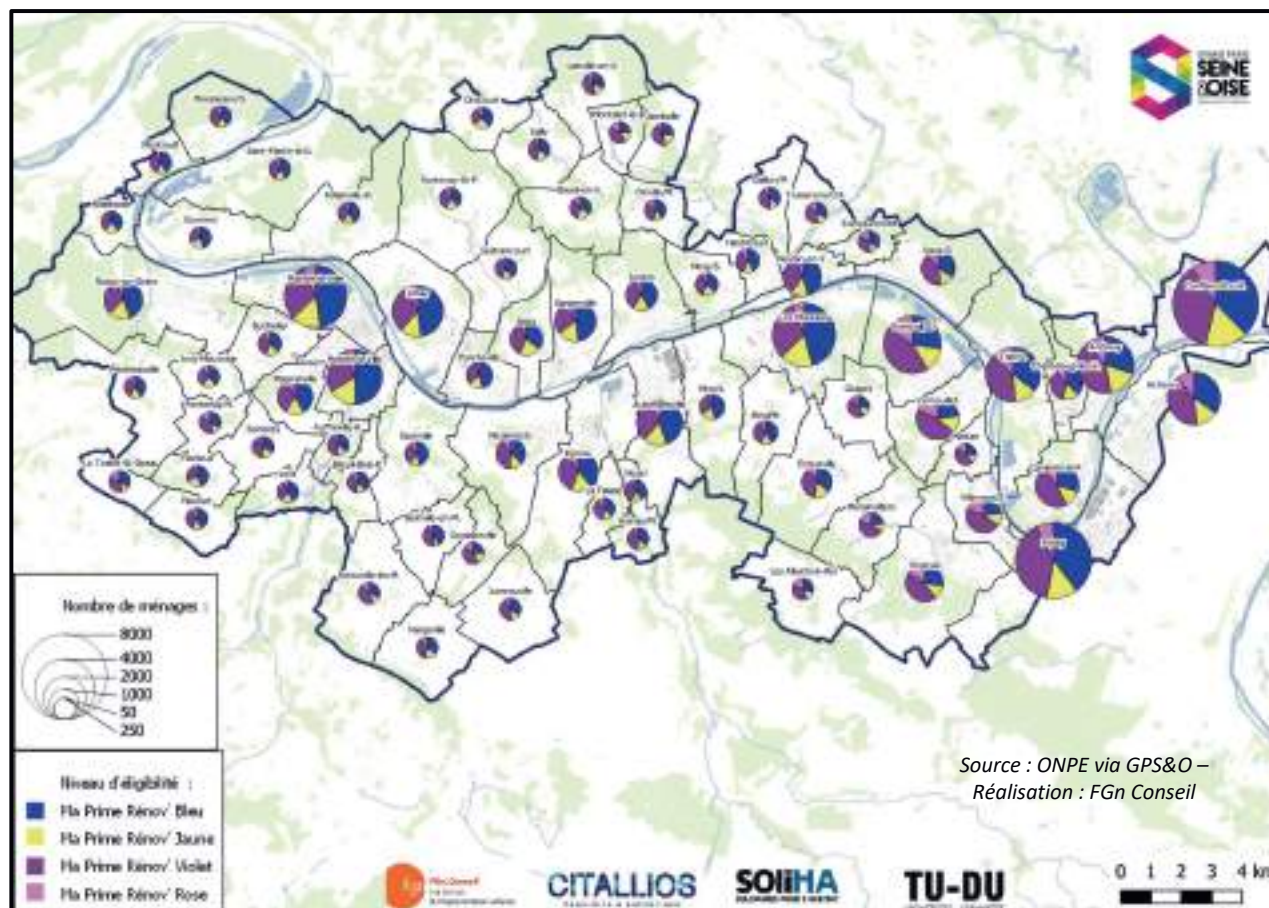


Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Follainville-Dennemont



Une part importante de ménages éligibles à des aides financières à la réhabilitation énergétique via le dispositif « MaPrimeRénov' »

Nombre de ménages éligibles aux aides « MaPrimeRénov' » dans les communes de GPS&O selon leur niveau d'éligibilité

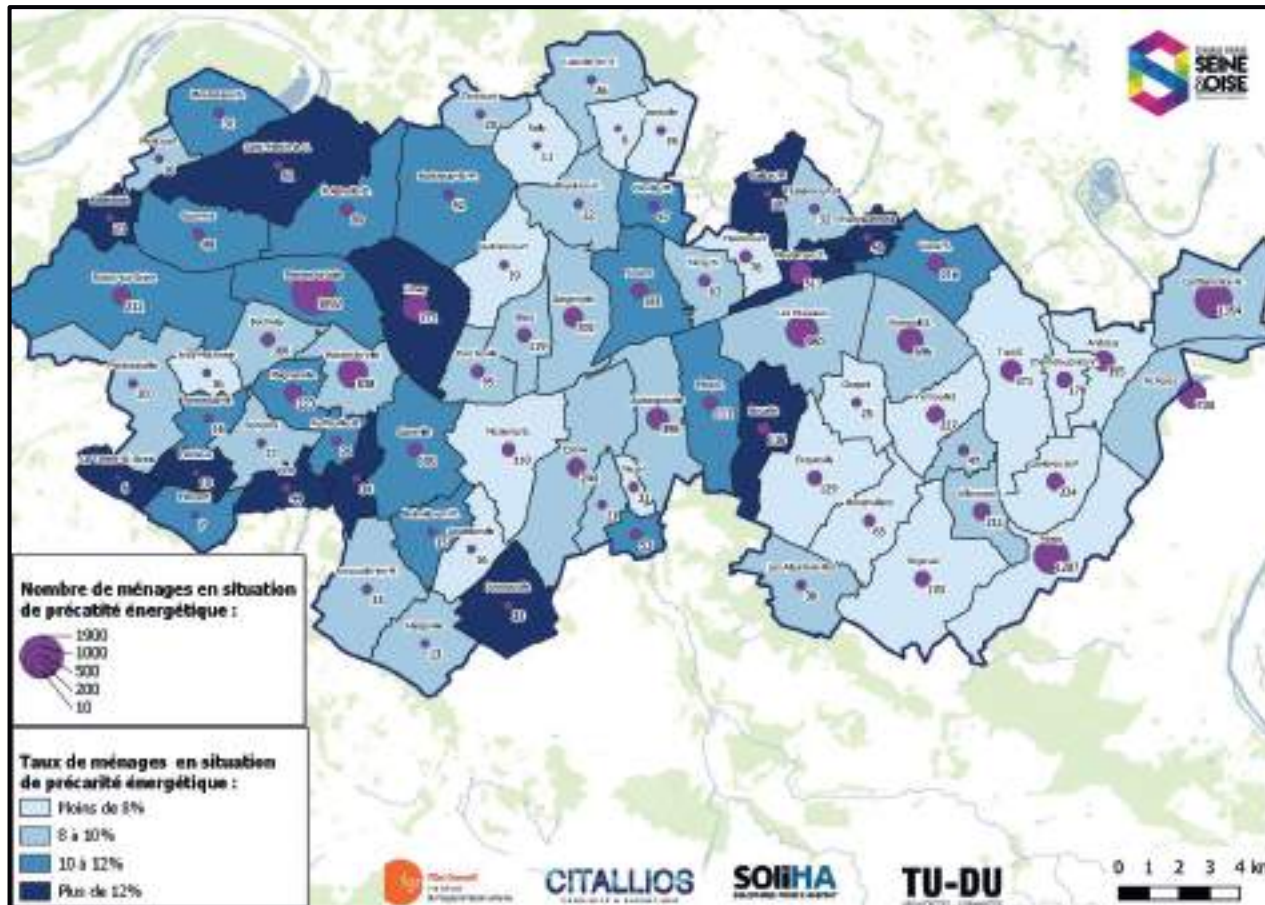


- Lancé le 1^{er} janvier 2020, le dispositif « MaPrimeRénov' » permet de bénéficier d'aide financière à la réhabilitation énergétique de son logement.
- D'abord réservé aux propriétaires occupants modestes, il a été progressivement étendu à l'ensemble des ménages :
- > A compter du 1^{er} octobre 2020 pour l'ensemble des propriétaires occupants
- > A compter du 1^{er} janvier 2021 pour les copropriétés (aide au SDC)
- > A compter du 1^{er} juillet 2021 pour les propriétaires bailleurs
- **A l'échelle de GPS&O, plus de 80 000 ménages éligibles à ce dispositif.** Certains pourront monter leur dossier et leur programme de travaux en autonomie lorsque d'autre auront besoin d'un accompagnement technique pouvant nécessiter la mobilisation de conseiller en économie d'énergie, via notamment les espaces France Rénov'.



Une part importante de ménages éligibles à des aides financières à la réhabilitation énergétique via le dispositif « MaPrimeRénov' »

Nombre et taux de ménages en situation potentielle de précarité énergétique au sein des communes de la CU Grand Paris Seine et Oise

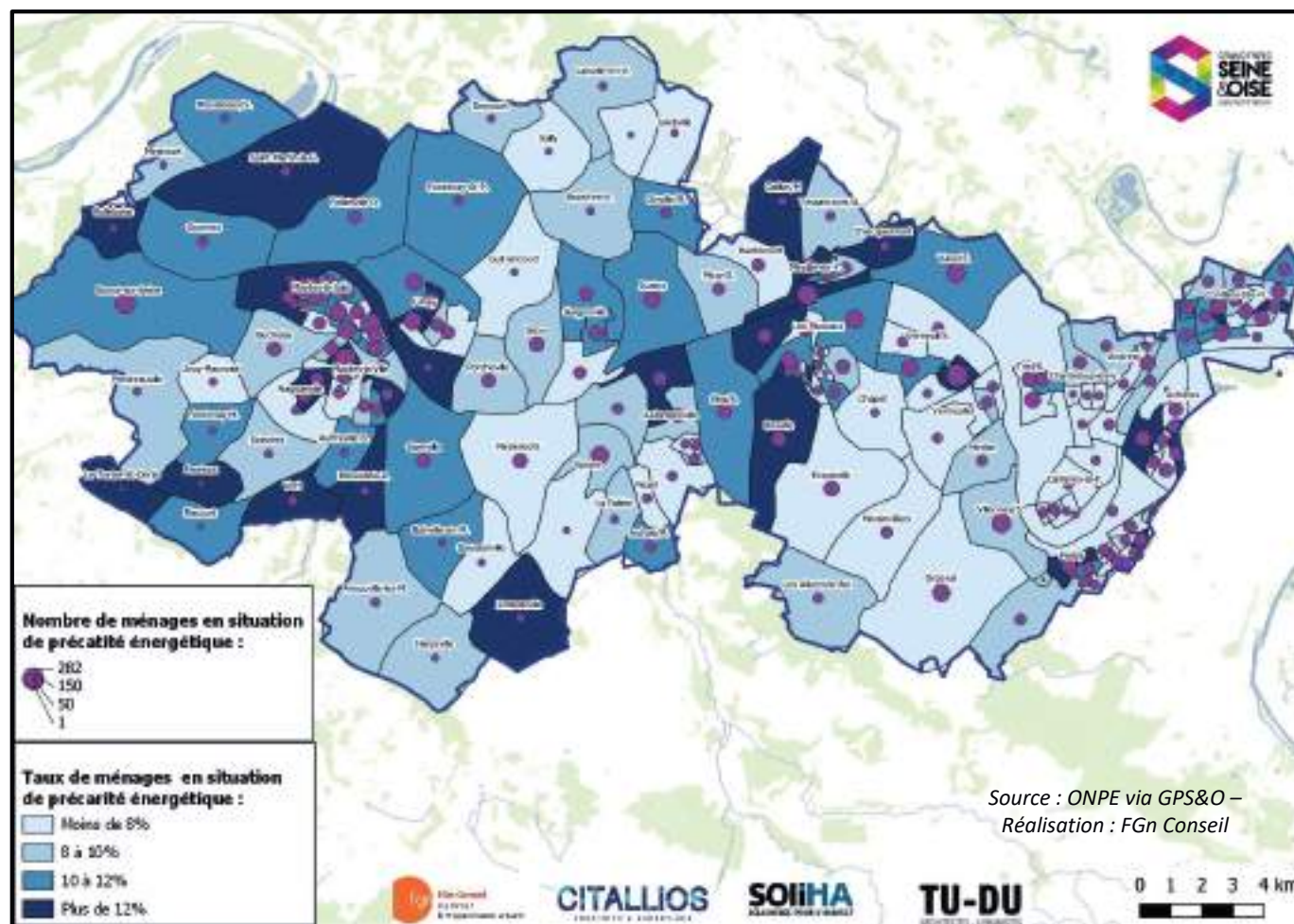


- Il est statistiquement complexe de repérer précisément les situations de précarité énergétique des ménages. La précarité énergétique est en effet protéiforme et peut concerner des ménages qui dépensent une part importante de leur budget dans le chauffage de leur logement comme des ménages qui se privent de chauffage, faute de ressource.
- Afin de disposer d'une base statistique à l'échelle nationale, l'ONPE a mis en place une méthode de calcul qui évalue le nombre de ménages à faibles ressources (3 premiers déciles de revenus) qui dépensent plus de 8% de leur budget dans le chauffage de leur logement.
- Compte tenu de ces critères, on recense à l'échelle de la CU GPS&O, **8,8% de ménages en situation de précarité énergétique, soit environ 14 600 ménages**



Une part importante de ménages éligibles à des aides financières à la réhabilitation énergétique via le dispositif « MaPrimeRénov' »

Nombre et taux de ménages en situation potentielle de précarité énergétique au sein des IRIS de la CU Grand Paris Seine et Oise





Qualification de la fragilité du parc privé : le parc en copropriété



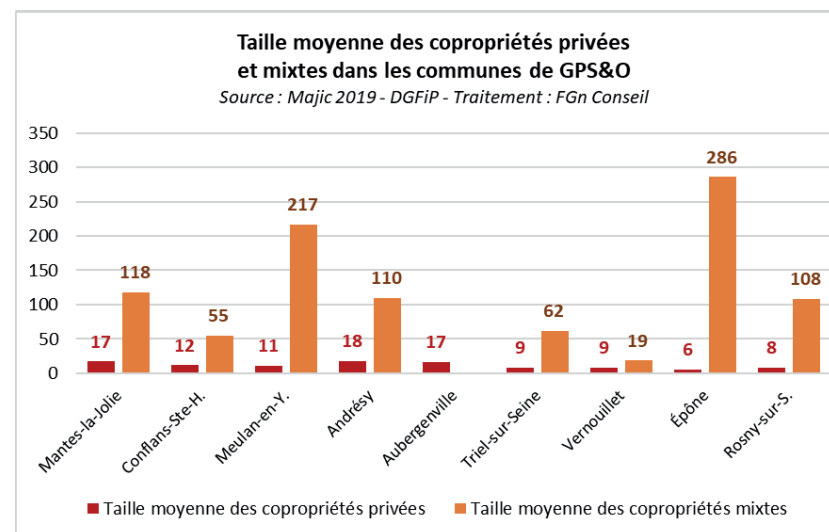
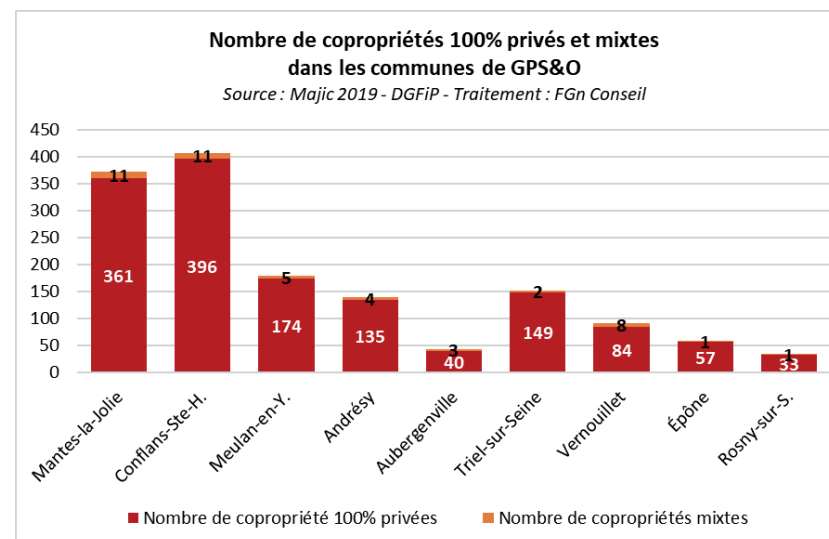
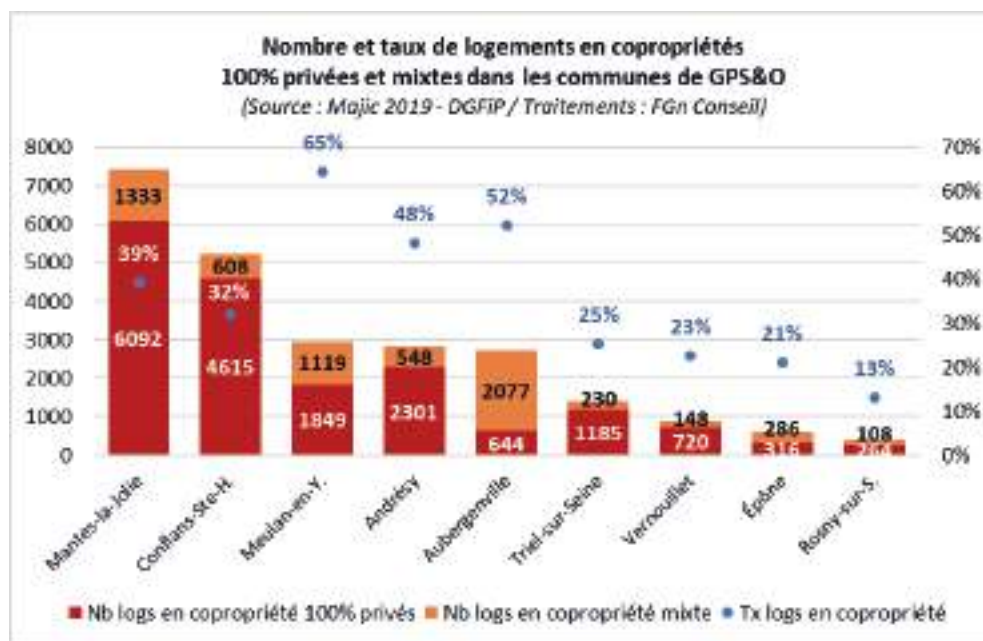
Environ 3000 copropriétés, dont 107 copropriétés mixtes

La CU GPS&O compte environ 56 169 logements en copropriété, répartis dans **2 997 copropriétés** :

- > 2.890 copropriétés privées représentant 44.000 logements
- > 107 copropriétés mixtes pour un total de 12.169 logements, dont 6.190 logements sociaux, soit 51% des logements

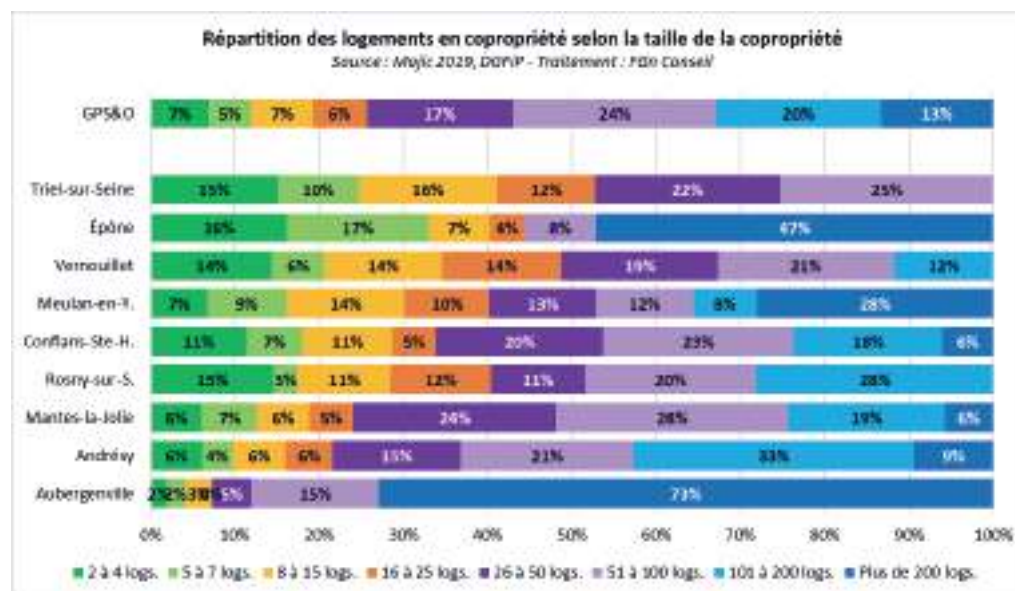
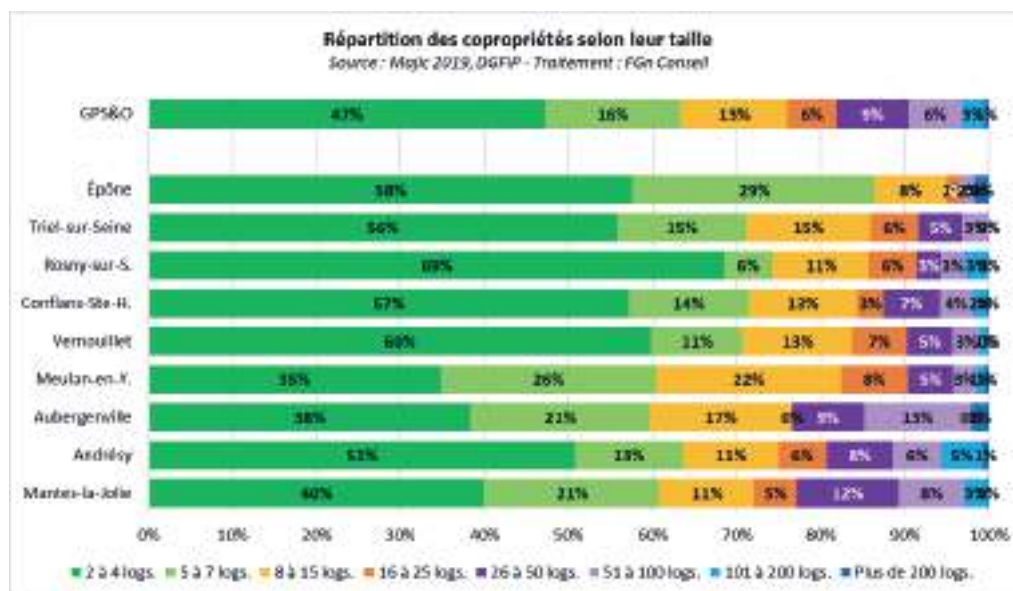
Les copropriétés présentent une taille moyenne de 19 logements, avec de forte variation selon la nature de la copropriété :

- > 15 logements en moyenne pour les copropriétés privées
- > 114 logements pour les copropriétés mixtes



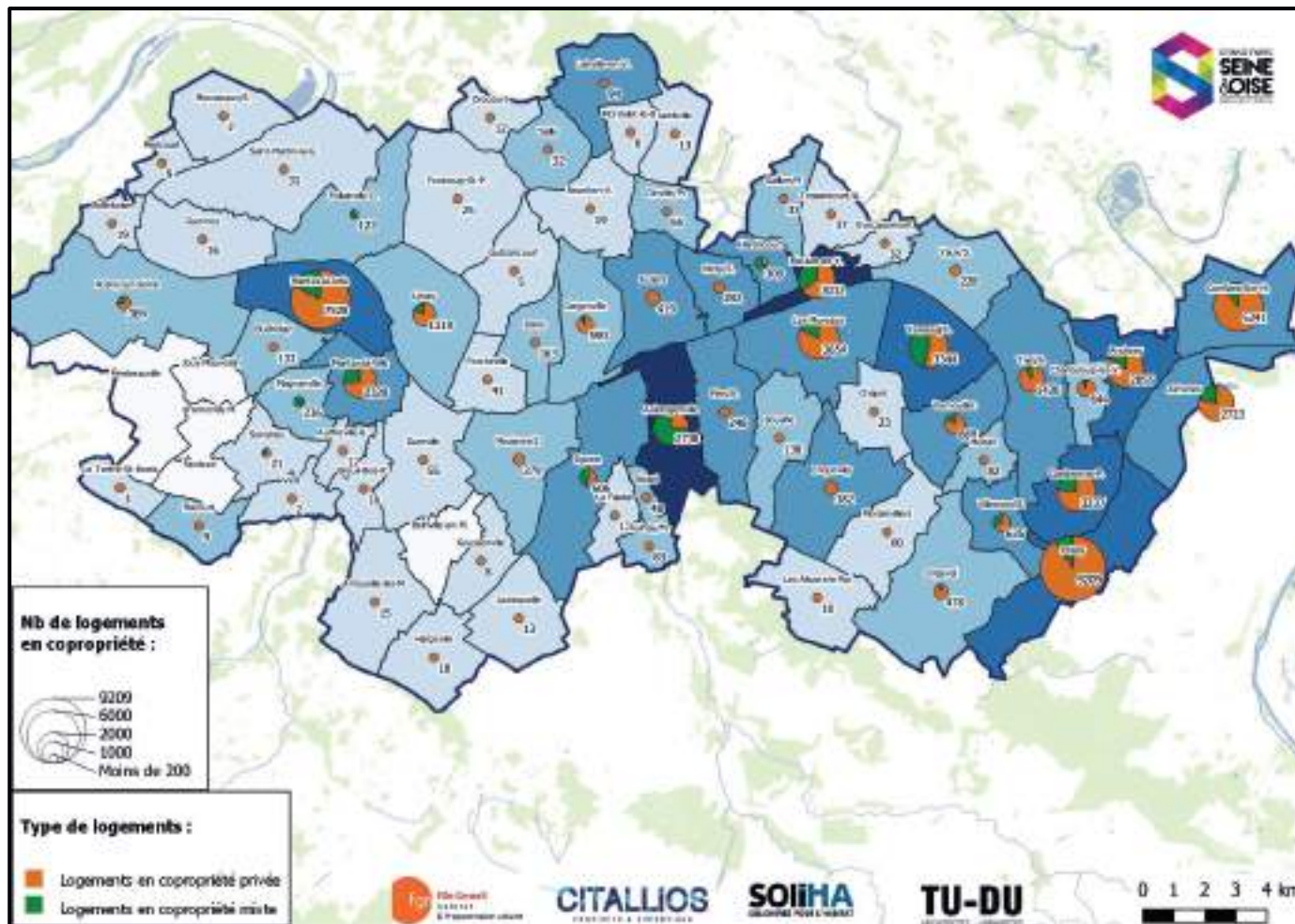
La part des copropriétés de plus de 25 logements

Seulement 19% des copropriétés sont de moyenne et grande taille (plus de 25 logements), mais regroupent près de $\frac{3}{4}$ du parc en copropriété,



Répartition des copropriétés sur le territoire

Nombre et taux de logements en copropriété parmi le parc privé
des communes de GPS&O selon la nature de la copropriété



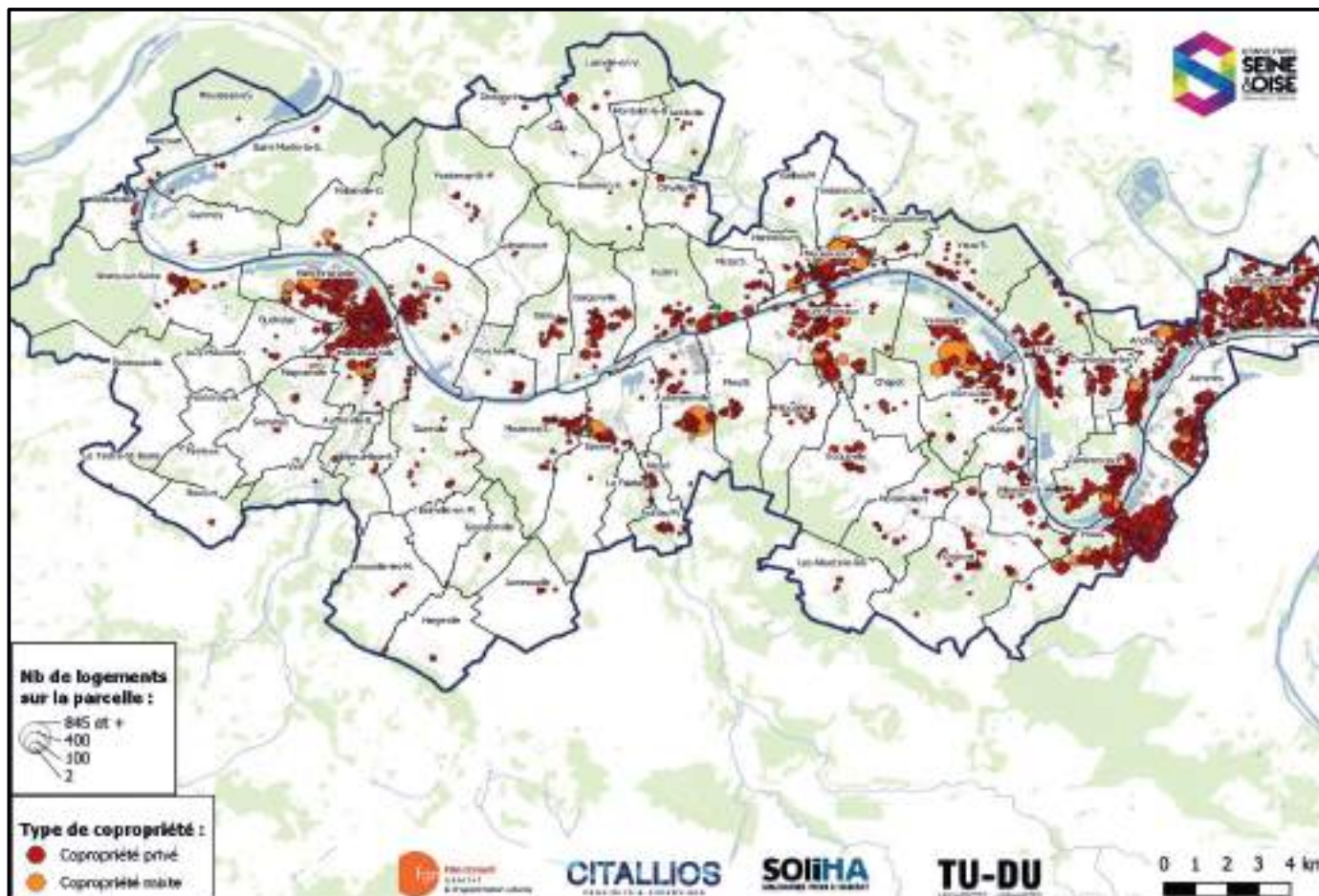
Source : Majic 2019 – Réalisation : FGn Conseil

Des copropriétés dans la quasi intégralité des communes, mais une forte disparité de leur importance dans le parc privé



Localisation et nature des copropriétés

Localisation des copropriétés selon leur nature de propriétés à GPS&O



Source : Majic 2019 – Réalisation : FGn Conseil

A l'échelle de la CU, près de 3000 copropriétés couvrent l'ensemble du territoire

Elles se concentrent dans les centres denses longeant la Seine, particulièrement à l'est du territoire

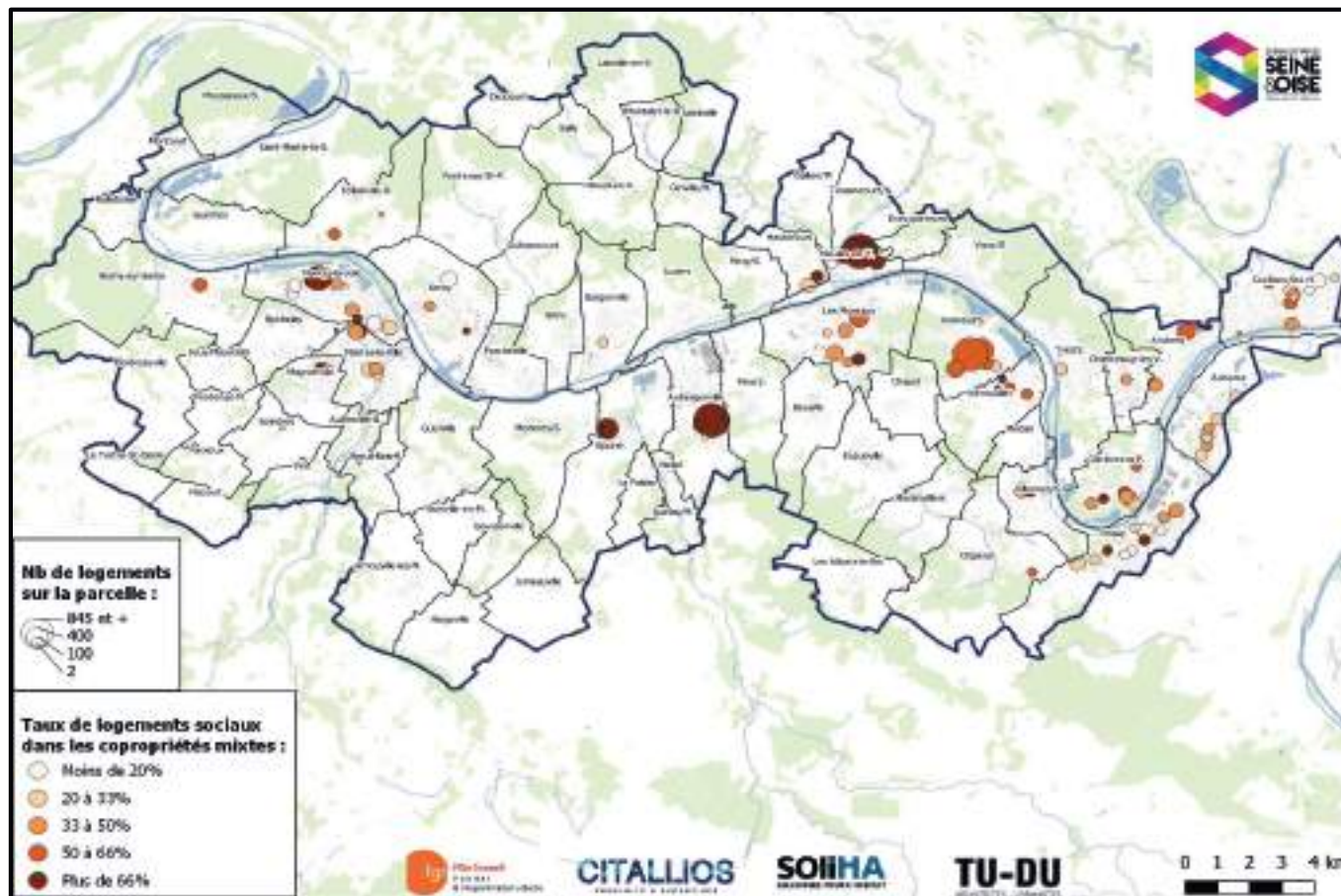
107 copropriétés ont un statut mixte

.....



Localisation des copropriétés mixtes

Localisation des copropriétés mixtes et taux de logements sociaux dans les ensembles immobiliers



Source : Majic 2019 – Réalisation : FGn Conseil

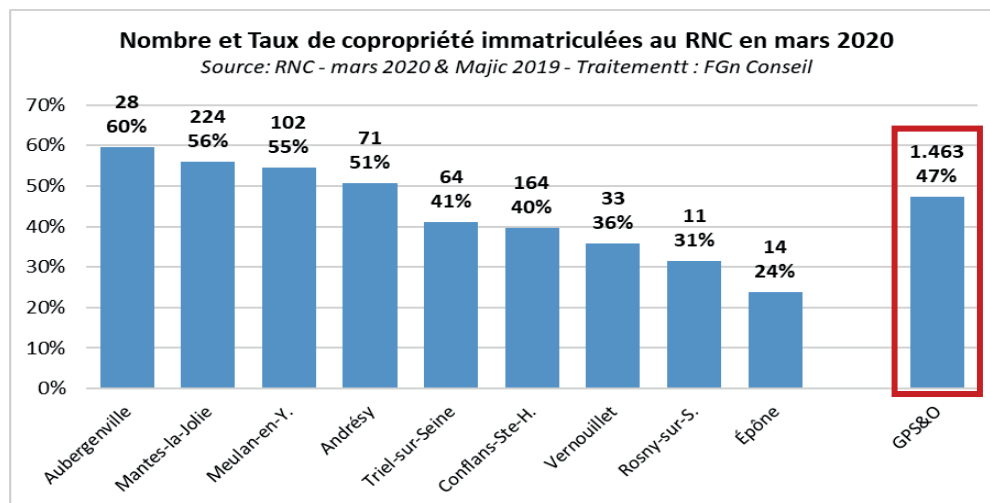
Sur les 107 copropriétés mixtes, certaines sont des issus de grands ensembles des années 1960-70, et présentent plus d'une centaine de logements dans plusieurs bâtiments répartis sur de grands espaces

En parallèle, se trouve une multitude de petites copropriétés mixtes présentant des pourcentages de répartition social/privé très variés

...



47% des copropriétés de la CU sont immatriculées au RNC



La moitié des copropriétés sont immatriculées au registre de l'Anah, il s'agit principalement des grandes copropriétés. Et on peut corréliser aux communes qui affichent les taux les plus élevés de copropriétés immatriculées (Aubergenville, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines...).

47% des copropriétés sont immatriculées au RNC, ces dernières représentent, à l'échelle de la CU, 86% des logements en copropriété.

Par ailleurs, parmi les 107 copropriétés mixtes, seules 7 n'ont pas fait l'objet d'une immatriculation au RNC.

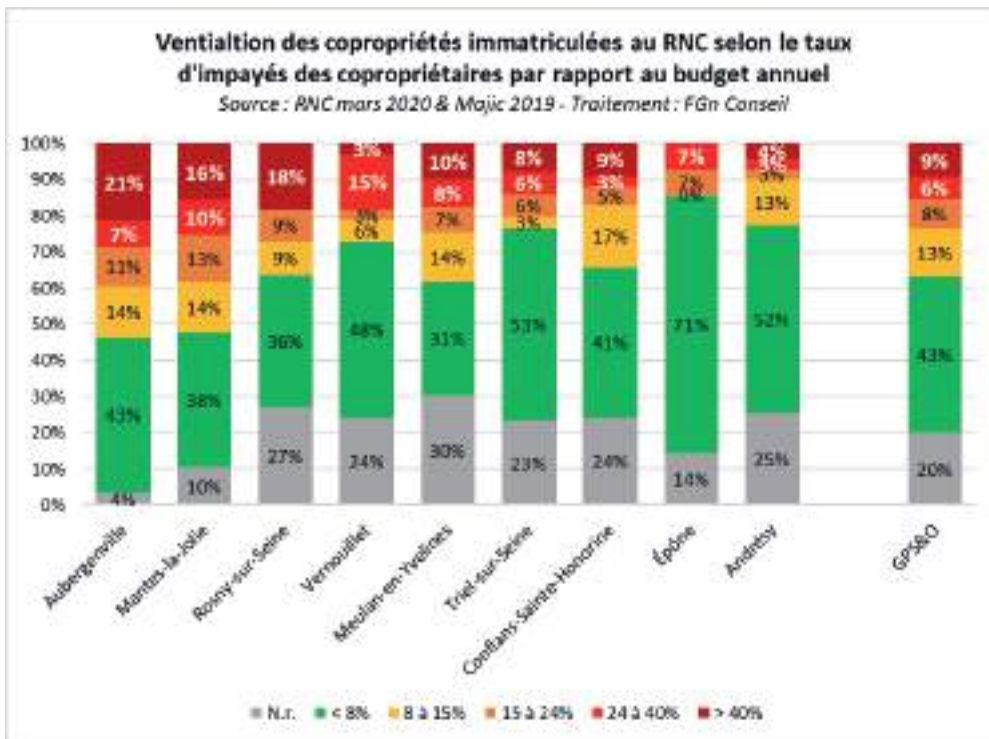
Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'ensemble des copropriétés a l'obligation d'être immatriculé au RNC (Registre National des Copropriétés). Le syndic ou tout autre personne compétente indique dans ce fichier les informations relatives à la gestion et au fonctionnement de la copropriété.

Une copropriété non immatriculée au registre ne peut pas percevoir d'aides aux travaux de la part de l'Anah. L'immatriculation est également obligatoire en cas de vente dans la copropriété.

Commune	Nb. Total de copropriétés	Nb. de copropriétés immatriculées	Tx de copropriétés immatriculées	Tx de logements en copropriétés immatriculés
Aubergenville	43	28	65%	98%
Mantes-la-Jolie	372	224	60%	88%
Meulan-en-Y.	179	102	57%	80%
Andrésy	139	71	51%	93%
Triel-sur-Seine	151	64	42%	80%
Conflans-Ste-H.	407	164	40%	81%
Vernouillet	92	33	36%	70%
Rosny-sur-S.	34	11	32%	81%
Épône	58	14	24%	72%
GPS&O	2997	1463	49%	87%



Des copropriétés avec des forts niveaux d'impayés (dettes de charges courantes + travaux)



Parmi les copropriétés mixtes, 19 ensembles affichent des taux d'impayés supérieurs à 25%, dont 6 présentent des niveaux d'impayés supérieurs à 40% du budget.

A l'échelle de GPS&O, 225 copropriétés présentent des niveaux d'impayés élevés, c'est-à-dire supérieurs à 25% du budget annuel de la copropriété.

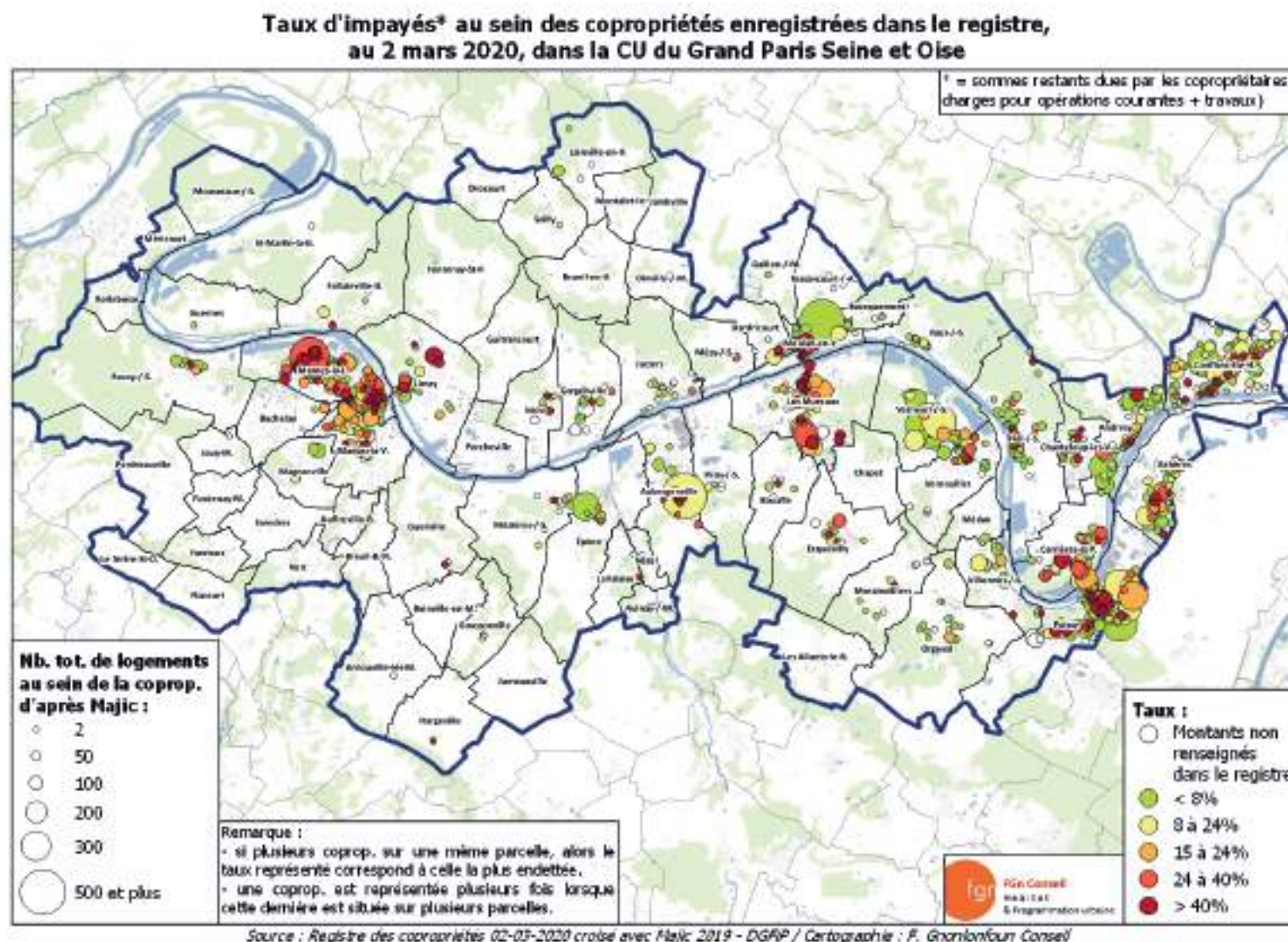
A compter de ce taux, la copropriété peut connaître des difficultés à payer ses fournisseurs du fait notamment d'un assèchement de son fonds de roulement.

Ces copropriétés représentent environ 15% des 1.463 copropriétés immatriculées au registre.

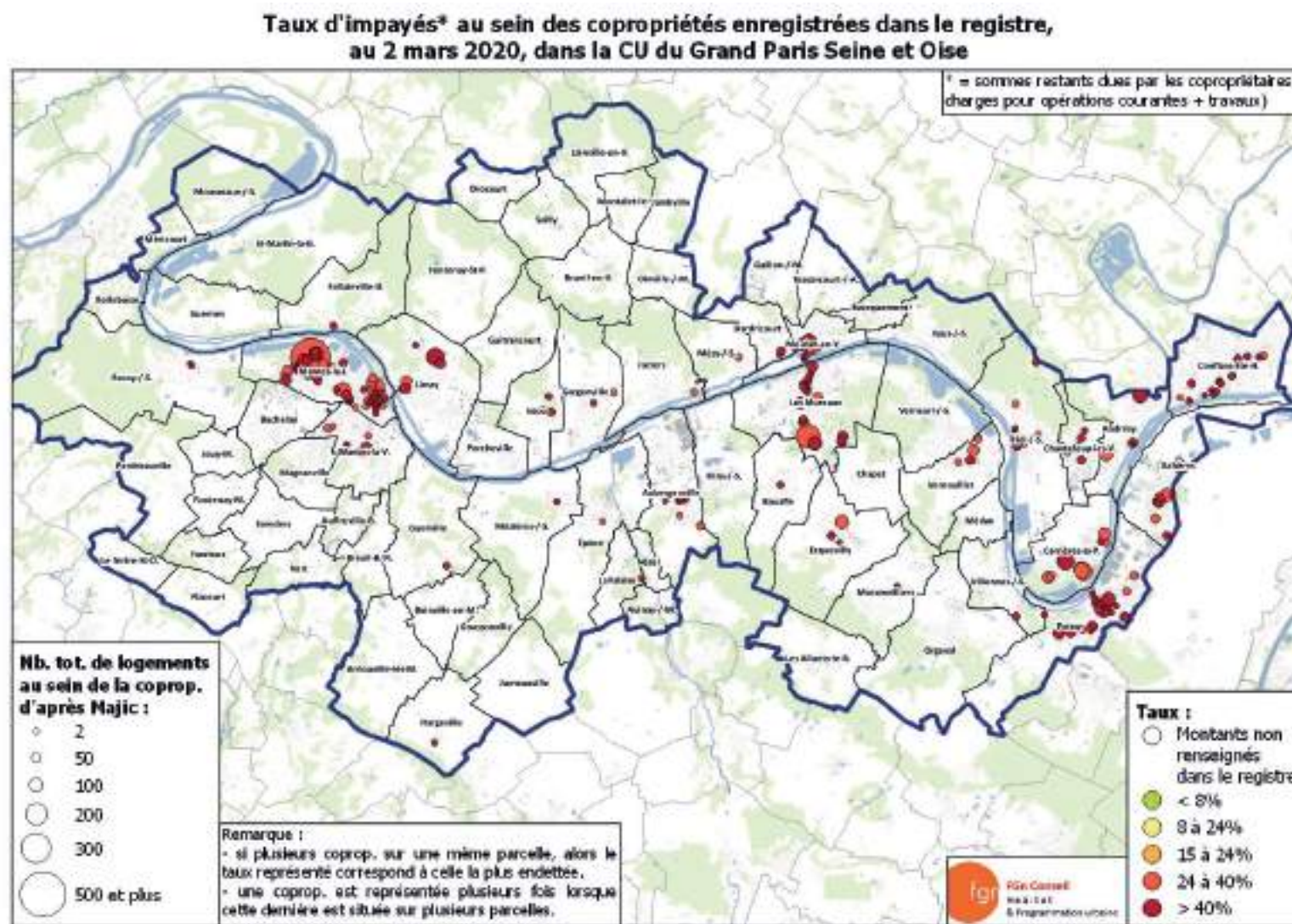
Commune	< 8%	8 à 14%	15 à 24%	25 à 39%	> 40%	Absence de données financières
Aubergenville	12	4	3	2	6	1
Mantes-la-Jolie	84	31	29	22	35	23
Rosny-sur-Seine	4	1	1		2	3
Vernouillet	16	2	1	5	1	8
Meulan-en-Yvelines	32	14	7	8	10	31
Triel-sur-Seine	34	2	4	4	5	15
Conflans-Sainte-Honorine	68	28	8	5	15	40
Épône	10		1	1		2
Andrésey	37	9	2	2	3	18
GPS&O	632	194	119	89	136	293



Localisation des copropriétés selon leurs dettes de charges

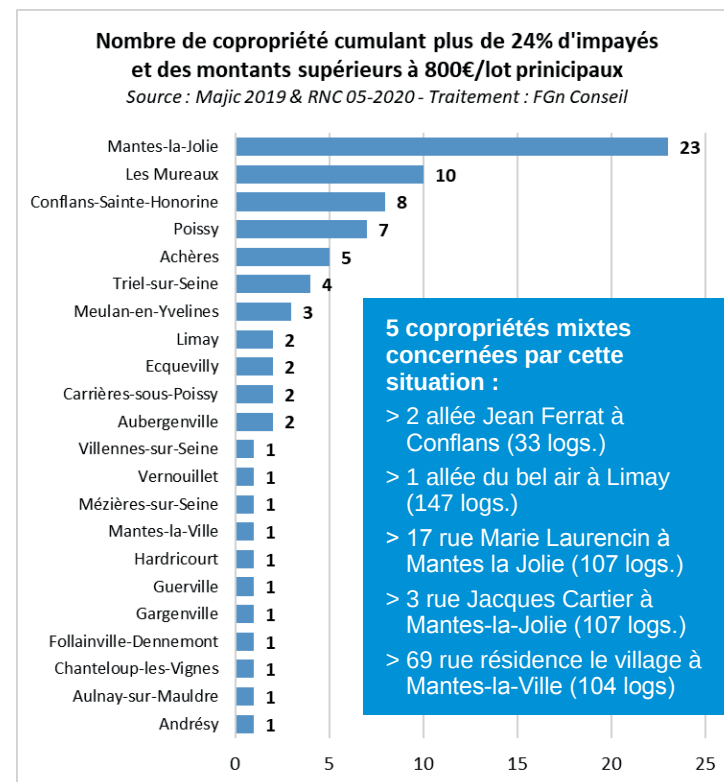
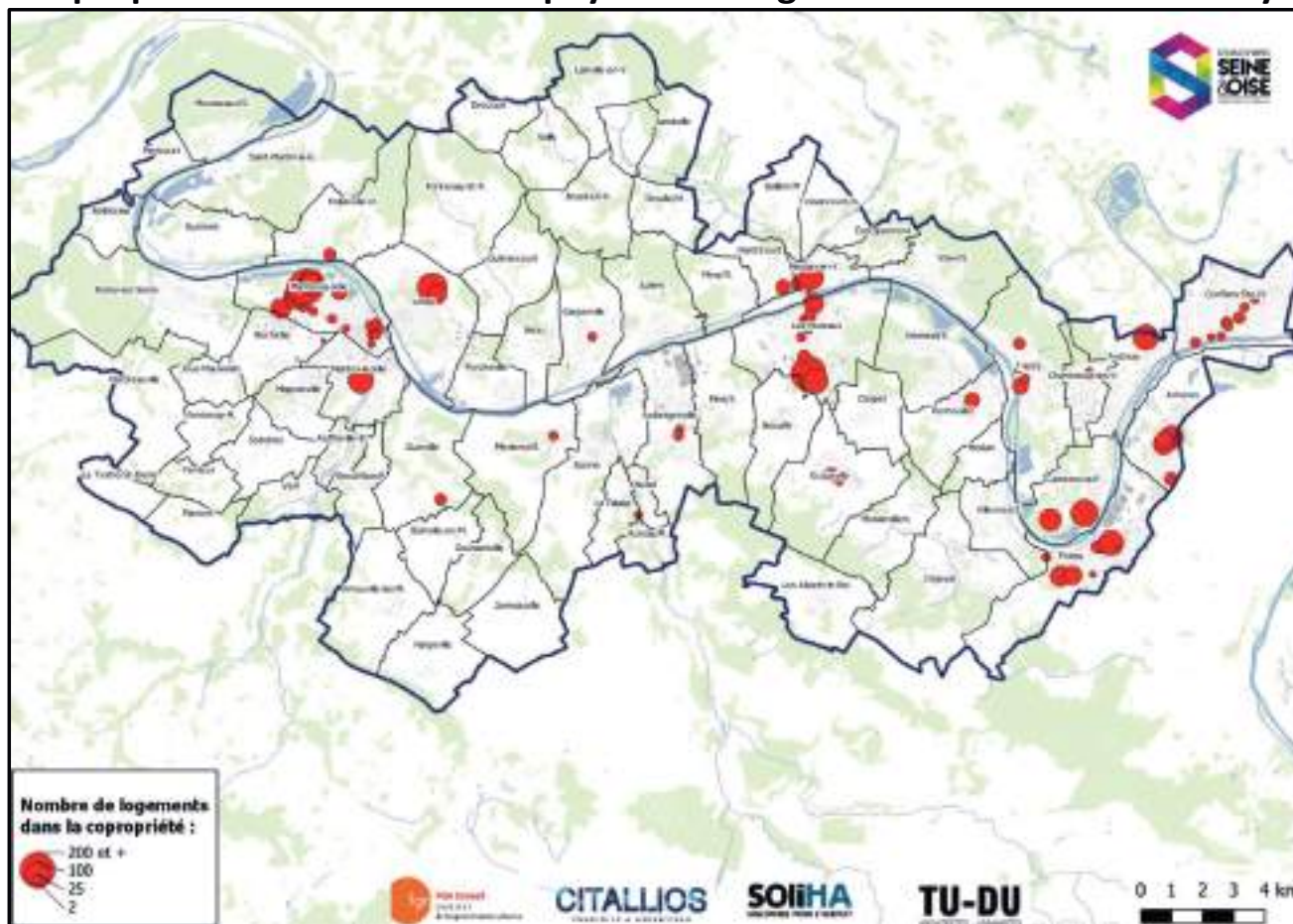


Focus sur les copropriétés qui présentent des forts taux d'impayés (dettes de charges courantes + travaux)



79 copropriétés avec des fragilités de gestions importantes

Copropriétés cumulant des impayés de charges >25% et un montant moyen d'impayés >800€/lot





Analyse du dynamisme de la réhabilitation



Une activité récurrente sur le territoire

Depuis 2008, SOLIHA a géré près de **2 000 dossiers individuels** sur le territoire de la CU, et notamment :

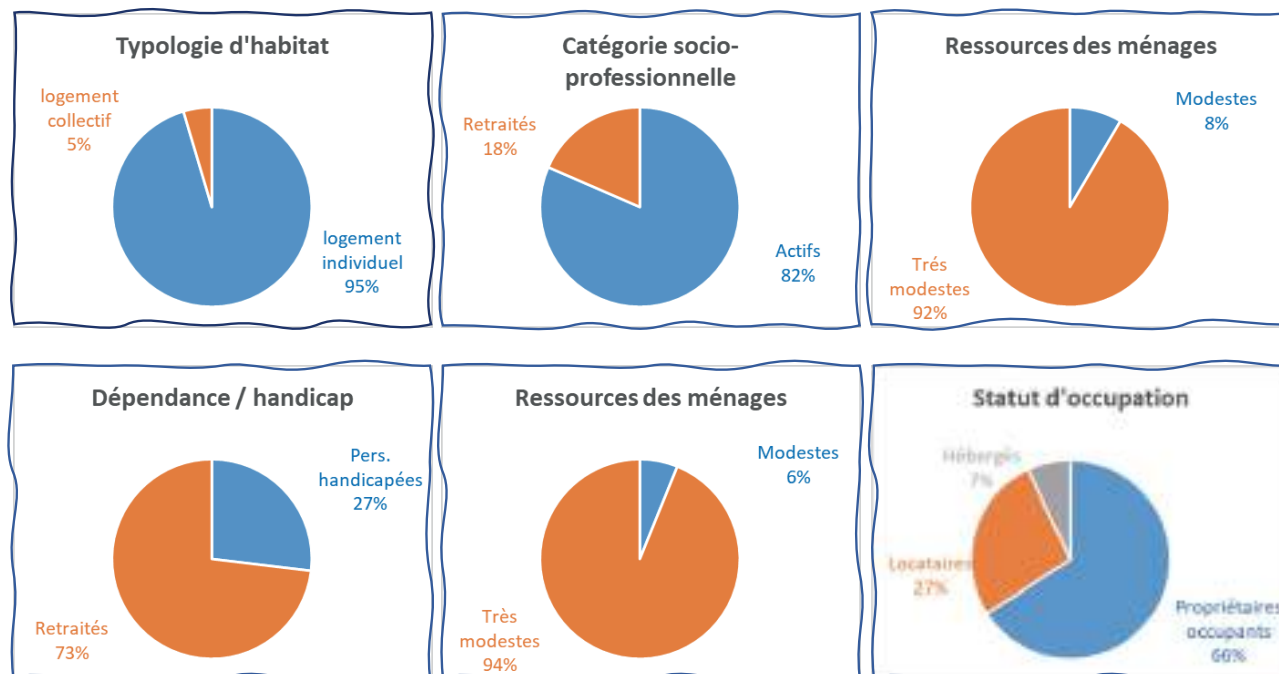
- > **936 ménages** dans l'amélioration de leur habitat (dans le cadre notamment du programme Habiter Mieux),
- > **1 045 ménages** dans l'adaptation de leur logement

> L'amélioration de l'habitat

Quasi exclusivement des propriétaires occupants, montant moyen de travaux : 21 400,00 € TTC, montant moyen de subventions : 10 000,00 €.

> L'adaptation du logement

Quasi exclusivement des propriétaires occupants, montant moyen de travaux : 9 000,00 € TTC, montant moyen de subventions : 2 300,00 €.



Sur les 9 villes constituant le périmètre d'étude, 269 ménages ont été concernés, dont

- > 47% à Mantes-la-Ville,
- > 20% à Conflans-Sainte-Honorine,
- > 13% à Rosny-sur-Seine



Une activité récurrente sur le territoire

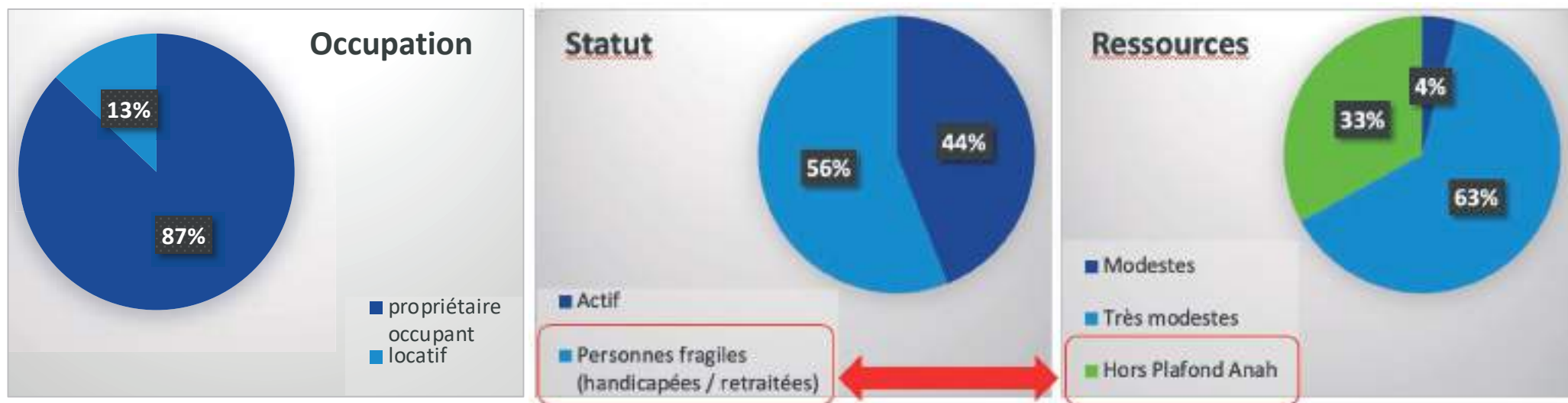
Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2002



Une dynamique globale sur le territoire

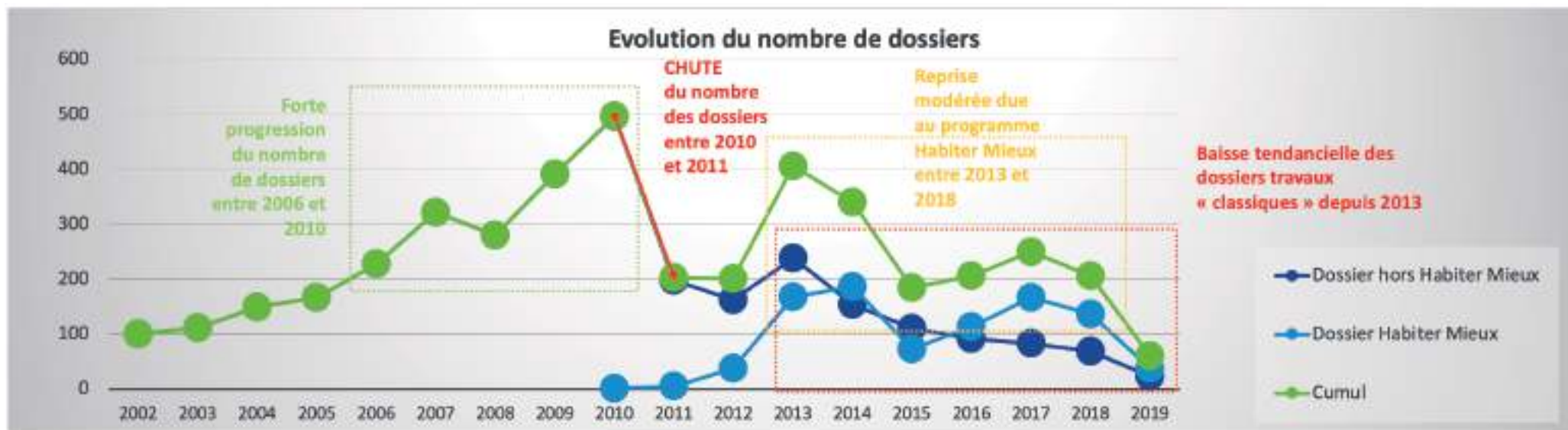
Activité soutenue et récurrente :

- > 283 dossiers par an en moyenne avec un tiers de dossiers pour des propriétaires au-dessus des plafonds Anah
- > Enjeu fort auprès des ménages fragiles (retraités / personnes handicapées)



Une activité récurrente sur le territoire

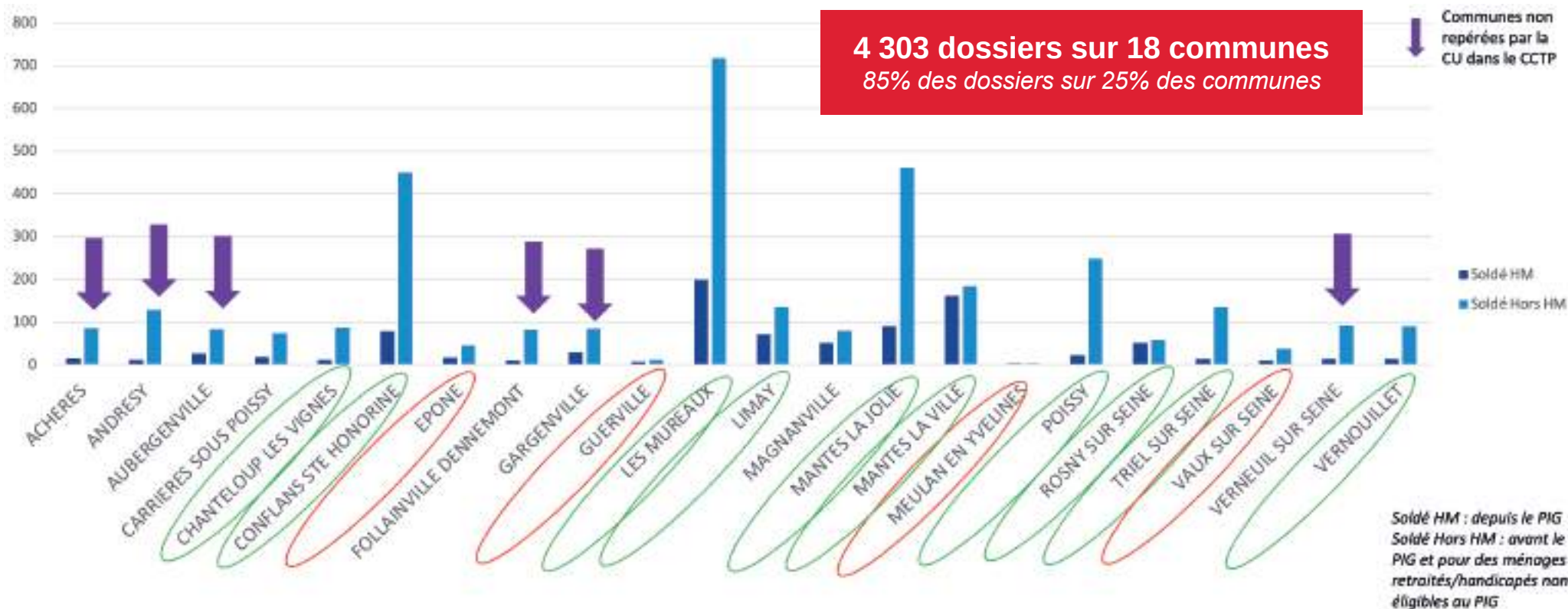
Une activité qui dépend du niveau d'ambition des financeurs, des capacités financières des ménages et des périodes de remise en concurrence



Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2002

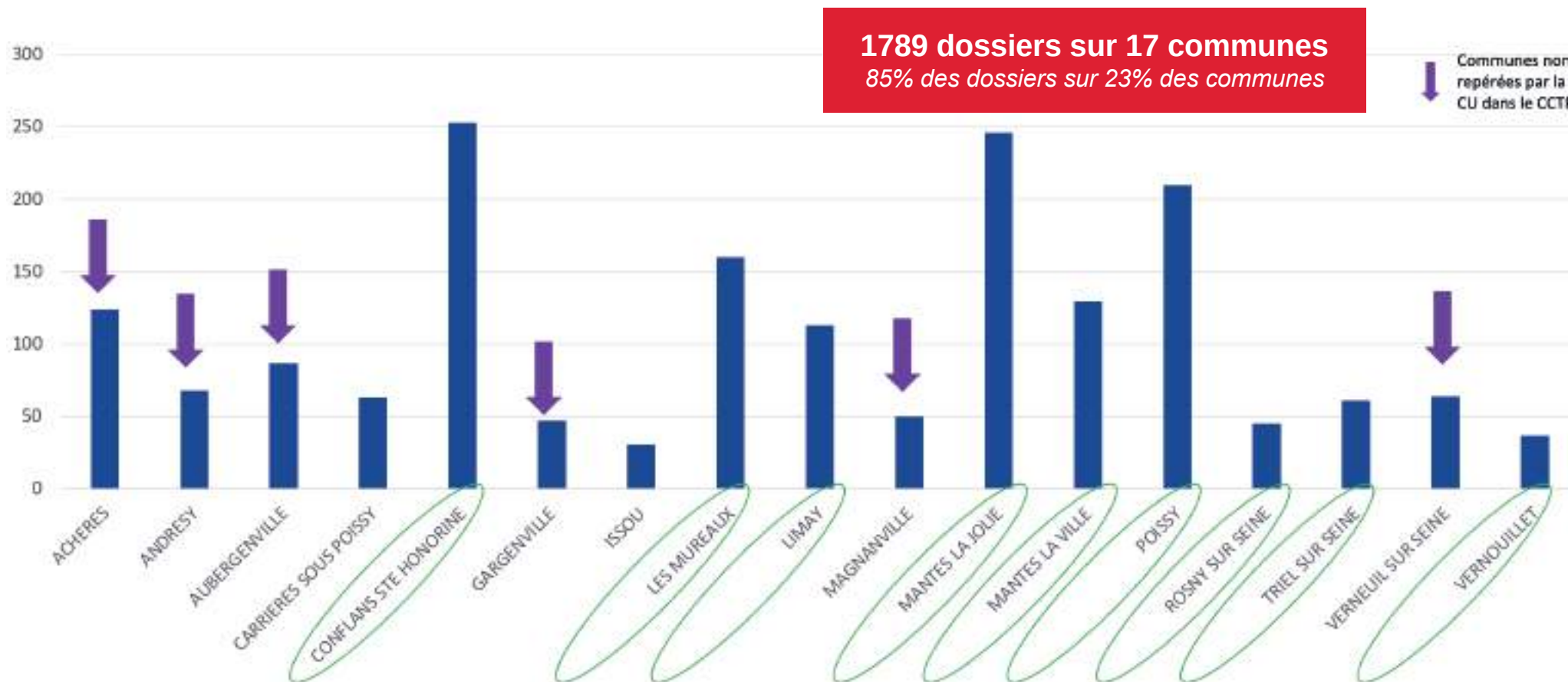
SOIHA Yvelines
Essonne
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2006

SOIHA Yvelines
Essonne
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2006



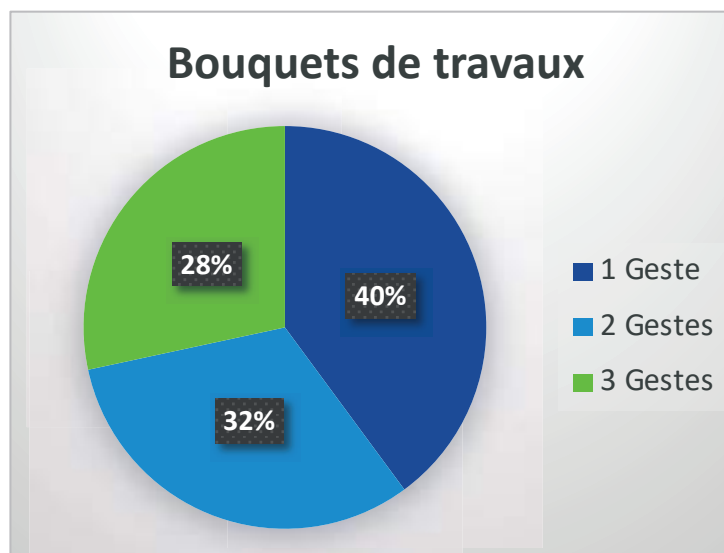
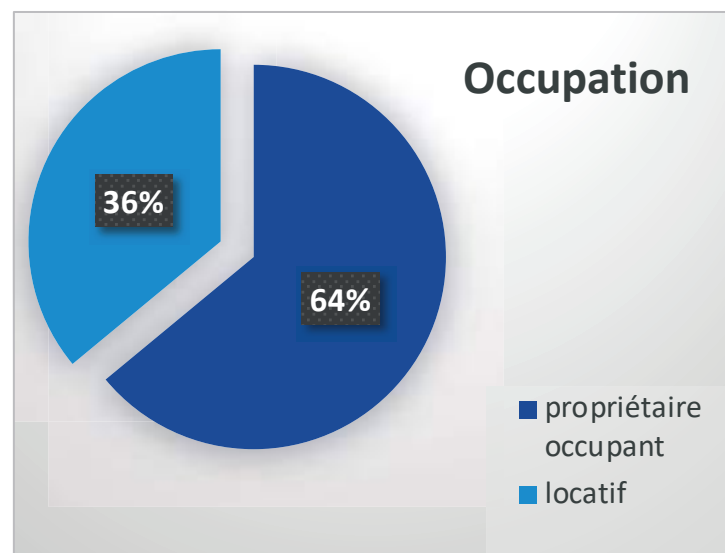
Une dynamique globale sur le territoire

Des volumes de travaux et d'activité très différents entre l'adaptation de logements [4,4 k€ par logement en moyenne] et l'économie d'énergie [12 k€ par logement en moyenne]

Travaux d'adaptation des logements

> 2 110 dossiers menés à terme depuis 2006

> 7,7 M€ de travaux (moyenne = 4,4 k€/logt et 4 k€ en valeur médiane)



Travaux d'économie d'énergie

> 52 M€ de travaux réalisés depuis 2002 [dont 23 M€ dans le cadre du PIG Habiter mieux]

Montants moyens / ville

12 k€/logt – valeur médiane des travaux

14 k€/logt valeur moyenne des travaux

Quelques villes avec un montant moyen

> 36 k€/logt [Medan, Le Tertre-Saint-Denis, Breuil-Bois-Robert, Evicquemont]





Des fragilités du bâti confirmées par les arpentages de terrain



Localisation des immeubles selon leur niveau de dégradation constaté lors des arpentages de terrain

Informations méthodologiques

L'arpentage de terrain effectué début juillet s'est attaché à **définir le niveau de dégradation des bâtiments au regard de leurs aspects extérieurs** (façade, menuiseries, couvertures...) et quand l'accès était possible de leurs parties communes.

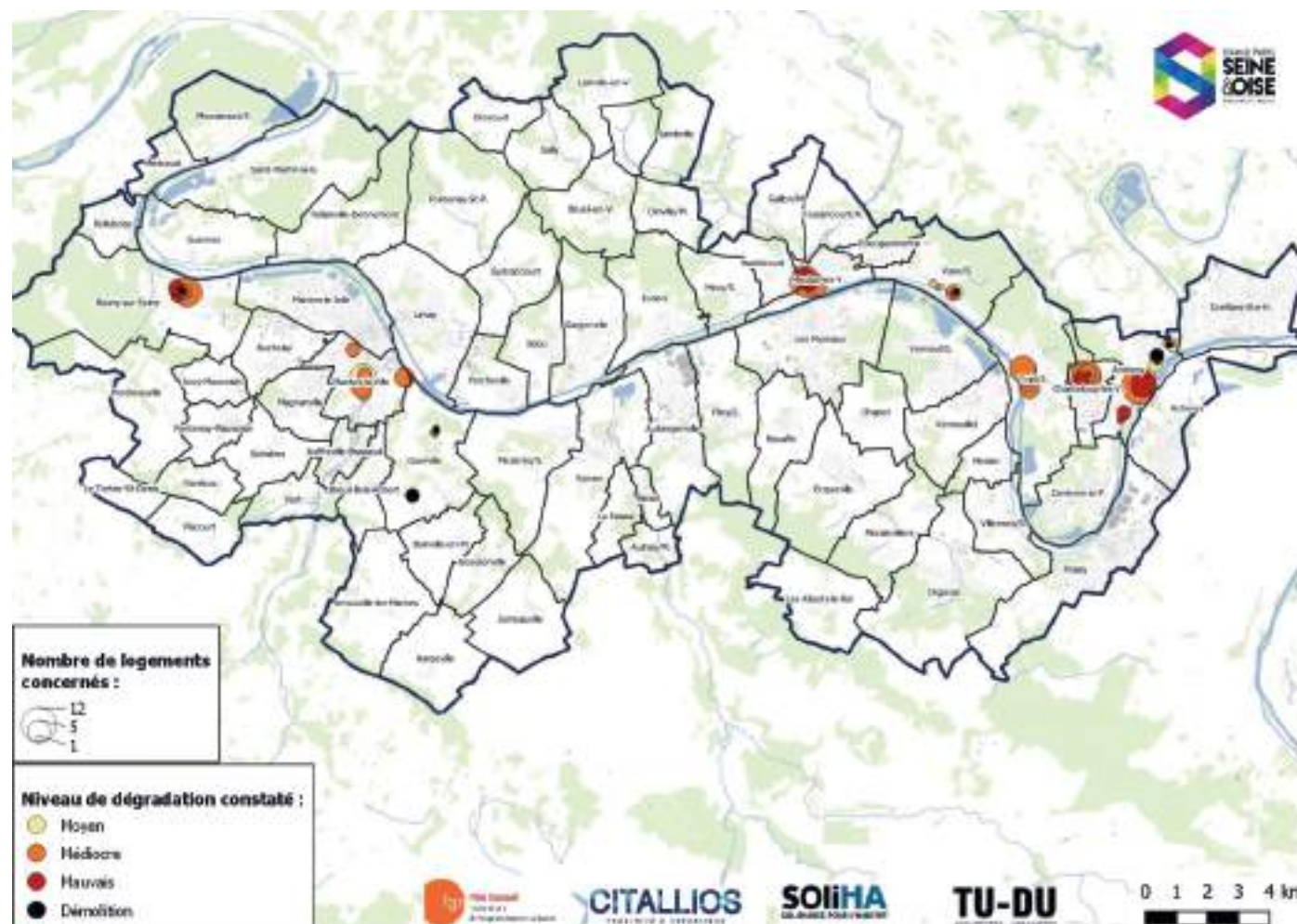
Compte tenu de l'importance du territoire, **le repérage et la réalisation de fiches immeubles ont été réalisés en priorité sur les immeubles les plus dégradés.**

Les arpentages de terrain ont permis le repérage d'environ :

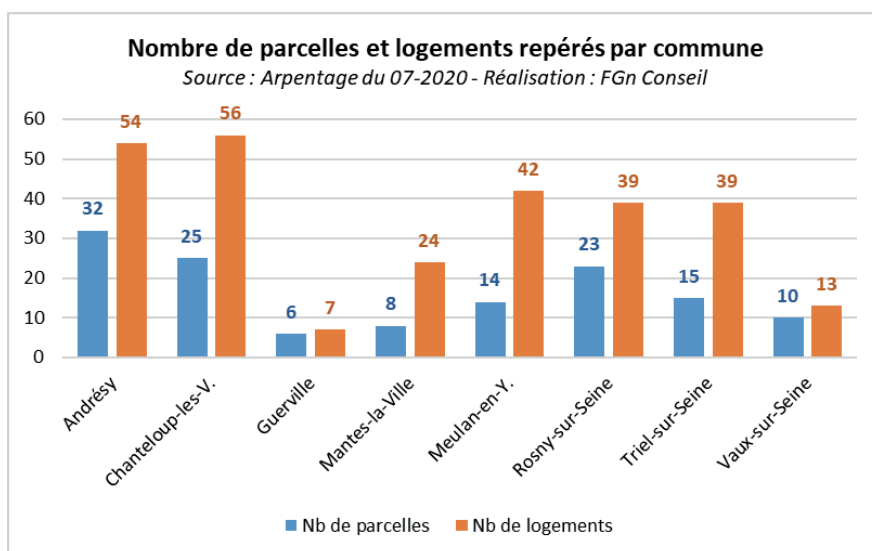
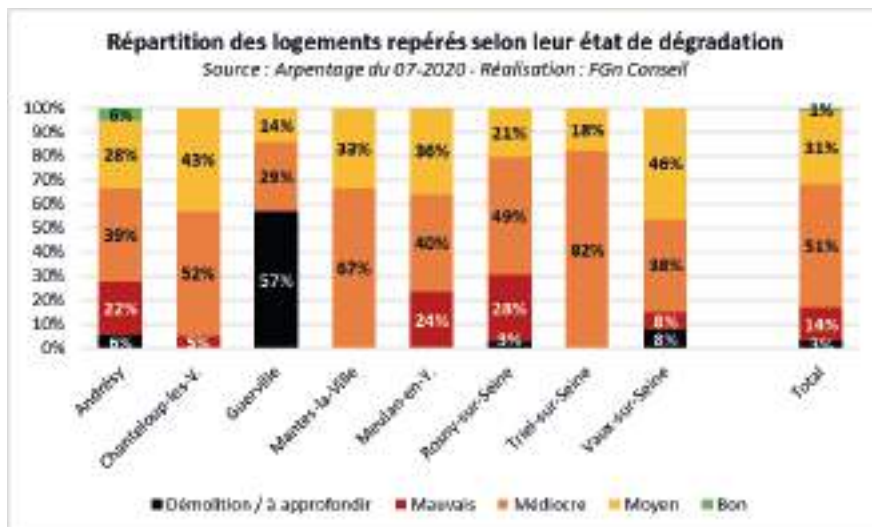
> 130 parcelles

> 275 logements

Les données présentées ici restent provisoires, en attente de nouvelles remontées de terrain.



La présence de bâtiments lourdement dégradés à Andrésy, Meulan-en-Yvelines et Rosny-sur-Seine



- Suite aux arpentages de terrain, les bâtiments ont été répartis dans les catégories suivantes :
- > **Moyen** : Désordre ponctuel et peu important sur un ou plusieurs postes du bâtiments (petites fissurations, simple vitrage...)
- > **Médiocre** : Désordre ponctuel sur l'ensemble des postes ou important sur un poste (fissuration importante, étanchéité, absence de menuiseries...)
- > **Mauvais** : Désordre généralisé sur plusieurs postes ou grave sur un poste (affaissement de toiture, fragilité de la structure...)
- > **Démolition / à approfondir** : Bâtiment en mauvais état dont la question de la conservation est posée.

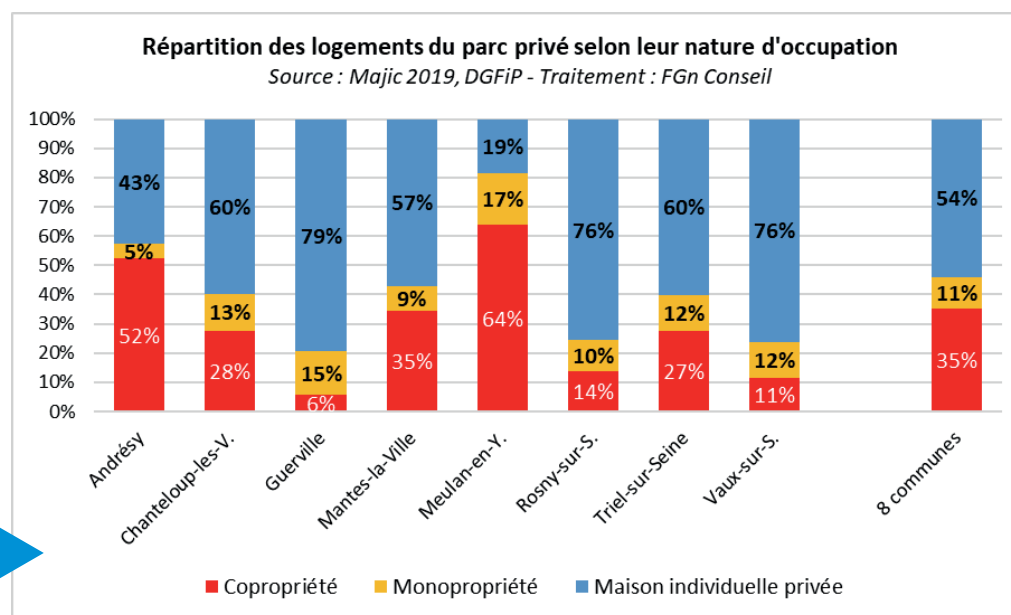
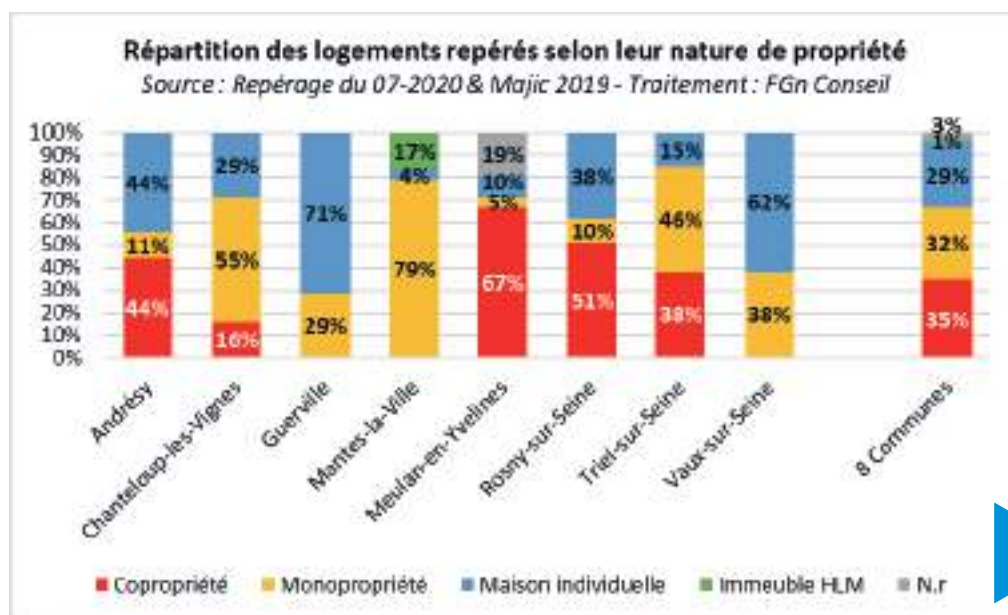
	Nombre de logements selon leur niveau de dégradation					Total
	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	Démolition / à approfondir	
Andrésy	3	15	21	12	3	54
Chanteloup-les-V.		24	29	3		56
Guerville		1	2		4	7
Mantes-la-Ville		8	16			24
Meulan-en-Y.		15	17	10		42
Rosny-sur-Seine		8	19	11	1	39
Triel-sur-Seine		7	32			39
Vaux-sur-Seine		6	5	1	1	13
Total 8 communes	3	84	141	37	9	274



Compte tenu de leur proportion dans le parc privé, une part importante de logements dégradés en monopropriété

Bien que principalement situés dans les centres-villes, les logements repérés disposent de statuts de propriété très équilibrés avec près d'1/3 de logements en copropriété, 1/3 en monopropriété et 30% en maison individuelle.

- La comparaison des natures de propriété des bâtiments repérés avec la composition du parc privé montre toutefois une forte surreprésentation des monopropriétés dans le parc dégradé. À l'échelle des 8 communes arpentées, les logements en monopropriété représentent 32% du parc repéré alors qu'ils constituent seulement 11% du parc de logement.



RAPPEL DU DIAGNOSTIC



DIAGNOSTIC

ZOOM SUR les mobilités résidentielles



L'impact du solde migratoire dans l'évolution démographique de GPS&O depuis 1968

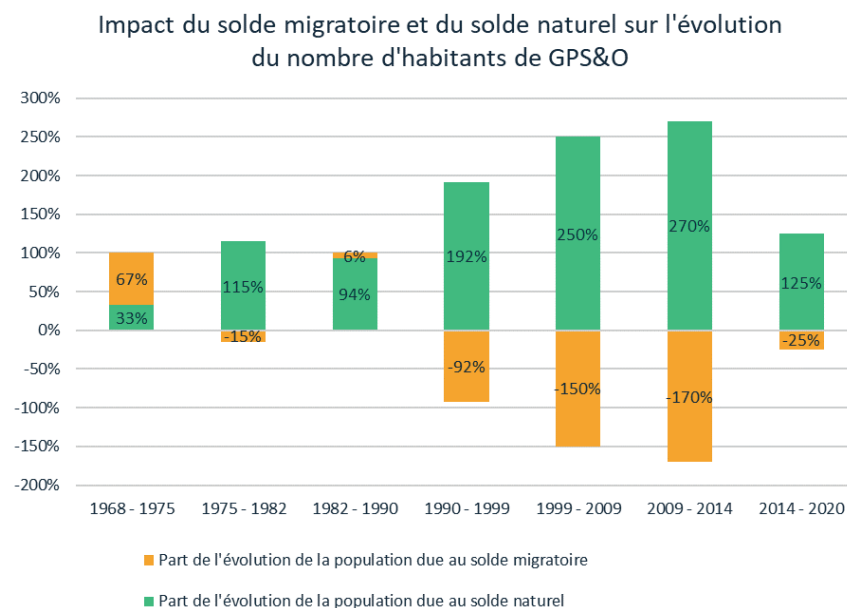
Depuis 1968, GPS&O connaît une croissance démographique forte et continue. Elle est d'ailleurs plus marquée au sein de GPS&O (+ 81 % depuis 1968) que dans les Yvelines (+ 69 %) et l'Ile-de-France (+ 52 %) sur cette période. Au sein de la communauté urbaine et depuis 1968, le secteur Ouest se distingue par une croissance démographique plus marquée que les secteurs Est et le secteur Centre (+ 91 % contre respectivement + 80 % et + 68 %).



Cependant, si la croissance a été majoritairement portée par le secteur Ouest de l'EPCI depuis 1968, la dynamique s'est progressivement rééquilibrée, voire inversée au profit du secteur Est. Les communes qui le composent, situées à proximité de la couronne parisienne, connaissent aujourd'hui en moyenne une croissance démographique de 7,6 % depuis 2014 contre 7 % pour les communes de l'Ouest et seulement 4,3 % pour celles du Centre. Alors que l'Est compte pour 46 % de la population de GPS&O, sa croissance démographique a participé à 60 % de la croissance total de l'EPCI sur la période 2014-2020 ; à l'inverse, le secteur Ouest compte pour 34 % de la population mais n'a participé qu'à 20 % de la croissance de GPS&O sur cette même période.

La croissance démographique peut s'expliquer par deux facteurs : le solde naturel, c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période, et le solde migratoire, c'est-à-dire la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

En distinguant la part de la croissance démographique due à chacun de ces deux facteurs, on remarque ainsi que **le solde migratoire a toujours eu un impact négatif sur la croissance de GPS&O depuis les années 1990**. Alors que 6 % de la croissance était due aux nouveaux arrivants entre 1982 et 1990 (environ 2000 habitants), le solde migratoire du territoire s'est dégradé et est passé de - 15 700 habitants entre 1990 et 1999 à - 21 600 entre 2000 et 2009, puis à - 13 200 entre 2009 et 2014. Sur la période récente (2014-2020), si le solde migratoire est toujours négatif (- 4 700), il s'est cependant amélioré et n'impacte négativement la croissance démographique que de 25 % contre 170 % pour la période 2009-2014.

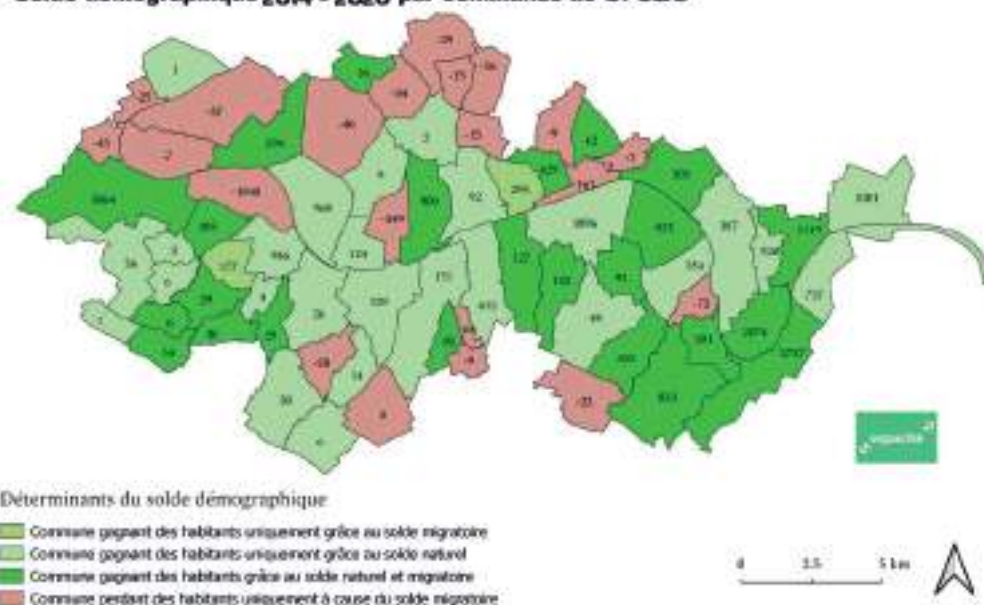


Source : Insee, 2020



Il est également important de rappeler que le solde migratoire impacte différemment la croissance en fonction des communes de GPS&O. En effet, Entre 2014 et 2020, 52 communes gagnent des habitants et 21 en perdent. Les communes gagnant des habitants sont divisées entre celles qui en gagnent grâce à leur solde naturel et migratoire, et celles qui en gagnent uniquement grâce à leur solde naturel. Seules deux communes gagnent des habitants uniquement grâce au solde migratoire. En revanche, toutes les communes qui perdent des habitants ont le même profil : un solde migratoire négatif et un solde naturel positif.

Solde démographique 2014 - 2020 par communes de GPS&O



Ainsi, GPS&O gagne des habitants grâce à son solde naturel positif, mais le solde migratoire impacte à la baisse cette croissance depuis plusieurs décennies. Cependant :

- ▶ A l'échelle de GPS&O, le solde migratoire est largement moins négatif entre 2014 et 2020 qu'entre 2009 et 2014. Cela est particulièrement dû à l'attractivité du secteur Est
- ▶ Le secteur Est et certaines communes gagnent d'ailleurs des habitants grâce aux mobilités résidentielles sur cette période.

L'objet de cette étude est :

- ▶ De comprendre si les dynamiques très récentes (2019 – 2020) sont semblables à celles observées sur les périodes précédentes
- ▶ D'analyser les typologies de mobilités résidentielles, s'interroger sur les caractéristiques socio-économiques des arrivants et des entrants et comprendre vers quels types de logement et de territoires les personnes en mobilité résidentielle se dirigent
- ▶ D'analyser les soldes migratoires par origines géographiques et caractéristiques socio-économiques



Les mobilités résidentielles des arrivants sur GPS&O entre 2019 et 2020 : origines géographiques et caractéristiques socio-économiques

3 types de mobilités résidentielles sont distinguées au sein de cette étude :

- 1 ► **Les mobilités infra-communales** : Personnes habitant à GPS&O et ayant déménagé entre 2019 et 2020 sur la commune au sein de laquelle ils habitaient déjà
- 2 ► **Les mobilités infra-GPS&O** : Personnes habitant à GPS&O et ayant déménagé entre 2019 et 2020 depuis une autre commune de GPS&O
- 3 ► **Les mobilités externes** : Personnes habitant à GPS&O et ayant déménagé entre 2019 et 2020 depuis une commune externe à GPS&O

	Habitants de GPS&O en 2020	Habitants de GPS&O ayant changé de logement entre 2019 et 2020	Dont habitants ayant déménagé sur la même commune (mobilité infra communale)	Dont habitants ayant déménagé sur une autre commune de GPS&O (mobilité infra GPS&O)	Dont habitants venant de l'extérieur de GPS&O (mobilité externe)
Nombre	/	36 252	10 152	10 281	15 819
Part	100 %	8,7 %	28 %	28 %	44 %

Source : Insee, traitement Espacité.

Ainsi, en 2020, 8,7 % des habitants de GPS&O avaient déménagé entre 2019 et 2020 contre 10,1 % à l'échelle nationale¹. Parmi eux, 28 % habitaient l'année précédente sur la même commune (mobilité infra-communale), 28 % habitaient une autre commune de GPS&O (mobilité infra-GPS&O) et 44 % venaient d'une commune externe à la communauté urbaine.

Ces observations diffèrent cependant en fonction de plusieurs variables :

- **Les secteurs Est – Centre – Ouest** : La part de la population ayant changé de logement en 2019 et vivant à GPS&O en 2020 est relativement équivalente entre les 3 secteurs (environ 9 %). Le secteur Est se démarque cependant par une part plus importante de sa population issue d'un territoire externe à GPS&O : 4,5 % contre 3 % pour les secteurs Centre et Ouest
- **Les taux de logements sociaux** : Les taux de logement sociaux des communes ont des effets sur les parcours résidentiels, mais le parc social n'est pas une condition nécessaire pour faciliter les mobilités : en effet, la part des personnes ayant déménagé entre 2019 et 2020 est de plus de 10 % pour les communes ayant entre 5 % et 15 % de logement social, contre 8,5 % pour les communes ayant plus de 25 % de logement social. En revanche, plus le taux de logement social est élevé, plus la part des mobilités infra-communales est importante : le logement social facilite les parcours résidentiels infra-communaux.

1 / Insee, « En 2021, des déménagements un peu plus nombreux qu'avant la crise sanitaire depuis l'Île-de-France vers les autres régions », 2023



Les mobilités infra-communales

Les catégories socio-professionnelles : Plus de profils d'actifs, notamment pour les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires

On note peu de différence entre les catégories socio-professionnelles (CSP) des habitants de GPS&O n'ayant pas changé de logement entre 2019 et 2020, et ceux ayant connu une mobilité infra communale. Les dynamiques les plus remarquables sont la sur-représentation des ouvriers dans les mobilités (12 % contre 8 % de la population n'ayant pas déménagé) et la sous-représentation des retraités (6 % des mobilités internes contre 18 % de la population n'ayant pas connu de mobilité). Les cadres sont sur-représentés sur le secteur Est par rapport aux autres secteurs, mais la part qu'ils représentent dans les mobilités infra-communales correspond globalement à celle de l'ensemble de la population sur le secteur.

Des mobilités infra-communales marquées par la jeunesse des profils

Presque 3 personnes sur 4 ayant déménagé sur leur commune en 2020 ont moins de 40 ans alors que ces derniers représentent environ 50 % de la population habitant sur GPS&O. A l'inverse, les plus de 65 ans représentent seulement 5 % des flux de mobilités infra-communales contre plus de 16 % des personnes n'ayant pas connu de mobilité. Il y a peu de différence entre les secteurs (légère sous-représentation des moins de 25 ans sur le secteur Est).

Des mobilités qui s'orientent peu vers la propriété, mais vers le parc locatif privé ou social

Les résidents de GPS&O ayant connu une mobilité résidentielle infra-communale entre 2019 et 2020 sont répartis de manière assez équivalente entre les propriétaires (35 %), les locataires HLM (32 %) et les locataires du parc privé (27 %). Cependant, les propriétaires sont sous-représentés dans la mesure où ils représentent 56 % de la population totale contre seulement 35 % des personnes en mobilité infra-communale. On note ainsi que la présence du parc social et du parc privé locatif facilite les mobilités infra-communales.

Une plus forte représentation des familles monoparentales

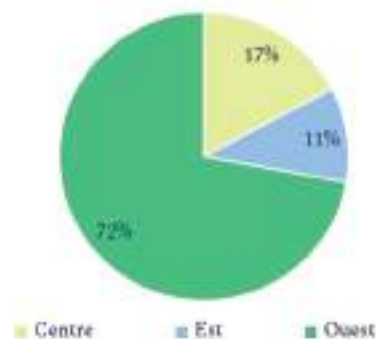
Les résidents faisant partie d'une famille monoparentale et ayant connu une mobilité résidentielle infra-communale entre 2019 et 2020 sont sur-représentés par rapport à ceux n'en ayant pas connu : 16 % contre 13 %. A l'inverse, les enfants de couples et les adultes de couples sans enfants sont légèrement sous-représentés.

Les mobilités infra-GPS&O

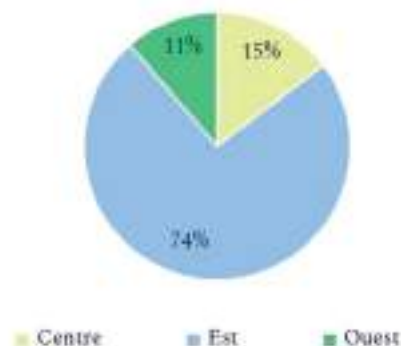
Au-delà des caractéristiques socio-économiques des habitants, l'analyse des mobilités infra-GPS&O nécessite de prendre en compte leurs origines géographiques ainsi que les dynamiques existantes entre les secteurs mêmes : d'où viennent les personnes qui vivaient déjà à GPS&O et ont changé de commune entre 2019 et 2020 ? Quels sont les secteurs du territoire qui gagnent des habitants par rapport aux autres ?

En regardant les origines géographiques des personnes s'étant installées sur les différents secteurs de GPS&O, on remarque que le Centre se distingue par une part plus faible d'arrivants depuis une commune de son propre secteur.

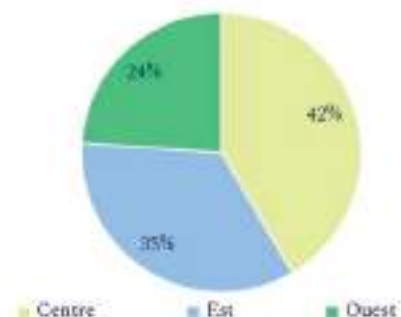
Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Ouest depuis une autre commune de GPS&O



Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Est depuis une autre commune de GPS&O



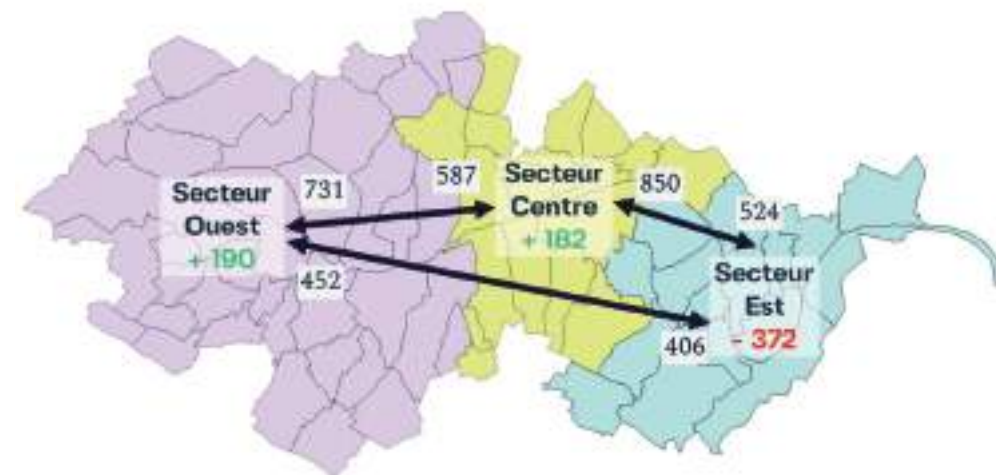
Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Centre depuis une autre commune de GPS&O



Les soldes migratoires montrent que le territoire est marqué par un phénomène de « **report vers l'Ouest** » des habitants. En effet, le solde migratoire du secteur Ouest est positif par rapport au Centre (+144) et à l'Est (+46) alors que le solde migratoire du secteur Est est négatif par rapport au Centre (-325) et à l'Ouest (-46). Ce phénomène est cependant à relativiser : il existe également des mobilités résidentielles du secteur Ouest vers le Centre et vers l'Est.

Soldes migratoires 2019-2020 entre les secteurs de GPS&O

(Source : Insee)



Des caractéristiques socio-économiques semblables à celle des résidents en mobilité infra-communale

Les caractéristiques des personnes ayant connu une mobilité infra-GPS&O entre 2019 et 2020 sont globalement semblables à celles des personnes ayant connu des mobilités infra-communales. On notera particulièrement :

- ▶ Une surreprésentation des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires dans les arrivants depuis une autre commune de GPS&O
- ▶ Comme pour les mobilités infra-communales, une sur-représentation des moins de 25 ans (Entre 36 et 37 % des mobilités infra-GPS&O en fonction des secteurs) et des 25-40 ans (entre 37 % et 39 % des mobilités infra-GPS&O en fonction des secteurs)
- ▶ Une sur-représentation des locataires du parc privé parmi les arrivants par rapport à la population n'ayant pas déménagé, surtout sur le secteur centre / Une sous-représentation des locataires HLM surtout sur le secteur Ouest, et des propriétaires (moins important que pour les mobilités infra-communales)
- ▶ Une sur-représentation des personnes vivant seules, une sous-représentation des enfants de couples



Les mobilités depuis une commune externe à GPS&O

Les nouveaux arrivants sur le territoire : une majorité de franciliens, particulièrement sur le secteur Est

La majorité des personnes s'étant installées sur GPS&O en 2020 et qui n'habitaient pas dans la communauté urbaine viennent de l'Île de France : c'est particulièrement le cas pour les communes du secteur Est (74 % contre 64 % pour le secteur Ouest), ce qui s'explique en partie par la proximité géographique de ces communes avec celles d'Île de France qui connaissent le plus de départs, comme Paris (Paris étant par ailleurs la commune d'origine hors GPS&O depuis laquelle le nombre d'arrivant en 2020 est le plus important : environ 1 000 personnes)

Région d'origine des 15 819 personnes s'étant installées sur GPS&O en 2020 (Source : Insee)



Cette variable de la « proximité résidentielle » s'observe également avec les départements d'origine des arrivants d'Île de France : ainsi, parmi les franciliens, un tiers des nouveaux arrivants sont issus des Yvelines. Dans ce cas, cette observation est particulièrement vraie pour le secteur Ouest : 39 % contre 30 % pour le Centre et 33 % pour l'Est.

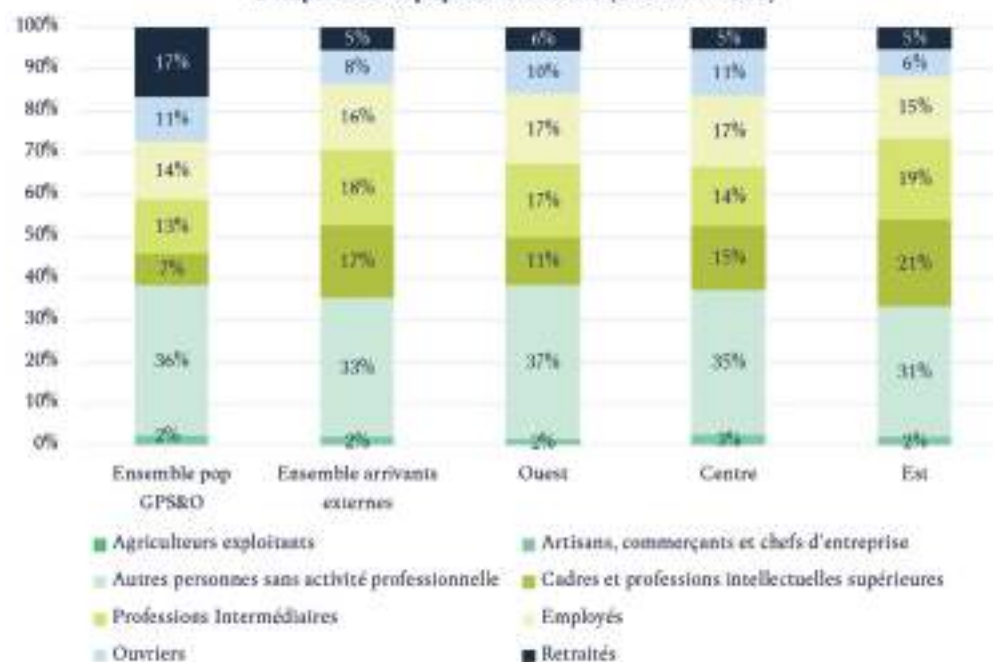
Les caractéristiques socio-économiques : de légères différences par rapport aux mobilités infra-communales et infra-GPS&O

Une sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires

Dans l'ensemble, on note une légère sous-représentation des ouvriers (surtout sur le secteur Est) parmi les arrivants depuis un territoire externe, et une sur-représentation importante des cadres et des professions intermédiaires (35 % des arrivants contre 20 % de la population actuelle), visible sur tous les secteurs mais particulièrement à l'Est.

On note également une sur-représentation des actifs ayant un emploi (54 % des arrivants depuis un territoire externe à GPS&O contre 42 % des occupants) et une légère sur-représentation des chômeurs (9 % contre 6 %), mais une sous-représentation des retraités.

CSP des habitants arrivants depuis un territoire externe à GPS&O comparée à la population totale (Source : Insee)



Une légère sur-représentation des couples sans enfants et peu de familles

Dans l'ensemble, il y a peu de différence entre les modes de cohabitation des nouveaux arrivants et des personnes vivant au sein de GPS&O. On notera :

- ▶ Une légère sous-représentation des adultes de couples avec enfants et des enfants de couples (donc des familles : 53 % de l'ensemble de la population de GPS&O contre 43 % des nouveaux arrivants)
- ▶ Une légère sur-représentation des couples sans enfants et des personnes vivant seules ou hors famille dans un ménage de plusieurs personnes

Des statuts d'occupations similaires à ceux des mobilités infra-GPS&O

- ▶ Comme pour les mobilités infra-GPS&O, on observe une sous-représentation de la part des propriétaires et des locataires du parc social dans les arrivants depuis une commune externe à la CU, par rapport à la population actuelle
- ▶ On remarque également une sur-représentation importante des locataires du parc privé

En synthèse : le profil des personnes ayant déménagé entre 2019 et 2020 et habitant à GPS&O

CSP

Sur-représentation des actifs par rapport à population totale, notamment des employés, ouvriers et professions intermédiaires

Spécificité des arrivants sur le territoire depuis une commune externe à GPS&O : pas de sur-représentation des ouvriers et employés mais des cadres

Âge

Des profils plus jeunes parmi les personnes en mobilité par rapport à la population actuelle

Une surreprésentation des enfants dans les mobilités infra-communales, contre une surreprésentation importante des 25-39 ans dans les arrivées depuis une commune externe à GPS&O

Statut d'occupation

Moins de propriétaires et de locataires HLM parmi les personnes en mobilité par rapport à la population actuelle, mais une surreprésentation des locataires du parc privé

*Spécificité des mobilités infra-communales : plus de locataires HLM
→ Le parc social favorise les mobilités au sein des communes*

Modes de cohabitation

Plus les mobilités sont externes, moins les profils sont familiaux

Infra-communale : légère sur-représentation des familles monoparentales

Infra-GPS&O : les enfants sont légèrement sous-représentés, les personnes seules sur-représentées

Externes : Les couples sans enfants et les personnes seules ou hors famille sont sur-représentées

Les mobilités résidentielles des partants de GPS&O entre 2019 et 2020 : destinations géographiques et caractéristiques socio-économiques

Environ 16 000 personnes sont parties de GPS&O entre 2019 et 2020 : 50 % d'entre elles habitaient sur le secteur Est

Les destinations géographiques des départs depuis GPS&O

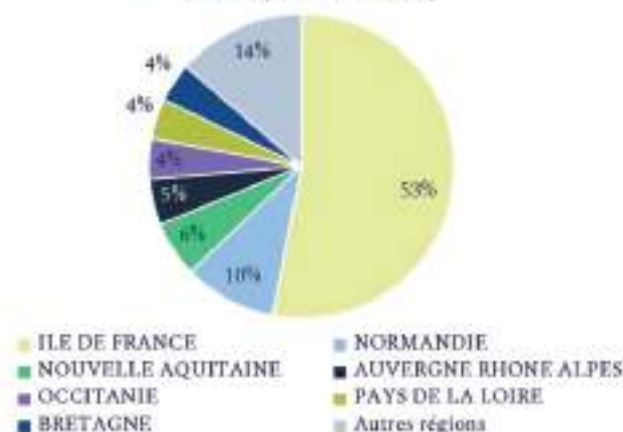
Les horizons des départs de GPS&O sont plus diversifiés que les arrivées : alors que plus de deux arrivants sur trois habitaient en Ile-de-France, il n'y a qu'une personne sur deux sortant de GPS&O qui s'installe en Ile-de-France.

Ce taux est plus important au sein du secteur Est (57 % des partants), alors qu'au sein des secteurs Centre et Ouest la part des départs vers la Normandie est plus importante que sur le reste du territoire (14 % et 13 % contre une moyenne de 10 % à l'échelle de GPS&O). Le choix des destinations des partants s'explique donc en partie par des enjeux de proximité géographique.



Plus d'une personne sur trois s'étant installée en Ile-de-France l'a fait dans les Yvelines : cela est particulièrement le cas pour les personnes qui vivaient dans le secteur Ouest, alors qu'on note une tendance plus importante des anciens habitants du secteur Est à s'installer dans le Val d'Oise. Environ 10 % des départs vers l'Ile-de-France ont pour destination Paris.

Région de destination des 16 000 personnes ayant déménagé en dehors de GPS&O en 2019-2020 (source : Insee)



Les caractéristiques socio-économiques des départs

Dans l'ensemble, les profils socio-économiques des personnes partant de GPS&O ressemblent à ceux des personnes s'installant sur le territoire. Cela s'explique par des dynamiques nationales que l'on retrouve au niveau local, comme l'âge des personnes (plus forte propension des jeunes à déménager) ou le statut d'occupation (plus forte propension des locataires du parc privé à déménager par rapport aux propriétaires)². Néanmoins, des différences existent et notamment entre les secteurs de GPS&O.

² / Insee, « En 2021, des déménagements un peu plus nombreux qu'avant la crise sanitaire depuis l'Ile-de-France vers les autres régions », 2023

Une sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires parmi les départs

Les cadres et les professions intermédiaires sont sur-représentés dans les départs par rapport à la population du territoire qu'ils quittent : ils représentent en effet 35 % des partants contre 23 % de la population totale de GPS&O. Cette dynamique est visible sur l'ensemble de la communauté urbaine mais particulièrement sur le secteur Est.

Comme à l'échelle nationale, des profils de départs plutôt jeunes et s'orientant vers le locatif privé

Les 15-24 sont sur-représentés dans les personnes sortant de GPS&O, et ce sur tous les secteurs. La sur-représentation des 25-39 est cependant encore plus importante puisqu'ils représentent 36 % des départs contre 20 % de la population totale. Il est intéressant de noter que les 40-64 ans sont assez largement sous-représentés dans les départs (21 % contre 32 % de la population).

Les départs sont très majoritairement tournés vers le locatif privé puisque 40 % des personnes étant partis de GPS&O en 2019 habitent au sein du locatif privé en 2020, alors que seule 14 % de la population de GPS&O vit au sein de ce parc. A l'inverse, 54 % des habitants sont des propriétaires alors que seulement 32 % des personnes étant partis de GPS&O entre 2019 et 2020 sont aujourd'hui propriétaires (pas de grande différence entre les secteurs).

Enfin, les personnes vivant seules sont sur-représentées dans les départs alors que les familles sont sous-représentées : 36 % des personnes étant parti de la CU faisaient partie d'un ménage de type « couple avec enfants » alors qu'ils représentent 50 % de la population actuelle de GPS&O.



En synthèse : les soldes migratoires du territoire

Après avoir étudié le volume et les caractéristiques des arrivées et des départs depuis et vers GPS&O, l'analyse des soldes migratoires permet de donner une vision claire de l'impact des mobilités résidentielles sur les territoires : quels sont les communes qui perdent plus d'habitants qu'elles n'en gagnent avec les mobilités résidentielles ? Par rapport à quels territoires ? Pour quels profils socio-économique GPS&O est-il attractif ?

GPS&O : un solde migratoire de moins en moins négatif

Arrivées sur GPS&O en 2019-2020	Départs de GPS&O en 2019-2020	Solde migratoire
15 812	15 946	- 134

Le solde migratoire de GPS&O en 2019-2020 est de – 134 habitants (Insee). S'il est donc toujours négatif, il est sensiblement moins important que sur l'ensemble de la période 2014-2020 qui recense une perte de 4 689 habitants (soit en moyenne 780/an) par rapport aux territoires externes à l'EPCI. Ce résultat s'inscrit dans la dynamique d'amélioration du solde migratoire de GPS&O observée depuis le début des années 2010.

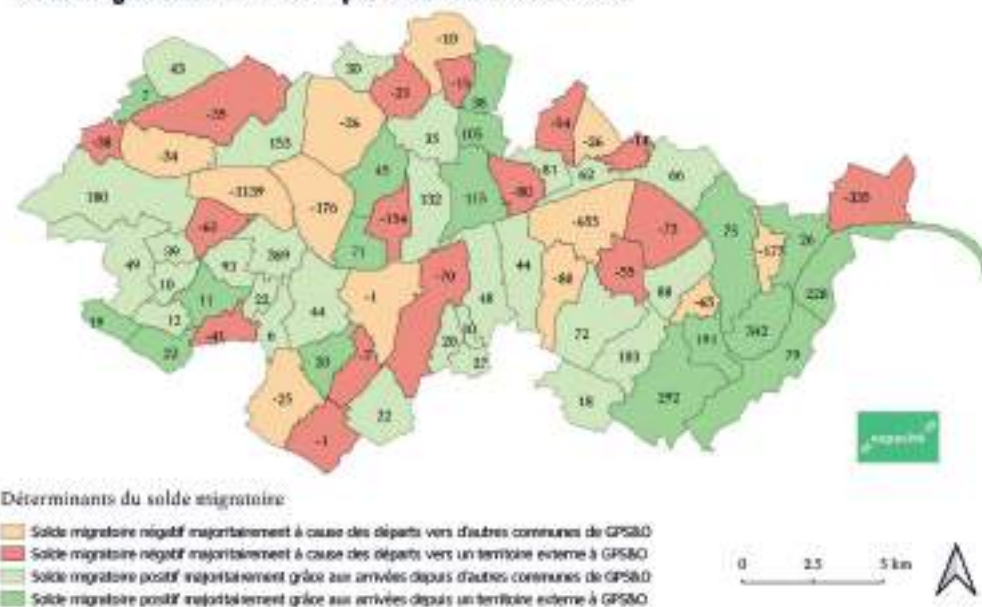
Les différences entre secteurs sont globalement semblables entre 2019-2020 et la période 2014-2020, avec un solde positif pour le secteur Est et négatif sur l'Ouest et le Centre³. Le gain d'habitants de l'Ouest et du Centre par rapport aux autres secteurs de GPS&O ne permet pas de compenser les départs vers des territoires externes à l'EPCI. A l'inverse, le secteur Est perd des habitants par rapport au reste de GPS&O (phénomène de « report vers l'Ouest » des habitants) mais en gagne par rapport aux territoires externes à la communauté urbaine.

	Secteur Ouest	Secteur Centre	Secteur Est
Solde migratoire total	-415	-197	+743
Solde migratoire par rapport aux autres secteurs de GPS&O	+301	+211	-296
Solde migratoire par rapport aux territoires externes à GPS&O	-745	-408	+1040

3 / Note : la somme des soldes migratoires par secteurs n'est pas égale à celui de GPS&O car ce dernier ne prend pas en compte les migrations infra-GPS&O

A une échelle plus fine, on observe également que la majorité des communes ayant un solde migratoire positif grâce à l'arrivée d'habitants externes à GPS&O sont situées à l'Est. La cartographie du solde migratoire 2019-2020 par commune de GPS&O permet d'observer quelles sont celles qui « alimentent » les autres communes de GPS&O (en orange sur la carte), dans la mesure où leur solde migratoire négatif s'explique à plus de 50 % par des déménagements vers d'autres communes de la Communauté Urbaine.

Solde migratoire 2019-2020 par communes de GPS&O



Les soldes migratoires de GPS&O par territoires

Les soldes migratoires par régions

Le solde migratoire relativement à l'équilibre de GPS&O sur 2019-2020 s'explique par un gain important d'habitants par rapport à l'Île de France (+ 2 656 habitants) et au reste du monde. Les soldes migratoires sont en revanche négatifs pour toutes les autres régions métropolitaines. L'intensité des flux migratoires (habitants entrants et sortants du territoire) est très importante avec l'Île de France, mais également avec la Normandie et la Nouvelle-Aquitaine.

Soldes migratoires 2019-2020 de GPS&O par régions et intensité des flux migratoires

(Source : Insee)

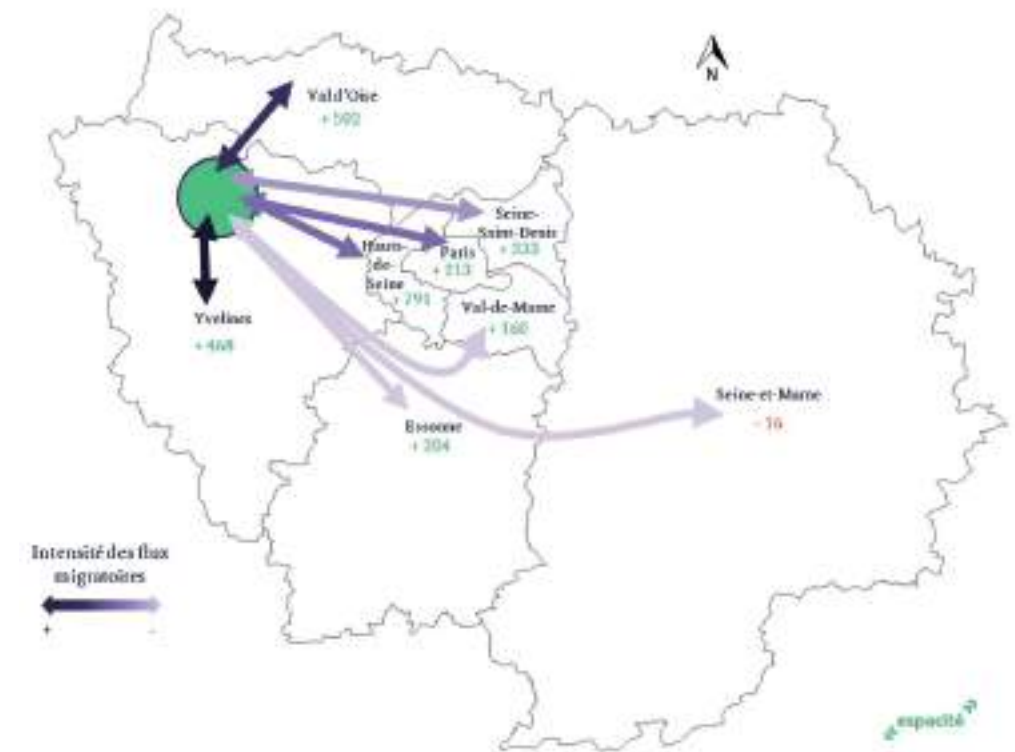


Les soldes migratoires par départements d'Île-de-France

Les soldes migratoires de GPS&O par rapports aux départements d'Île-de-France sont tous positifs, à l'exception de la Seine et Marne. Le nombre d'habitants gagnés est particulièrement élevé par rapport aux Hauts de Seine, au Val D'Oise et aux Yvelines (ces deux derniers départements étant ceux pour lesquels les flux migratoires sont les plus intenses).

Soldes et intensités des flux migratoires 2019-2020 de GPS&O par départements d'Île-de-France

(Source : Insee)



Les soldes migratoires par EPCI des Yvelines

Le solde migratoire 2019-2020 de GPS&O par rapports aux autres EPCI du département est positif : + 468 habitants. Les différences sont cependant très marquées en fonction des EPCI. On note par exemple que la quasi-totalité du gain d'habitants de GPS&O s'explique par son solde migratoire avec la CA Saint Germain Boucles de Seine : 728 arrivées de plus que de départs vers cet EPCI (environ 1900 arrivées contre 1150 départs). Le solde est également positif par rapport à la CA de Saint Quentin en Yvelines. Il est en revanche négatif sur la quasi-totalité des autres EPCI, bien que les soldes soient peu significatifs, excepté par rapport à la CA de Cergy-Pointoise (- 132 habitants).

Soldes et intensités des flux migratoires 2019-2020 de GPS&O par EPCI des Yvelines

(Source : Insee)



Les soldes migratoires par caractéristiques socio-économiques

Un territoire attractif pour les cadres, les employés et les ouvriers

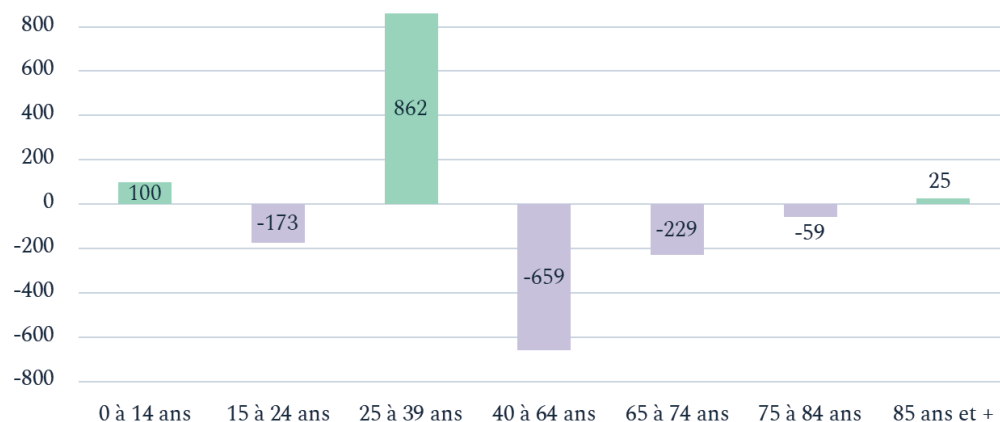
Les employés, ouvriers et les cadres sont les CSP pour lesquelles les soldes migratoires sont positifs. Ils sont globalement neutres ou peu significatifs pour les agriculteurs et les autres personnes sans activités professionnelles comme les chômeurs ou les étudiants (malgré des flux migratoires importants pour cette CSP). Ils sont négatifs pour les artisans, les professions intermédiaires et assez largement pour les retraités.

Les différences entre les secteurs s'observent principalement sur le secteur Est, avec des soldes positifs pour la majorité des CSP (en lien avec son solde migratoire positif au global). En effet, si le solde migratoire total de GPS&O est positif pour les cadres, c'est qu'il l'est particulièrement sur le secteur Est alors qu'il est peu significatif sur le Centre et légèrement négatif à l'Ouest. La même dynamique s'observe pour les professions intermédiaires. Le solde est cependant positif sur tous les secteurs pour les employés et les ouvriers.

Répartition des flux de migrations résidentielles pour les départs (anneau interne) et les arrivées (anneau externe) sur GPS&O entre 2019 et 2020, par CSP - Source : Insee



Soldes migratoires 2019-2020 de GPS&O par âges (Source : Insee)



Des soldes migratoires positifs seulement pour les enfants et les jeunes adultes

Malgré le fait que les jeunes soient sur-représentés dans les départs et les arrivées par rapport à la population totale de GPS&O, **le solde migratoire est positif pour les 0-14 ans et les 25-39 ans**. Le territoire est donc **particulièrement attractif pour ces catégories d'âges**. Les soldes sont globalement neutres ou peu significatifs pour les personnes âgées (75-84 ans et + de 85 ans), notamment car leurs flux migratoires sont moins importants que d'autres catégories d'âges. Ils sont négatifs pour les 65-74 ans, les 15-24 ans et largement négatifs pour les 40-64 ans.

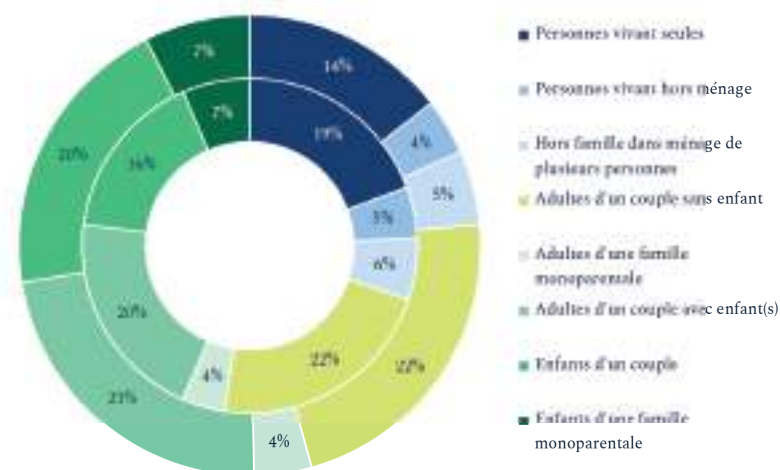
Les différences entre les secteurs s'observent principalement sur les enfants (0-14 ans) et les jeunes adultes (25-39 ans).

- ▶ 0-14 ans : Le solde est positif sur l'ensemble de GPS&O car il est très positif sur le secteur Est mais négatif sur les autres secteurs
- ▶ 25-39 ans : Le solde est positif sur tous les secteurs à l'exception du secteur Ouest

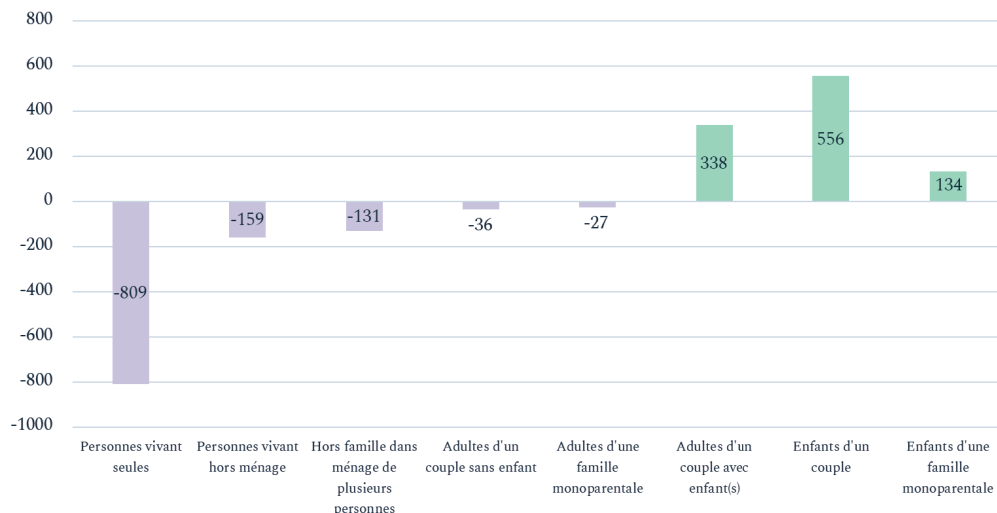
Un gain de familles sur l'Est, une perte de personnes seules et hors ménages

En lien avec les soldes migratoires par âge, on observe que les soldes migratoires par modes de cohabitation sont particulièrement positifs pour les enfants de couples, les enfants de familles monoparentales et les adultes de couples avec enfants. Ils sont en revanche négatifs pour les personnes vivant seules, les personnes vivant hors ménages et les personnes vivant en colocation. **Le gain de couples avec enfants et d'enfants sur GPS&O s'explique à 100 % par le solde positif du secteur Est**, dans la mesure où ce solde est négatif / peu significatif sur l'Ouest et le Centre. En revanche, la perte de personnes vivant seules s'observe sur tous les secteurs.

Répartition des flux de migrations résidentielles pour les départs (anneau interne) et les arrivées (anneau externe) sur GPS&O entre 2019 et 2020, par modes de cohabitation - Source : Insee



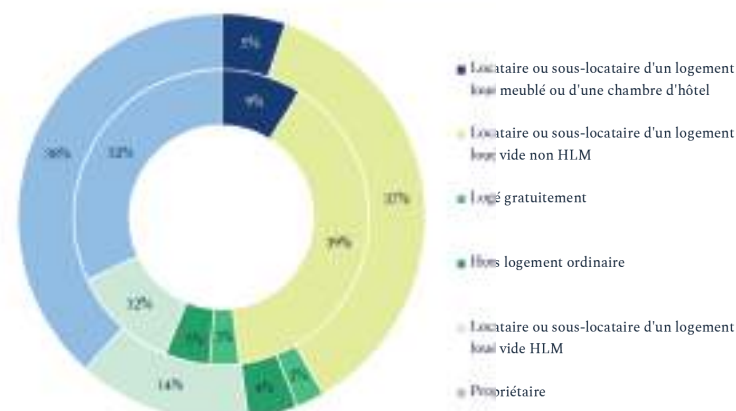
Soldes migratoires 2019-2020 de GPS&O par modes de cohabitation (Source : Insee)



Un gain de propriétaires, un départ des ménages logés dans le locatif privé meublé

Alors que les flux migratoires sont particulièrement forts vers et depuis le locatif privé non meublé, GPS&O a un solde migratoire négatif pour les ménages vivant dans ce parc. Le solde migratoire est aussi fortement négatif pour les personnes vivant au sein d'un locatif privé meublé ou d'une chambre d'hôtel. Il y a cependant plus de propriétaires arrivants que de partants sur le territoire. Cela est également le cas pour les locataires d'un logement HLM non meublé. Le gain de propriétaires s'observe sur tous les secteurs de GPS&O, tout comme la perte de ménages vivant au sein d'un logement meublé ou une chambre d'hôtel. En revanche, le solde est positif sur le secteur Est pour les locataires HLM et sur le parc privé non meublé, alors qu'il est négatif sur les autres secteurs.

Répartition des flux de migrations résidentielles pour les départs (anneau interne) et les arrivées (anneau externe) sur GPS&O entre 2019 et 2020, par statuts d'occupation - Source : Insee



Conclusion sur les mobilités résidentielles

Les mobilités résidentielles ayant lieu au sein de GPS&O suivent les grandes tendances observées au niveau national : les jeunes, les actifs et les locataires sont sur-représentés dans les départs et les arrivées sur le territoire. Les mobilités s'expliquent également en grande partie par la proximité géographique des territoires de départs ou d'origine des habitants, puisque pour GPS&O, une majorité vient de/déménage vers l'Ile-de-France et les Yvelines.



L'étude permet néanmoins de mettre en exergue plusieurs enjeux et dynamiques spécifiques sur GPS&O :

- ▶ **Le parc social favorise les parcours résidentiels au sein des communes, puisque celles ayant peu de parc social connaissent très peu de mobilités infra-communales ;**
- ▶ Entre secteurs, l'Est perd des habitants par rapport au Centre et le Centre par rapport à l'Ouest : on observe donc un phénomène de « **report vers l'Ouest** » des habitants au sein de GPS&O ;
- ▶ Alors que les secteurs Ouest et Centre gagnent des habitants par rapport aux autres secteurs de GPS&O mais en perdent par rapport au reste du territoire, les résultats sont inverses pour le secteur Est (qui gagnent la majorité de ses habitants par rapport à l'Île de France)
- ▶ Même au sein des secteurs, les dynamiques ne sont pas homogènes : on retrouve partout des communes qui gagnent et perdent des

habitants du fait de leurs soldes migratoires. **Certaines communes comme Mantes-la-Jolie peuvent être considérées comme des « portes d'entrées »** au sein de la CU, dans la mesure où leurs soldes migratoires négatifs s'expliquent majoritairement par des départs vers d'autres communes de GPS&O.

- ▶ Les flux de mobilités sont particulièrement importants chez les jeunes (moins de 40 ans), les locataires du parc privé et les propriétaires.
- ▶ **Les mobilités résidentielles impactent la socio-démographie du territoire** : GPS&O gagne plus de cadres, d'ouvriers et d'employés qu'il n'en perd (surtout à l'Est pour les cadres et les professions intermédiaires). Il gagne également des jeunes (notamment jeunes adultes et enfants), des familles et des propriétaires.



DIAGNOSTIC

ZOOM SUR le logement des seniors



Introduction

Si le territoire de GPS&O reste un territoire jeune, il fait face à un phénomène de vieillissement accéléré. Ainsi, la tranche de population des 60 ans et + présente des besoins en logements ou hébergements spécifiques nécessitant d'être pris en compte dans le cadre du PLHi. Cette question participe également à une réflexion sur la fluidification du parcours résidentiel par le biais de la libération de logements sous occupés.

Alors que députés et sénateurs travaillent actuellement en commission mixte paritaire pour trouver un accord sur le projet de loi portant diverses mesures relatives au grand âge et à l'autonomie, cette étude vise à présenter les principales caractéristiques socio-économiques des personnes âgées sur le territoire de GPS&O, à analyser les caractéristiques des logements et hébergements à destination des personnes âgées sur le territoire et à définir les secteurs d'offre manquants en fonction des besoins actuels et futurs des personnes âgées.

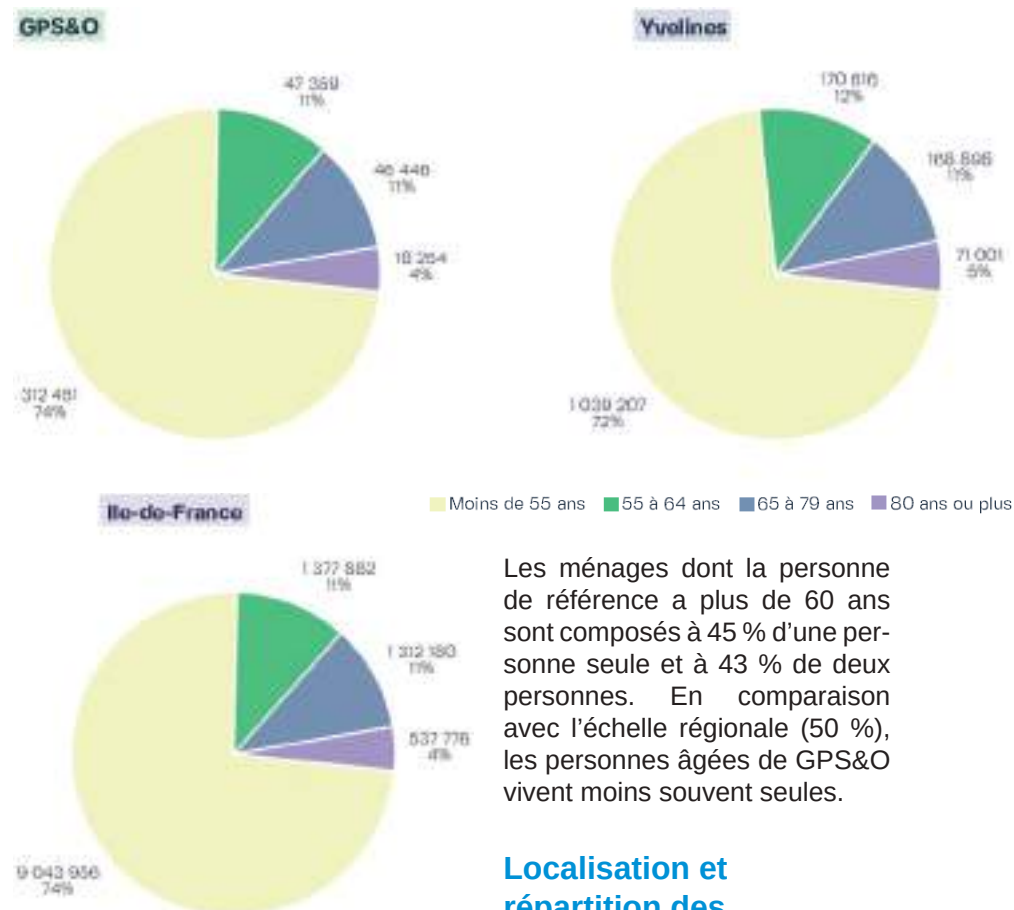
Elle propose un focus spécifique sur la question du développement des résidences services seniors (RSS) qui s'appuie notamment sur des entretiens conduits auprès de gestionnaires de résidences du territoire. L'étude s'appuie également sur des entretiens conduits avec le Conseil Départemental et des analyses documentaires et statistiques.

A noter, lorsqu'est utilisé le terme « personne âgée » sans précision de la tranche d'âge, la dénomination fait référence à toute personne ou ménage dont la personne référente est âgée de plus de 60 ans.

Les personnes âgées au sein de GPS&O

Caractéristiques démographiques

Parmi les 424 510 habitants de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise, on comptait en 2020 112 059 personnes âgées, soit 26% de la population. A titre de comparaison, les plus de 60 ans comptent pour 24 % de la population départementale et 20% de la population d'Ile-de-France.



Les ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans sont composés à 45 % d'une personne seule et à 43 % de deux personnes. En comparaison avec l'échelle régionale (50 %), les personnes âgées de GPS&O vivent moins souvent seules.

Localisation et répartition des personnes âgées

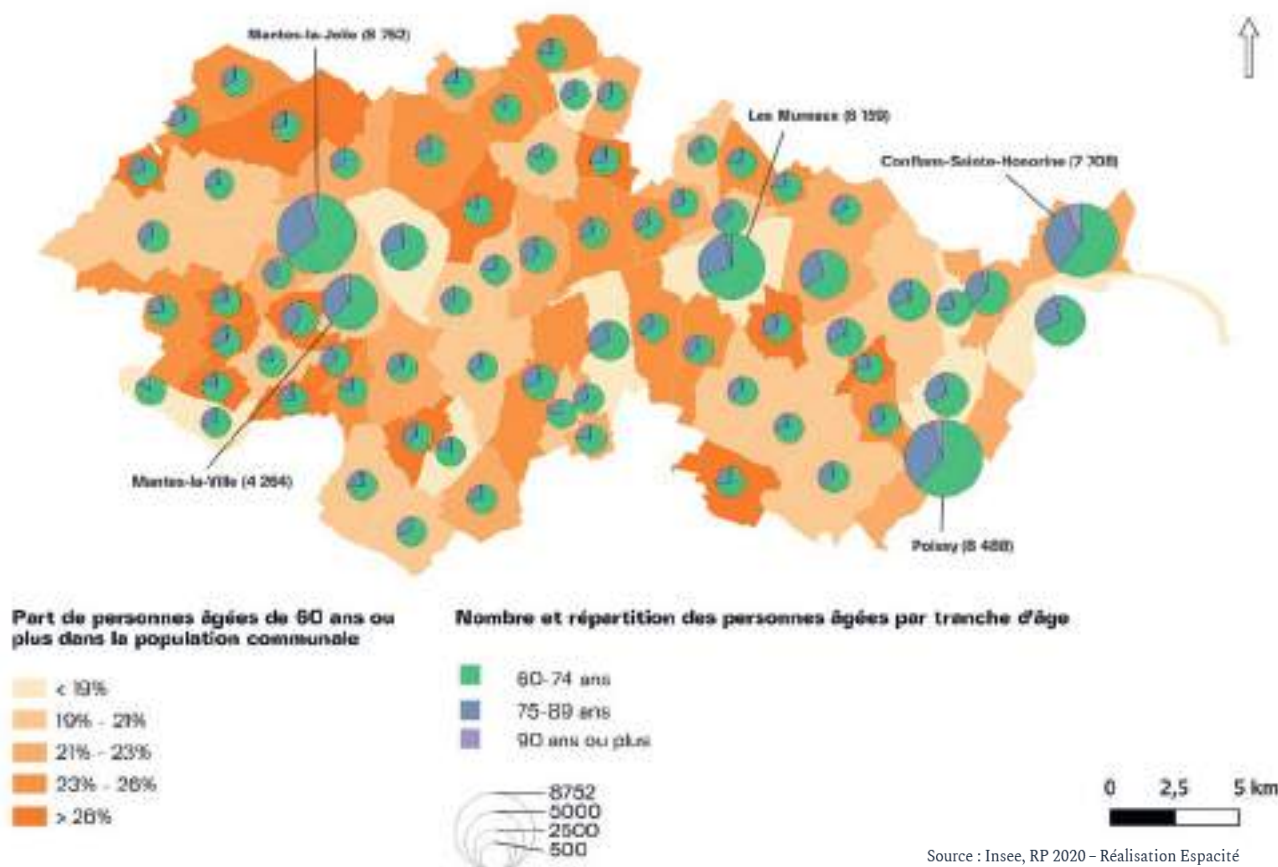
Ces personnes âgées ne sont pas réparties équitablement sur l'ensemble du territoire. Il existe en effet des disparités entre communes, notamment entre les communes rurales et les communes urbaines. En nombre, les communes Mantes-la-Jolie (8 752), Poissy (8 488), Conflans-Sainte-Honorine (7 708), Les Mureaux (6 159) et Mantes-la-Ville (4 264) accueillent le plus de personnes âgées de plus de 60 ans.



Ce sont les communes les plus urbaines et les plus peuplées, situées le long de l'axe de la Seine. Toutefois, ces communes ne sont pas celles qui concentrent la plus forte part de personnes âgées au sein de leur population. En effet, elles concentrent entre 18,4% de personnes âgées de 60 ans ou plus pour Conflans-Sainte-Honorine et Les Mureaux et 21,4 % pour Poissy. En revanche, 13 communes de GPS&O dépassent 26 % de personnes âgées au sein de leur population. Parmi elles, les communes Favrieux, Oinville-sur-Montcient et Fontenay-Mauvoisin sont en tête avec respectivement 31,6 %, 31,8 % et 32,4 %. Ces communes sont plutôt rurales et peu peuplées, situées en retrait par rapport à l'axe de la Seine. De cette manière, les communes de plus de 10 000 habitants ne dépassent pas 21,4 % de personnes âgées de 60 ans ou plus au sein de leur population.

Au sein de GPS&O, 95 % des personnes âgées de 60 ans ou plus vivent dans une commune urbaine¹(Fichier détail, RP 2020), une proportion similaire au reste de la population. En revanche, cette proportion varie entre les tranches d'âge de personnes âgées. En effet, on remarque que 94 % des personnes âgées de 60 à 74 ans habitent une commune urbaine, 95 % des 75-84 ans et 96 % des personnes de 85 ans ou plus. Ainsi, plus les personnes sont vieillissantes, plus elles ont tendance à habiter dans une commune urbaine, et ce notamment en raison de la proximité des services, mais aussi de la concentration des logements et hébergements adaptés au sein de ces communes.

Nombre et part de personnes âgées de plus de 60 ans par communes de GPS&O en 2020



¹ / L'Insee distingue trois types de communes urbaines : les « centres urbains intermédiaires », les « ceintures urbaines » et les « petites villes ».



Les personnes âgées, une population plus précaire au sein de GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines

Il apparaît qu'une large majorité des personnes âgées de 60 ans ou plus sont propriétaires au sein de GPS&O en 2020. En effet, 66 % de ces ménages sont propriétaires de leur résidence principale alors que seulement 51 % du reste de la population le sont. Ainsi, les locataires sont sous-représentés parmi les personnes âgées avec seulement 18 % de locataires du parc social contre 29 % du reste de la population, et 7 % de locataires du parc privé contre 15 % du reste de la population.



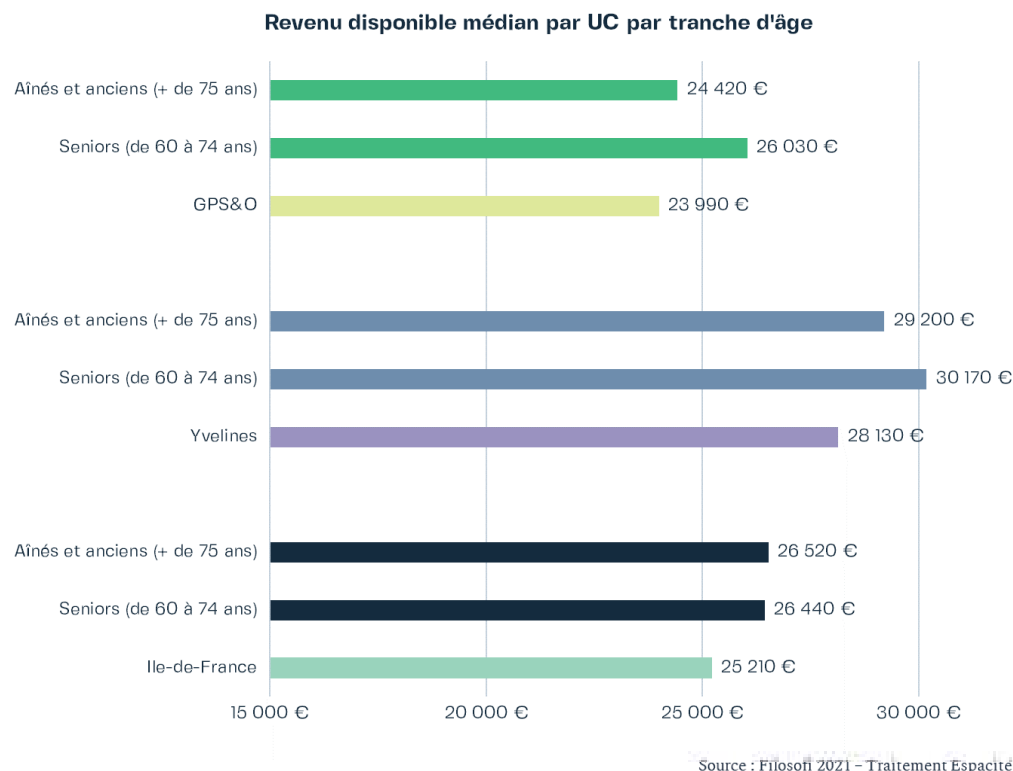
Le taux de ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans propriétaires de leur logement à l'échelle départementale était supérieur à celui de GPS&O en 2020 (75,6 %). A l'échelle nationale, 72 % des personnes âgées de 70 à 79 ans sont propriétaires de leur logement. Par ailleurs, on note que la part des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans propriétaires de leur logement sur GPS&O a baissé de 4 % entre 2018 et 2020. Une analyse plus approfondie révèle des différences significatives entre les tranches d'âges des personnes âgées. Alors que 70 % des personnes âgées de 75 à 84 ans sont propriétaires de leur logement, cette proportion chute à 61% pour les personnes de plus de 85 ans, principalement en raison de l'augmentation des personnes hébergées hors logement ordinaire pour cette classe d'âge. De plus, on observe que plus les personnes sont âgées, moins elles sont hébergées dans le parc social, avec 22,5 % des personnes de 60 à 74 ans locataires du parc social contre seulement 12,9 % des personnes de plus de 85 ans.

Le niveau médian des revenus disponibles² par unité de consommation au sein de GPS&O s'élève à 23 990 € et est inférieur à ceux du département (28 130 €) et de la région (25 210 €). Toutefois, les revenus disponibles des personnes âgées de plus de 60 ans sont supérieurs à la moyenne de l'ensemble de population puisqu'ils s'élèvent à 26 030 € pour les seniors et à 24 420 € pour les aînés et les anciens. Au sein de ces tranches d'âges, les revenus disponibles restent inférieurs sur GPS&O que dans l'ensemble des Yvelines et de l'Île de France.

Le niveau de vie médian baisse avec l'âge : -6 % entre celui des seniors (60-74 ans) et celui des 75 ans ou plus. En effet, la part de femmes seules dans la population âgée de plus de 60 ans augmente avec l'âge, alors que le montant de leurs pensions et retraites est inférieur à celui des hommes.

2 / Selon la définition de l'Insee, le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.





Le taux de pauvreté s'élève à 11,5% pour les séniors et 9,4% pour les aînés et les anciens au sein de GPS&O. On remarque également que le taux de pauvreté est bien plus faible chez les personnes âgées que pour le reste de la population où celui-ci s'élève à 17,5%. Il baisse à mesure de l'avancée en âge, jusqu'à atteindre 9,4% pour les personnes de 75 ans ou plus. Le taux de pauvreté s'élève respectivement à 7,7% et 6,1% dans les Yvelines et à 13,7% et 10,6% en Ile-de-France.

En nombre, ce sont donc plus 9 200 personnes âgées de plus de 60 ans qui vivent sous le seuil de pauvreté au sein de GPS&O (<6 500 personnes âgées de 60 à 74 ans et <2 700 personnes âgées de plus de 75 ans).

Analyse de la demande en logements des personnes âgées

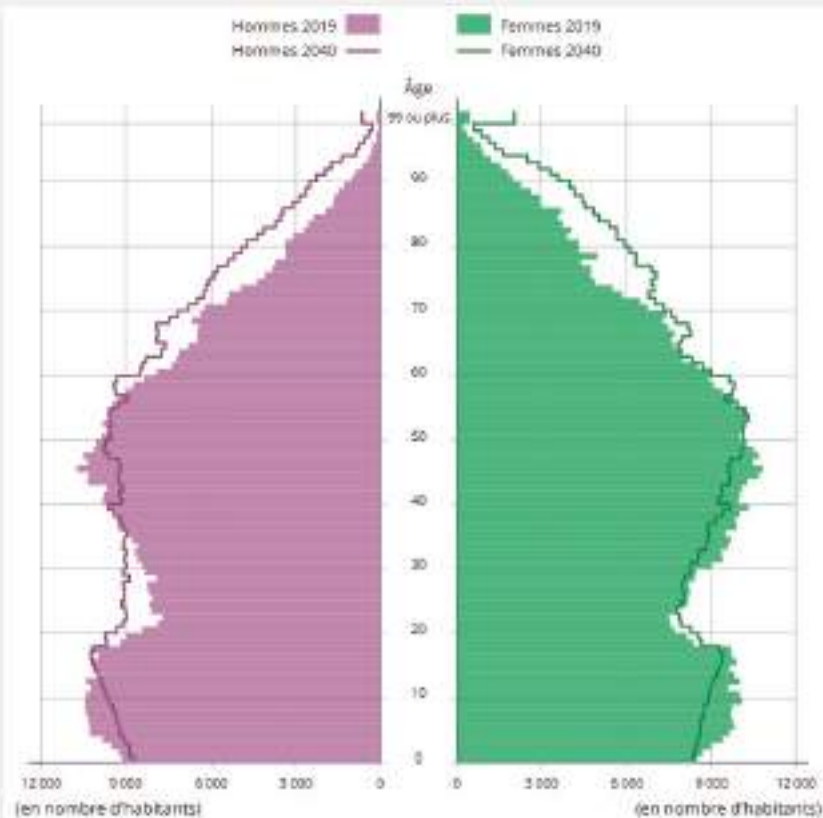
Une hausse de la demande en logement social alimentée par un vieillissement accéléré sur le territoire

L'analyse quantitative de la demande en logements sociaux des personnes âgées révèle une hausse de la demande depuis quelques années. Cette hausse est soutenue par un phénomène de vieillissement marqué au sein de GPS&O. Cette dynamique de vieillissement s'observe également à l'échelle régionale et départementale mais était plus marquée sur GPS&O entre 2014 et 2020 que sur le reste des Yvelines et de l'Ile-de-France. En effet, entre 2014 et 2020, le nombre de personnes de 60 ans et plus a progressé de +10 % (+8 % pour les Yvelines et l'Ile-de-France), et celle des 75 ans et plus de +12,3 % (+9,7 % pour les Yvelines et +5 % pour l'Ile-de-France), alors que la population totale n'a augmenté que de +4,7 % (+2 % pour les Yvelines et l'Ile-de-France). Cette dynamique est amenée à se poursuivre dans les décennies à venir, puisque le scénario Omphale tendanciel de l'Insee prévoit que la part des personnes de 65 ans ou plus passerait de 14 à 19 % dans les Yvelines.

L'une des répercussions de ce vieillissement est la hausse de la demande en logements sociaux des personnes âgées. Ainsi, entre 2017 et 2022, on note une augmentation de 26 % du nombre de demandes émises par des personnes âgées de plus de 60 ans (+17 % en Ile-de-France et +29 % dans les Yvelines), alors que sur la même période, la demande globale de logement sociaux (toutes tranches d'âge confondues) augmentait de 24 %. La hausse des demandes des personnes âgées est principalement portée par les 60-64 ans (+30 %), correspondant à l'âge d'entrée en retraite, et par les 70-74 ans (+32 %), correspondant au décès d'un conjoint.



Figure 2 - Pyramide des âges des habitants des Yvelines en 2019 et en 2040



Note : la dernière tranche d'âge du graphique comprend les personnes âgées de 99 ans ou plus.
Source : Insee, recensement de la population 2019 et modèle Démographie 2022, scénario tendanciel.

Par ailleurs, on constate une hausse des nouvelles demandes parmi les demandes actives. En effet, alors qu'en 2017, 41 % des demandes actives de personnes âgées de plus de 60 ans étaient de nouvelles demandes, c'est-à-dire des demandes émanant de personnes âgées n'habitant pas le parc social, cette proportion est montée à 43 % en 2022. Cette évolution peut traduire une paupérisation des personnes âgées sur le territoire ou une hausse des demandes de personnes âgées résidant hors GPS&O souhaitant s'y installer. Le développement des résidences sociales

intergénérationnelles et la communication des bailleurs et collectivités autour de cette nouvelle offre pourrait également participer de l'attractivité renouvelée de l'offre de logement social auprès des personnes âgées ces dernières années.



Entre 2015 et 2023, on observe en effet une hausse considérable du niveau d'offre en résidence sociale intergénérationnelle (+638 logements livrés). En 2023, GPS&O compte 10 résidences intergénérationnelles pour 716 logements livrés, 4 résidences en travaux et entre 4 et 9 projets de résidences en étude ou attente de délivrance des permis de construire. A noter qu'une part seulement de ces logements est identifiée comme adaptée/destinée aux personnes âgées. Cette part varie généralement entre 30 % et 50 % des logements par résidence.



Evolution du nombre de logements créés en résidence intergénérationnelle entre 2015 et 2023 et prévisionnel 2024-2026



Les résidences sociales intergénérationnelles comportent une mixité dans le type de financement mobilisé impactant les niveaux de loyer. 6 résidences (livrées et en travaux) sur 14 mobilisent ainsi des financements en PLAI. Il s'agit d'un produit logement auquel les populations âgées les plus pauvres de GPS&O sont éligibles. Les tableaux ci-dessous représentent en vert les déciles de population par tranche d'âge dont le niveau de revenu déclaré est inférieur ou égal aux plafonds de revenus fixés pour chaque type de logement social / intermédiaire.

Revenu médian des ménages 60 - Travaux par UC (RILSOFI 2021)

Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	10 360 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 930 €
PLUS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 930 €
PLS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 930 €
LLI Zone A	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 930 €
LLI Zone B	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 930 €

Revenu médian des ménages 75 ans et + par UC (RILSOFI 2021)

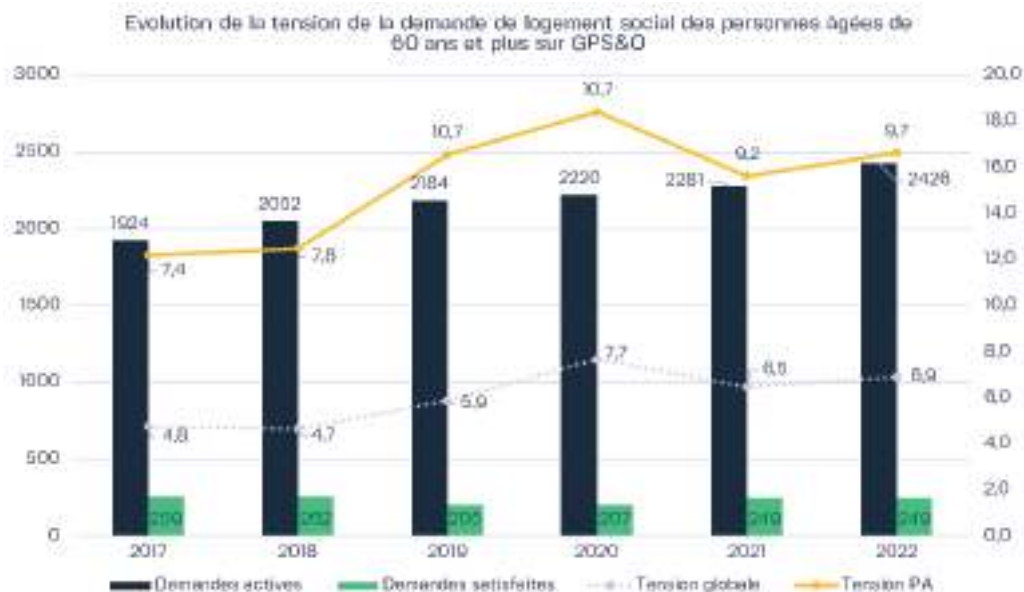
Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 360 €
PLUS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 360 €
PLS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 360 €
LLI Zone A	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 360 €
LLI Zone B	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 360 €

Les demandes de logement social sont particulièrement concentrées sur les communes des Mureaux, de Mantes-la-Jolie et Poissy qui regroupent 51 % des demandes actives des personnes âgées de 60 ans ou plus en 2022, alors même qu'elles n'accueillent que 27 % des personnes âgées du territoire et concentrent 40 % de l'offre de logement social. A titre de comparaison, ces communes concentrent 45 % des demandes actives émanant de personnes de moins de 60 ans. En outre, les secteurs Ouest et Centre apparaissent plus attractifs pour les personnes âgées demandeuses de logement social. Les communes de Mantes-la-Jolie et Les Mureaux sont proportionnellement plus demandées par les personnes âgées que par le reste des demandeurs. La proximité des transports, commerces et services de santé peut expliquer cette forte attractivité des principaux pôles urbains. Le volume et l'ancienneté du parc et sa potentielle inadaptation au vieillissement (absence d'ascenseur, étroitesse des salles de bain ...) peut également l'expliquer par une plus grande part de demande de mutation.

Cette hausse de la demande en logement social des personnes âgées couplée à une baisse des attributions depuis 2018 contribue à alimenter un taux de pression particulièrement élevé – bien qu'inférieur au taux de pression départemental de 10,4.

En effet, en 2017, on comptait un logement attribué pour 7,4 demandes de personnes âgées de plus de 60 ans. En 2022, cette pression est montée à une attribution pour 9,7 demandes de personnes âgées. Ce taux de pression est supérieur à celui concernant l'ensemble des demandeurs sur le territoire qui s'élève à 6,9. Cela peut s'expliquer par une faible part du parc adapté aux besoins de personnes vieillissantes, mais aussi par un très faible taux de rotation du logement social chez les personnes de plus de 60 ans, de 1 % contre 6 % pour le reste de la population.





La distinction entre tension entre nouvelle demande et demande de mutation, mériterait d'être approfondi.

Des besoins en logement des personnes âgées qui évoluent dans le temps et dépassent la seule question du logement adapté

En termes qualitatifs, les personnes âgées présentent des besoins en logement hétérogènes et pouvant évoluer tout au long de la vieillesse. Deux événements marquent particulièrement les parcours résidentiels des personnes âgées : la perte d'autonomie et, pour les ménages en couple, la perte du conjoint ou de la conjointe.

La perte du conjoint ou de la conjointe constitue à la fois un risque de dégradation du niveau de revenu et du lien social. Les femmes âgées sont particulièrement touchées, puisqu'en 2020 en France, plus d'une femme sur deux âgée de 70 ans ou plus vivait seule (Insee). Les femmes actuellement retraitées ont en moyenne cotisé sur des périodes plus courtes et sur des salaires moins élevés que les hommes, conduisant à un niveau de pension de droit direct inférieur de 40 % à celle des hommes à l'échelle nationale (DREES, 2022). La perte d'un conjoint ou d'une conjointe peut

ainsi précipiter un besoin de changement de logement : ressources insuffisantes pour le paiement du loyer ou l'entretien du logement, souhait de rompre l'isolement en se rapprochant de la famille et/ou en intégrant des structures collectives.

D'après le Conseil Départemental des Yvelines, les personnes âgées préfèrent bénéficier le plus longtemps possible d'aides « techniques » plutôt que d'aides « humaines ». Dans la majorité des cas, les personnes âgées souhaitent vieillir le plus longtemps possible dans leur logement. A l'échelle nationale, une enquête conduite par Sociovision et l'IFOP montre qu'en 2019, 85 % des Français souhaitent vieillir à domicile³. Les nouvelles offres de logements (inclusifs, intergénérationnels, résidences services privées, etc.) restent pour les générations âgées actuelles des solutions de derniers recours permettant de faire face à l'isolement et à la perte d'autonomie. La transition vers ces types de logement intervient le plus souvent lors du décès du conjoint ou de la conjointe.

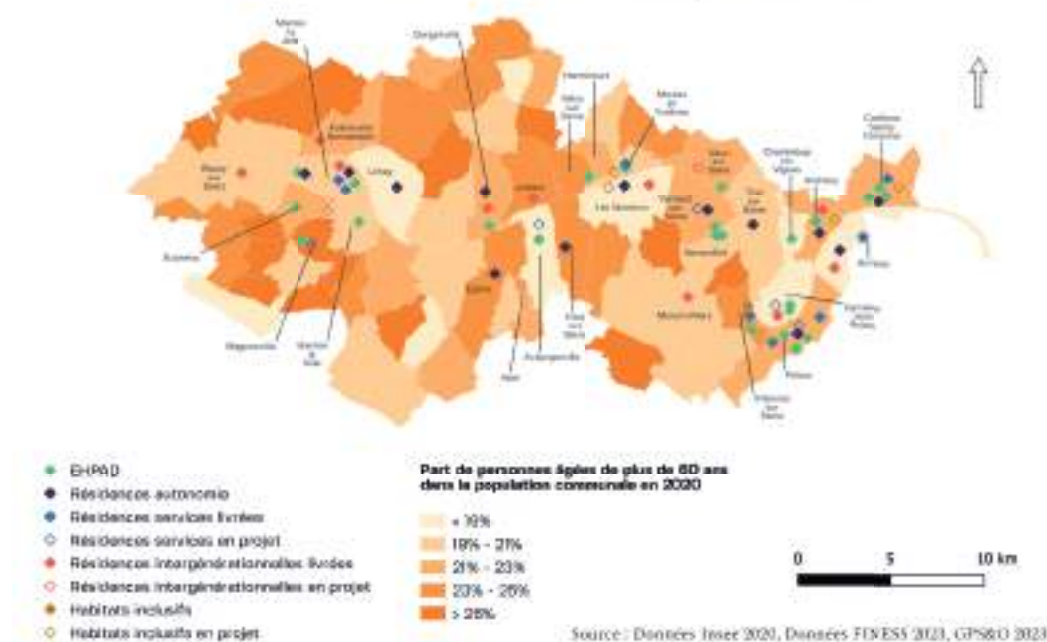
La politique en faveur du maintien à domicile apparaît donc comme une priorité du département. Cette politique, mise en œuvre par l'agence interdépartementale Autonom'Y, vise à retarder au maximum la perte d'autonomie et la prise en charge des personnes âgées en milieu médicalisé. Plus marquée sur le parc privé que le parc social à l'heure actuelle, l'intervention du département en faveur du maintien à domicile fait l'objet d'échanges avec les bailleurs sociaux en vue d'un renforcement. Dans cette perspective, les travaux d'adaptation du logement ne constituent qu'un axe parmi d'autres du champ d'action des politiques de maintien à domicile. L'accompagnement des personnes âgées pour favoriser l'accès aux soins et aux services d'aides à domicile, aux soins, à une alimentation saine ou encore les efforts pour maintenir le lien social constituent également des piliers de la politique départementale d'appui au maintien à domicile. En parallèle, le développement d'une offre de logements spécifiques non-médicalisés (résidences autonomie, habitat intergénérationnel, habitat inclusif) participe du report de l'entrée en établissement médicalisé.

3 / Sociovision, Ifop, à la demande de la FESP en partenariat Saint-Gobain, Malakoff Médéric Humanis et IRSAP, Seniors : « Marché et habitat inclusif, quelle offre de services ? », 2019



Analyse de l'offre en logements adaptés pour les personnes âgées

Part de personnes âgées de plus de 60 ans par commune de GPS&O en 2020 et localisation des logements seniors



Le territoire de GPS&O compte une offre de logement adapté aux populations âgées de plus de 60 ans importante sur le territoire, principalement localisée dans les centres urbains et le long de l'axe Seine.

Colonne1	Nombre de logements/ places en établissement non médicalisé sur GPS&O	Nombre de logements/ places en établissement non médicalisé dans les Yvelines	Nombre de logements/ places en établissement médicalisé sur GPS&O	Nombre de logements/ places en établissement médicalisé dans les Yvelines
Résidences intergénérationnelles	716 dont 286 seniors*		559	
Résidences services senior		776	3150	
Habitat inclusif		9		
Résidences autonomie		736	2560	
EPHAD (Finess 2021)			2576	6844
Total	1807		2576	6844
Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans	29384		114067	29384
Nombre de places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans	61		55	88
				60

*Une part seulement de ces logements, généralement comprise entre 30 % et 50 % selon les résidences, est destinée aux personnes âgées

** Estimation construite sur la base du nombre de résidences recensées sur le département en 2023 et le nombre moyen de logements observé par résidence (soit 90 logements)

En croisant le nombre de places d'hébergement médicalisés (EHPAD) et de places d'hébergement et logements non médicalisés (résidences autonomie, résidences services, résidences intergénérationnelles, habitat inclusif) disponibles en 2023 sur GPS&O avec la population âgée de plus de 75 ans en 2020 (29 384 personnes), on obtient les taux d'équipement suivants :

- ▶ 88 places d'hébergement médicalisé pour 1 000 habitants, en recul par rapport au taux de 2015 (100 places pour 1 000 habitants)
- ▶ 61 places d'hébergement non-médicalisé (résidence autonomie, résidence intergénérationnelle et résidence service, habitat inclusif) pour 1 000 habitants, en augmentation par rapport au taux de 2015 (32 places pour 1 000 habitants)
 - ▶ dont 25 places d'hébergement non-médicalisé de type résidence autonomie pour 1 000 habitants, en recul par rapport au taux de 2015 (32 places pour 1 000 habitants)
- ▶ Au total, 149 places d'hébergement médicalisé ou non pour 1 000 habitants, en progression par rapport au taux de 2015 (132 places pour 1 000 habitants)

Malgré le vieillissement accéléré de la population, cette légère augmentation s'explique par le fort développement des résidences services sur la période, et la poursuite du développement des résidences intergénérationnelles en locatif social, malgré la fermeture de deux résidences autonomie depuis 2015. Les taux d'équipement restent néanmoins supérieurs à ceux observés à l'échelle départementale.



Une offre en évolution sur le parc social mais qui reste insuffisante

Au sein du parc social, l'analyse de la tension sur la demande de logement des personnes âgées montre que l'offre est encore insuffisante (cf. page 10). Le nombre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées est peu connu des bailleurs et des collectivités. Par ailleurs, la part du parc de logements sociaux adaptables est réduite, étant généralement considéré que seuls les logements situés en rez-de-chaussée ou disposant d'un ascenseur, et situés à proximité immédiate des commerces et services peuvent être orientés vers des travaux d'adaptation et des demandeurs âgés.

Afin de renforcer l'offre de logements sociaux adaptés aux personnes âgées, le département déploie des aides auprès des bailleurs pour la réalisation de travaux d'adaptation (jusqu'à 3 500 € par logement). Ces aides sont délivrées dans le cadre d'une convention bilatérale entre le département et le bailleur. La convention fixe deux conditions principales à l'obtention de ces aides : l'identification préalable par le bailleur des ménages en difficulté face à la perte d'autonomie et l'organisation d'un certain nombre d'ateliers de prévention « Bien vieillir » (en général une dizaine par an sur l'ensemble du parc du bailleur signataire). Les premiers bilans de ce dispositif montrent que les bailleurs du territoire ont rendu 50 % de l'enveloppe allouée aux travaux d'adaptation, du fait de la non-levée des conditions suspensives à l'octroi des aides.

Face aux difficultés éprouvées par les bailleurs pour déployer les ressources permettant la levée des conditions suspensives dans une période économique contrainte, le département travaille à un ajustement du dispositif devant permettre de lever les freins à l'octroi des aides, via la mobilisation de l'agence interdépartementale Autonom'Y. La convention doit ainsi évoluer vers un format multipartite (Département et son agence Autonom'Y, bailleurs du territoire, EPCI, CNAV) permettant d'affecter à l'agence Autonom'Y les travaux d'identification des ménages locataires en difficulté et l'organisation des ateliers de prévention, et ainsi d'accélérer le rythme de d'adaptation du parc.

Résidences autonomie : une offre à renforcer qualitativement

 Définition « Ensemble de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construits à proximité des commerces, des transports et des services »	 Public cible Personnes âgées autonomes ou légèrement dépendantes (GIR 6 et 5) aux revenus modestes (inférieurs aux plafonds PLA1, PLUS et PLS lorsque portées par un bailleur social)	 Capacité d'accueil Environ 50 places en moyenne. Maximum 24 places pour les MARPA (Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Âgées)
 Gestion Majoritairement initiées et gérées par des structures publiques (CCAS par exemple) ou des structures à but non-lucratif. Soumis à autorisation de fonctionnement délivrée par le Conseil Départemental selon la qualité des prestations	 Coût et financement Loyer et charges modérés. Possibilité de bénéficier de l'Aide Sociale à l'Hébergement si revenus inférieurs au montant du loyer et/ou d'aides au logement (type APL). Versement d'un forfait autonomie (par le CNSA) pour mener des actions de prévention de la perte d'autonomie	 Réglementation Catégorie des établissements et services sociaux / médico-sociaux (ESSMS) donc encadrés par le Code de l'action sociale et des familles (art. D312-159-3 à D312-159-5). Liste de prestations minimales délivrées par les RA déterminée par le décret n°2016-696 du 27 mai 2016 d'application de la loi ASV

D'un point de vue quantitatif, l'offre en résidence autonomie sur le territoire de GPS&O est considérée comme satisfaisante par le Département : 12 résidences réparties sur 12 communes pour 736 logements, soit un taux d'équipement de 2,5 places pour 100 ménages de plus de 75 ans en 2020. Le Conseil Départemental ne prévoit pas de développement de nouvelles résidences dans les années à venir. En revanche un projet MARPA, en attente de mise en service et un projet de reconstitution-extension de la Résidence Fleurie (gérée par Arpavie) devrait porter le nombre total de logements en résidence autonomie à 774 en 2026.



Le nombre de résidences autonomie a cependant baissé depuis 2015, avec deux fermetures observées, et la hausse de la population âgée dans les prochaines années pourrait amener à des besoins renforcés sur ce segment de l'offre.

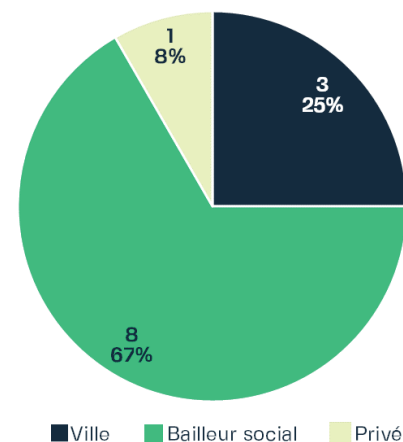
Ce type d'hébergement propose des niveaux de prix abordables : en moyenne 420 € par mois pour un T1 et 750 € par mois pour un T2 en 2024 et permet donc de répondre aux besoins des personnes âgées modestes du territoire⁴. Le coût mensuel couvre le loyer du logement privatif ainsi que les prestations minimales obligatoires suivantes :

- ▶ la gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie, l'élaboration et le suivi du contrat de séjour,
- ▶ la mise à disposition d'un logement privatif avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision,
- ▶ la mise à disposition et entretien des espaces collectifs,
- ▶ l'accès à une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie (par exemple : atelier d'activités physiques adaptées, prévention du risque de chute, nutrition, mémoire, sommeil, bien être et santé mentale, ...) au sein de la résidence autonomie ou à l'extérieur,
- ▶ l'accès à un service de restauration par tous moyens,
- ▶ l'accès à un service de blanchisserie par tous moyens,
- ▶ l'accès aux moyens de communication, y compris à internet dans tout ou partie de la résidence autonomie,
- ▶ l'accès à un dispositif de sécurité apportant au résident par tous moyens une assistance lui permettant de se signaler 24h/24h,
- ▶ l'accès aux animations et aux activités organisées dans l'établissement et organisation d'activités extérieures.

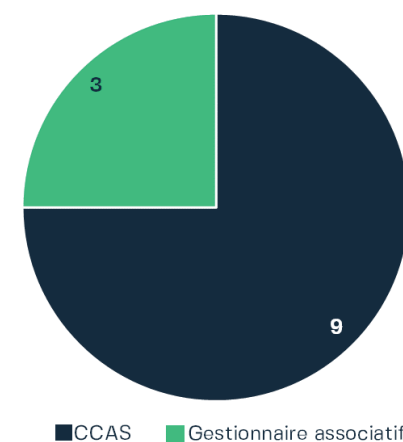
Cependant, 8 des 12 résidences autonomie du territoire ont été construites dans les années 60 et 70 et peu ont bénéficié de travaux de rénovation. Elles sont en majorité propriété d'un bailleur social (8 résidences sur 12) ou de la commune et gérées par un Centre Communal d'Action Social (9 résidences sur 12). Le département cible comme priorité la rénovation de ces résidences et la modernisation de l'offre de services pour les rendre

plus attractives et en meilleure adéquation avec les besoins des personnes âgées (espaces communs qualitatifs, restauration, animations, etc.).

Nature de propriétaire des résidences autonomie de GPS&O (2023)



Nature de gestionnaire des résidences autonomie de GPS&O (2023)



⁴ / Annuaire des résidences autonomie – www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr



Les résidences services seniors (RSS), une offre attractive mais onéreuse



Les résidences-services de première génération

- Construites à partir des années 1970
- Des résidences-services en copropriété relevant de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles construits
- Les charges étaient les mêmes pour tous, quel que soit leur niveau de recours aux services proposés

Les résidences-services de deuxième génération

- Construites à partir des années 2000
- Modèle de résidences locatives avec investisseurs souvent institutionnels propriétaires uniques
- La Loi pour l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) introduit en 2016 la distinction entre services non-individualisables (payés par l'ensemble des résidents) et services individualisables (« services à la carte »)
- Les relations contractuelles entre bailleur et locataire au sein d'une résidence-service sont définies par les art. L.631-15 et L.631-16 du CCH

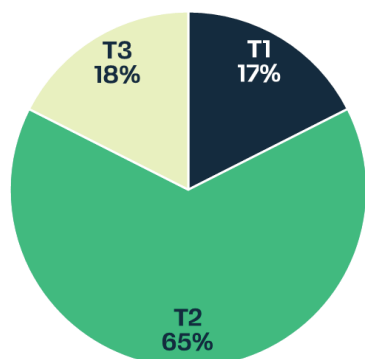
Liste des services non-individualisables dont peuvent bénéficier les occupants d'une résidence-services (art. D.631-27 du CCH défini par le décret n°2016-1737 du 14 décembre 2016) :

- Accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs
- Mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et à la surveillance des biens
- Le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés

Mise en place obligatoire d'un conseil des résidents afin de relayer les demandes et propositions auprès du gestionnaire.



Typologie des logements en résidences services livrées sur GPS&O (2023)



Les résidences services seniors ont connu un fort développement sur GPS&O depuis 2016. 8 résidences sont actuellement en activité sur le territoire, pour un total de 776 logements allant du T1 au T3.

4 résidences (525 logements) sont par ailleurs en travaux et présentent des calendriers de livraison courant de 2024 à 2026. Enfin, 1 résidence (48 logements) est en attente d'obtention des autorisations.

Au total, l'offre de logement en résidence service senior doit atteindre 1 349 logements dans les prochaines années.



Une offre de logement qualitative et attractive

Les résidences services seniors se caractérisent par leur offre haut de gamme : cadre de vie sécurisé, logements spacieux, balcons ou jardins, espaces collectifs qualitatifs (piscine, salle de jeux, sauna, salle de soins, salon de coiffure, restaurant, bibliothèque, jardin, etc.).

Le loyer comprend en général un bouquet de services non-individualisables compris dans le loyer (agent d'accueil, distribution du courrier, activités, navette pour les courses, accès aux équipements collectifs) ainsi que des prestations forfaitaires (restauration, blanchisserie, service d'aide à domicile, etc.).

Les RSS comportent en moyenne 100 logements sur GPS&O, contre 58 logements en moyenne pour les résidences autonomie. Cette taille importante correspond à la taille critique permettant un lissage des coûts des services et équipements haut de gamme sans lequel les niveaux de prix seraient encore plus élevés.

Plan des espaces collectifs de la résidence Domitys à Poissy, 2024



80 % à 90 % des logements d'une résidence sont destinées à l'hébergement de long terme, tandis qu'un petit nombre de logement est réservé aux « courts séjours ». Ces « courts séjours » participent de l'équilibre économique des résidences et possèdent plusieurs objectifs commerciaux. Ils peuvent tout d'abord être proposés aux résidents potentiels pour leur permettre de « tester » la résidence avant de s'engager sur un bail de long terme. Également, l'offre court-séjour est mobilisée par des personnes âgées sortant d'hospitalisation ou en convalescence, après une chute ou une maladie. Enfin, l'offre de court-séjour s'apparente parfois à une offre de logement de tourisme plus classique, accueillant des personnes âgées seules ou en couples qui souhaitent partir en vacances sans faire de grand voyage. D'après les gestionnaires de résidences interrogées sur GPS&O, ce dernier type de clientèle est majoritairement originaire du département ou de la région, au contraire d'autres contextes géographiques, notamment littoraux, où les résidences services seniors peuvent accueillir une clientèle de tourisme provenant de toute la France.

Un développement principalement à la main des communes

Régies par le Code de Construction et de l'Habitat (CCH), les RSS ne nécessitent que l'octroi d'un permis de construire pour se développer. Les promoteurs entrent ainsi directement en contact avec les maires des communes ciblées en vue d'une implantation. Au stade de développement, il n'existe pas de cadre de dialogue institutionnalisé avec le Département, compétent en matière de logement des publics spécifiques. Les RSS constituent ainsi une solution attractive pour les communes, qui peuvent voir se développer une offre de logement pour les personnes âgées ne nécessitant pas de financements publics. Par ailleurs, les RSS participent du tissu économique local. Sur GPS&O, elles emploient en moyenne une vingtaine d'Equivalents-Temps-Pleins, sans compter les contrats de services, prestations et de fournitures engagés avec les acteurs économiques locaux pour assurer l'animation, le soin ou encore la restauration des résidents. Certains gestionnaires portent ainsi une attention particulière à l'intégration de leur résidence dans le tissu économique et social local. C'est le cas par exemple de la résidence Les Essentielles à Conflans-St-Honorine, qui met sa salle de sport à disposition du CCAS afin d'organiser des cours de sport adaptés ouverts à toutes les personnes âgées ou en situation de handicap de la commune.



Cette intégration représente à la fois un gage « réputationnel » dans la perspective de futurs développements sur le reste du territoire, mais permet également de faire connaître la résidence et ses services à de potentiels futurs clients.

L'encadrement du développement des RSS à l'échelle intercommunale et départementale reste néanmoins limité à ce jour. Il passe de manière indirecte par un dialogue entre le Département et les communes du territoire, qui peuvent, si elles le souhaitent, solliciter le Conseil Départemental sur l'opportunité de l'implantation d'une RSS sur le territoire. C'est par ce canal que le Département parvient à orienter la production. Ainsi un projet de RSS à Andrésy s'est vu transformer en projet de résidence sociale intergénérationnelle suite à l'intervention du Département auprès de la commune.

Il est à noter que dans les communes soumises à la Loi SRU et en dessous de 30%, le PLUi demande que 30% des logements créés dans le Permis soient sociaux - limitation des communes éligibles désormais.

Caractéristiques des ménages résidents

D'après les gestionnaires de résidence interrogés, bien que les typologies de logement en résidence service courent du T1 au T3, la grande majorité des ménages résidents sont composés d'une personne seule, le plus souvent une femme. Cette information est conforme aux données disponibles à l'échelle nationale : en 2019, les hommes composent 29 % des résidents de RSS, tandis que 48 % des résidents sont des femmes veuves (DREES, 2023). Les T3 sont principalement occupés par des couples faisant chambres à part pour raisons médicales, ou de ménages souhaitant pouvoir accueillir enfants et/ou petits-enfants dans leur logement.

L'entrée en résidence intervient à un âge moyen de 80-83 ans, le plus souvent à la mort d'un conjoint. Cet âge moyen d'entrée correspond à l'espérance de vie à la naissance de 84 ans des 5% des hommes les plus aisés en France. Les résidents des RSS interrogées ont entre 58 ans et 101 ans, et présentent des niveaux d'autonomie variables, certains nécessitant l'appui quotidien de kinés, aides à domicile, infirmiers, etc. Tous présentent un lien avec le territoire : anciens habitants de la commune ou de communes limitrophes, natifs du département ou volonté de rapprochement familial.

En termes de niveau de revenu, les gestionnaires font état de niveaux très hétérogènes selon les résidents. Très peu financent leur séjour en RSS via leur pension de retraite uniquement. Une grande majorité des résidents disposeraient de revenus mobiliers ou de biens immobiliers qui sont mis en vente préalablement à l'entrée en résidence ou au cours du séjour. Certains résidents bénéficient également de l'aide financière de la famille. A l'échelle nationale, en 2019, la pension de retraite moyenne des résidents de RSS qui en perçoivent une est de 2 140 euros mensuels. En complément, 54 % d'entre eux touchent des revenus de valeurs mobilières, 17 % perçoivent des revenus fonciers, 3,1 % des minima sociaux et 8 % des prestations d'aide au logement (DREES, 2023).

Un produit logement peu accessible

Le rapprochement entre le niveau de revenu disponible de la population âgée de 65 ans et plus et les prix pratiqués sur le territoire montre que l'offre d'hébergement en RSS est accessible au 20 % des ménages de 60-74 ans les plus riches. Pour la tranche d'âge des plus de 75 ans, l'offre en RSS est accessible aux 10 % les plus riches. Il s'agit ici d'une estimation pour un logement T1 présentant un coût de 1 500 €/mois (loyer + charges + services non-individualisables) et une hypothèse de taux d'effort du ménage de 50 %. Ce coût ne comprend pas les services individualisables habituellement proposés à la carte ou sous forme de formule combinant plusieurs services. Par ailleurs l'hypothèse est basée sur les revenus disponibles des ménages par unité de consommation, excluant le capital immobilier ou la participation de membres de la famille au paiement du loyer. Le coût mensuel d'un hébergement en RSS peut monter jusqu'à 3 500 – 4 500 € pour les plus grandes superficies associées à la mobilisation de l'ensemble des prestations forfaitaires complémentaires que proposent les résidences les plus haut de gamme.



Territoire	1 ^{er} décile (€)	2 ^e décile (€)	3 ^e décile (€)	4 ^e décile (€)	5 ^e décile (€)	6 ^e décile (€)	7 ^e décile (€)	8 ^e décile (€)	9 ^e décile (€)
GPS&O	13 180 €	17 100 €	20 480 €	23 230 €	26 030 €	28 990 €	32 310 €	37 160 €	46 500 €
Achères	14 310 €	18 140 €	21 000 €	23 340 €	26 150 €	28 600 €	31 400 €	35 430 €	44 570 €
Andrésy	17 250 €	22 190 €	25 420 €	28 480 €	31 180 €	34 290 €	37 880 €	43 620 €	55 080 €
Aubergenville	14 920 €	18 610 €	21 330 €	23 380 €	25 500 €	27 700 €	30 720 €	34 230 €	40 800 €
Bouafle	18 710 €	21 680 €	23 740 €	26 930 €	30 970 €	34 230 €	37 820 €	42 880 €	49 630 €
Buchelay	16 830 €	20 510 €	22 720 €	25 580 €	28 440 €	30 300 €	32 380 €	37 420 €	42 000 €
Carrières-sous-Poissy	12 130 €	15 040 €	18 370 €	21 010 €	23 840 €	26 080 €	28 840 €	32 960 €	39 940 €
Chanteloup-les-Vignes	10 550 €	14 160 €	16 250 €	19 000 €	21 460 €	24 350 €	27 690 €	31 430 €	37 150 €
Conflans-Sainte-Honorine	14 520 €	19 180 €	22 790 €	25 940 €	28 880 €	31 630 €	35 370 €	39 720 €	48 260 €
Ecquevilly	14 530 €	19 140 €	21 830 €	24 140 €	26 460 €	28 180 €	30 930 €	35 090 €	48 330 €
Épône	16 160 €	21 340 €	24 100 €	26 210 €	28 420 €	31 310 €	34 290 €	38 930 €	46 460 €
Flins-sur-Seine	15 780 €	19 980 €	22 130 €	25 360 €	27 500 €	30 070 €	31 960 €	36 080 €	41 400 €
Follainville-Dennemont	16 550 €	20 260 €	22 970 €	24 540 €	26 830 €	30 020 €	33 110 €	38 370 €	45 530 €
Gargenville	15 600 €	20 010 €	22 840 €	25 090 €	27 190 €	29 250 €	32 010 €	34 970 €	40 750 €
Hardricourt	17 840 €	20 810 €	22 870 €	25 330 €	28 590 €	31 830 €	35 390 €	39 730 €	49 330 €
Issou	17 400 €	20 820 €	22 160 €	23 630 €	26 090 €	28 590 €	30 720 €	34 330 €	39 260 €
Juziers	14 720 €	19 500 €	22 570 €	25 780 €	28 610 €	30 940 €	34 830 €	40 070 €	51 700 €
Limay	12 790 €	16 150 €	19 000 €	21 140 €	23 350 €	25 610 €	28 360 €	31 240 €	36 760 €
Magnanville	16 740 €	21 050 €	23 530 €	25 550 €	27 760 €	29 840 €	32 140 €	36 030 €	43 770 €
Mantes-la-Jolie	9 860 €	12 490 €	14 470 €	16 610 €	18 640 €	21 160 €	23 940 €	27 670 €	34 350 €
Mantes-la-Ville	11 510 €	14 940 €	17 900 €	20 470 €	22 640 €	25 160 €	27 820 €	31 330 €	37 020 €
Meulan-en-Yvelines	13 440 €	15 900 €	18 390 €	21 830 €	24 680 €	27 080 €	29 640 €	33 000 €	40 740 €
Mézières-sur-Seine	16 350 €	21 580 €	24 910 €	26 990 €	29 060 €	31 810 €	35 310 €	39 660 €	48 220 €
Mézy-sur-Seine	15 510 €	19 880 €	23 440 €	26 720 €	30 050 €	32 830 €	36 900 €	43 330 €	52 060 €
Morainvilliers	20 820 €	24 560 €	28 570 €	31 900 €	36 200 €	40 570 €	48 160 €	56 660 €	72 190 €
Les Mureaux	10 750 €	13 690 €	16 090 €	18 620 €	20 870 €	23 180 €	25 600 €	28 810 €	33 390 €
Orgeval	19 340 €	25 500 €	30 280 €	33 530 €	38 040 €	43 730 €	52 300 €	65 020 €	85 560 €
Poissy	13 150 €	16 700 €	19 980 €	22 570 €	25 250 €	28 360 €	31 870 €	37 230 €	46 070 €
Porcheville	16 180 €	19 740 €	22 300 €	24 610 €	26 000 €	28 180 €	30 380 €	34 120 €	39 370 €
Rosny-sur-Seine	14 920 €	18 730 €	21 450 €	23 950 €	26 840 €	28 790 €	31 700 €	34 900 €	40 070 €
Triel-sur-Seine	18 000 €	22 100 €	25 520 €	28 740 €	31 850 €	34 780 €	38 790 €	45 870 €	58 080 €
Vaux-sur-Seine	16 290 €	22 430 €	25 960 €	29 220 €	32 990 €	35 700 €	40 380 €	44 760 €	61 390 €
Verneuil-sur-Seine	16 980 €	21 200 €	24 790 €	27 630 €	30 770 €	34 170 €	38 550 €	43 970 €	57 500 €
Vernouillet	14 240 €	18 890 €	22 520 €	26 170 €	28 750 €	32 900 €	37 530 €	44 840 €	59 250 €
Villennes-sur-Seine	21 490 €	26 260 €	31 460 €	35 960 €	41 480 €	48 610 €	58 170 €	74 390 €	98 330 €

Déciles des ménages seniors (60-74 ans) touchés par une offre de logement T1 en résidence seniors
(loyer de 1 500 €/mois – taux d'effort 50 %) - Source : Filosofi, 2021

Territoire	1 ^{er} décile (€)	2 ^e décile (€)	3 ^e décile (€)	4 ^e décile (€)	5 ^e décile (€)	6 ^e décile (€)	7 ^e décile (€)	8 ^e décile (€)	9 ^e décile (€)
GPS&O	14060	17130	19750	22030	24420	26980	29910	33760	40930
Achères	14 970 €	17 460 €	19 800 €	21 970 €	24 000 €	26 610 €	29 170 €	32 780 €	39 250 €
Andrésy	18 410 €	21 600 €	25 370 €	27 890 €	30 000 €	31 980 €	35 910 €	39 810 €	46 370 €
Aubergenville	14 530 €	17 510 €	19 880 €	21 550 €	23 480 €	25 380 €	27 980 €	30 680 €	36 250 €
Bouafle	14 800 €	17 950 €	20 860 €	23 020 €	25 080 €	28 410 €	30 220 €	32 330 €	37 790 €
Buchelay	14 610 €	16 940 €	19 390 €	20 670 €	23 100 €	24 930 €	27 520 €	30 160 €	33 350 €
Carrières-sous-Poissy	11 490 €	14 600 €	16 720 €	18 470 €	20 390 €	22 300 €	25 250 €	28 400 €	33 500 €
Chanteloup-les-Vignes	11 310 €	14 500 €	16 720 €	19 860 €	21 860 €	25 170 €	29 070 €	32 110 €	38 680 €
Conflans-Sainte-Honorine	15 310 €	18 830 €	21 630 €	23 800 €	26 290 €	29 130 €	31 660 €	35 230 €	40 830 €
Ecquevilly	14 320 €	17 500 €	20 590 €	23 120 €	25 470 €	27 750 €	29 710 €	32 710 €	36 210 €
Épône	16 290 €	19 400 €	21 370 €	23 540 €	25 750 €	28 130 €	30 290 €	33 170 €	38 560 €
Flins-sur-Seine	16 310 €	19 610 €	21 180 €	22 850 €	24 240 €	26 350 €	27 860 €	30 400 €	33 000 €
Gargenville	16 070 €	18 860 €	21 150 €	22 730 €	24 630 €	26 550 €	28 120 €	30 780 €	35 200 €
Issou	15 740 €	19 120 €	20 840 €	22 790 €	25 170 €	26 810 €	29 020 €	31 670 €	36 850 €
Juziers	16 120 €	18 530 €	20 950 €	23 960 €	26 280 €	29 110 €	31 240 €	34 760 €	38 980 €
Limay	13 190 €	15 810 €	18 400 €	20 250 €	21 740 €	24 090 €	25 990 €	29 540 €	34 370 €
Magnanville	16 850 €	20 100 €	22 390 €	23 950 €	25 710 €	27 340 €	28 440 €	30 870 €	35 460 €
Mantes-la-Jolie	11 620 €	13 920 €	15 870 €	17 800 €	19 640 €	21 650 €	24 190 €	27 620 €	32 550 €
Mantes-la-Ville	14 850 €	17 450 €	19 900 €	21 940 €	23 780 €	25 720 €	27 990 €	30 250 €	34 910 €
Meulan-en-Yvelines	14 750 €	18 120 €	19 850 €	21 910 €	24 430 €	26 350 €	28 930 €	32 780 €	38 110 €
Mézières-sur-Seine	17 560 €	19 370 €	21 600 €	23 650 €	25 650 €	26 770 €	28 590 €	31 870 €	36 170 €
Morainvilliers	18 130 €	21 420 €	27 090 €	32 120 €	35 040 €	38 300 €	42 850 €	48 790 €	52 860 €
Les Mureaux	12 260 €	15 020 €	16 960 €	18 860 €	20 620 €	22 290 €	24 430 €	27 360 €	32 190 €
Orgeval	20 240 €	24 270 €	28 710 €	32 220 €	36 060 €	39 280 €	44 650 €	53 040 €	63 390 €
Poissy	14 210 €	17 290 €	19 860 €	22 460 €	24 770 €	27 520 €	30 630 €	35 370 €	43 280 €
Porcheville	17 830 €	20 270 €	22 110 €	23 840 €	26 150 €	27 720 €	29 300 €	31 760 €	38 890 €
Rosny-sur-Seine	13 820 €	18 170 €	20 430 €	22 820 €	24 740 €	26 540 €	29 150 €	32 890 €	38 320 €
Triel-sur-Seine	17 010 €	20 990 €	24 730 €	27 180 €	30 100 €	33 070 €	36 540 €	40 680 €	48 070 €
Vaux-sur-Seine	16 140 €	19 430 €	22 870 €	25 210 €	27 300 €	30 460 €	34 720 €	41 700 €	47 810 €
Verneuil-sur-Seine	16 750 €	20 610 €	23 510 €	25 860 €	28 550 €	31 690 €	35 060 €	40 870 €	48 620 €
Vernouillet	14 000 €	17 880 €	21 400 €	24 280 €	27 360 €	29 740 €	34 410 €	42 480 €	50 850 €
Villennes-sur-Seine	19 670 €	24 510 €	28 210 €	31 670 €	35 140 €	39 820 €	44 370 €	49 420 €	61 000 €

En vert, déciles des ménages aînés et anciens (75 ans et plus) touchés par une offre de logement T1 en résidence seniors (loyer de 1 500 €/mois – taux d'effort 50 %) - Source : Filosofi, 2021



Vers un contexte de suroffre ?

Ce produit-logement, qui a bénéficié depuis le milieu des années 2010 de plusieurs outils de défiscalisation (Pinel, Censi-Bouvard), attire les investisseurs – aujourd'hui principalement institutionnels, pour la forte rentabilité qu'il propose. Cependant, les RSS du territoire de GPS&O rencontrent de plus en plus de difficulté pour atteindre leur seuil de rentabilité. Malgré la hausse de la population âgée, cette dernière a eu tendance à se précariser ces dernières années.

En parallèle, les projections de pyramide des âges et le niveau de revenu des ménages élevé dans les Yvelines ont attiré les investisseurs. La concurrence sur le territoire s'est renforcée, et alors qu'en 2016, la seule résidence présente sur le territoire ne rencontrait pas de difficulté pour assurer son remplissage, la situation est aujourd'hui différente. Les gestionnaires estiment habituellement le taux de remplissage minimum nécessaire pour atteindre l'équilibre à 80 %. Lorsqu'une résidence est mise sur le marché, il faut compter entre 2 et 4 ans pour atteindre le taux d'équilibre. Certains gestionnaires interrogés rencontrent aujourd'hui des difficultés pour maintenir un taux de remplissage satisfaisant et pointent du doigt la trop forte concurrence sur le territoire. Ils souhaiteraient que l'émergence de nouveaux projets de RSS sur le territoire soit mieux régulée, identifiant un risque de nivellement par le low-cost des offres de logement et services qui pourrait conduire à des dérives dans la qualité des services rendus aux personnes âgées.

Extrait d'une plaquette de marketing Domitys mettant en avant les dispositifs de défiscalisation mobilisables par les investisseurs potentiels, 2024

LE PLUS SÛR DES INVESTISSEMENTS POUR SE CRÉER UN PATRIMOINE RENTABLE ET UN COMPLÉMENT DE REVENUS

UN PATRIMOINE QUI A DE L'AVENIR : vous recherchez un investissement à la fois performant, sécurisant, facile à gérer... les Résidences Services Seniors DOMITYS sont une réponse idéale et d'avenir avec l'allongement de la durée de vie. Ici, vous n'achetez pas une chambre ou une studette mais un appartement équipé, du studio au 3 pièces, avec une vraie valeur immobilière. Les nouveaux seniors, actifs et indépendants, se tournent vers les résidences de services qui leur offrent une qualité de vie en proposant des solutions répondant à leurs besoins au quotidien. Ces services, assurés par le gestionnaire-exploitant, sont à la charge du résident.

UN INVESTISSEMENT DE QUALITÉ : un soin tout particulier est apporté dans la conception des Résidences Services Seniors DOMITYS, et ce afin de garantir aussi bien une qualité de vie aux résidents que l'assurance d'un investissement sûr et durable aux propriétaires. Les seniors sont aussi des locataires de qualité avec qui les dégradations et les impayés n'existent pas.

Le saviez-vous ?
Votre bien peut être loué à vos ascendants. Il vous est également possible d'occuper personnellement votre logement et ainsi de vous constituer un patrimoine librement transmissible à vos enfants.

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES.

UN INVESTISSEMENT PERFORMANT

RÉDUIRE VOTRE IMPOSITION : en investissant avec NEXITY, vous profitez de dispositifs fiscaux avantageux (LMNP) vous permettant d'alléger le montant de votre impôt sur le revenu.

OPTIMISER VOTRE RETRAITE : investir aujourd'hui pour préparer votre retraite sur le long terme vous permet de bénéficier de revenus complémentaires et de répartir votre effort d'épargne.

SE CONSTRUIRE UN PATRIMOINE : votre locataire, exploitant leader national, est le garant du versement des loyers et assure les éventuels travaux à effectuer dans l'appartement. Vous pouvez être alors 100% serein.

Quel que soit votre profil et votre demande, NEXITY saura vous proposer le montage le mieux adapté et vous conseiller sur le dispositif qui vous sera le plus favorable⁽¹⁾ :

LMNP CENSI-BOUVARD :	LMNP avec amortissement :
> 11% de réduction d'impôt	> Revenus locatifs non imposables
> 20% de déduction de TVA (achat du bien en HT)	> 20% de déduction de TVA (achat du bien en HT)
> 100% de vos loyers garantis pendant 11 ans ⁽²⁾	> 100% de vos loyers garantis pendant 11 ans ⁽²⁾

(1) Renseignements sur simple demande.
(2) En LMNP (location meublée non professionnelle), par bail de 11 ans renouvelable.

DÉCOUVREZ L'INVESTISSEMENT IDÉAL !

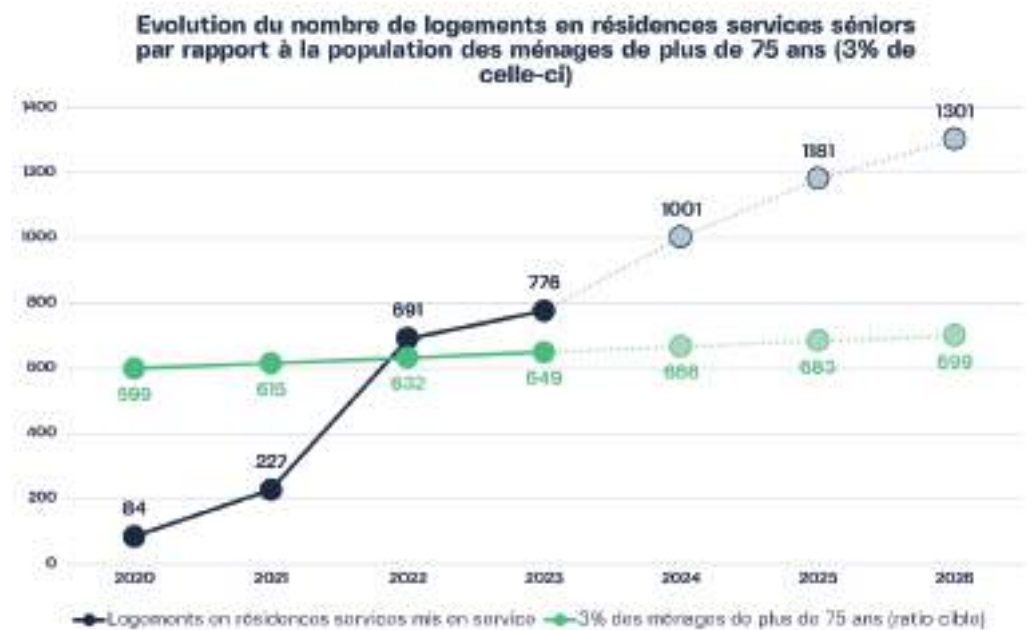


L'analyse de l'offre sur le territoire tend en effet à montrer que l'essor des projets de RSS depuis le début des années 2020 est plus rapide que l'augmentation des besoins sur le territoire. Alors que l'Insee projette une hausse de 18 % de la population âgée à l'échelle départementale entre 2020 et 2026, le nombre de logements en RSS doit quant à lui augmenter de 1 400 %.

Le ratio cible usuellement retenu est celui de 3 logements en RSS pour 100 ménages de plus de 75 ans. Sur GPS&O en 2021, le marché était en contexte de sous-offre par rapport à ce ratio cible (1 logement en RSS pour 100 ménages de plus de 75 ans). Cependant, la livraison de plus de 500 logements entre 2024 et 2026 viendra abonder le marché de tel manière qu'il passera en situation de suroffre importante, et ce malgré la hausse projetée du nombre de ménages âgés. Ainsi, dès 2024, on comptera 4,5 logements pour 100 ménages de plus de 75 ans et près de 6 logements pour 100 ménages en 2026, soit une offre supérieure aux besoins de près de 650 unités.

Année	Nombre de ménages de plus de 75 ans*	Nombre d'unité de logement en RSS	Nombre de logement cible (3%)	Ratio offre-demande
2020	19 956	84	599	0,42 %
2021	20 515	227	615	1,11 %
2024	22 192	1001	666	4,51 %
2026	23 310	1349	699	5,79 %

* Hypothèse de projection de l'Insee : hausse de 56 % du nombre d'habitants de plus de 75 ans entre 2020 et 2040 dans les Yvelines. Sources : Insee, données GPS&O



Conclusion

En comparaison de l'échelle départementale, le territoire de GPS&O apparaît relativement bien doté en logements adaptés aux personnes âgées. Cependant, l'offre fait défaut sur les segments de la population âgée de plus de 60 ans les plus défavorisés.

Le département identifie un enjeu à accompagner la demande d'une part, et à diversifier l'offre d'autre part.

Cette diversification a pour but de renforcer l'offre existante à destination des seniors autonomes les plus modestes et pourrait passer, selon les objectifs 2023-2027 du département, par la construction de 3 résidences intergénérationnelles (100 places seniors, 40% des résidences maximum), 1 à 2 résidences autonomie (60 à 90 places, en redéploiement ou création/extension) et 1 résidence sociale dédiée (30 places), pour un total de 220 places supplémentaires.

Dans cette perspective, les financements devraient être axés principalement sur les agréments PLUS et PLAI (par exemple sur la part des logements des résidences intergénérationnelles destinée aux personnes âgées), et occasionnellement une diversification pouvant intégrer du PLS voire du LLI.

La rénovation des résidences autonomie par l'amélioration qualitative des espaces communs et/ou par le renforcement de l'offre de services constitue également un levier important pour renforcer l'attractivité de l'offre à destination des publics aux niveaux de revenus modestes et intermédiaires.

L'offre en résidence service devra être analysée dans sa durée voire régulée, et outre les résidences intergénérationnelles de « nouvelle génération », les expériences de co-living sénior, d'habitat inclusif pour les seniors en perte d'autonomie plus importante, avec l'appui au fonctionnement du dispositif aide à la vie partagée, devront être accompagnées et expertisées.

Enfin l'analyse des besoins en logements spécifiques à destination des personnes âgées doit aussi tenir compte du déploiement des politiques de maintien à domicile et des politiques médico-sociales qui, bien que coûteuses, permettent in fine de réduire la demande en favorisant le bien-vieillir à domicile et de répondre aux attentes premières des personnes âgées.

Un travail sur les mutations dans le parc social, parallèle au maintien à domicile reste un enjeu fort.



Synthèse du diagnostic

- Caractéristiques socio-démographiques
- Le parc de logement de GPS&O
- Le parc privé de GPS&O
- Le parc social de GPS&O

CHAPITRE 1 ► LIVRET MÉNAGES

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

- Diana
- Charles
- Béatrice & Edoardo
- Harry & Meghan
- Margaret
- Elizabeth & Philip
- William & Kate
- Andrew
- Edward
- Anne

4	CHAPITRE 2 ► LIVRET DE CONCERTATION	33
6	Présentation	34
7	Des évolutions « sociétales » à prendre en compte dans le PLH	34
8	Le lien domicile-travail et les mobilités	34
9	Les foyers monoparentaux et les séparations	35
10	COVID et télétravail	35
11	Le vieillissement de la population	35
13	Un parc social sous tensions	35
15	Des enjeux saillants sur le territoire de GPS&O à prendre en compte dans le PLH	36
17	Le climat et les enjeux environnementaux : un tournant dans le potentiel	36
19	La(les) qualité(s) urbaines, d'aménagement, du logement... sur un territoire au développement « quantitatif »	36
21	L'image et l'attractivité	37
23	L'habitat indigne, des copros fragiles et des centres-ville qui se paupérissent	37
25	Les plus précaires, un enjeu de solidarité intercommunale	37
27	Les jeunes : des itinéraires résidentiels complexes	38
29	Les gens du voyage, un sujet qui cristallise les mécontentements	38
31	Le PLH de GPS&O, enjeux et attentes vis-à-vis de la collectivité	38
	Une base de connaissances techniques et après ?	38
	Un territoire à dimension(s) hétérogène(s) avec un besoin de formation(s) et d'ingénierie(s)	38
	Le PLUi : une appropriation à poursuivre avec le PLH	39
	GPS&O territoire d'innovation(s)	39



CHAPITRE 3 ► LES ÉTUDES ET LES DONNÉES 40**LISTE DES PRINCIPALES ÉTUDES
ET DOCUMENTS MOBILISÉS 41****1 | Un territoire hétérogène sur les plans
urbains et socio-démographiques 42**

Un territoire dynamique et attractif 44

Un système socio-économique pendulaire 44

**2 | Un territoire confronté à une multiplicité
de défis sociaux, économiques
et démographiques 45**La spécialisation territoriale
et les inégalités socio-spatiales 45Le renforcement de la tension locative et la paupérisation
des ménages au sein du parc social 47Un blocage de la primo-accession
et des parcours résidentiels 48Des phénomènes de dégradation et de vacance présents
sur le parc privé, mais relativement localisés 49Un enjeu fort dans la lutte contre les situations de
précarité énergétique via l'accompagnement des
ménages et des copropriétés 50**3 | L'habitat, un élément clef de la réponse aux
défis posés par l'évolution économique
et socio-démographique du territoire 52****4 | Un bilan à mi-parcours de la mise en
oeuvre du PLHi positif et porté par un fort
dynamisme de la construction 53**

Début de rééquilibrage territorial de la construction 53

Une consommation foncière et une production
en extension urbaine maîtrisées 53Un développement continu et plus équilibré
de l'offre de logement social 54Parc privé : une montée en puissance via le déploiement
d'un système de dispositifs d'amélioration du parc privé 55**5 | Les principaux axes de renforcement
identifiés dans le bilan à mi-parcours
de la mise en oeuvre du PLHi 56**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 57Une 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 59

L'amélioration du parc existant 60

Contexte national et francilien 61

ZOOM SUR la construction de logements 62

La construction depuis 1980 sur Grand Paris Seine et Oise 63

Un niveau de mise en chantier exceptionnel en 2022 64

Des autorisations très supérieures aux objectifs du PLHi 65

Effet démographique de la construction de GPS&O 66

Localisation de la construction de GPS&O 67

Production communale annuelle depuis 2018
et taux d'effort 68

Construction & consommation foncière 69

Les nouveaux logements en résidence 70

Le statut des nouveaux logements 71

La construction selon les statuts de logements en 2022 72

Les livraisons de logements locatifs intermédiaires
réalisées de 2015 à 2022 et attendues de 2023 à 2025
sur GPS&O 73

Taux SRU des communes de GPS&O au 01 janvier 2022 74

L'intervention publique dans les projets de logements
entre 2018 et 2022 75

ZOOM SUR le marché immobilier local	76	ZOOM SUR les mobilités résidentielles	166
Les volumes de vente de logements	77	L'impact du solde migratoire dans l'évolution démographique de GPS&O depuis 1968	167
Prix de vente des logements	82	Les mobilités résidentielles des arrivants sur GPS&O entre 2019 et 2020 : origines géographiques et caractéristiques socio-économiques	169
Catégorie Socio-Professionnelle et origines/destinations Acquéreurs / Vendeurs	88	Les mobilités infra-communales	170
Loyers	95	Les catégories socio-professionnelles : Plus de profils d'actifs, notamment pour les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires	170
ZOOM SUR le parc de logement privé	102	Des mobilités infra-communales marquées par la jeunesse des profils	170
Les principales caractéristiques du parc privé	103	Des mobilités qui s'orientent peu vers la propriété, mais vers le parc locatif privé ou social	170
Qualification de la fragilité du parc privé : l'habitat dégradé	119	Une plus forte représentation des familles monoparentales	170
Qualification de la fragilité du parc privé : la vacance des logements	131	Les mobilités infra-GPS&O	170
Qualification de la fragilité du parc privé : les besoins en rénovation énergétique	137	Des caractéristiques socio-économiques semblables à celle des résidents en mobilité infra-communale	171
Qualification de la fragilité du parc privé : le parc en copropriété	144	Les mobilités depuis une commune externe à GPS&O	172
Analyse du dynamisme de la réhabilitation	155	Les nouveaux arrivants sur le territoire : une majorité de franciliens, particulièrement sur le secteur Est	172
Des fragilités du bâti confirmées par les arpentages de terrain	162	Les caractéristiques socio-économiques : de légères différences par rapport aux mobilités infra-communales et infra-GPS&O	172
		En synthèse : le profil des personnes ayant déménagé entre 2019 et 2020 et habitant à GPS&O	173
		Les mobilités résidentielles des partants de GPS&O entre 2019 et 2020 : destinations géographiques et caractéristiques socio-économiques	173
		Les destinations géographiques des départs depuis GPS&O	173
		Les caractéristiques socio-économiques des départs	174
		Une sur-représentation des cadres et des professions intermédiaires parmi les départs	174
		Comme à l'échelle nationale, des profils de départs plutôt jeunes et s'orientant vers le locatif privé	174



En synthèse : les soldes migratoires du territoire	175	ZOOM SUR le logement des seniors	181
<u>GPS&O : un solde migratoire de moins en moins négatif</u>	175	Introduction	182
<u>Les soldes migratoires de GPS&O par territoires</u>	176	Les personnes âgées au sein de GPS&O	182
<u>Les soldes migratoires par régions</u>	176	<u>Caractéristiques démographiques</u>	182
<u>Les soldes migratoires par départements d'Ile-de-France</u>	176	<u>Localisation et répartition des personnes âgées</u>	182
<u>Les soldes migratoires par EPCI des Yvelines</u>	177	<u>Les personnes âgées, une population plus précaire au sein de GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines</u>	184
<u>Les soldes migratoires par caractéristiques socio-économiques</u>	177	Analyse de la demande en logements des personnes âgées	185
<u>Un territoire attractif pour les cadres, les employés et les ouvriers</u>	177	<u>Une hausse de la demande en logement social alimentée par un vieillissement accéléré sur le territo</u>	185
<u>Des soldes migratoires positifs seulement pour les enfants et les jeunes adultes</u>	178	<u>Des besoins en logement des personnes âgées qui évoluent dans le temps et dépassent la seule question du logement adapté</u>	188
<u>Un gain de familles sur l'Est, une perte de personnes seules et hors ménages</u>	178	Analyse de l'offre en logements adaptés pour les personnes âgées	189
<u>Un gain de propriétaires, un départ des ménages logés dans le locatif privé meublé</u>	179	<u>Une offre en évolution sur le parc social mais qui reste insuffisante</u>	190
Conclusion sur les mobilités résidentielles	179	<u>Résidences autonomie : une offre à renforcer qualitativement</u>	190
		<u>Les résidences services seniors (RSS), une offre attractive mais onéreuse</u>	192
		<u>Une offre de logement qualitative et attractive</u>	193
		<u>Un développement principalement à la main des communes</u>	193
		<u>Caractéristiques des ménages résidents</u>	194
		<u>Un produit logement peu accessible</u>	194
		<u>Vers un contexte de suroffre ?</u>	196
		Conclusion	198





DIAGNOSTIC



Programme Local de
l'Habitat intercommunal
2025-2030