GRAND PARIS SEINE & OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Programme Local de l'Habitat intercommunal

2025-2030

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

DIAGNOSTIC

GRAND PARIS SEINE &OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

Synthèse du diagnostic 4

CHAPITRE 1 ▶ LIVRET MÉNAGES 10
CHAPITRE 2 ▶ LIVRET DE CONCERTATION 33
CHAPITRE 3 ▶ LES ÉTUDES ET LES DONNÉES 40

ZOOM SUR la construction de logements 62
ZOOM SUR le marché immobilier local 76
ZOOM SUR le parc de logement privé 102
ZOOM SUR les mobilités résidentielles 166
ZOOM SUR le logement des seniors 181

Synthèse du diagnostic

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

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

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

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

La croissance du territoire a été permise notamment par **la très forte dynamique de construction** de logements : 3000 logements autorisés par an en moyenne alors que le nombre de logements estimés nécessaire pour maintenir la population (« point mort ») était de 1100 logements, 22 000 logements mis en chantier depuis la création de la Communauté urbaine en 2016. Le rythme de production de logements a été supérieur de 20 % à l'objectif fixé dans le PLH 2028-2023. Cette production s'est faite à 76 % en renouvellement urbain ou en densification des espaces urbains existants. La réduction progressive de la taille moyenne des ménages s'est traduite par un accroissement de l'offre en résidence et en logements de petites tailles. Cette offre importante n'a pas permis de maitriser **l'envolée des prix sur le territoire** : +13% depuis 2018 pour les appartements, +20% pour les maisons. Le marché est resté néanmoins attractif pour les Yvelines et par rapport aux territoires voisins à l'Est, cela contribuant même probablement à l'augmentation des prix.

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

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

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

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

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

Le PLH 2018-2023 a permis de structurer l'intervention sur le parc privé autour de dispositifs tels que le permis de louer, l'opération de revitalisation de territoire et les dispositifs opérationnelles (ORCORD-IN, POPAC, OPAH-RU). Enfin, des actions sont menées en faveur de l'amélioration des performances énergétiques de logements.

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

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

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

Caractéristiques socio-démographiques

Données INSEE 2020 et 2021

427 896 HABITANTS
en 2021

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

2,5 PERSONNES PAR MÉNAGE
en moyenne en 2021

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

68 % DES MÉNAGES
sont des familles avec enfants

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

126 898 EMPLOIS
en 2020

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

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

60 % DES DÉPLACEMENTS
domicile-travail se font en voiture

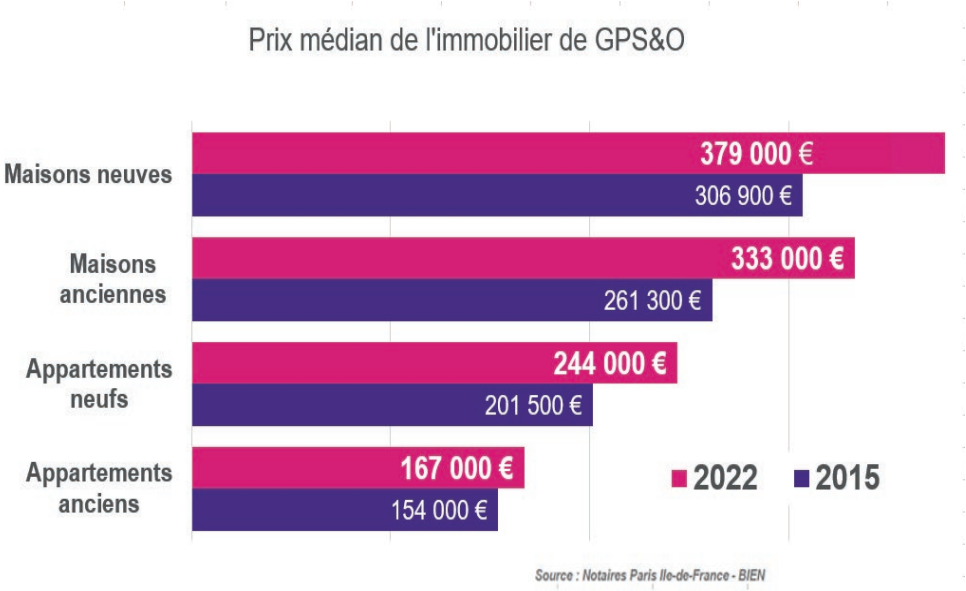
Au moins **17 000 voitures supplémentaires** entre 2009 et 2020

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

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

Le parc de logement de GPS&O

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



UN TAUX DE VACANCE DE 6,2 %
(Données Insee RP 2020)

3 000 COPROPRIÉTÉS EN 2019
(étude parc privé, GPS&O, 2022)

11 130 LOGEMENTS VACANTS
dont 1 900 logements vacants depuis plus de 2 ans
(Données Insee, 2020)

3 % DES LOGEMENTS
sont de qualité « mauvaise » ou « médiocre »
(Données Majic, 2020)

6,2 LOGEMENTS NEUFS
construits par an entre 2018 et 2023 pour 1000 habitants
(Données INSEE 2021)

Le parc privé de GPS&O

73 % DES LOGEMENTS PRIVÉS EN 2020

50 % des logements privés potentiellement énergivores

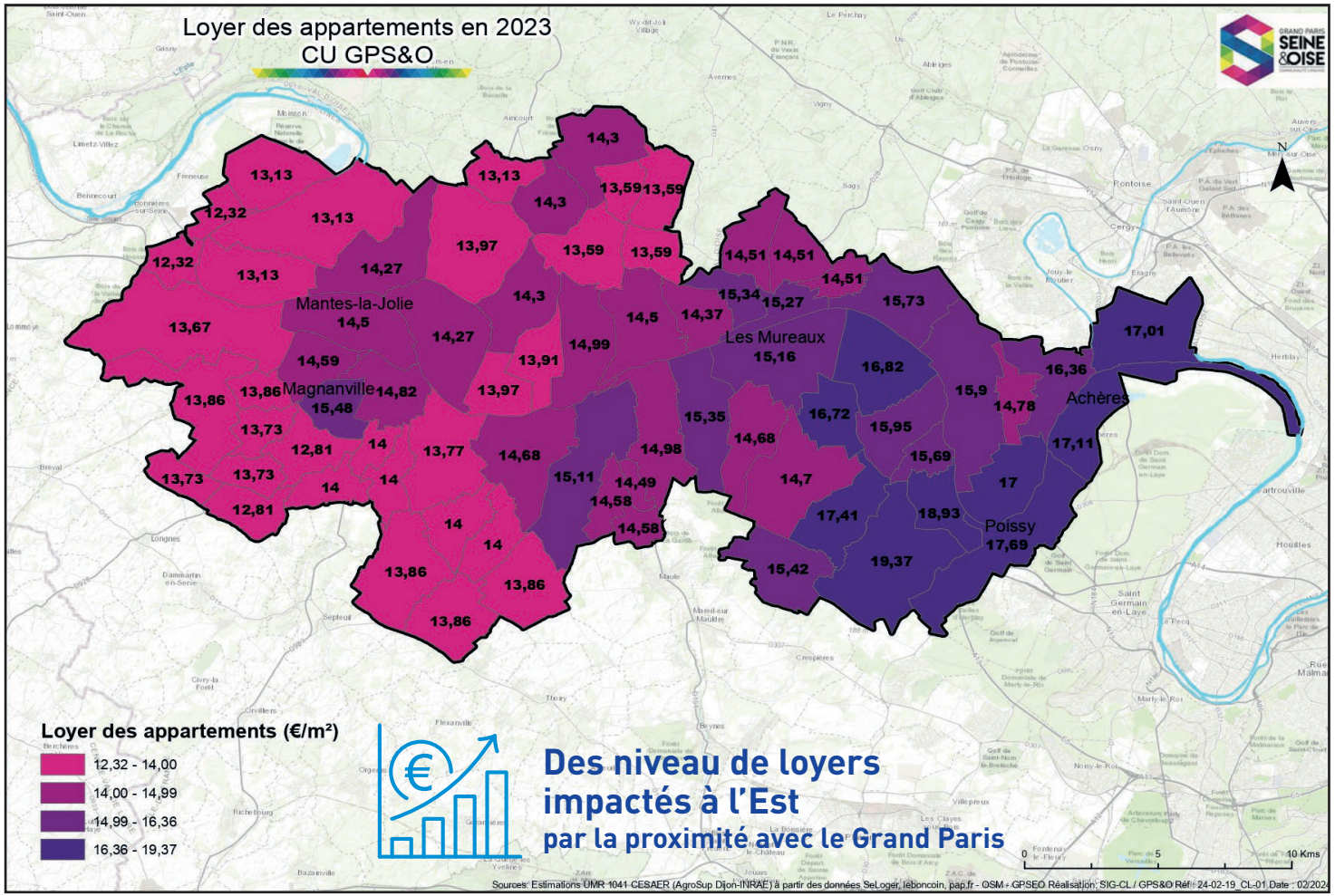
8,8 % de ménages en situation de précarité énergétique

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

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

1 900 logements vacants depuis plus de 2 ans

15 % des copropriétés présentent des niveaux d'impayés élevés



Le parc social de GPS&O

Données GPS&O

45 226 LOGEMENTS SOCIAUX dont 17 531 en QPV

(Données RPLS au 01/01/2022)

23 BAILLEURS SOCIAUX sur le territoire

640 nouveaux logements sociaux livrés par an entre 2018 et 2022

31 % des locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté

(25% pour le 78, 29% pour l'IDF)

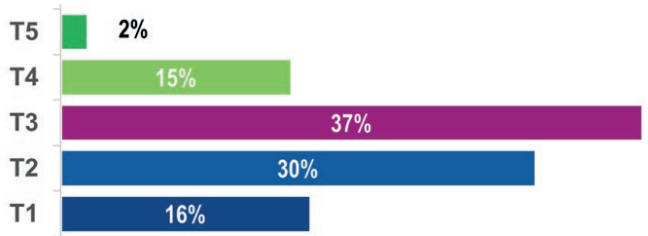
3 225 attributions en 2021 *(SNE, au 01/01/2022)*

20 900 demandes actives en choix 1 sur GPS&O en 2021

Un taux de rotation de 7 % en 2021

(RPLS)

Typologie des logements sociaux livrés de 2018 à 2020



LOYER MOYEN SUR GPS&O : 6,38 €/m²

LOYER MOYEN EN QPV : 5,63 €/m²

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

8 358 demandes de mutation pour 983 attributions

soit 8,5 demandes pour 1 attribution

(SNE, au 01/01/2022)

6,5
demandes 1 attribution

15,5
Pression T1

4,5
Pression T3

7,4
Pression T4

6,6
Pression T2

8,3
Pression T5 et plus

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1

LIVRET MÉNAGES

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

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

10 situations ont été sélectionnées comme ménages témoins :

▶ Diana, femme en plein divorce avec deux enfants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diana

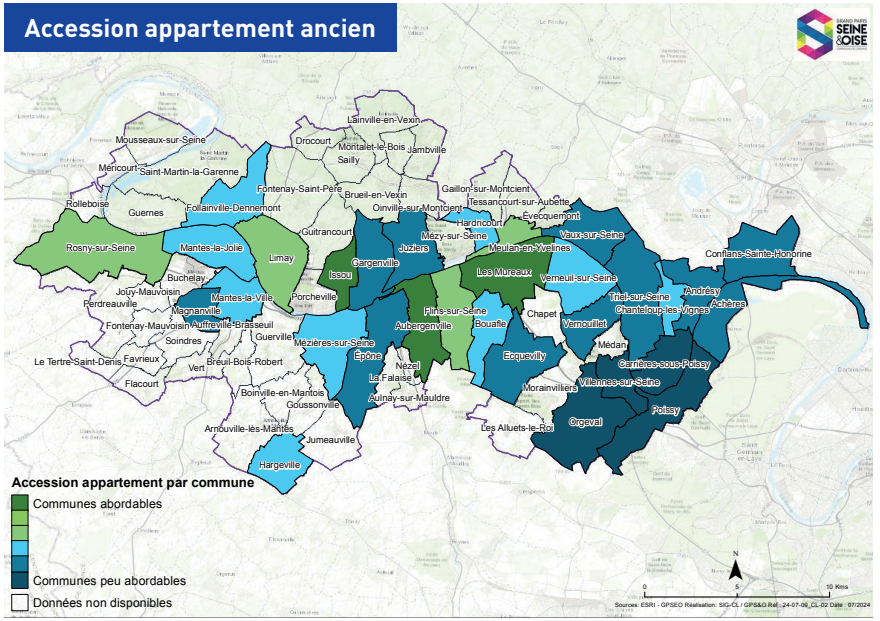
Mère seule en cours de divorce. 2 enfants fiscalement rattachés au foyer, reçoit une pension. Revente de la maison qui était en cours de remboursement. Diana travaille à temps partiel elle a un revenu annuel de 24 400 €.

- Apport : 60 K€
- Revenus : 24 400 €
  - Salaire : 14 400 € annuel
  - Pension : 10 000 € annuel
- Vise un T4 de 70 m²

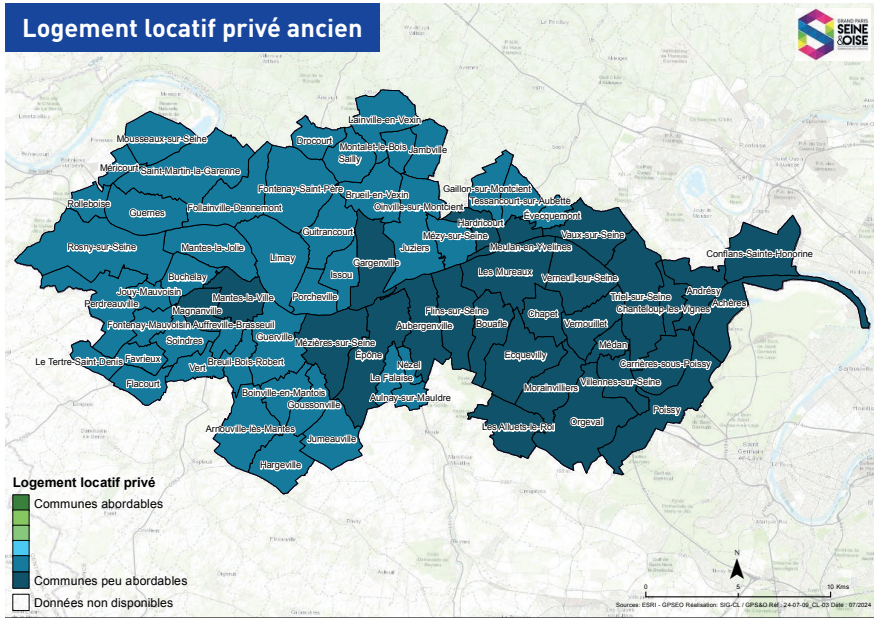
Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)		2 400 € du m² (bien à 150 K€)	7/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €		1/13 communes
Locatif privé	Selon communes		9,50 € du m²	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	30 824 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m²	56 046 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m²	56 046 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m²	68 024 €		16/29 communes
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 90 070 € B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €		0/73 communes

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

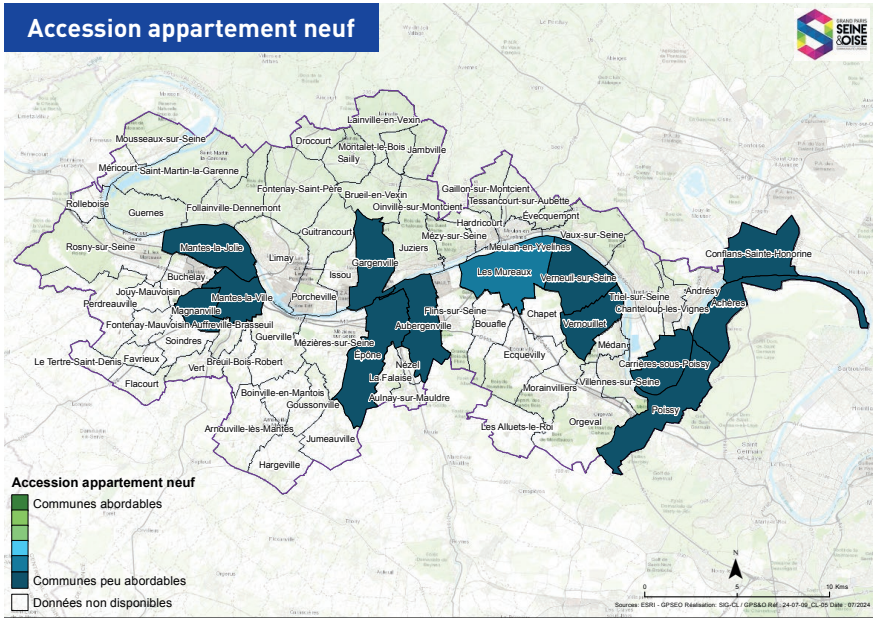
Accession appartement ancien



Logement locatif privé ancien



Accession appartement neuf



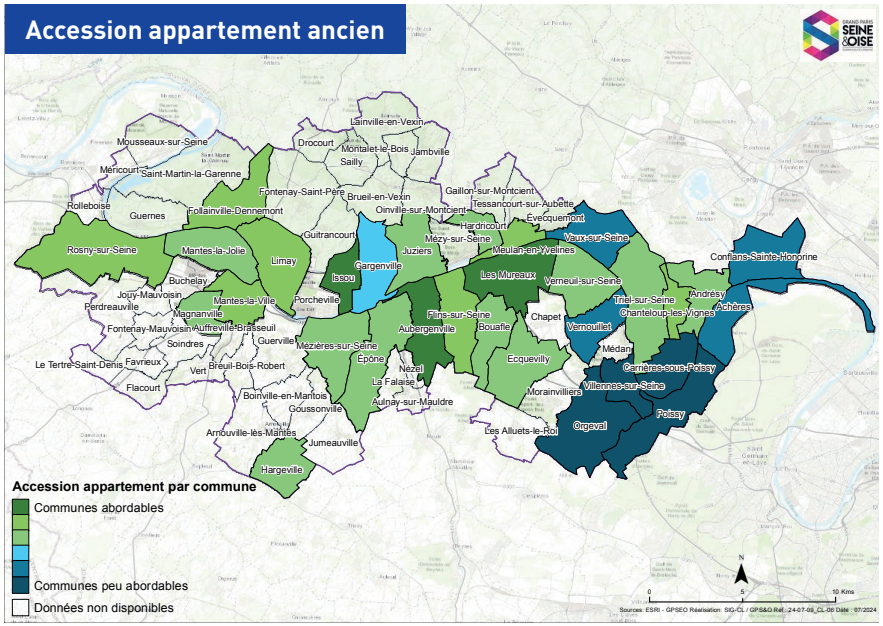
Charles

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

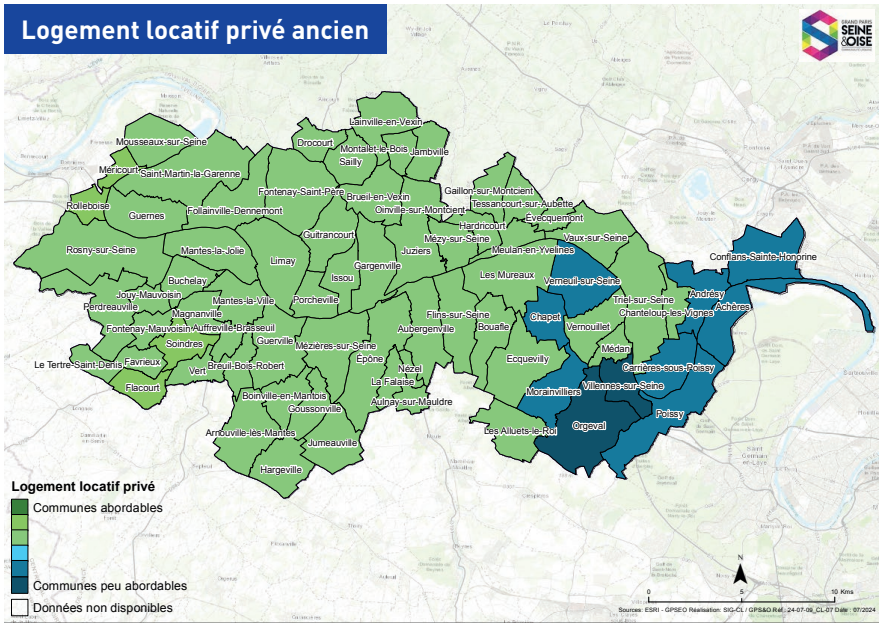
- Apport : 60 K€
- Revenus : 37 000 €
  - Salaire : 47 000 € annuel
  - Pension : - 10 000 € annuel
- Vise un T4 de 70 m²

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Appartement		3 200 € du m² (bien à 224 K€)	22/31 communes
	Maison			3/66 communes
Accession neuf	Selon communes (appartement)			0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 37 581 € B1 : 37 581 € B2 : 32 673	3 200 € du m²	10/13 communes
Locatif privé	Selon communes		16 € du m² CC	63/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	14 329 €	16 € du m² CC	/
PLUS avant 77	5,56 € du m²	26 044 €	16 € du m² CC	/
PLUS après 77	6,96 € du m²	26 044 €	16 € du m² CC	/
PLS	8,61 € du m²	31 611 €	16 € du m² CC	/
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	16 € du m² CC	40/73 communes

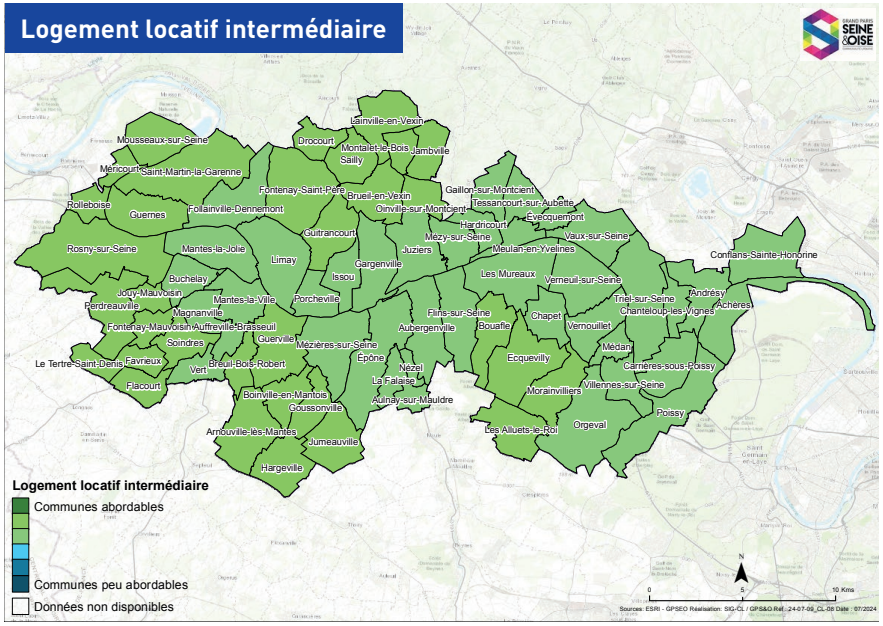
Accession appartement ancien



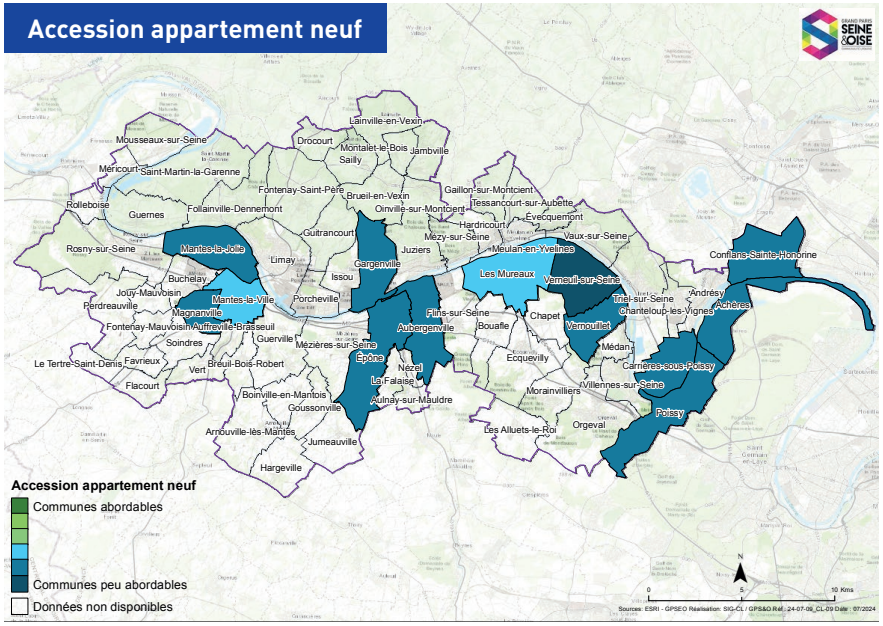
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf



Béatrice & Edoardo

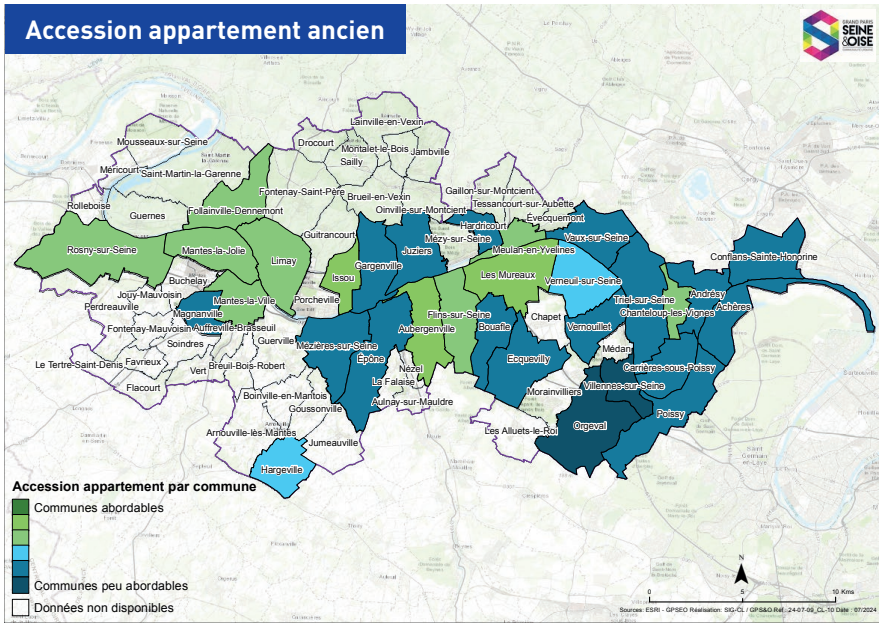
Parents de deux enfants. L'ainé rentre en collège. Ils n'habitent pas à côté des transports. Et les parents commencent à saturer des déplacements voiture pour aller travailler ou déplacer les enfants.

Ils sont locataires et cherchent éventuellement à acheter.

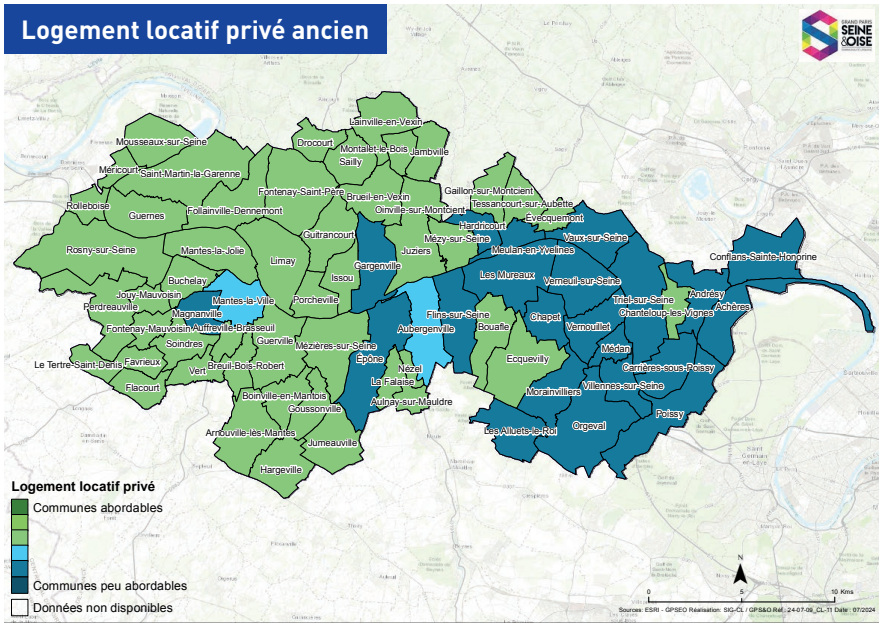
- **Apport : 40 K€**
- **Revenus : 52 300 € par an**
- **Visent une surface de 100 m²**

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Appartement		2 700 € du m² (bien à 270 K€)	11/31 communes
	Maison			16/66 communes
Accession neuf	Selon communes (appartement)			0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	3 200 € du m²	2/13 communes
Locatif privé	Selon communes		15 € du m² CC	49/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	30 824 €	15 € du m² CC	/
PLUS avant 77	5,56 € du m²	56 046 €	15 € du m² CC	22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m²	56 046 €	15 € du m² CC	39/39 communes
PLS	8,61 € du m²	68 024 €	15 € du m² CC	29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €	15 € du m² CC	73/73 communes

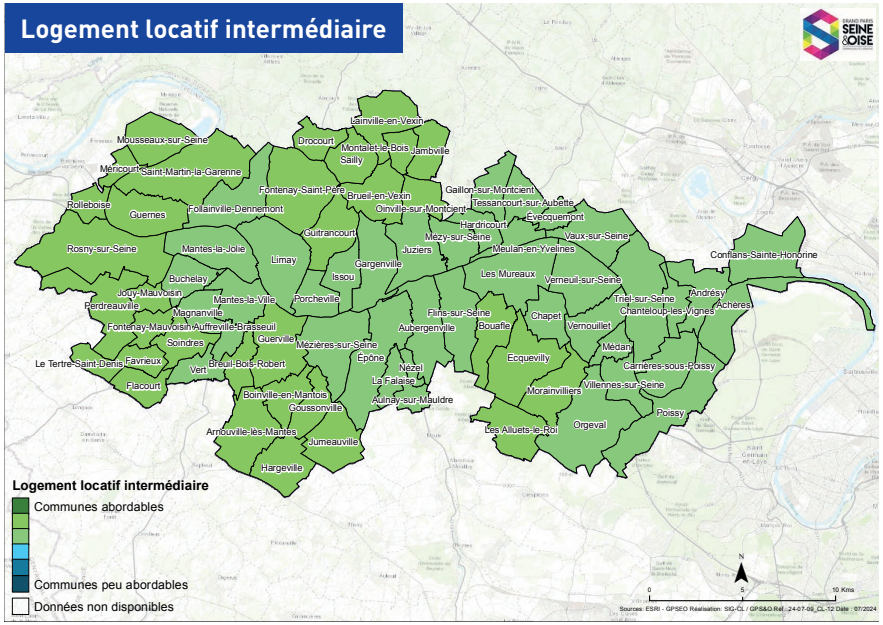
Accession appartement ancien



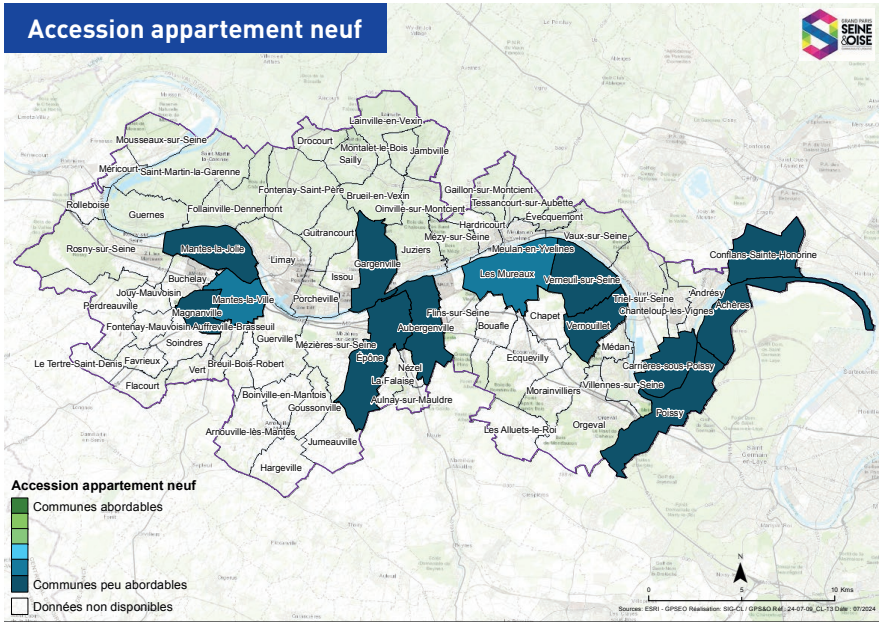
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf



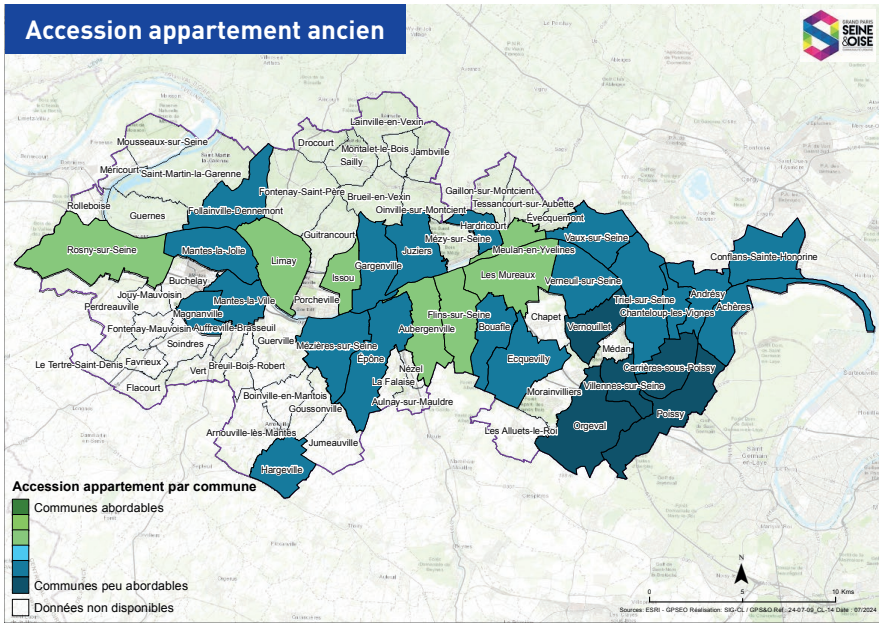
Harry & Meghan

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

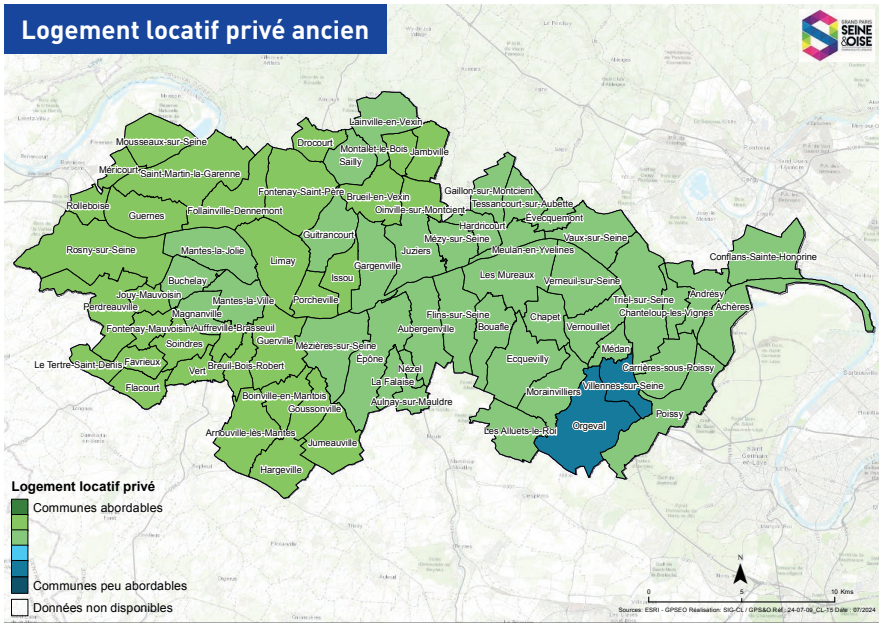
- **Pas d'apport**
- **Revenus : 38 682 € par an**
  (revenu médian ménage moins de 30 ans GPS&O, FiloSofi)
- **Visent un T4 de 70 m²**

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)		2 400 € du m² (bien à 168 K€)	7/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 73 630 € B1 : 67 517 € B2 : 52 471 €		1/13 communes
Locatif privé	Selon communes		17,7 € du m² CC	71/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	28 074 €		/
PLUS avant 77	5,56 € du m²	46 789 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m²	46 789 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m²	60 826 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 75 194 € B1 : 54 785 € B2 : 49 307 €		73/73 communes

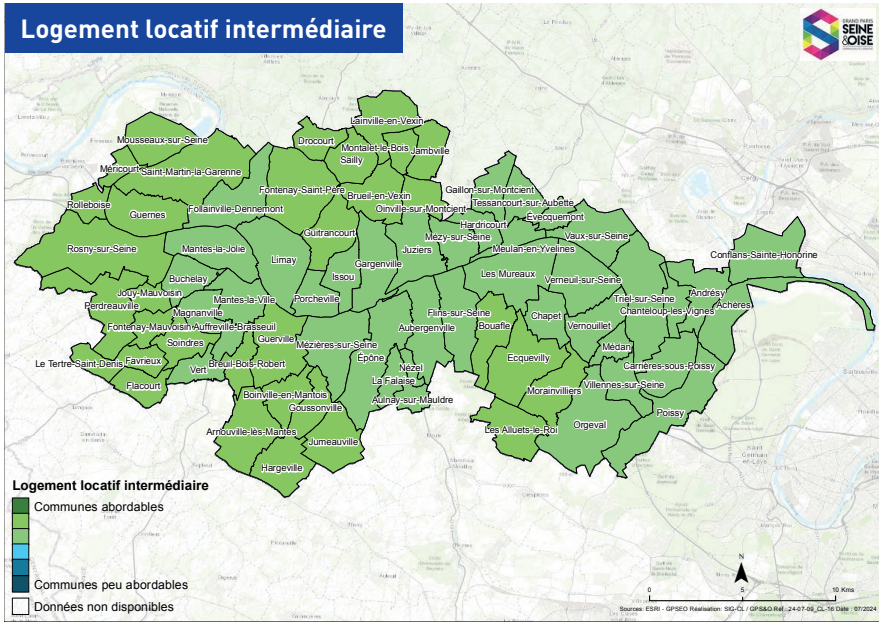
Accession appartement ancien



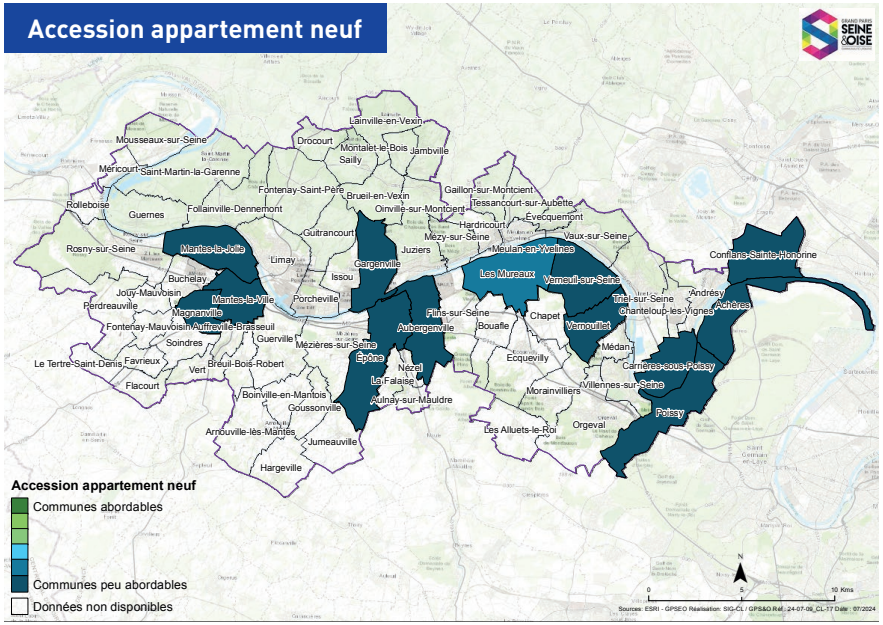
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf



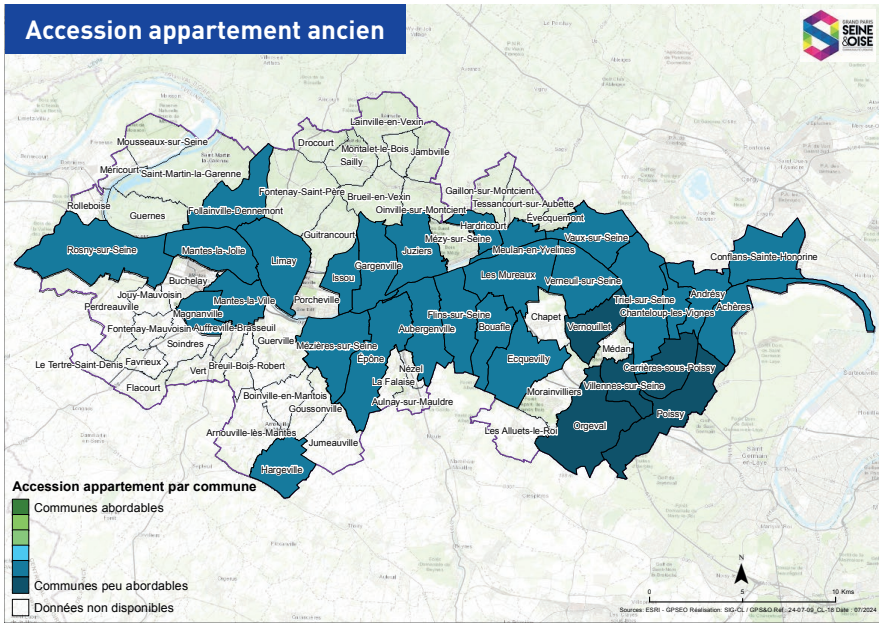
Margaret

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

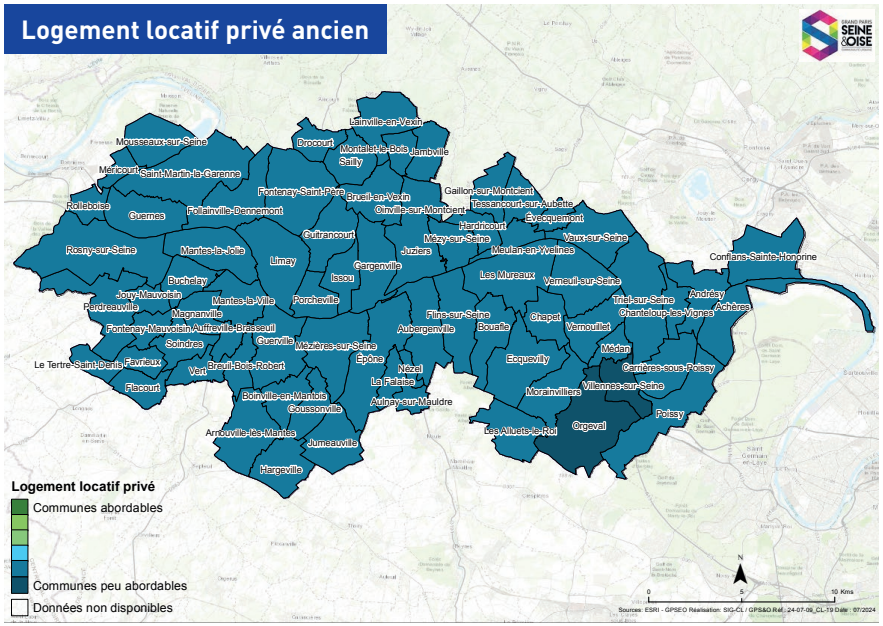
- **Pas d'apport**
- **Revenus : 16 000 €**
  - **Travaille à temps partiel comme aide-soignante**
- **Recherche un T3/4 de 60 m² en accession (sans espoir) mais un peu plus grand en locatif (65/70 m²)**

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)		1 200 € du m² (bien à 72 K€)	0/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €		0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		6,3 € du m² CC	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	30 824 €		15/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m²	56 046 €		21/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m²	56 046 €		2/39 communes
PLS	8,61 € du m²	68 024 €		0/29 communes
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 90 070 € B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €		0/73 communes

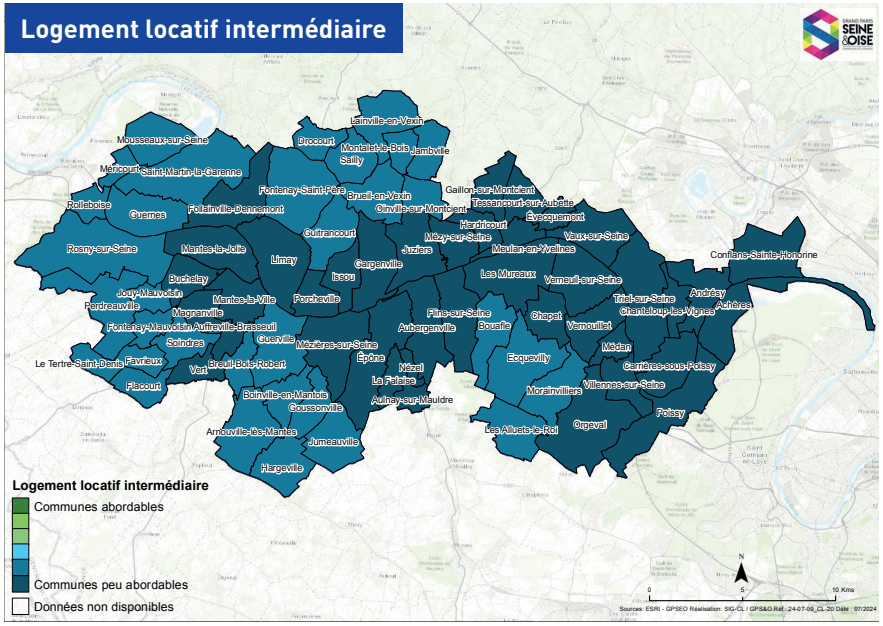
Accession appartement ancien



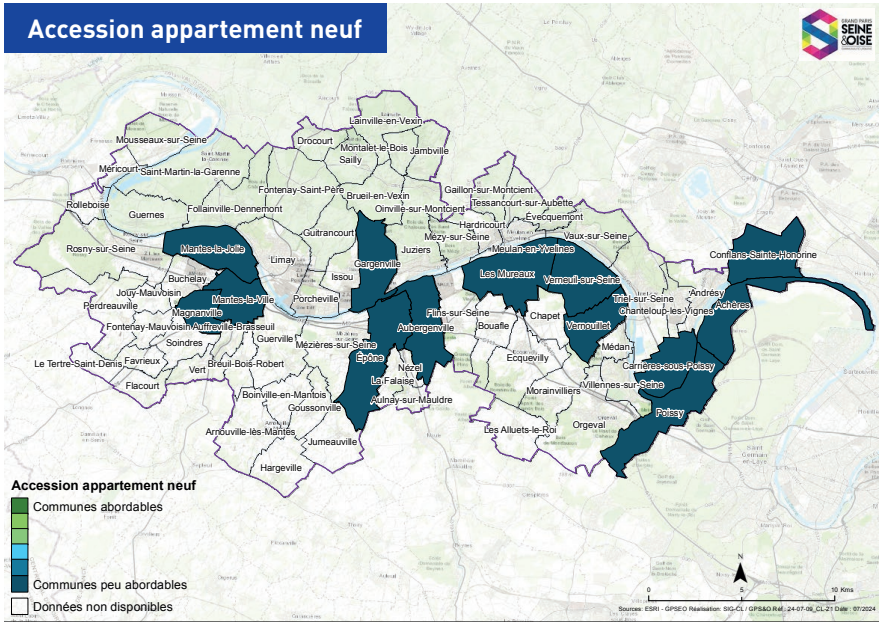
Logement locatif privé ancien

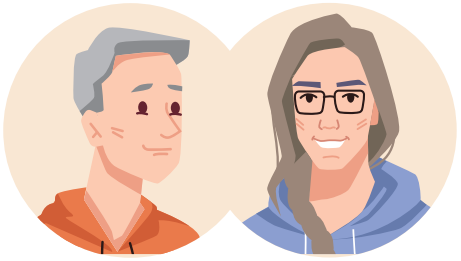


Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf





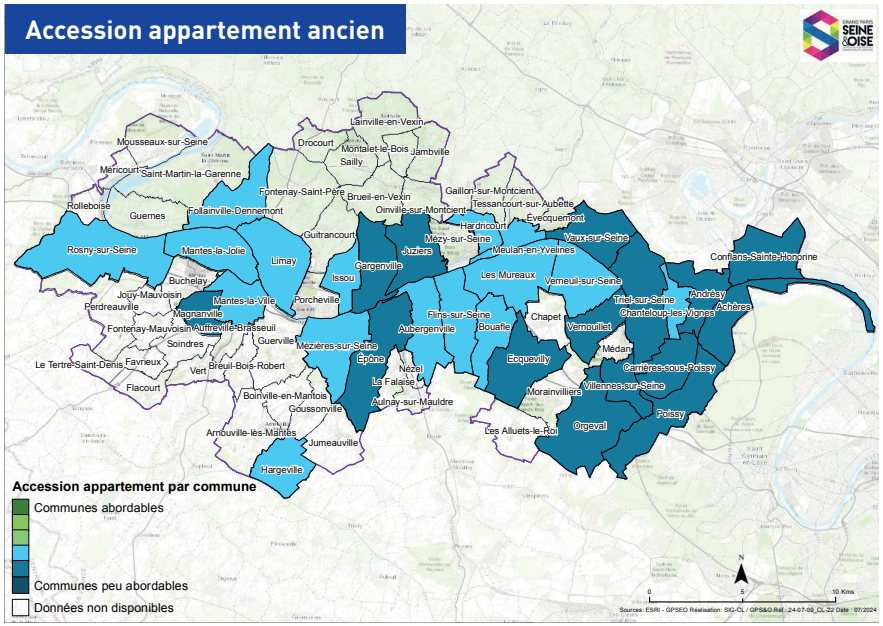
Elizabeth & Philip

Retraités, locataires d'un grand logement (90 m²) dans le parc social. En QPV. Volonté de déménager du quartier mais de rester sur GPS&O, enfants partis, réseau de voisinage perdu, etc…

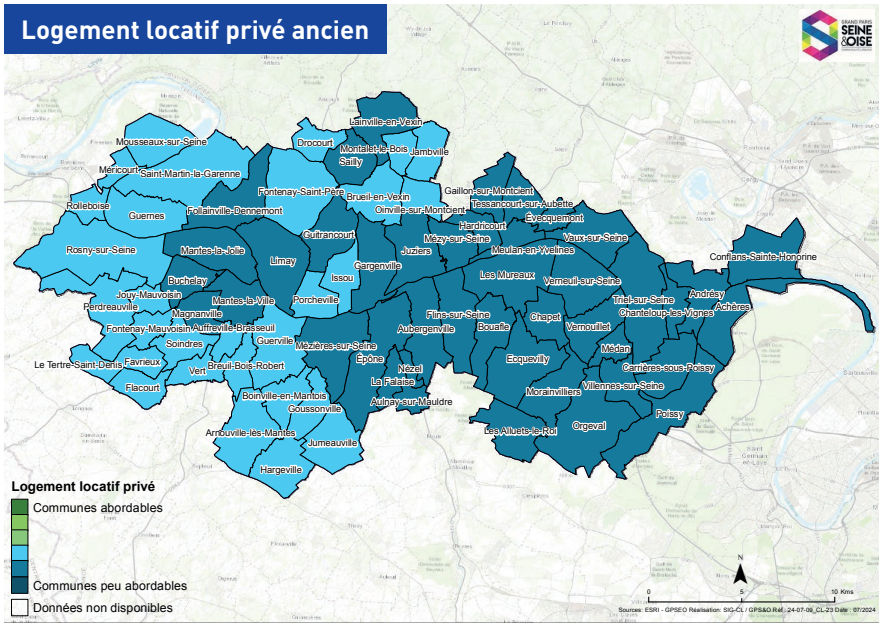
- **Pas d'apport**
- **Revenus : 23 000 € par an**
  (revenu médian QPV, INSEE – 15/16K€ par UC)
- **Recherchent en location (70 m²) afin de recevoir petits enfants et habitude d'avoir un grand logement (ils ont habité pendant des décennies dans un 90 m²). Peu d'espoir en matière d'accession (ambition réduite à un 50 m²)**

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)		2 000 € du m² (bien à 100 K€)	0/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 56 169 € B1 : 56 169 € B2 : 43 633 €		0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		9,4 € du m² CC	0/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	23 355 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m²	38 925 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m²	38 925 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m²	50 603 €		15/29 communes
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 58 831€ B1 : 45 558 € B2 : 38 560 €		0/73 communes

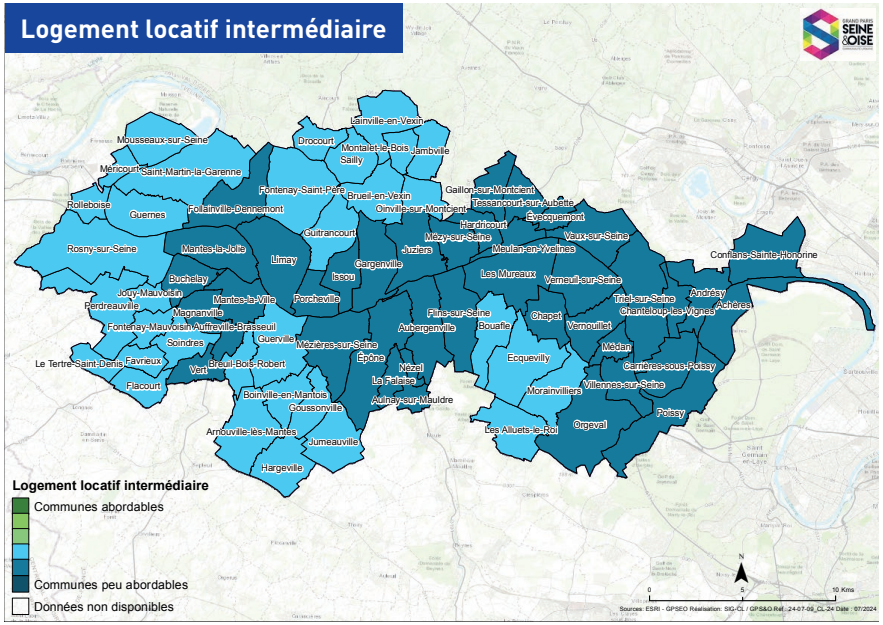
Accession appartement ancien



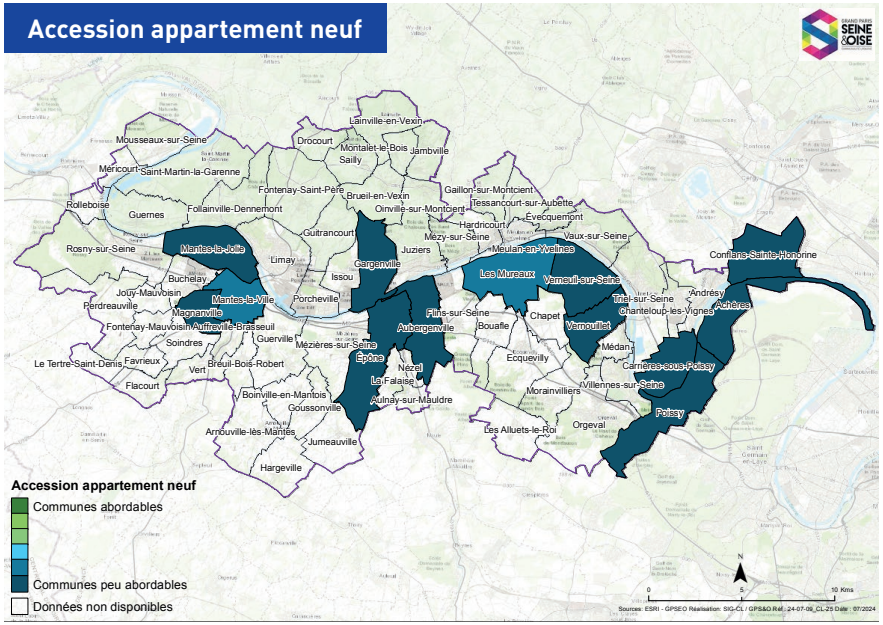
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf



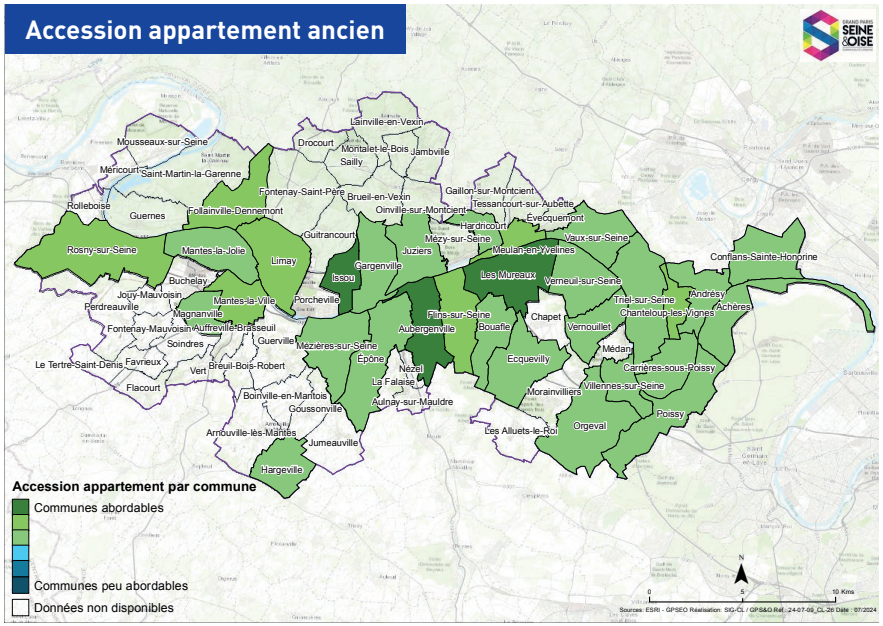
William & Kate

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

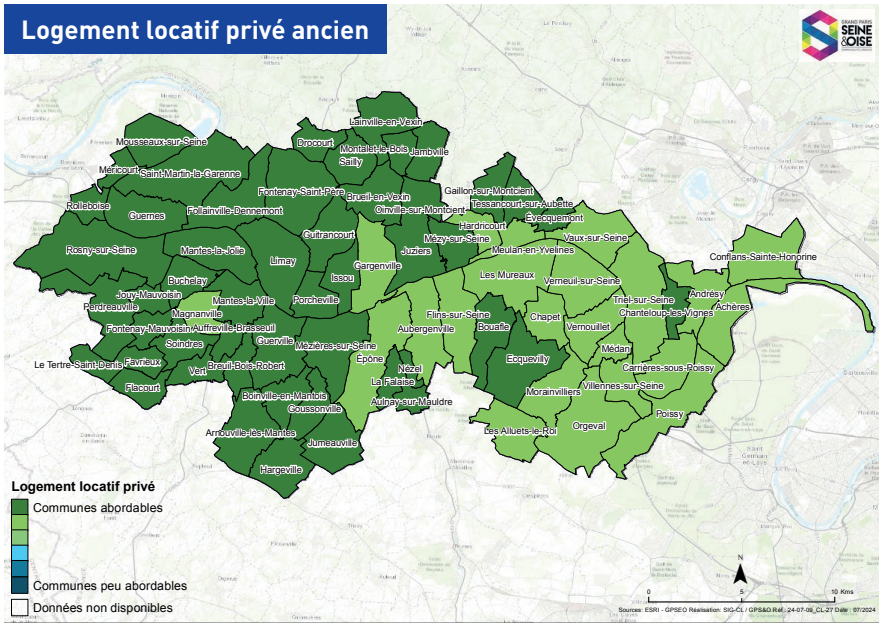
- **Apport : 200 K€**
- **Revenus : 90 000 € par an**
- **Souhaitent maison de 120 m²**

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Appartement		5 000 € du m² (bien à 600 K€)	31/31 communes
	Maison			64/66 communes
Accession neuf	Selon communes (appartement)			12/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 87 909 € B1 : 80 875 € B2 : 63 347 €		/
Locatif privé	Selon communes		33 € du m² CC	49/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	30 824 €		/
PLUS avant 77	5,56 € du m²	56 046 €		/
PLUS après 77	6,96 € du m²	56 046 €		/
PLS	8,61 € du m²	68 024 €		/
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 90 070 € B1 : 66 139 € B2 : 59 526 €		40/73 communes

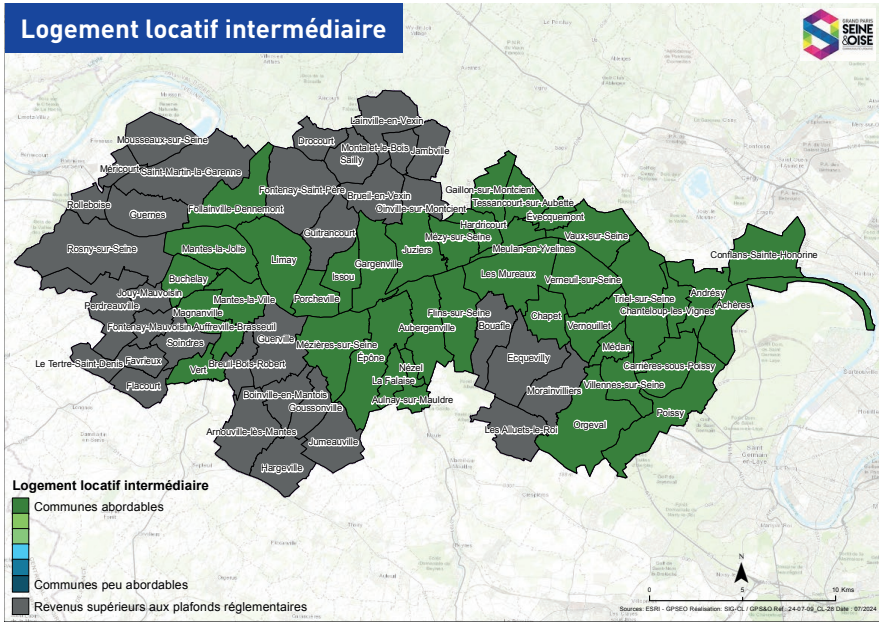
Accession appartement ancien



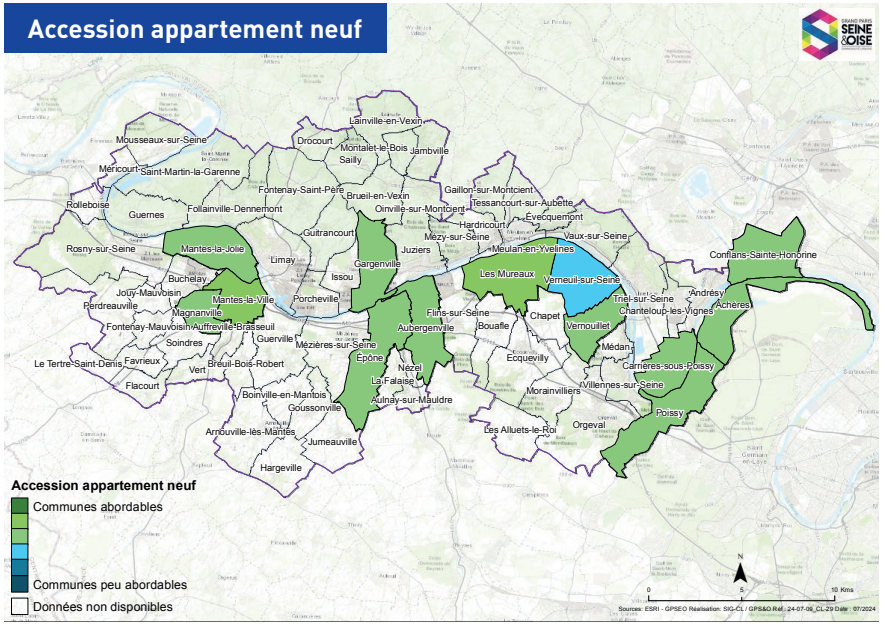
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf



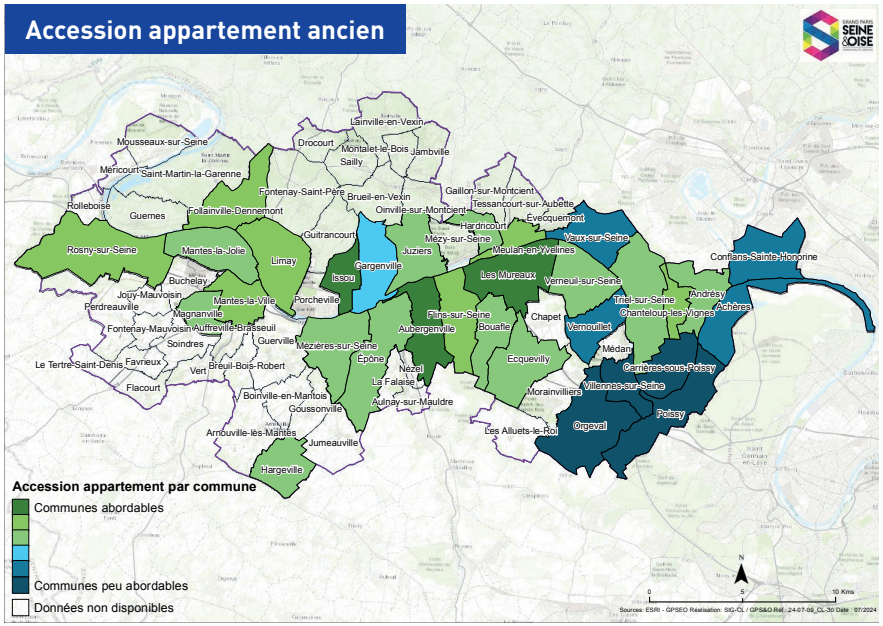
Andrew

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

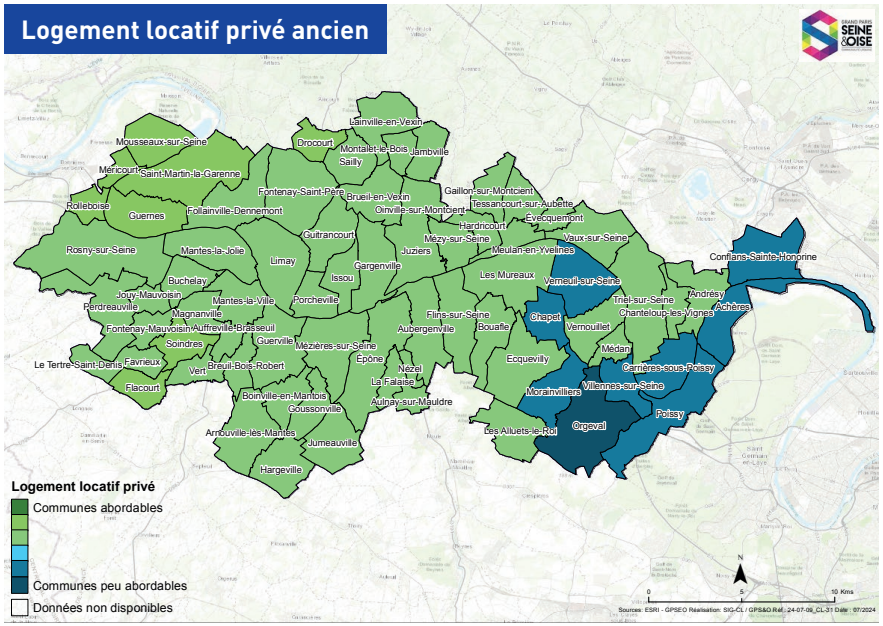
- **Apport : 20 K€**
- **Revenus : 24 000 € par an mais, pour le logement social, ce sont ses revenus N-2 qui sont pris en compte. Il était étudiant boursier**
- **Souhaite appartement T2 40 m²**

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)		3 200 € du m² (bien à 128 K€)	22/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 37 581€ B1 : 37 581€ B2 : 32 673€		10/13 communes
Locatif privé	Selon communes		16,5 € du m²	64/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	14 329 €		40/40 communes
PLUS avant 77	5,56 € du m²	26 044 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m²	26 044 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m²	33 857 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 41 855 € B1 : 34 115 € B2 : 30 704 €		73/73 communes

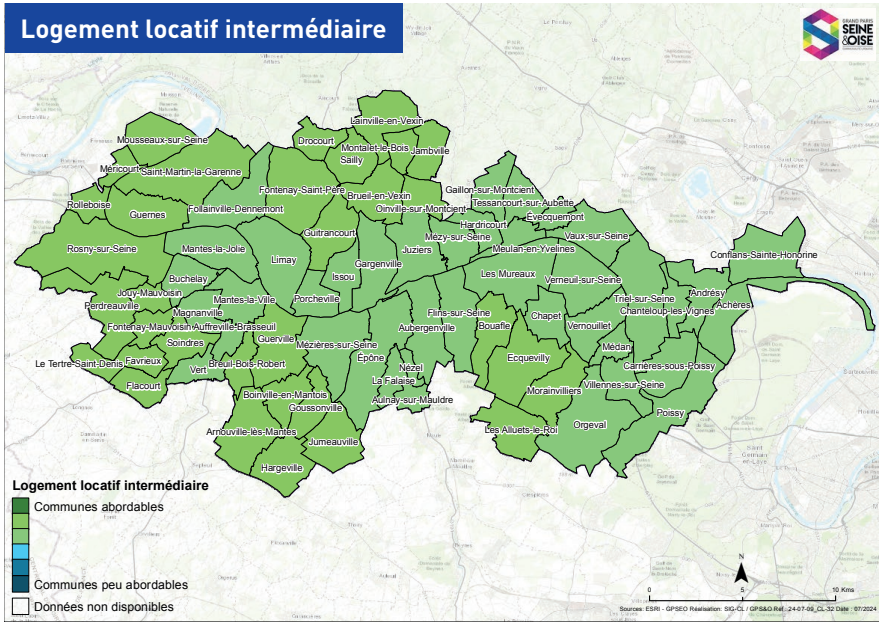
Accession appartement ancien



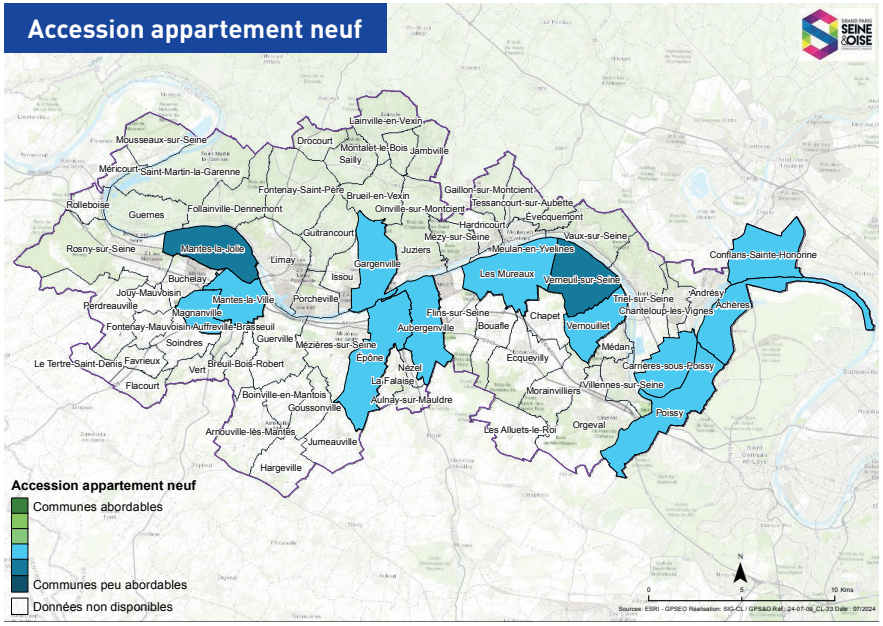
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf



Edward

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

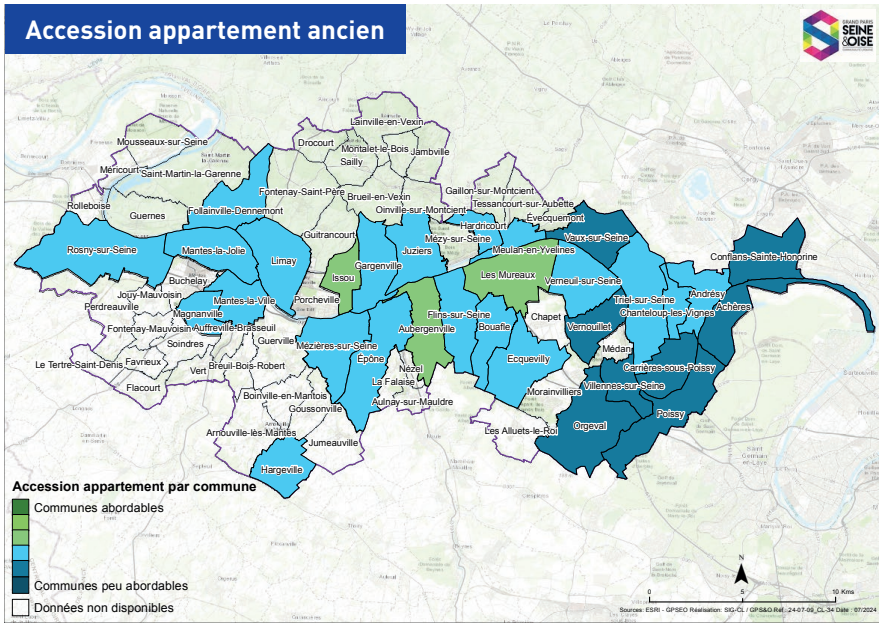
Les charges chauffage et eau chaude sont passées à 160 € par mois, ça devient compliqué pour Edward. La rénovation globale du logement coûterait 35 K€ pour améliorer le DPE et ainsi pouvoir continuer de louer ce logement. La copro a en plus voté des travaux de rénovation dont le coût pour le logement serait de 21 K€.

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

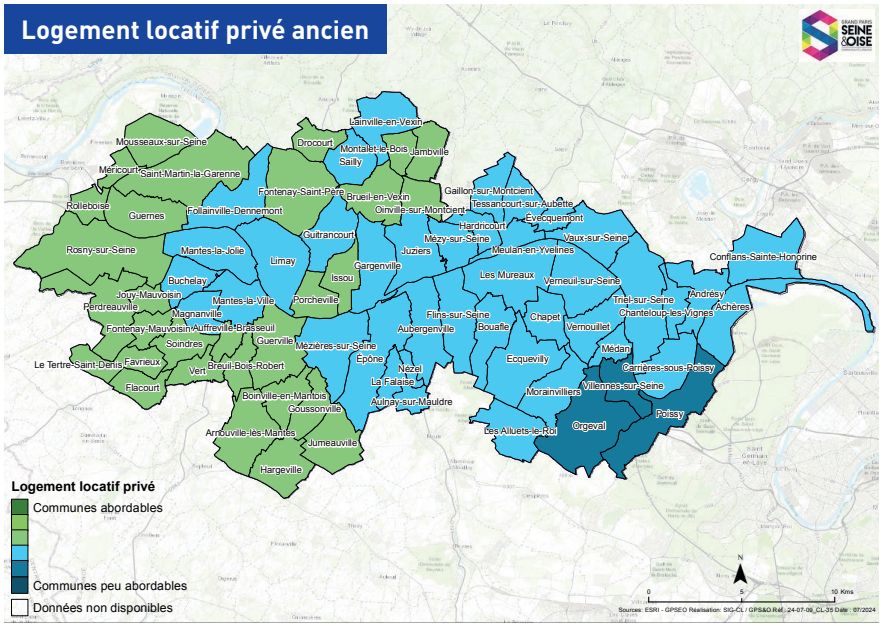
Il doit partir… et cherche un T2 de 40 m².

Produits visés	Prix de marché / réglementaire	Plafond de ressources réglementaires	Capacité immobilière du ménage	Accessibilité
Accession dans l'ancien	Selon communes (appartement)		2 200 € du m² (bien à 88 K€)	3/31 communes
Accession neuf				0/13 communes
BRS (-30% prix neuf)		A : 37 581€ B1 : 37 581€ B2 : 32 673€		0/13 communes
Locatif privé	Selon communes		14 € du m² CC	30/73 communes
PLAI	6,40 € du m²	14 329 €		/
PLUS avant 77	5,56 € du m²	26 044 €		22/22 communes
PLUS après 77	6,96 € du m²	26 044 €		39/39 communes
PLS	8,61 € du m²	33 857 €		29/29 communes
LLI	A : 14.03 € m² B1 : 11.31 € m² B2 : 9.83 € m²	A : 41 855 € B1 : 34 115 € B2 : 30 704 €		33/73 communes

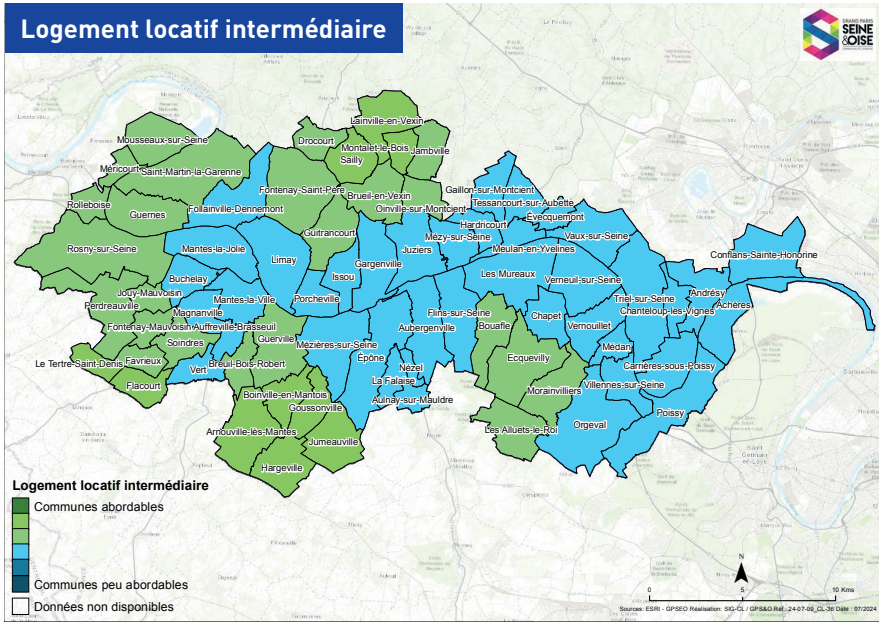
Accession appartement ancien



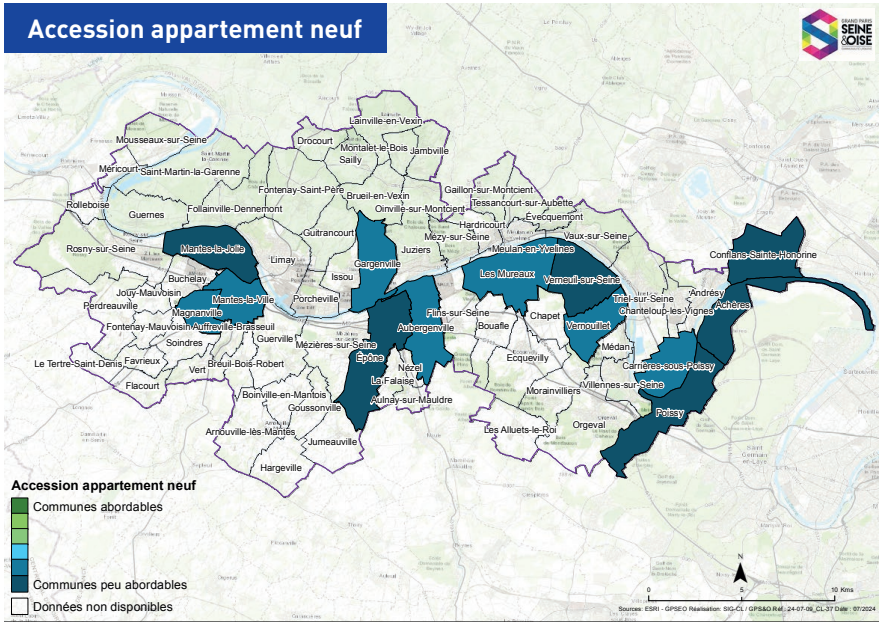
Logement locatif privé ancien



Logement locatif intermédiaire



Accession appartement neuf



Anne

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

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

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

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

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

Revenu déclaré des ménages 60 - 74 ans par UC (FILOSOFI 2021)

Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLUS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone A	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone B1	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €

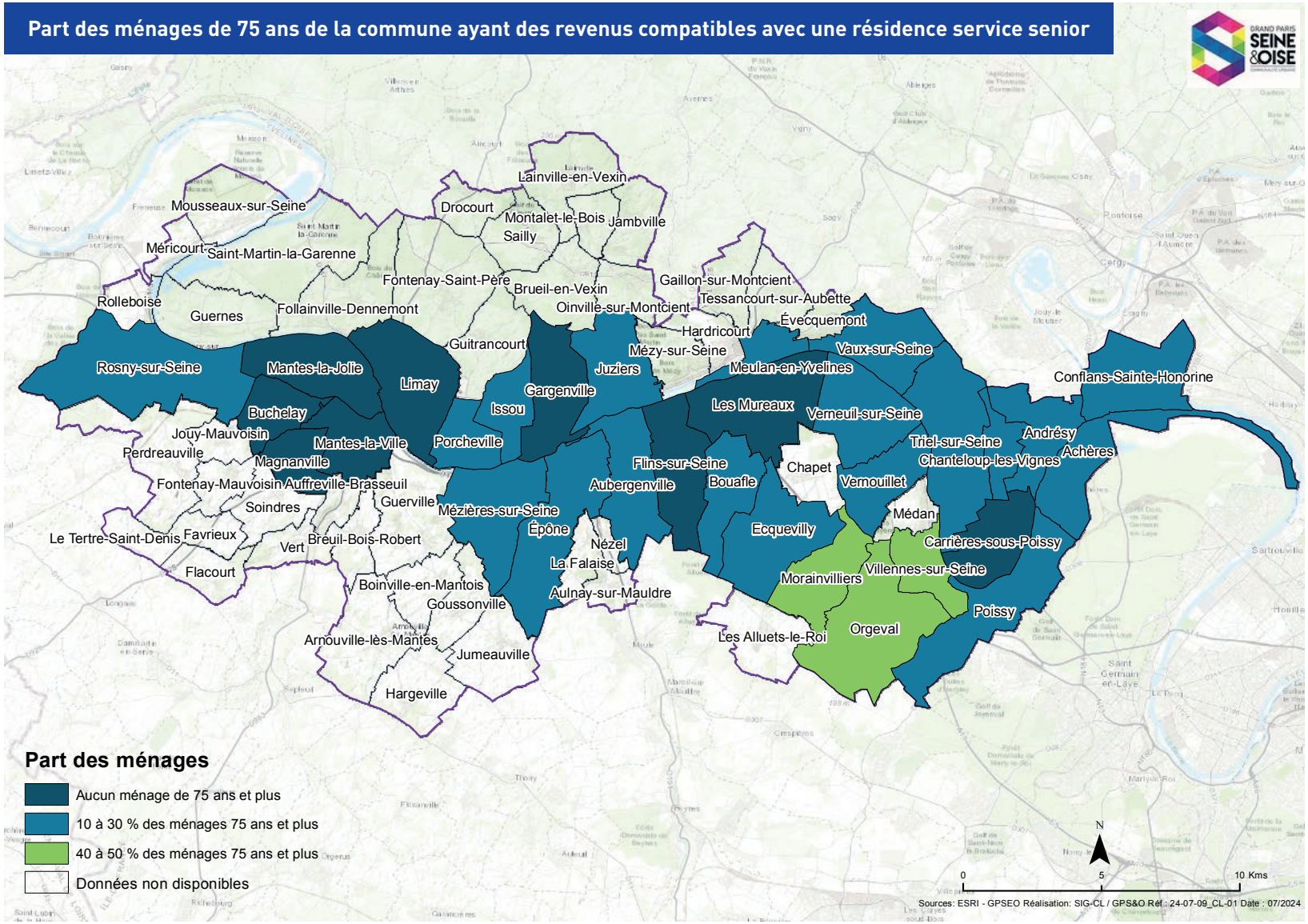
Revenu déclaré des ménages 75 ans et + par UC (FILOSOFI 2021)

Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLUS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone A	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone B1	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €

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

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

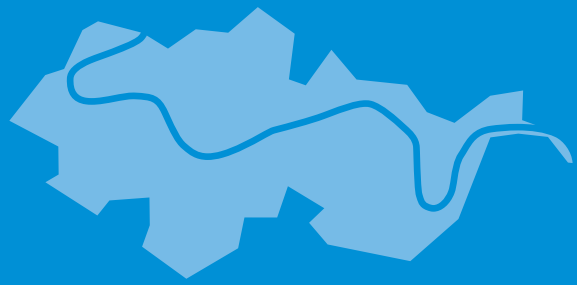
Part des ménages de 75 ans de la commune ayant des revenus compatibles avec une résidence service senior



DIAGNOSTIC

CHAPITRE 2

LIVRET DE CONCERTATION



Présentation

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

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

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

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

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

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

Le lien domicile-travail et les mobilités

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

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

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

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

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

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

2 / Développement économique, Mobilité, Transition écologique, Aménagement

Les foyers monoparentaux et les séparations

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

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

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

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

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

COVID et télétravail

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

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

Le vieillissement de la population

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

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

Un parc social sous tensions

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

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

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

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

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

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

- **ANRU**, avec les opérations de renouvellement urbains phares sur certains QPV, mais aussi plus globalement d'amélioration de la qualité de vie dans ces quartiers,
- **La rénovation énergétique** qui interroge tous les types et toutes les formes d'habitat. Et GPS&O, de par sa diversité, dispose sur son territoire de tout le panel !
- **Le traitement de l'insalubrité et de l'indignité**, avec des situations de centre villes en forte déshérence (développé dans un point ultérieur). Des exemples de maisons rurales en très mauvais état sont aussi cités.
- **La densité, la surélévation** dans le parc existant à proximité de pôles stratégiques (desserte), point clef du développement de GPS&O en lien avec les infrastructures en sites urbains
- **Le confort d'été**, complexe à appréhender dans la mesure où les réponses à apporter se jouent pour l'essentiel dans l'aménagement urbain (verdure, eau) pour un parc existant qui n'a pas été conçu pour les températures actuelles et futures. A noter que les perceptions d'urgence à prendre en compte cet enjeu sont différentes d'un opérateur à l'autre.
- **Les divisions parcellaires**, ou le renouvellement urbain « subi », qui met parfois les élus au pied du mur face à des opérations non souhaitées, avec des promoteurs pas toujours dans un jeu de concertation.
- **La transformation du bâti rural** qui est aussi un enjeu, avec des investissements dans des restructurations de corps de ferme par exemple, pas toujours géré de façon compétente ensuite,
- La lutte contre **la vacance des logements**, même si elle est faible du GPS&O, la remise sur le marché de ces logements dans une logique de reconquête urbaine est à prendre en compte
- **L'acquisition-amélioration et le conventionnement** du parc, soit toutes les actions permettant de changer le statut de logements sans en construire de nouveaux.

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

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

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

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

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

L'image et l'attractivité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les plus précaires, un enjeu de solidarité intercommunale

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

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

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

Les jeunes : des itinéraires résidentiels complexes

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

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

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

Les gens du voyage, un sujet qui cristallise les mécontentements

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

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

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

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

Une base de connaissances techniques et après ?

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

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

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

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

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

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

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

Le PLUi : une appropriation à poursuivre avec le PLH

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

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

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

GPS&O territoire d'innovation(s)

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

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

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

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 3

LES ÉTUDES ET LES DONNÉES

LISTE DES PRINCIPALES ÉTUDES ET DOCUMENTS MOBILISÉS

Documents cadres

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

Etudes thématiques et documents produits par GPS&O

- **Compte-rendu des groupes territoriaux de peuplement, juin 2023**
  Bilan des objectifs d'attributions de l'année 2021, focus sur les relogements ANRU et ORCOD.
- **Etude pré-opérationnelle pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé, Diagnostic, Grand Paris Seine et Oise, 2022**
  Diagnostic des dynamiques socio-démographiques et caractéristiques de la population, en lien avec les caractéristiques du parc privé. Qualification des enjeux de fragilisation de l'habitat (habitat dégradé, vacance, besoins rénovation énergétique, copropriétés) étayée par des arpentages de terrain. Analyse du dynamisme de la réhabilitation depuis le début des années 2000 jusque 2019.
- **Un nouveau regard sur le fonctionnement socio-économique du territoire de la CU Grand Paris Seine et Oise, une analyse par les moteurs du développement – OP Conseil pour le compte de GPS&O, juillet 2021**
  Cette étude propose une définition du modèle de développement territorial de GPS&O basée sur l'analyse des dynamiques économiques, du niveau de développement social du territoire et de la situation environnementale. Elle offre également une analyse des facteurs de vulnérabilité du territoire face aux crises, à l'instar de la crise sanitaire et de ses impacts économiques.
- **Analyse et repérage des capacités d'accueil du territoire en matière de logement des ménages du 1er quartile des demandeurs et des ménages prioritaires, 2016**

Autres études et documents thématiques

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

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

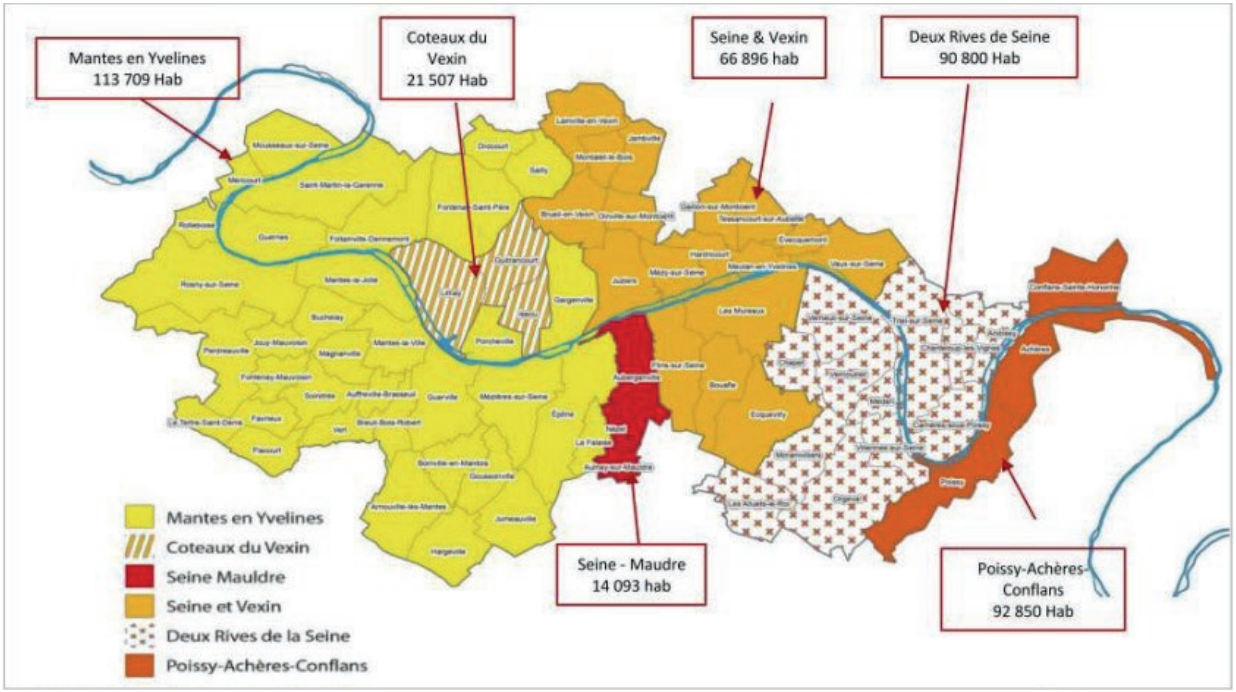
Fruit de la fusion de six intercommunalités du nord des Yvelines en 2016, la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise se présente aujourd'hui comme la première communauté urbaine d'Ile-de-France par sa superficie et son nombre d'habitant, ce qui en fait un maillon stratégique de l'agglomération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

Cette mise en commun apparaît complexe dans un territoire marqué par une forte hétérogénéité des compositions urbaines et sociales. D'un territoire très urbanisé aux portes de Paris à des communes rurales lorsque l'on s'éloigne de l'axe de la Seine, les profils sont variés. Effectivement, avec 9 communes de plus de 15 000 habitants et 30 communes de moins de 1000 habitants (Insee, 2020), GPS&O est un territoire contrasté dont les enjeux en termes d'habitat divergent.

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

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

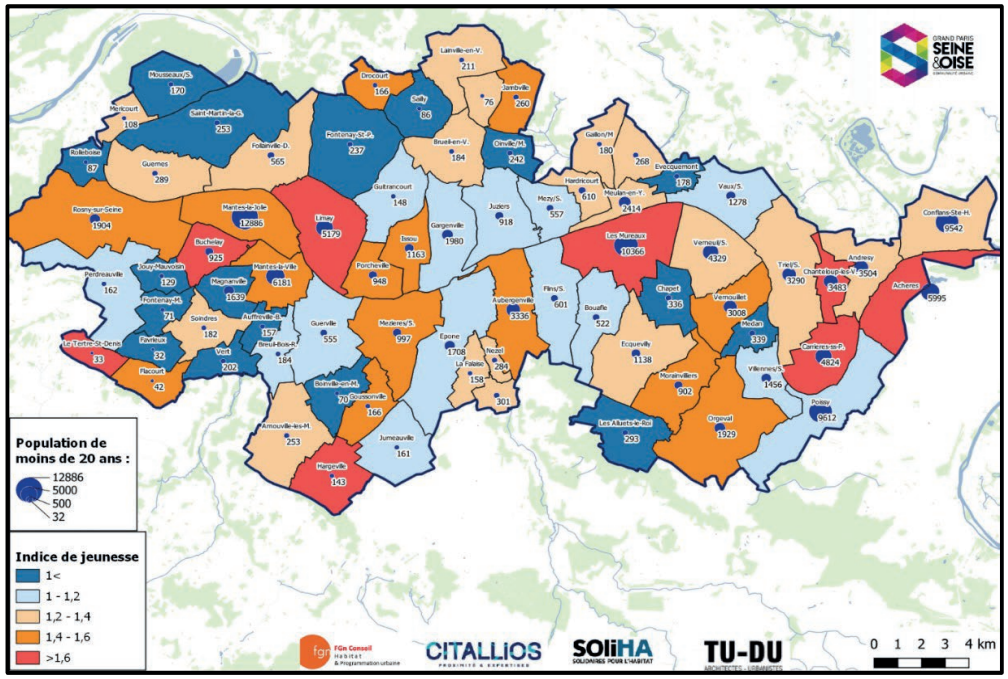
Par ailleurs, la part des familles avec enfant est un autre signe de jeunesse du territoire. En effet, 46% des 161 000 ménages que compte GPS&O sont des familles avec enfants, proportion plus élevée que la moyenne nationale de 35% (Etude parc privé, 2022). A l'inverse, on ne compte que 29% de ménages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



Communauté Urbaine au 01/01/2016

Source : PLHi GPS&O 2018-2023

Indice de jeunesse* et population communale de moins de 20 ans en 2017



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

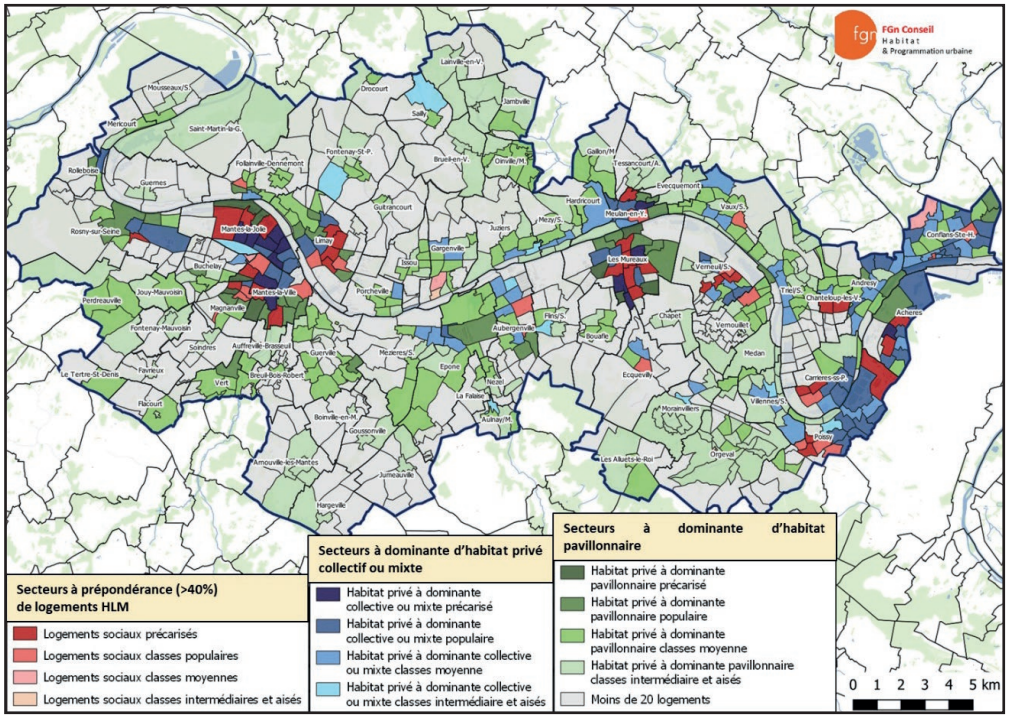
C'est également un territoire marqué par une population aux revenus modestes et des inégalités relativement marquées. Le revenu disponible médian était de 23 410 € en 2020 sur GPS&O, inférieur de 15 % au revenu médian des yvelinois et de 5 % à celui des franciliens. En 2020, les 10 % des ménages les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

La multipolarité, la diversité des formes urbaines et les inégalités de revenus existant entre les habitants de GPS&O impactent la structure du parc de logement du territoire. Une relative spécialisation des villes et des quartiers peut être observée, en fonction de la typologie des logements (habitat plutôt dense et collectif ou à dominance pavillonnaire) et du statut d'occupation des habitants (locataire du parc social, du parc privé ou propriétaire). On distingue ainsi des pôles autour des grandes villes du territoire qui se caractérisent par une prépondérance de l'habitat social ou de l'habitat privé collectif dégradé jouant un rôle de parc social de fait (Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Limay, Meulan-en-Yvelines, Les Mureaux, Verneuil-sur-Seine, Carrières-sous-Poissy, Poissy, Achères). Les territoires pavillonnaires sont à l'inverse généralement habités par des classes moyennes ou aisées, excepté dans les pôles précités. En 2020, le taux de pauvreté des ménages fiscaux locataires de leur logement était de 27,2 % contre 5 % pour les ménages fiscaux propriétaires.

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

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

Typologie 2019 « habitat / habitants » par sections cadastrales



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

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

Un territoire dynamique et attractif

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

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

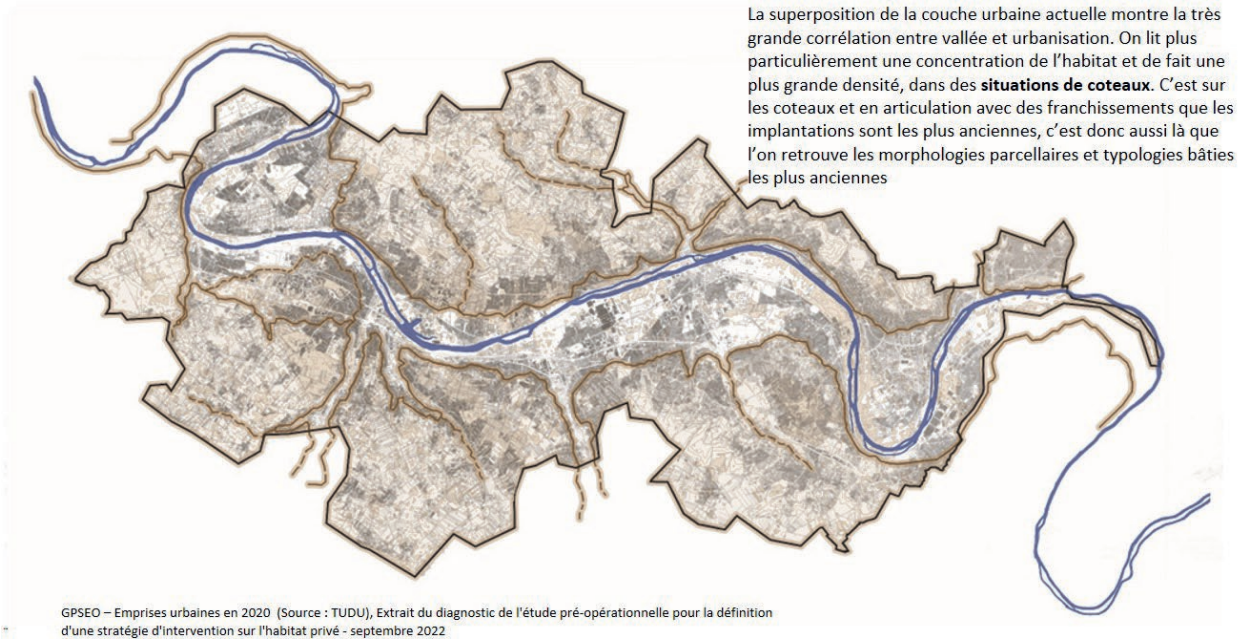
Enfin, l'attractivité de GPS&O résulte aussi d'un cadre naturel accessible et préservé. Le paysage est structuré par la Seine qui traverse l'intercommunalité de bout en bout, sur laquelle s'adossent des coteaux prolongés par des plateaux agricoles. Une grande partie du territoire demeure rurale et bénéficie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

Un système socio-économique pendulaire

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

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

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



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

GPSEO – Emprises urbaines en 2020 (Source : TUDU), Extrait du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé - septembre 2022

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

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

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

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

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

La spécialisation territoriale et les inégalités socio-spatiales

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

3 / Diagnostic du PLH, données INSEE 2013

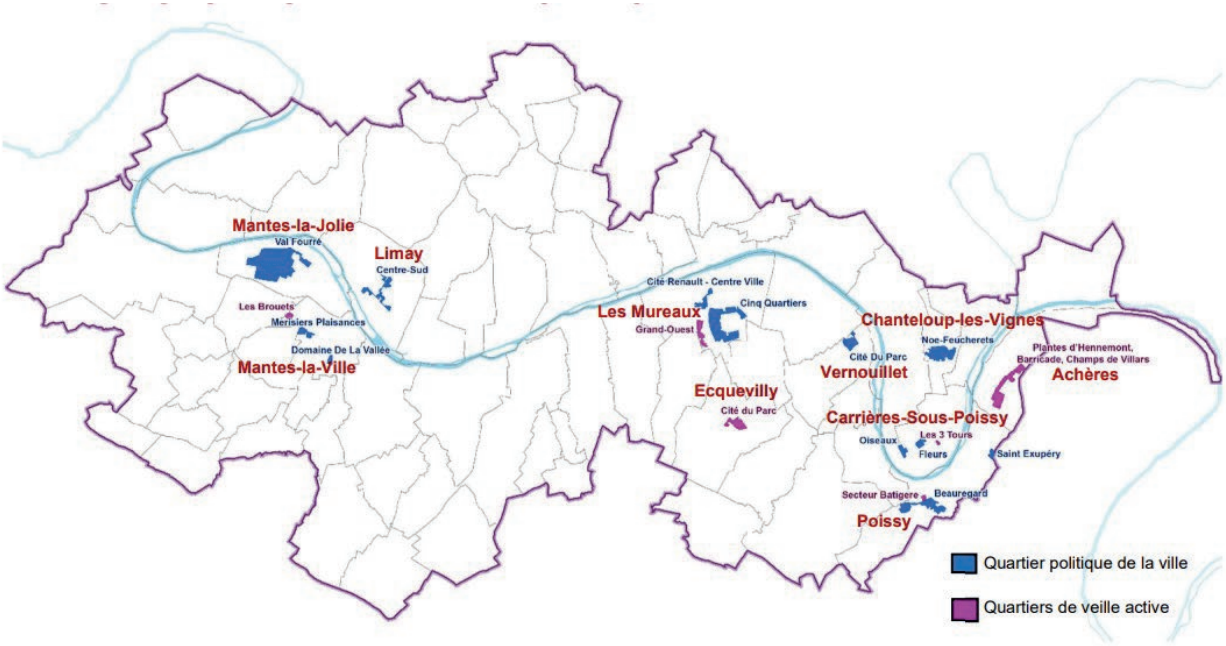
4 / Habiter l'Ouest francilien, forces et faiblesses, leçons de la crise sanitaire, Institut Paris Région, octobre 2022

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

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

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

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



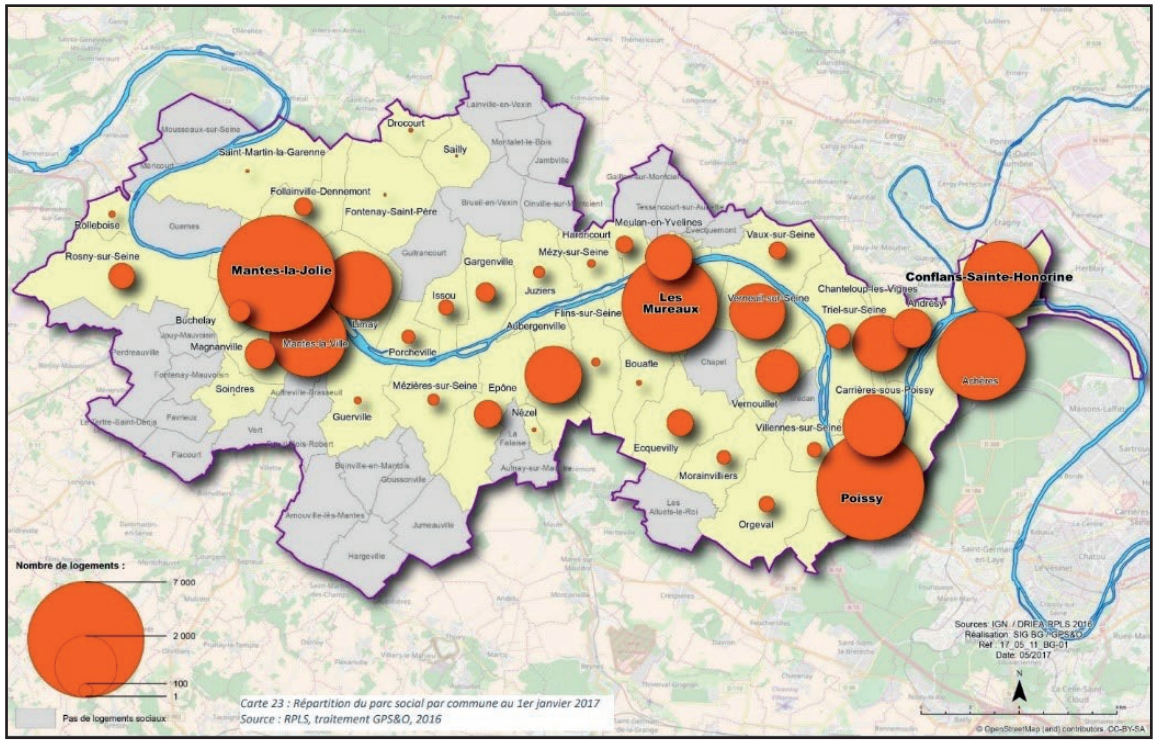
Également, la géographie prioritaire de la politique de la ville traduit la spécialisation socio-économique de certains territoires de GPS&O et l'existence d'inégalités socio-économiques à l'échelle infra-communale. Ainsi, en 2014 comme en 2024, GPS&O compte 12 quartiers relevant de la politique de la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

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

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

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

Le parc social au 1er janvier 2017



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

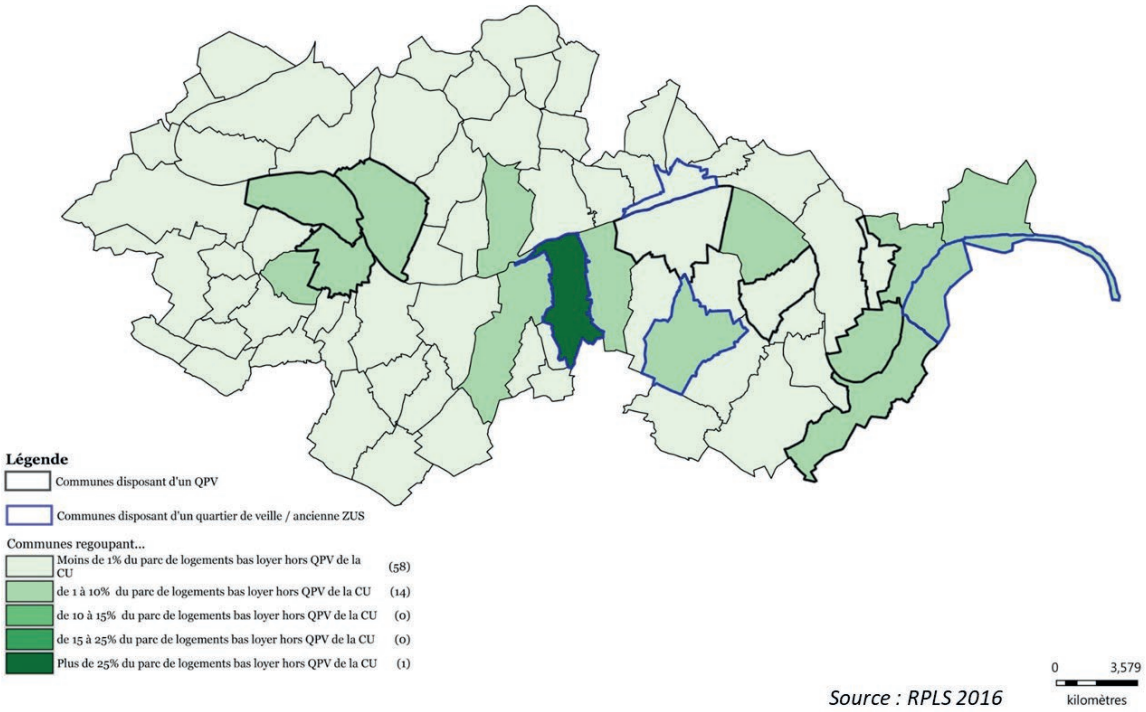
Le territoire fait face à un renforcement de la tension sur le parc social et à la paupérisation des ménages locataires. Fin 2021, GPS&O enregistrait 20 900 demandes actives (données SNE), soit une forte augmentation puisqu'on en comptait 17 173 en 2017 et 14 487 en 2013.Du fait d'une forte baisse de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

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

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

Le parc social de GPS&O apparaît relativement abordable dans l'ensemble. Le loyer moyen observé sur le parc social était de 6,38 €/m² en 2022, en-deçà de la moyenne du département établie à 6,80 €/m² (RPLS). Le caractère relativement abordable du parc s'explique notamment par son ancienneté (68% des logements sociaux ont été construits avant 1977). Les niveaux de loyer ne sont cependant pas homogènes sur le territoire et varient fortement en fonction des types de logement et de leur localisation. Ainsi, les niveaux de loyers apparaissent plus abordables sur les communes disposant d'un QPV. Le loyer moyen observé en QPV en 2015, est de 5,63 €/m², caractérisant une offre abordable de logements sociaux spatialement concentrée.

Répartition par communes du parc de logement social à bas loyer (moins 5,5 €/m²) hors quartiers prioritaires de la ville (QPV) de la Communauté urbaine GPS&O



Source : RPLS 2016

En 2016, la communauté urbaine évaluait le montant maximum du loyer hors charge d'un logement proposé aux ménages du 1er quartile à 5,5 €/m² et à 6 737 le nombre de logements hors QPV proposant un loyer inférieur à ce seuil (soit 27 % du parc hors QPV). L'étude souligne cependant un taux de rotation plus faible (-2,7 points) sur le parc social à bas loyer que sur l'ensemble du parc, impliquant un besoin accru de production de logements répondant aux segments les plus modestes de la demande.

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

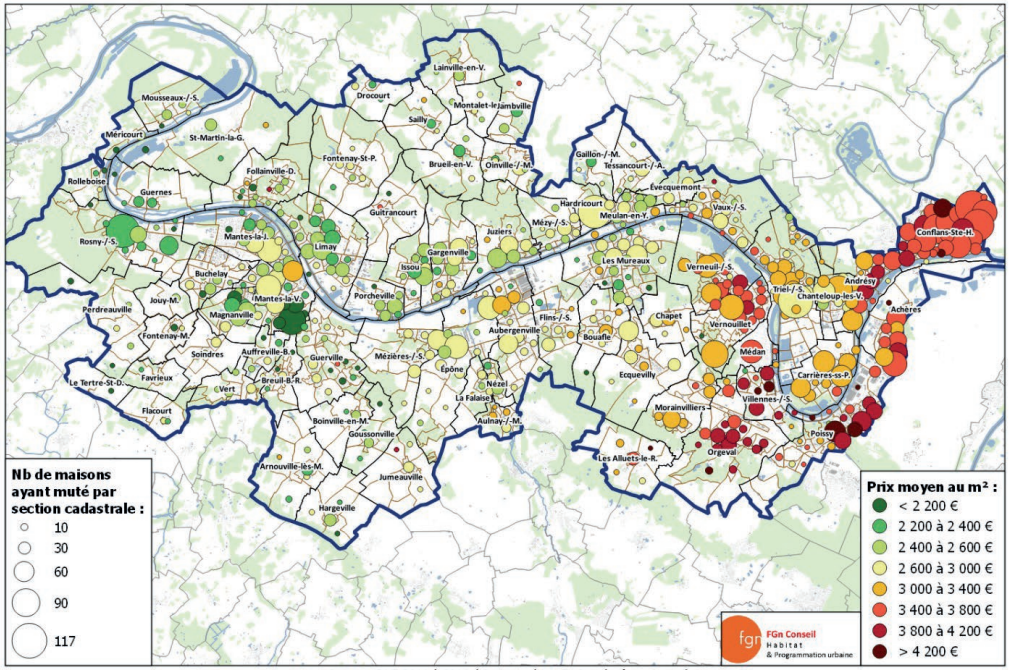
Un blocage de la primo-accession et des parcours résidentiels

Concernant le parc privé, le diagnostic conduit dans le cadre de l'élaboration du PLH (2018-2023) révèle un « épuisement du levier de la primo-accession », confirmé aujourd'hui par la hausse des taux d'intérêts, des coûts du foncier et des matériaux (en ce qui concerne la construction neuve). Les prix de vente sont ainsi plus élevés à l'Est (maisons et appartements), du fait de la proximité avec Paris, et sont en hausse sur les maisons situées dans le centre du territoire (les évolutions les plus marquées en ont eu lieu entre 2014 et 2018 à Vernouillet (+300€/m²) ou encore à Mantes-la-Jolie (+190€/m²)).

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

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

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



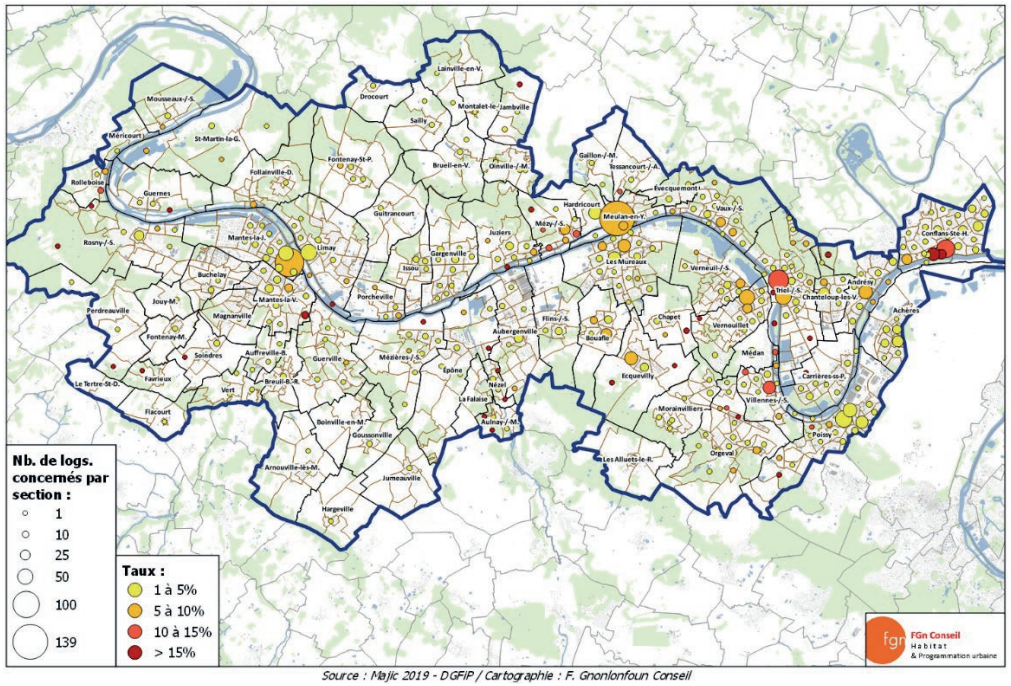
Source : DVF 2014 à 2018 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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

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

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

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

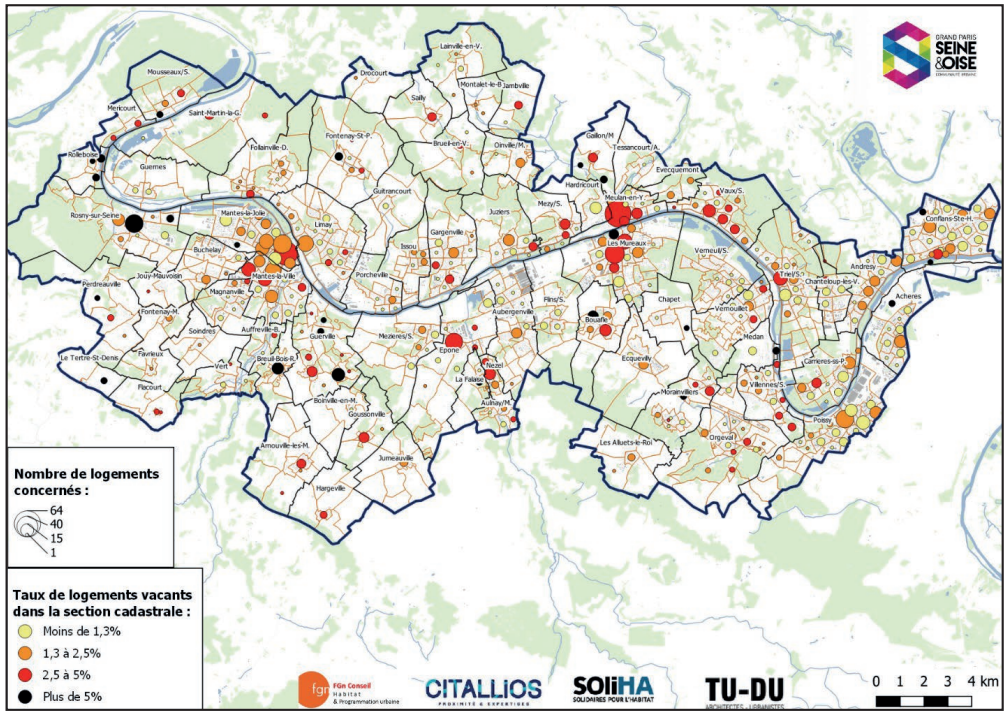


Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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

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

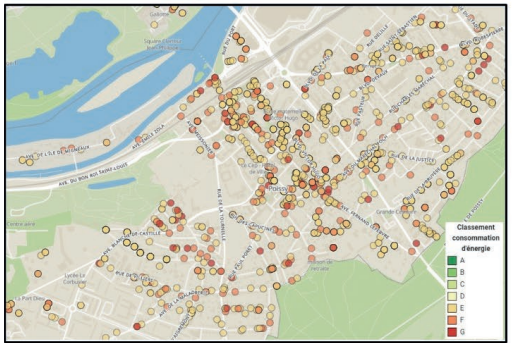
Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier 2019, par section cadastrale, selon la source fiscale



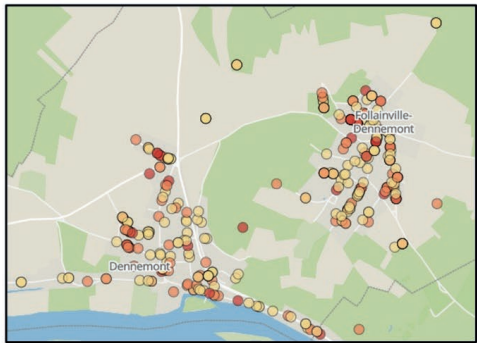
Un enjeu fort dans la lutte contre les situations de précarité énergétique via l'accompagnement des ménages et des copropriétés

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

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

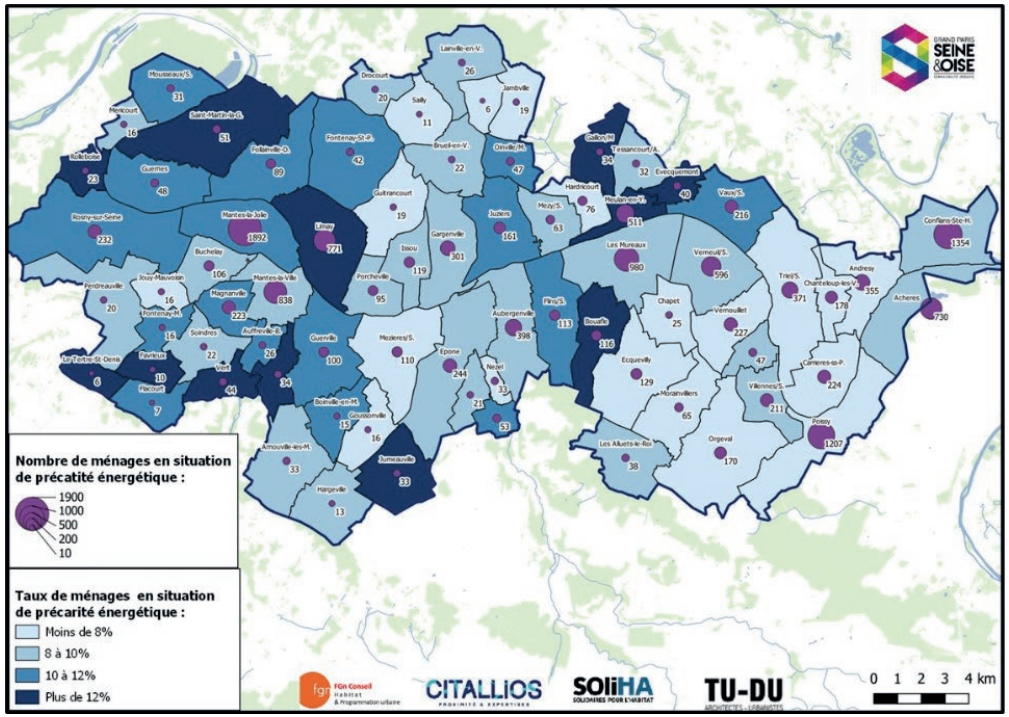


Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Follainville-Dennemont



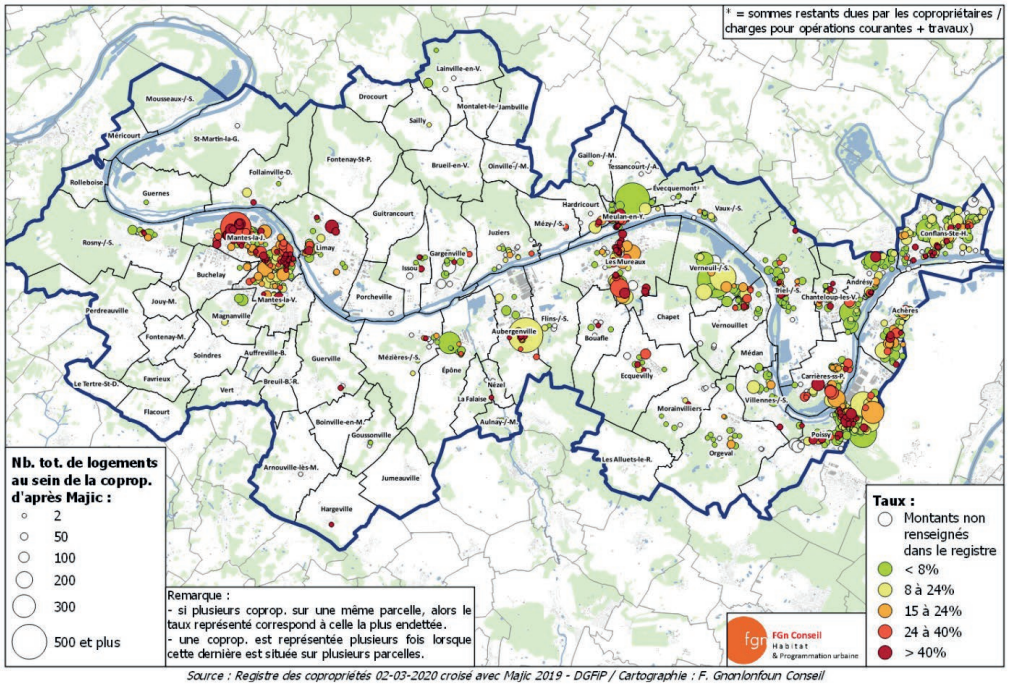
Les enjeux de lutte contre les précarités énergétiques sont aussi marqués au sein de la Communauté Urbaine. 14 600 ménages à faibles ressources (3 premiers déciles des revenus) dépensent plus de 8 % de leur budget dans le chauffage de leur logement, soit près de 1 ménage sur 10.

Nombre et taux de ménages en situation potentielle de précarité énergétique au sein des communes de GPS&0



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

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



Source : Registre des copropriétés 02-03-2020 croisé avec Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 / Habitat Spécifique, Diagnostic des besoins, novembre 2021

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

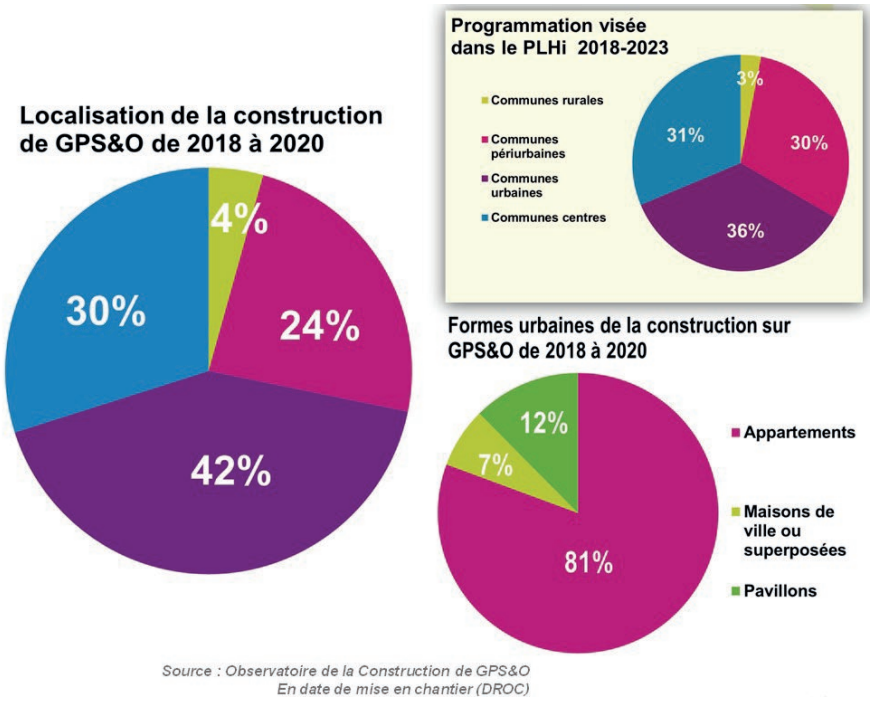
Le bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi montre des avancées manifestes vers l'atteinte des objectifs fixés, tant en termes de rééquilibrage territorial de la construction, qu'en termes de maîtrise de la consommation foncière, de développement de l'offre sociale ou de renforcement des capacités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

Début de rééquilibrage territorial de la construction

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

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

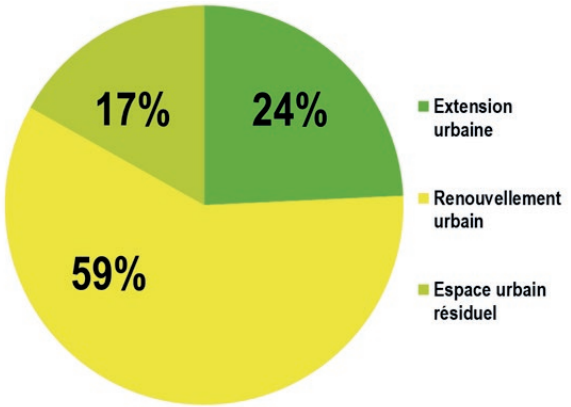
Une consommation foncière et une production en extension urbaine maîtrisées



Source : Observatoire de la Construction de GPS&O
En date de mise en chantier (DROC)

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

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

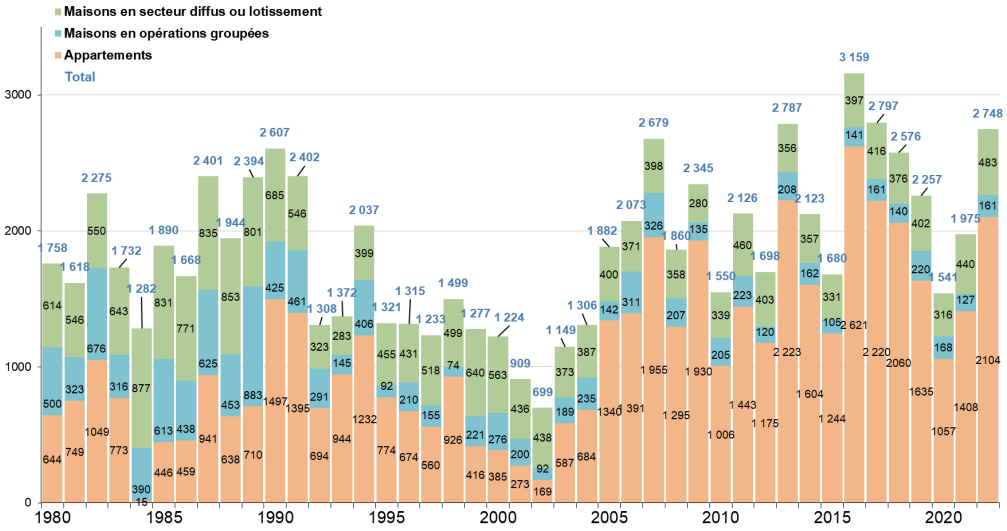


Source : Observatoire de la Construction de GPS&O

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

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

Logements mis en chantier sur GPS&O entre 1980 et 2022 par types de logements construits
(source : SITADEL avant 2006 ; Enquête «Permis» AUDAS-GPS&O 2006 et suivantes, traitement GPS&O, 2023)



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

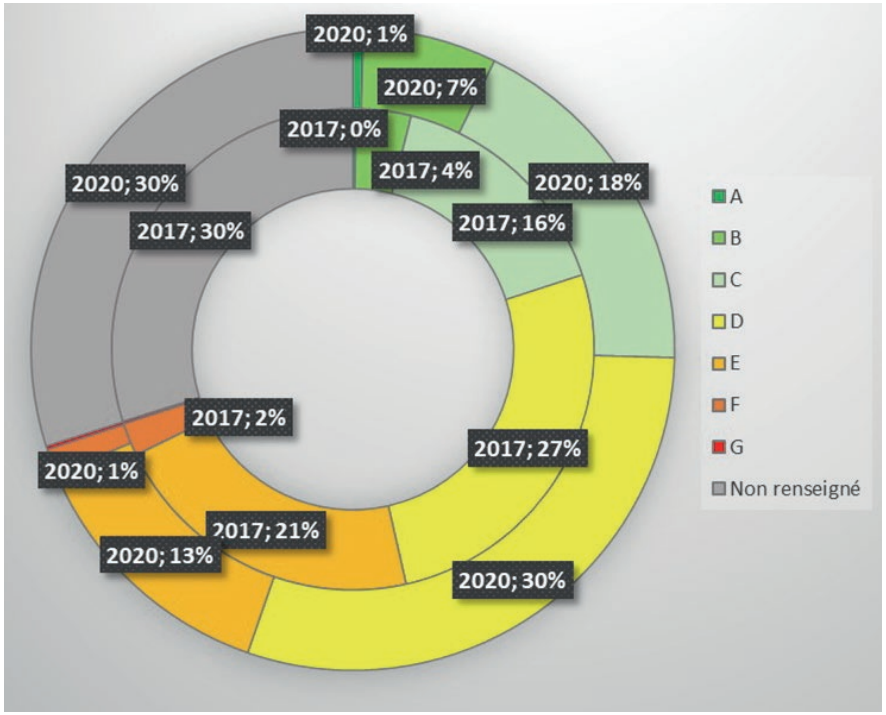
Cette première période du PLHi est aussi marquée par un développement continu de l'offre de logement social avec plus de 1 000 logements agréés par an. Cette intensification de la production de logements sociaux permet de se rapprocher des objectifs de la loi SRU qui impose à certaines communes de disposer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

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

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

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

Etiquette énergétique du parc social de GPS&O



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

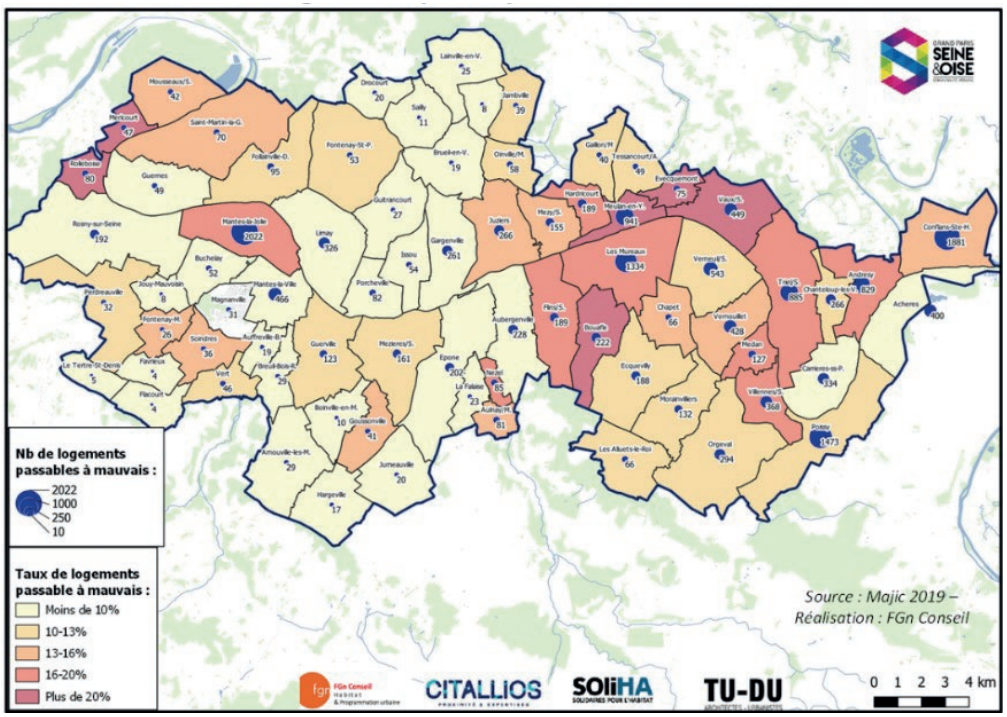
Cette mise en commun des politiques de l'habitat est également passée par une action sur l'habitat privé avec le déploiement d'un système de dispositifs d'amélioration du parc privé. Pour lutter contre la dévalorisation du parc privé, plusieurs dispositifs ont d'ores et déjà été mis en place.

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

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

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

Nombre et taux de logements privés passables à mauvais



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

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

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

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

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

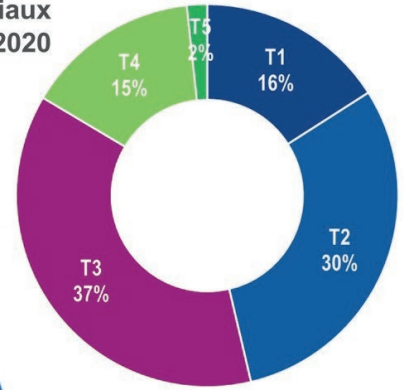
Le rythme accéléré de la production de logements observés sur la première moitié de la période de mise en œuvre du PLHi contredisent en partie les ambitions de promotion d'un développement équilibré et durable du territoire. En effet, cette dynamique de production s'est traduite par une consommation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

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

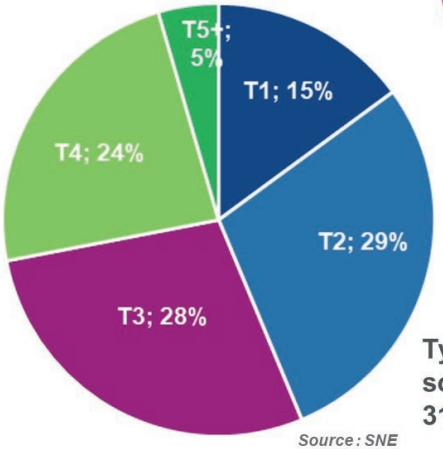
Par ailleurs, les types de logements produits reste qualitativement en décalage avec les objectifs fixés. A mi-parcours de la mise en œuvre du PLHi 2018 – 2023, l'offre sur marché libre constitue la part prépondérante de la production au détriment de l'accession aidée et du locatif social. Cette répartition de la production, couplée à une hausse des prix de l'immobilier (+1,3 %/an sur les appartements anciens, +4,2 % / an sur les maisons anciennes), n'a pas permis d'endiguer les effets d'éviction. Les ménages originaires de la Communauté urbaine ne représentent plus que 50,5 % des acquéreurs en 2020, contre 65 % en 2018. Les employés et ouvriers sont la catégorie socio-professionnelle qui diminue le plus dans la part des acquéreurs sur la période, passant de 28 % à 22 %.

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

Taille des logements sociaux livrés de 2018 à 2020



Source : Observatoire de la Construction de GPS&O



Typologie des logements sociaux demandés au 31/12/2020

Source : SNE

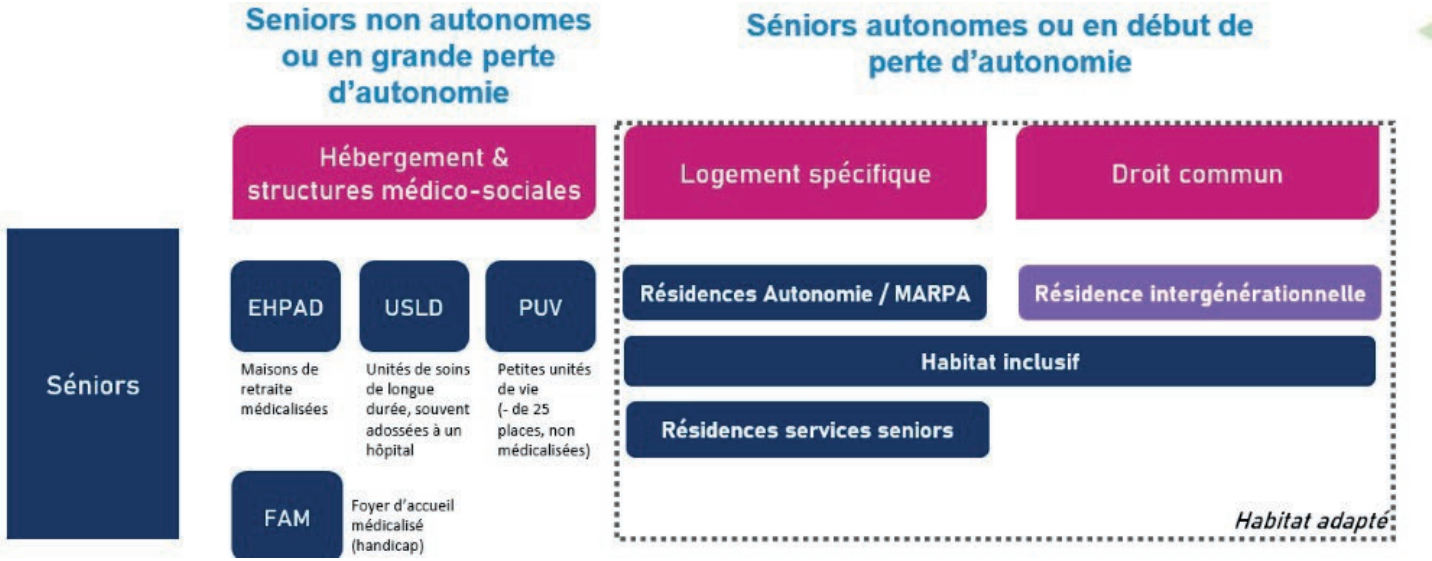
Questionner la capacité de la production neuve à répondre aux besoins des ménages du territoire nécessite également de s'interroger sur les besoins des publics spécifiques. L'étude *Habitat Spécifique 2023-2027, Diagnostic des besoins* conduite en 2021 par le département des Yvelines recense l'état des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

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

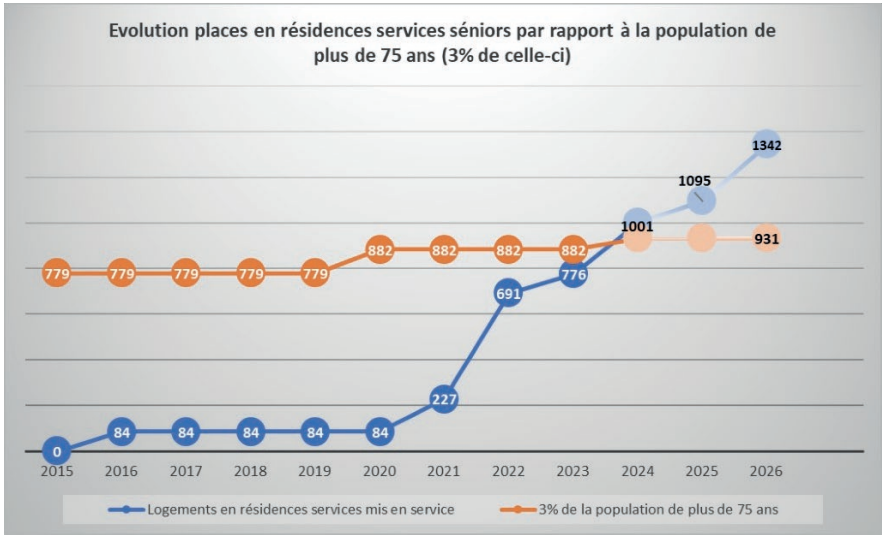
Pour répondre à ces besoins, GPS&O accompagne le maintien à domicile via des politiques d'adaptation des logements (par exemple dans le cadre des OPAH-RU de centre-ville). Néanmoins, le développement d'une offre complémentaire est peut-être nécessaire pour répondre à la diversité des besoins et des situations.

Plusieurs constats sont à noter sur GPS&O :

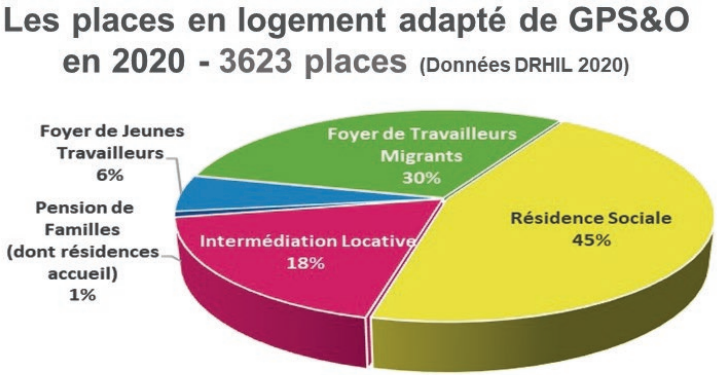
- Le nombre et la part des personnes âgées augmente plus vite que le rythme de construction des places en hébergements et en structures médicales comme les EPHPAD et les résidences autonomie ;
- Le nombre de logements sociaux adaptés et leurs caractéristiques sont peu connus alors que 11 % des demandeurs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



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



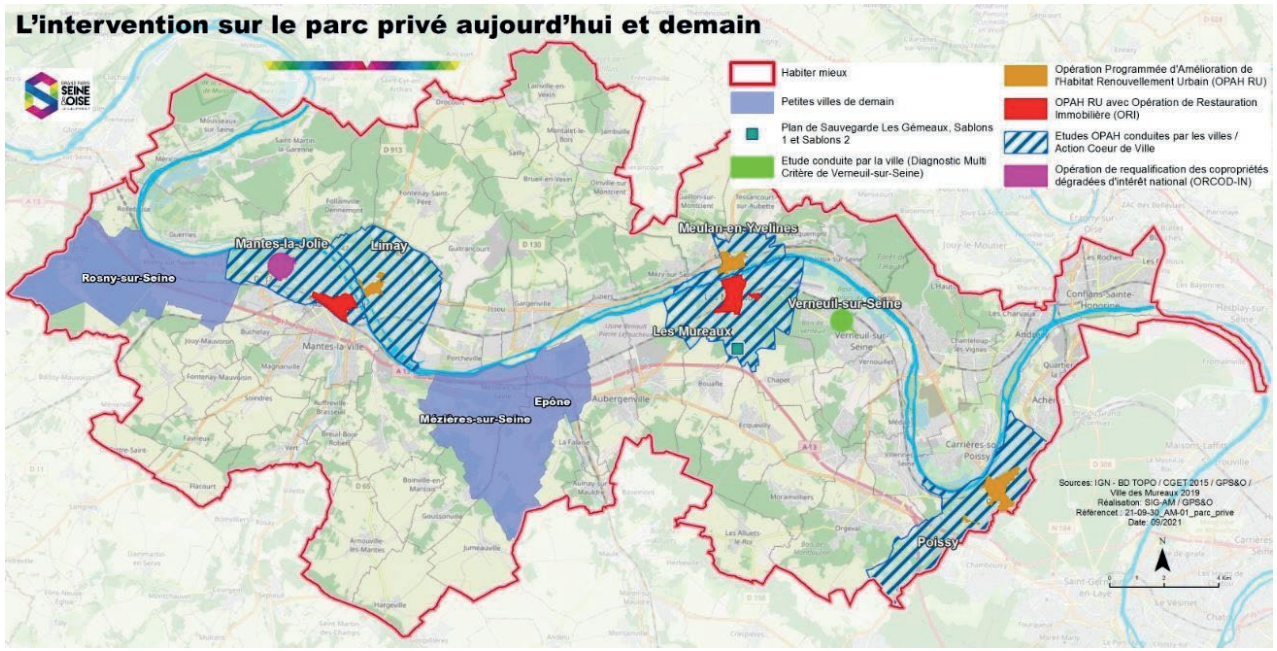
Entre 2018 et 2020, le ratio du nombre de places en hébergement et logements adaptés pour 1 000 habitants est passé de 16,6 à 21,1 places, au détriment de l'objectif de rééquilibrage à l'échelle départementale (actuellement de 11 places pour 1 000 habitants). Le rééquilibrage de l'offre est en effet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



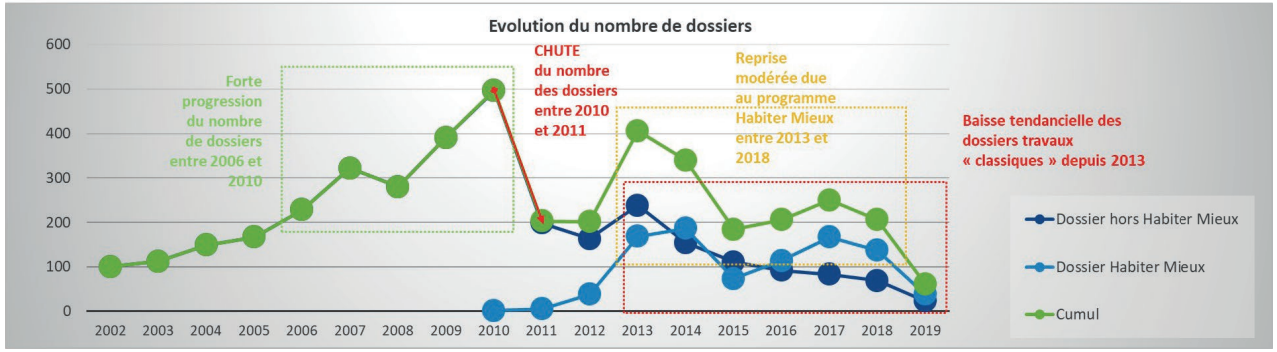
D'après le dernier bilan du SRHH, cette tendance pourrait cependant être amenée à se prolonger sur la seconde moitié de mise en œuvre du PLH, car, bien que le nombre d'EPCI franciliens ayant un déficit en places d'hébergement et de logement adapté à combler est en baisse (20 EPCI concernés en 2019, 14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

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

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



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



L'amélioration du parc existant

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

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

Contexte national et francilien

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

Cet enjeu de la rénovation énergétique est d'autant plus important face à l'exigence de sobriété foncière. En effet, la Loi Climat et Résilience fixe un objectif de réduction de moitié de la quantité de sols artificialisés dans la décennie à venir, pour aboutir à la zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050 (ZAN). Cet objectif devra se traduire dans la pratique par une sobriété foncière dans l'aménagement du territoire. À cet égard, l'Ile-de-France est la région la plus vertueuse comptant seulement pour 4% de la consommation nationale d'Espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 8847 ha/an, alors même qu'elle représente 20% de l'accroissement de la population et 53% des emplois. Cette consommation foncière raisonnée s'explique en partie par un taux de renouvellement urbain de 90 % en île de France, ce qui est deux fois plus élevé qu'au niveau national. L'importance du renouvellement urbain dans la production de logement s'explique en partie par le renchérissement et la raréfaction du foncier dans la région. En effet, territoire contraint mais dynamique, le prix moyen du m² à bâtir s'élevait à 251 €, contre 91€ au niveau national.

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

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

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

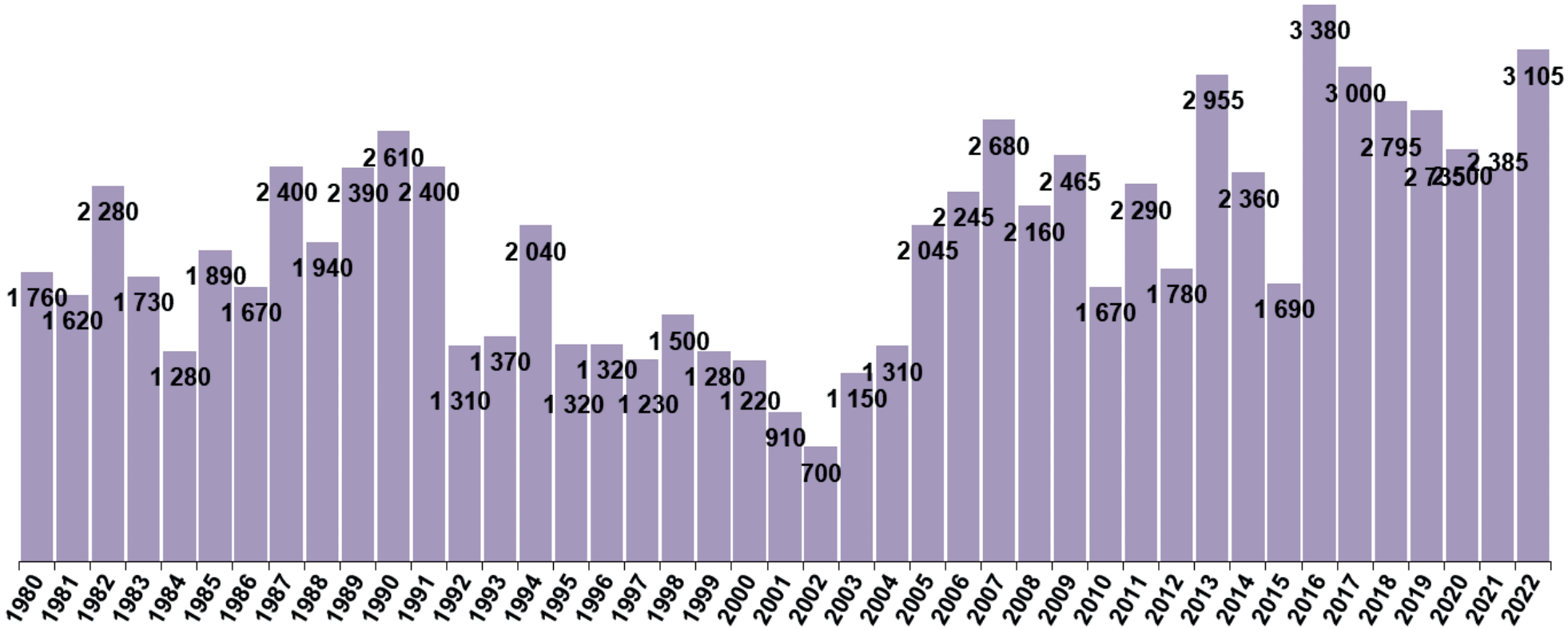
DIAGNOSTIC

ZOOM SUR la construction de logements

Observatoire des Projets, de la Construction et des Marchés immobiliers

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

La construction depuis 1980 sur Grand Paris Seine et Oise



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

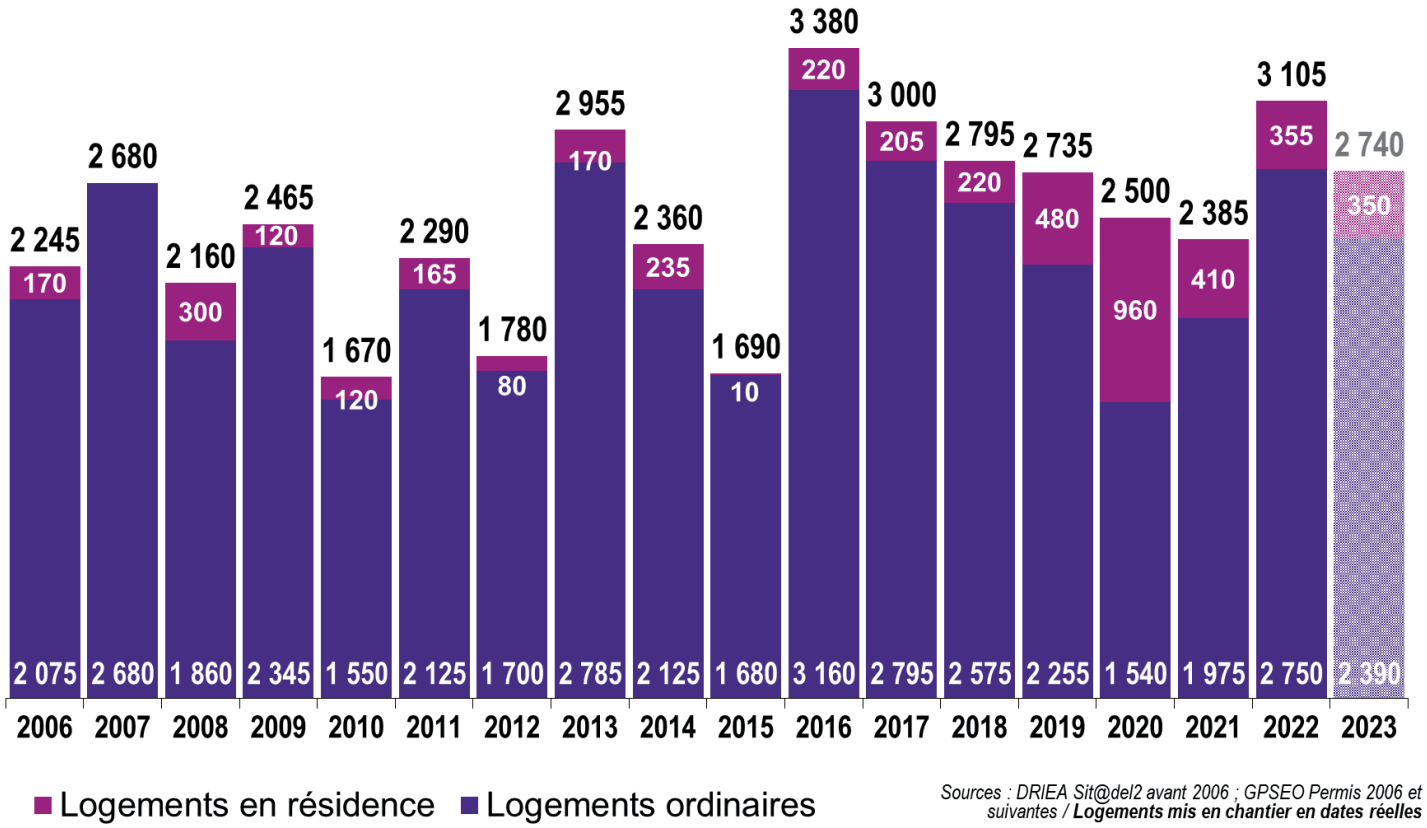
Un niveau de mise en chantier exceptionnel en 2022

~2 500 logements par an construits depuis 2006

3 100 nouveaux logements en 2022

(+30% sur un an)

2ème plus forte année de production depuis 1980



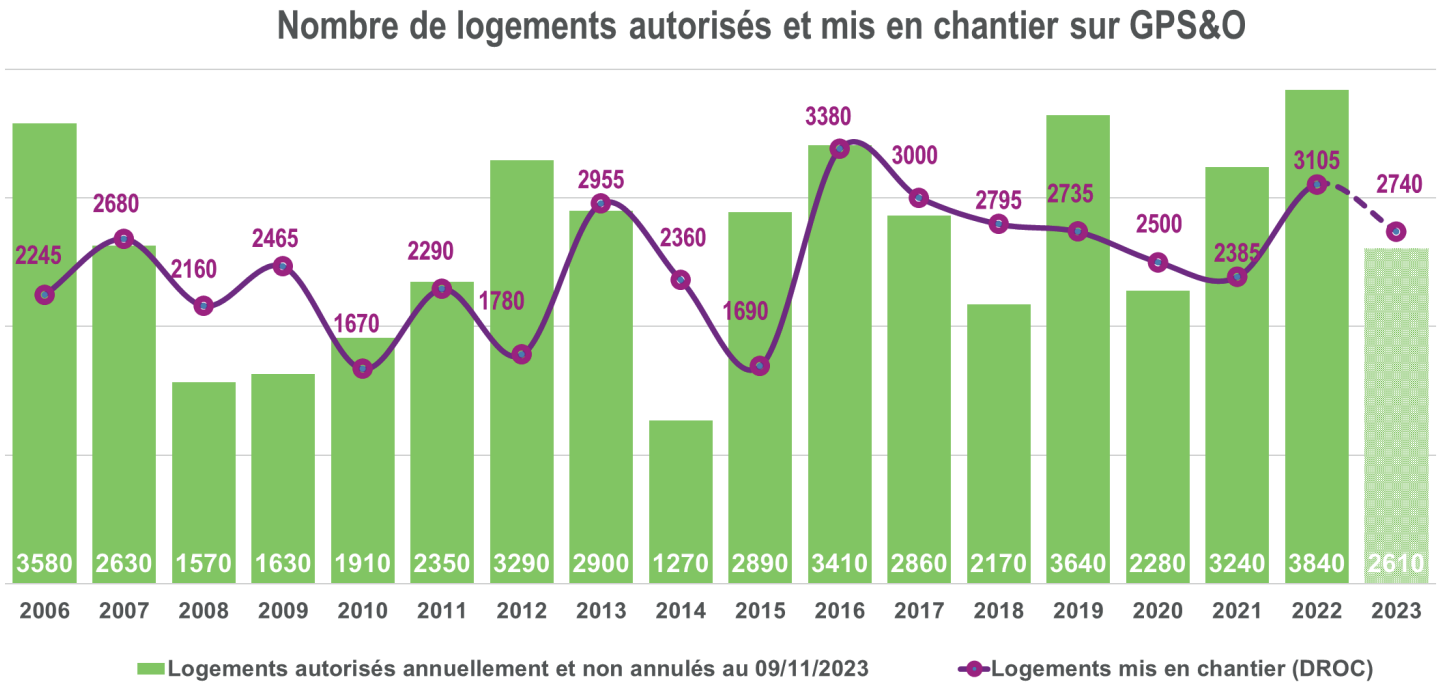
*Sources : DRIEA Sit@del2 avant 2006 ; GPSEO Permis 2006 et suivantes / **Logements mis en chantier en dates réelles***

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

Des autorisations très supérieures aux objectifs du PLHi

Près de 3 850 logements autorisés en 2022, un record

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



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

Effet démographique de la construction de GPS&O

Une population de 424 500 habitants en 2020 *

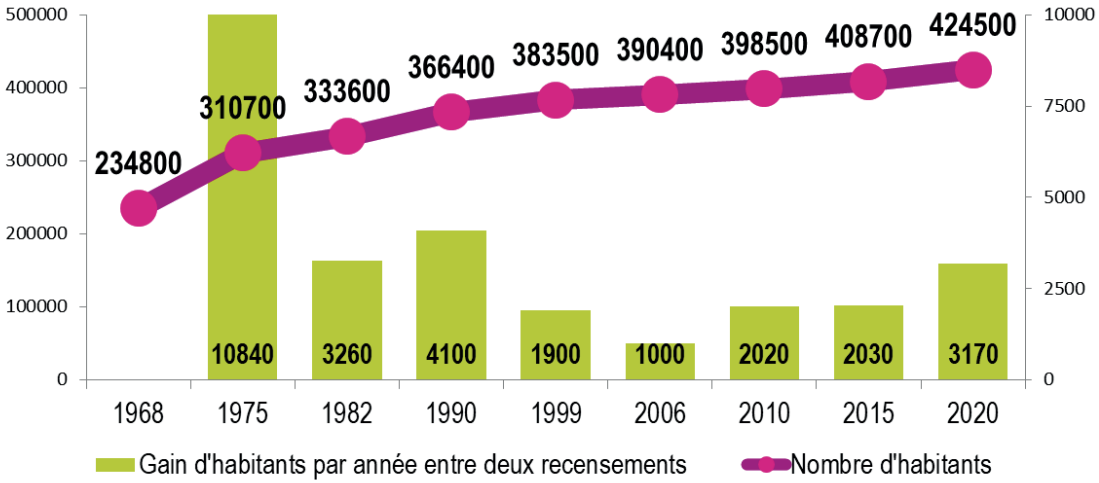
Un taux de croissance annuel de +0,75% de 2015 à 2020

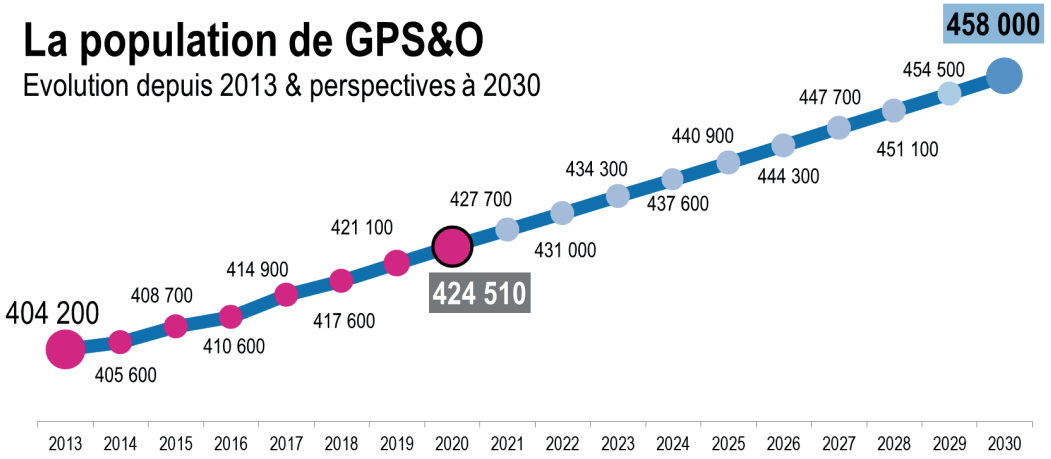
Une accélération de la croissance démographique depuis 2015 : **+ 3 170 habitants/an**

>>> équivalent à la population de Porcheville chaque année

Une population estimée à 457 500 habitants en 2030

*** INSEE, Population municipale en 2020 publiée au 1er janvier 2023**





INSEE, population municipale de 2012 à 2020 (au 1er janvier 2023), arrondi à la centaine
Projection GPS&O 2020-2030 basée sur le taux de croissance annuel 2014-2020 (+0,75%)

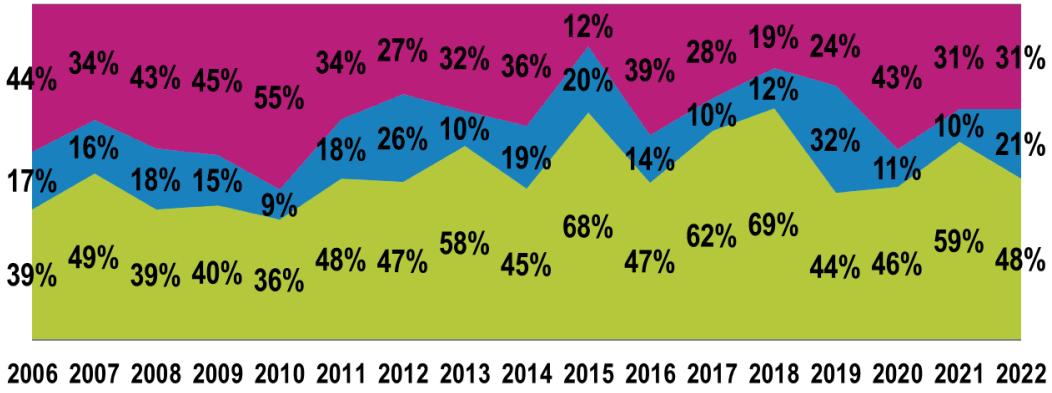
Localisation de la construction de GPS&O

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

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

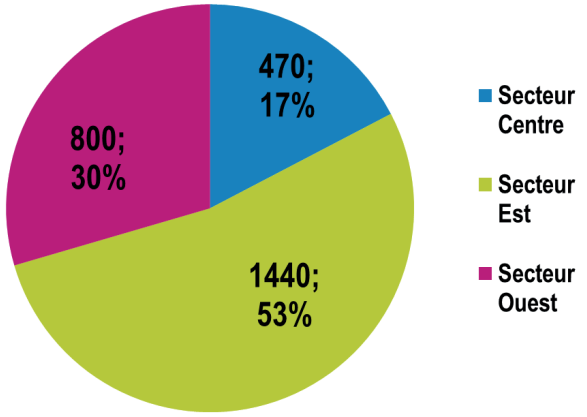
30% de la production localisée sur secteur Ouest, en légère progression (29% de 2012 à 2017)

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

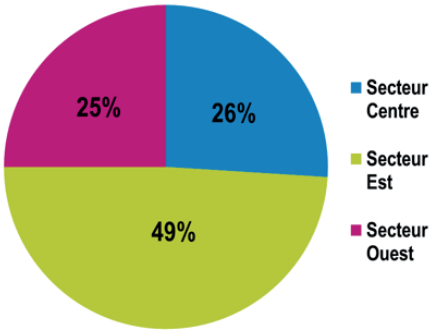


Source : Enquête Permis GPSEO

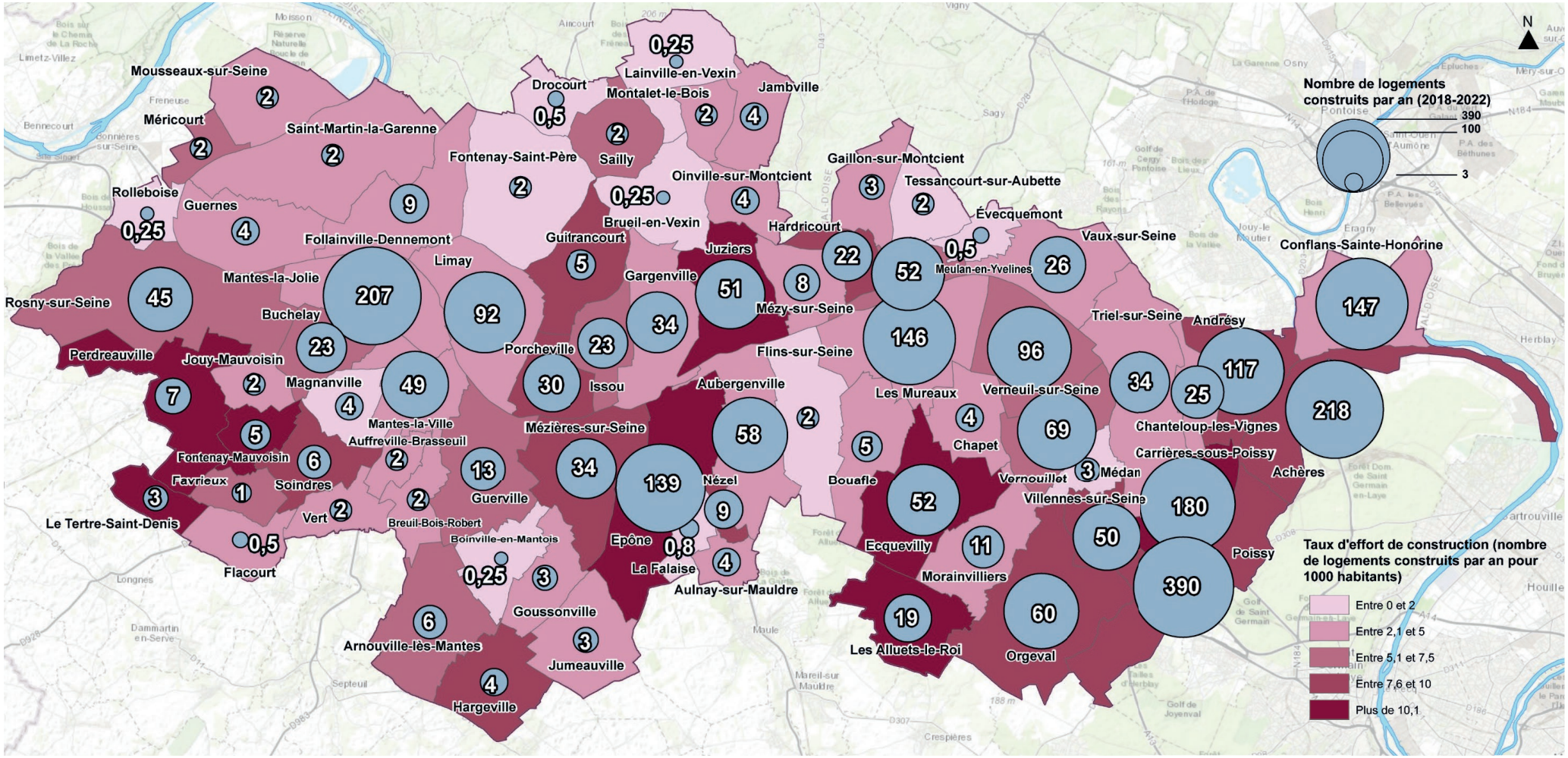
Localisation de la construction de GPS&O de 2018 à 2022



Programmation visée dans le PLHi 2018-2023



Production communale annuelle depuis 2018 et taux d'effort

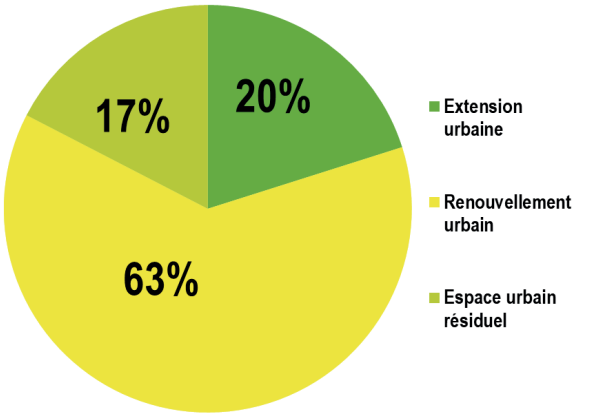


Construction & consommation foncière

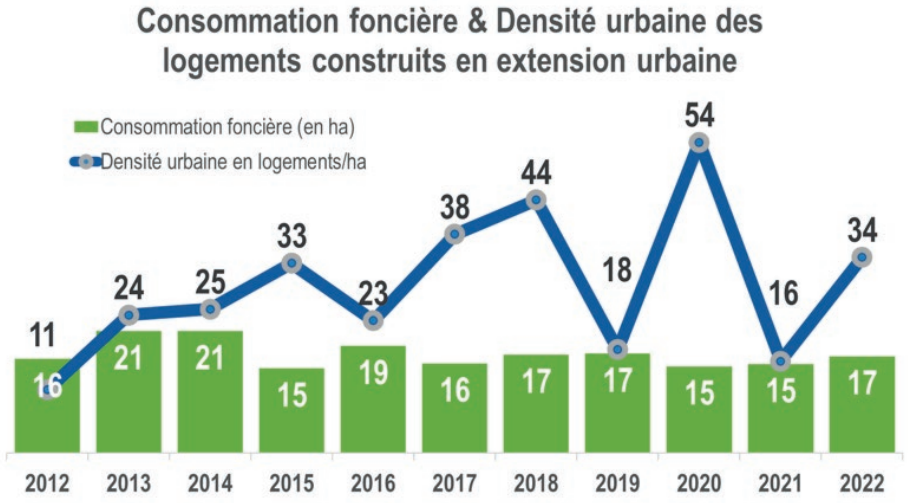
En 2022, 57 hectares dédiés à la construction

20% des logements construits sur des espaces naturels ou agricoles depuis 2018
> 16 hectares par an
> Une densité urbaine de 33 logements/hectare

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



Localisation de la construction de 2018 à 2022



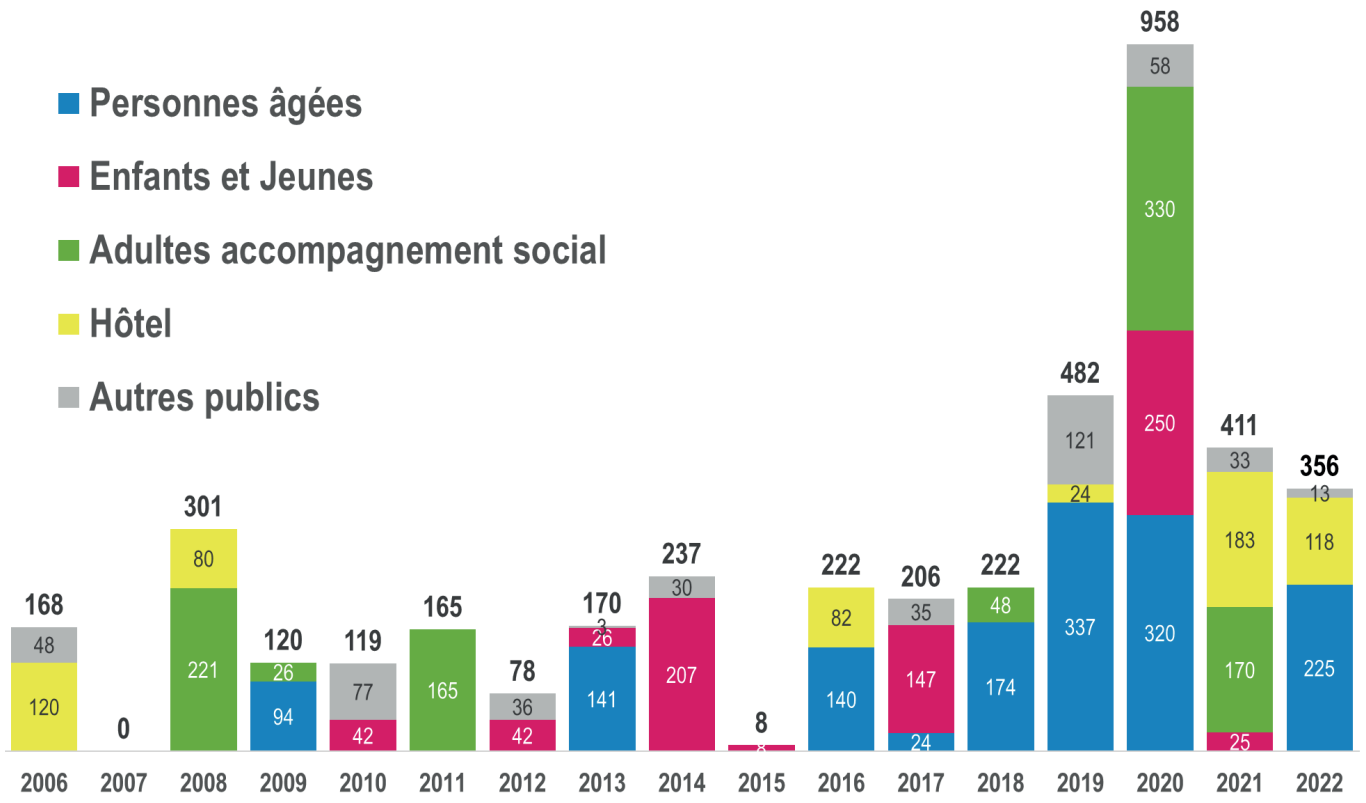
Source : Enquête Permis GPSEO

Les nouveaux logements en résidence

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

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

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

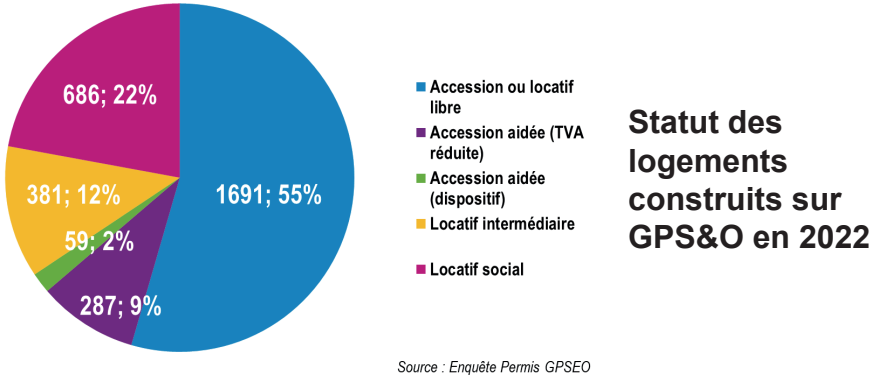


Le statut des nouveaux logements

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

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

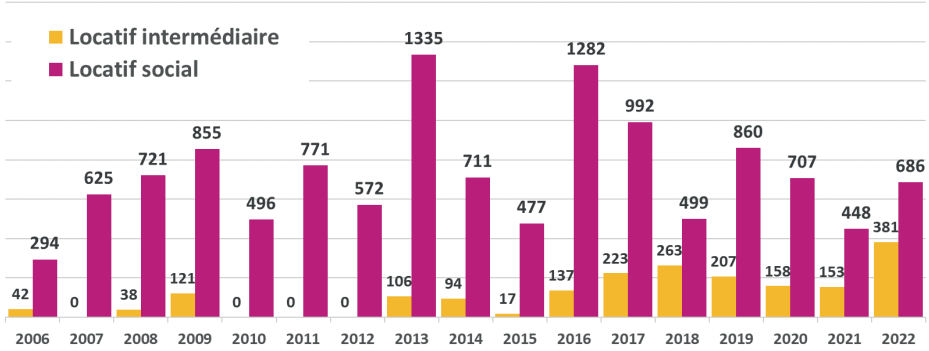
L'offre locative intermédiaire se développe très fortement avec 380 nouveaux logements en 2022



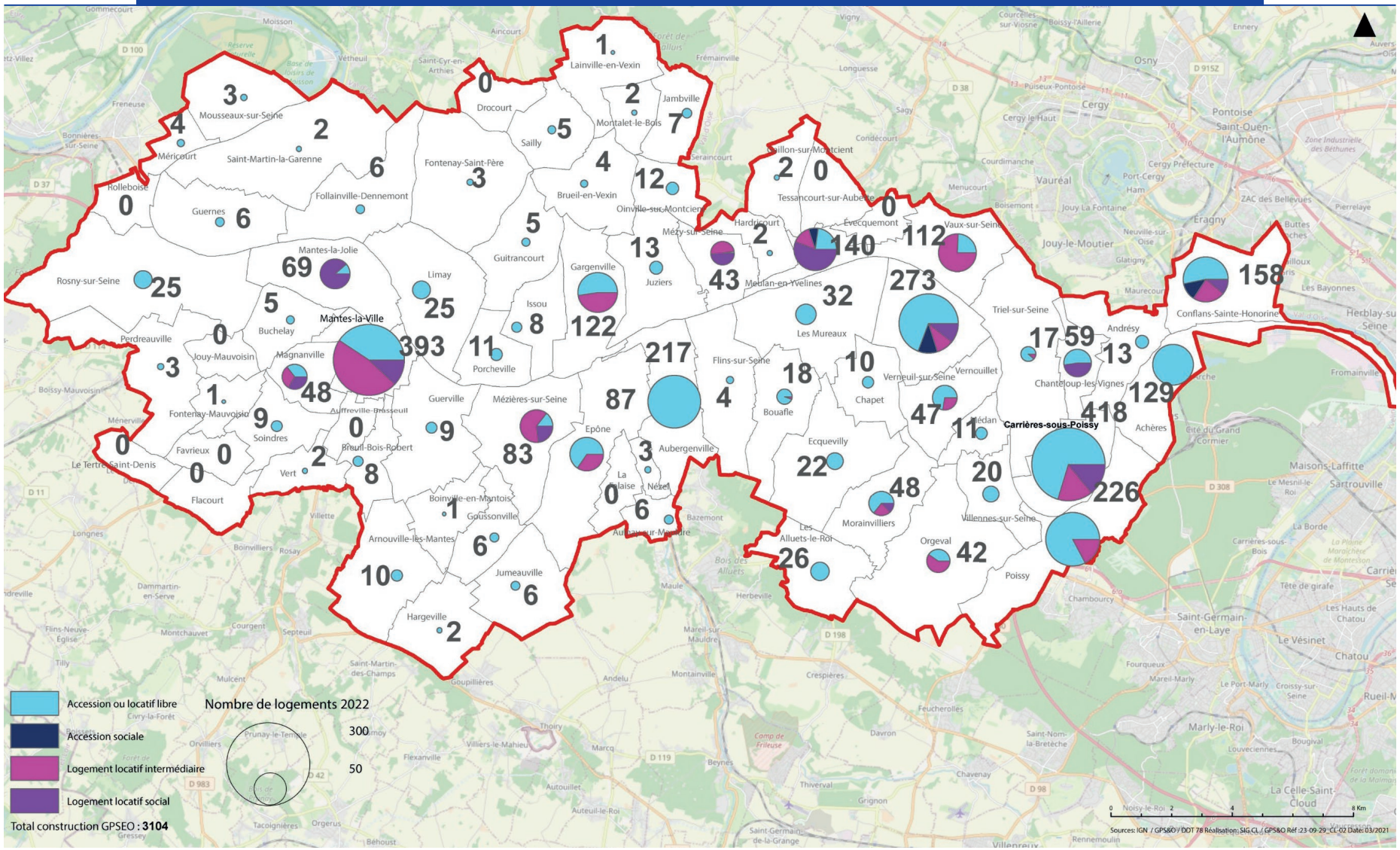
Statut des logements construits sur GPS&O en 2022

Source : Enquête Permis GPSEO

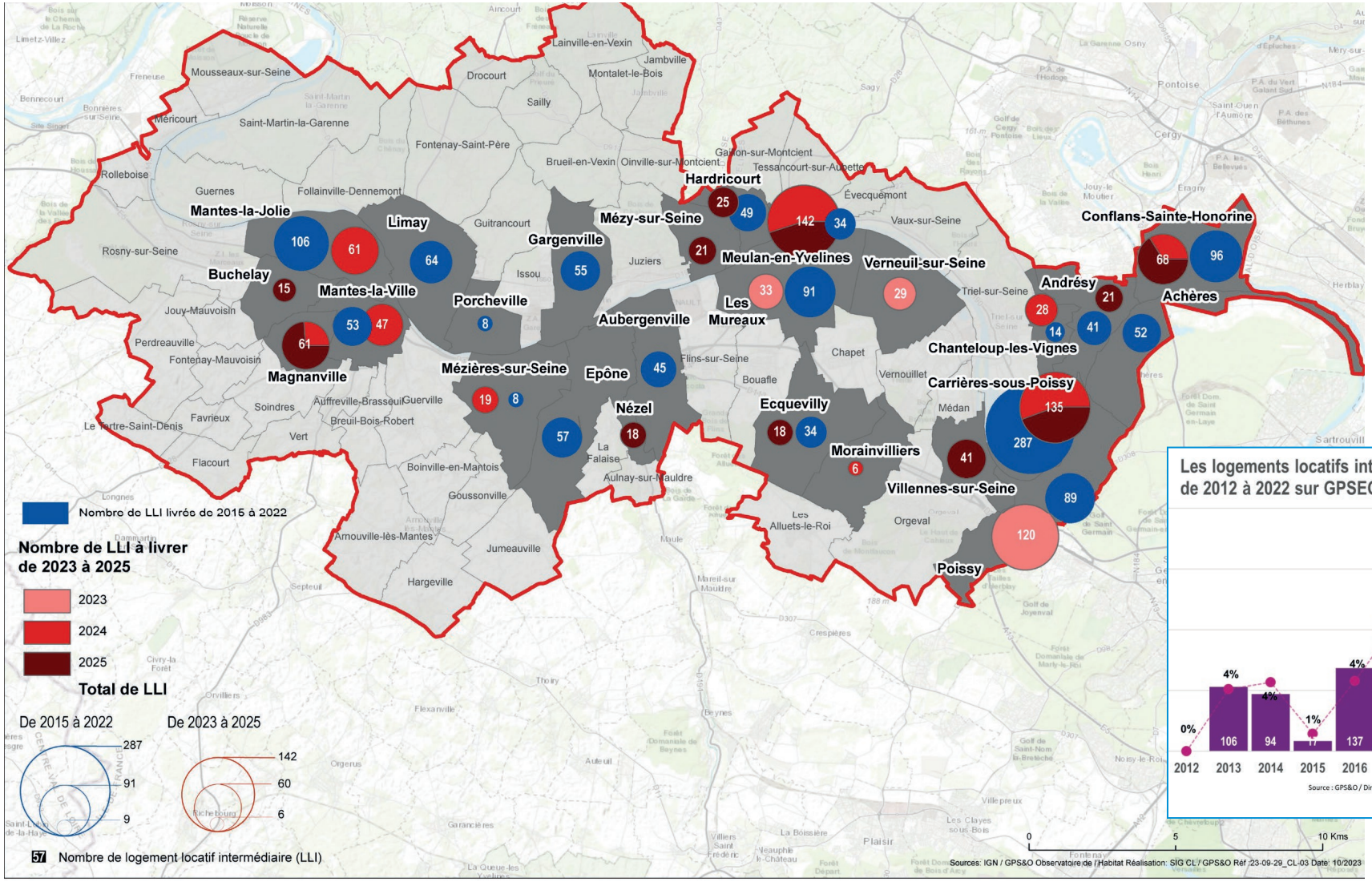
Production de logements sociaux & logements intermédiaires

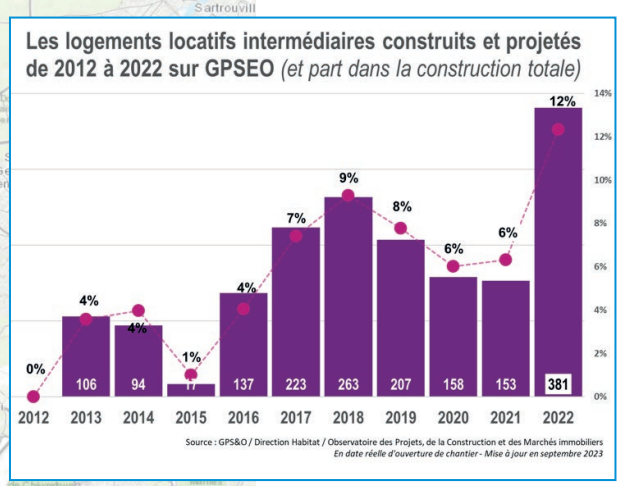


La construction selon les statuts de logements en 2022

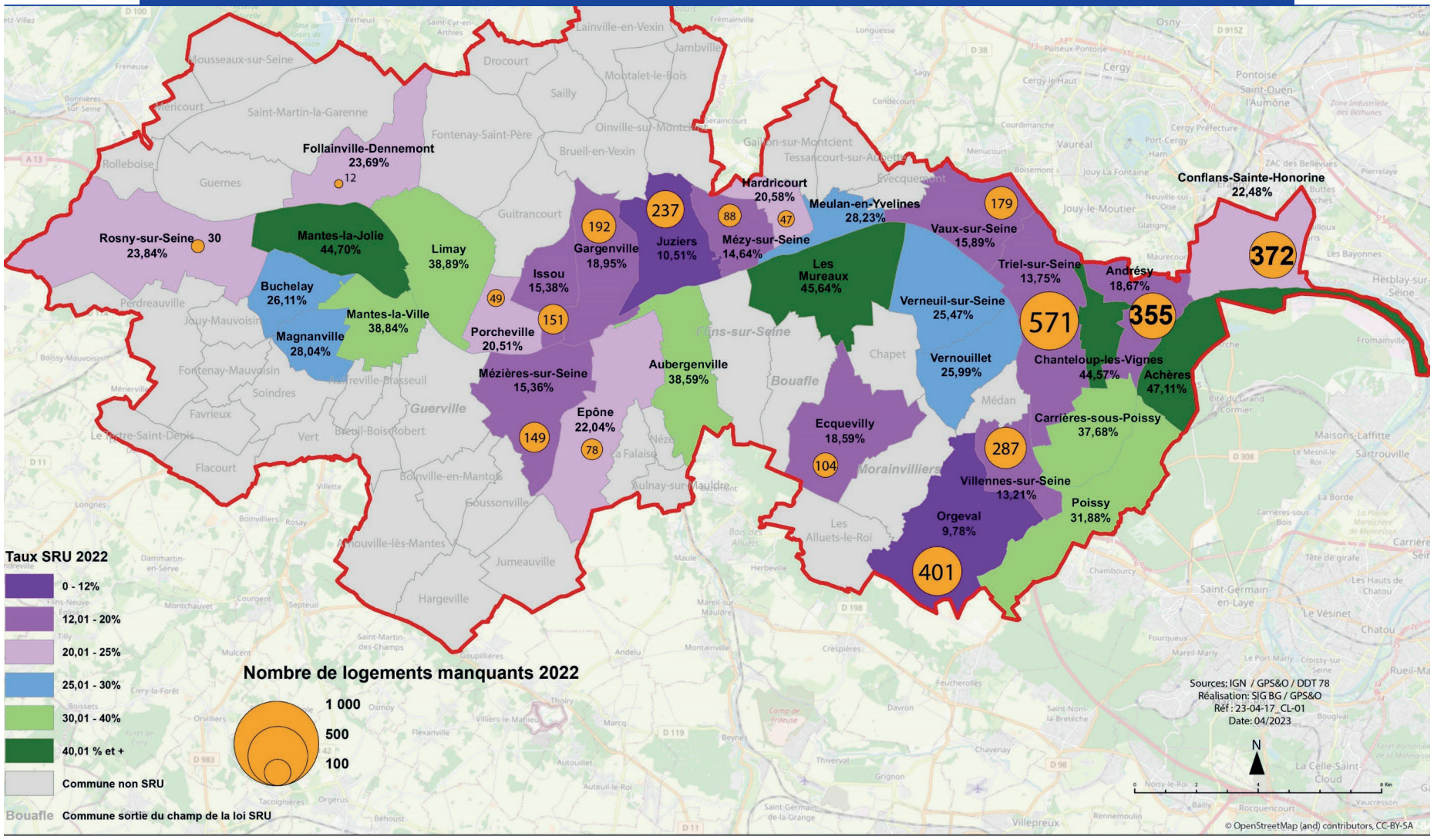


Les livraisons de logements locatifs intermédiaires réalisées de 2015 à 2022 et attendues de 2023 à 2025 sur GPS&O

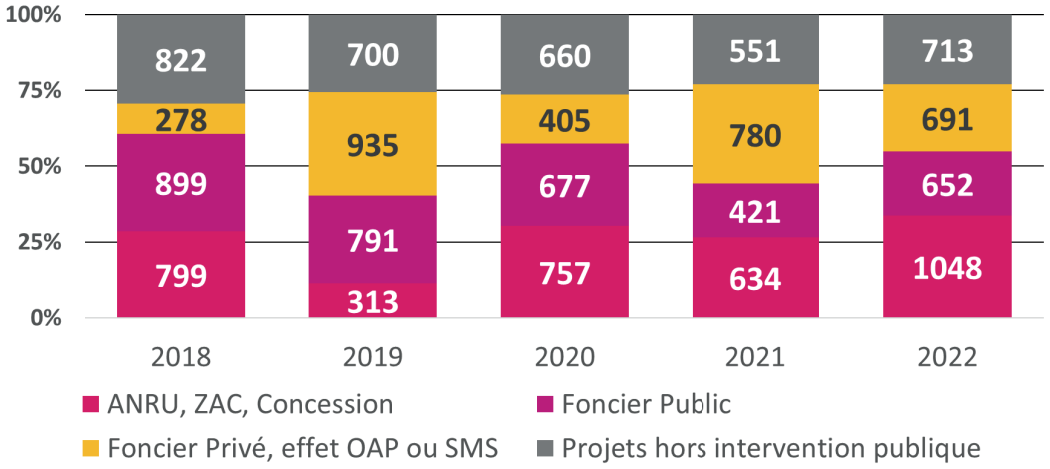


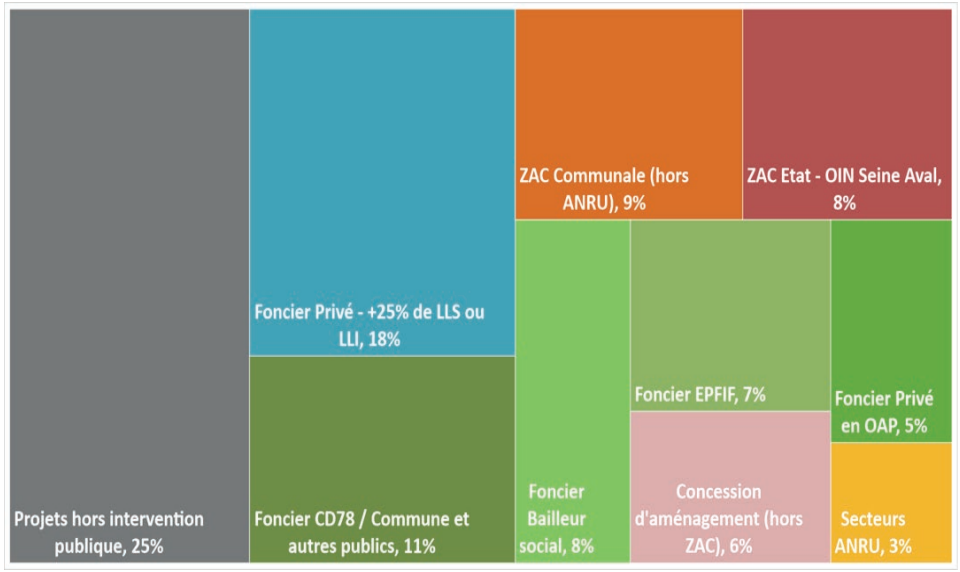


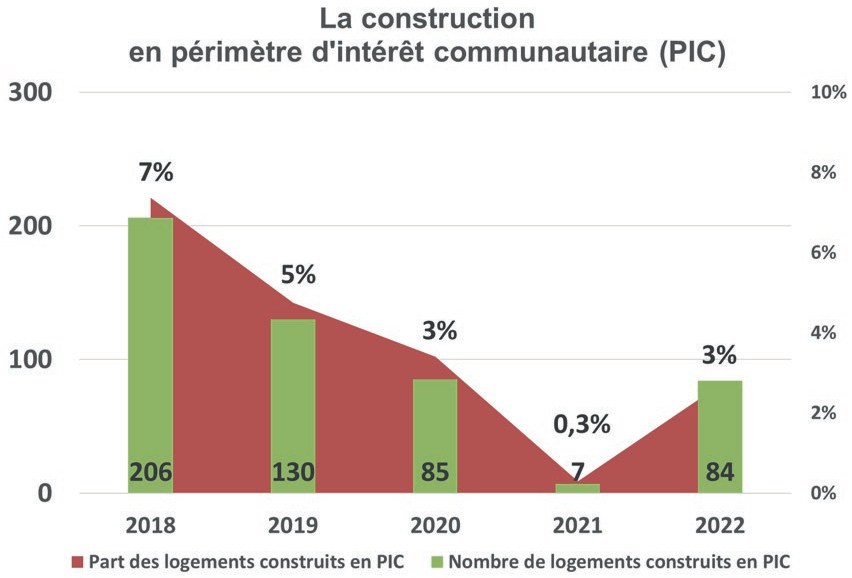
Taux SRU des communes de GPS&O au 01 janvier 2022



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







DIAGNOSTIC

ZOOM SUR le marché immobilier local

Les données sont issues de :

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

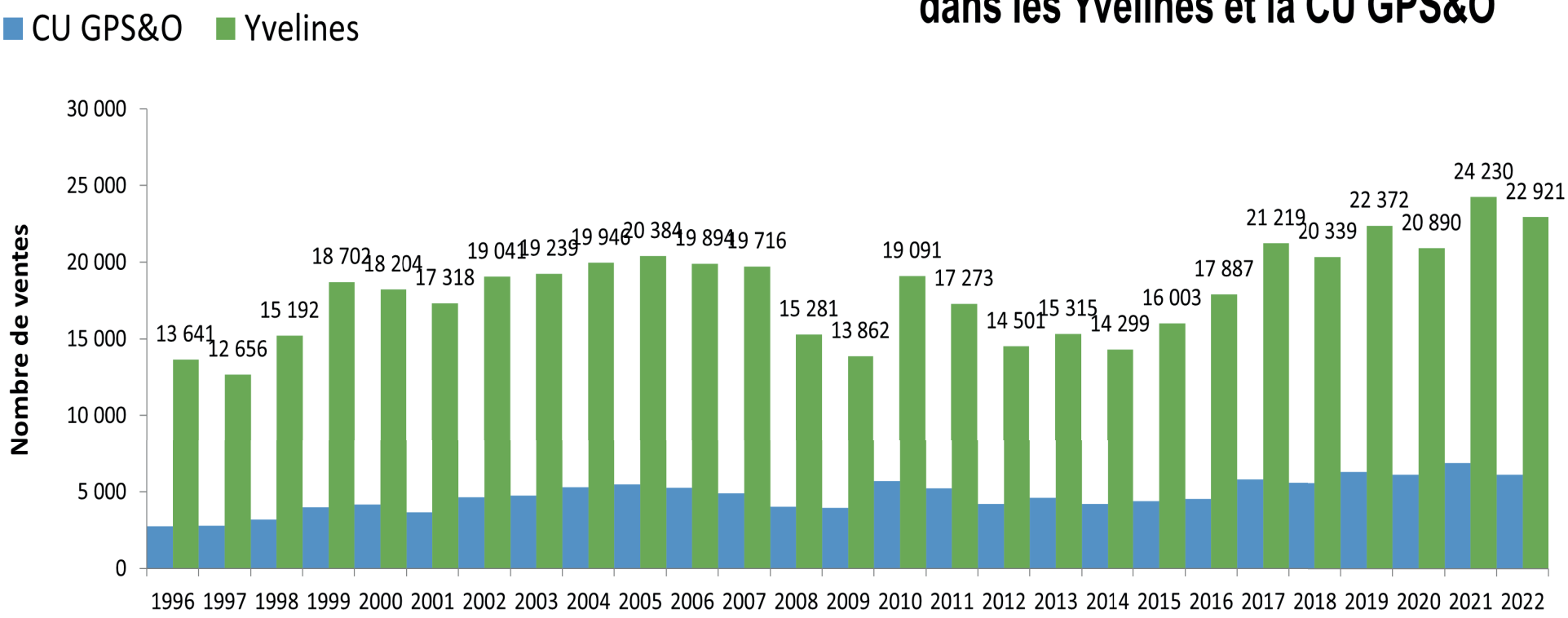
L'ANIL > Open data (Carte des loyers)

Les volumes de vente de logements

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

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

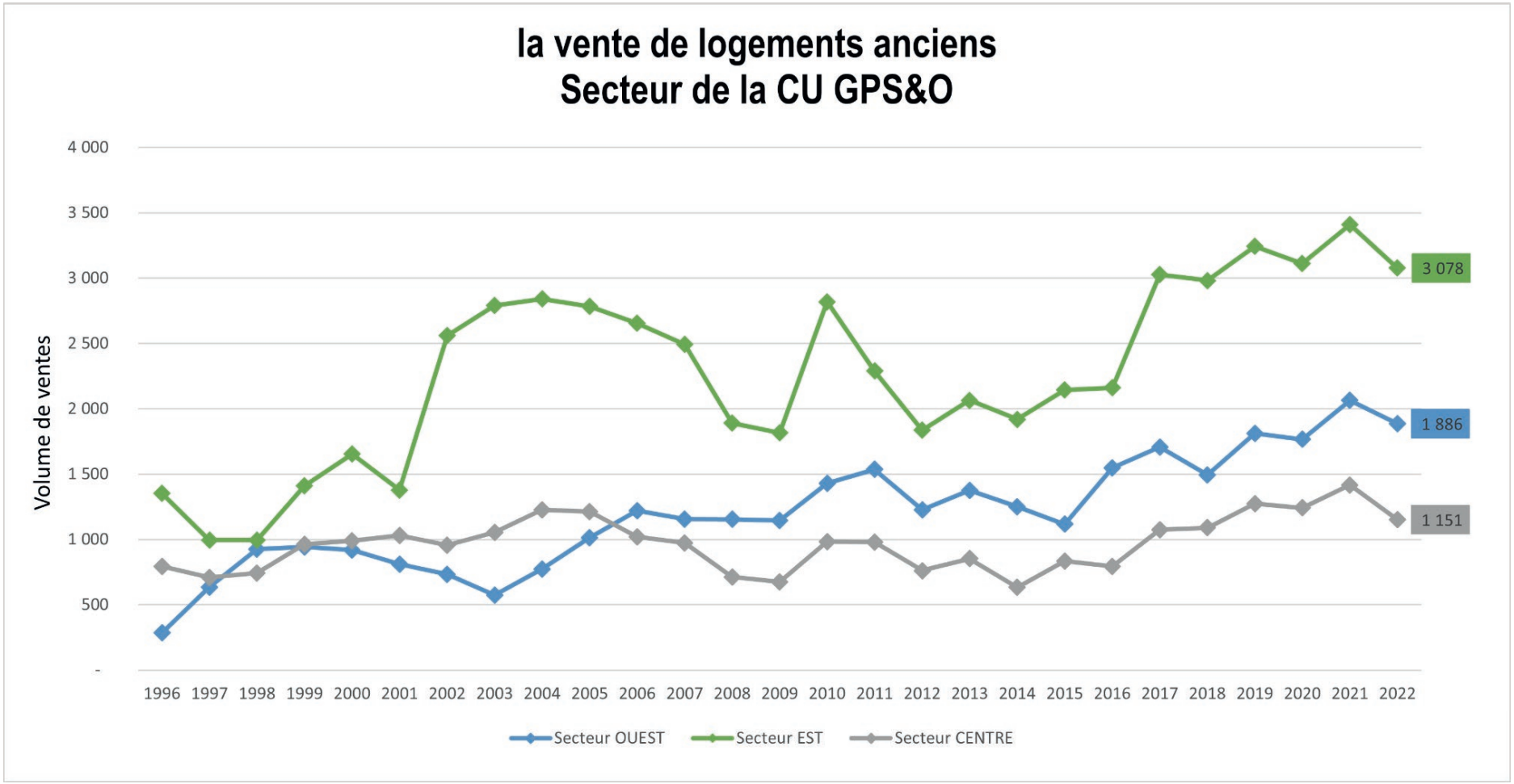
La vente de logements anciens dans les Yvelines et la CU GPS&O



Source : Notaires Paris Ile-de-France

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

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



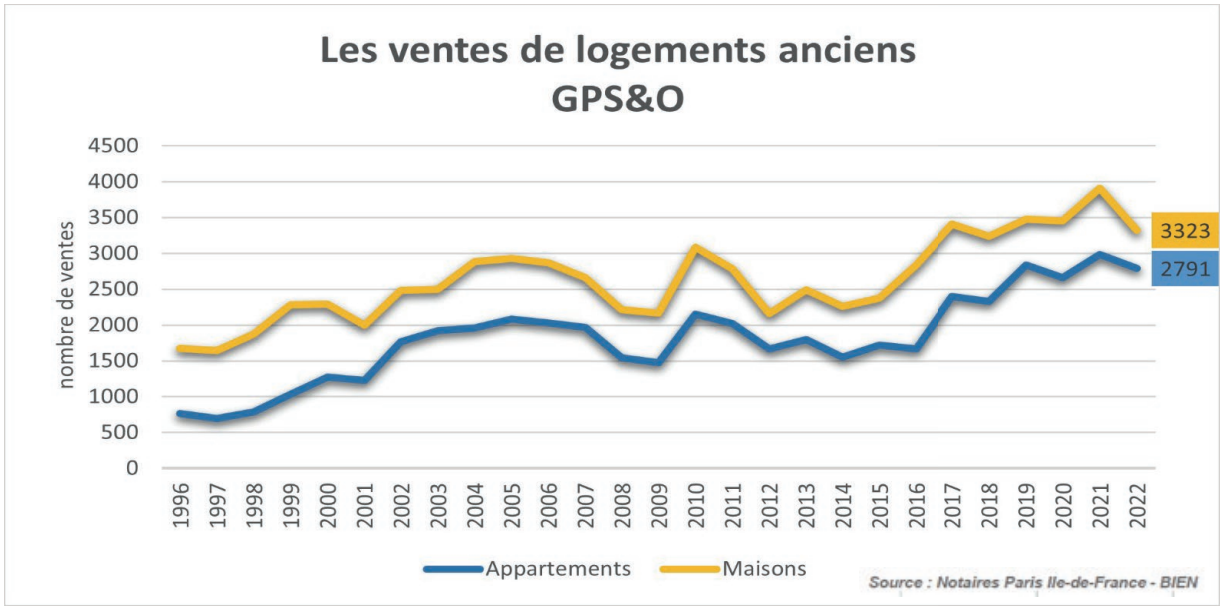
Le secteur Est de GPS&O accueille la moitié des transactions, le secteur Ouest 31%. Les volumes sont en progression régulières mais commencent à connaitre une baisse en 2022.

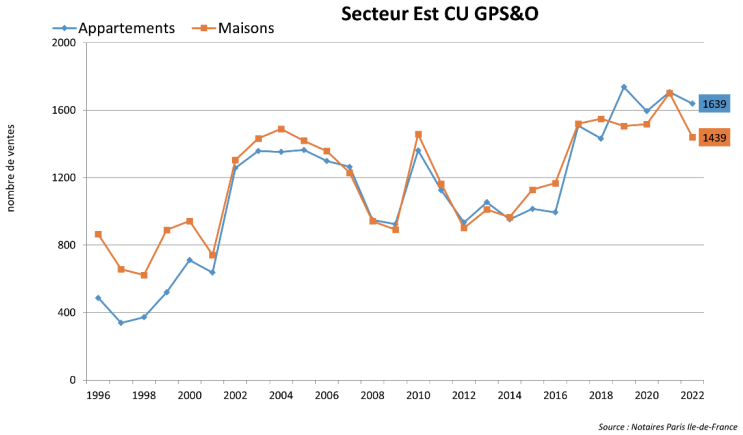
Les volumes de vente de logement ancien selon le type de logement et le secteur

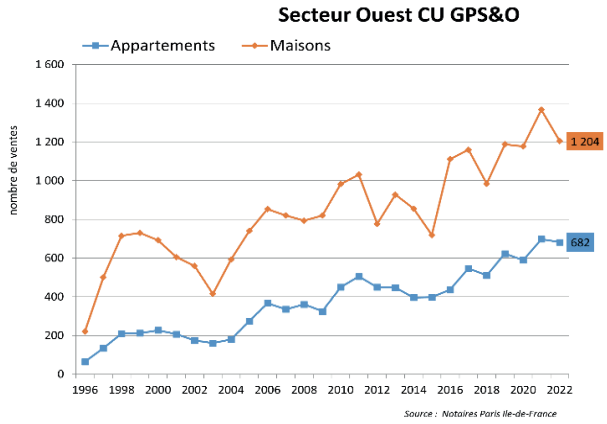
GPS&O : un marché de la maison !

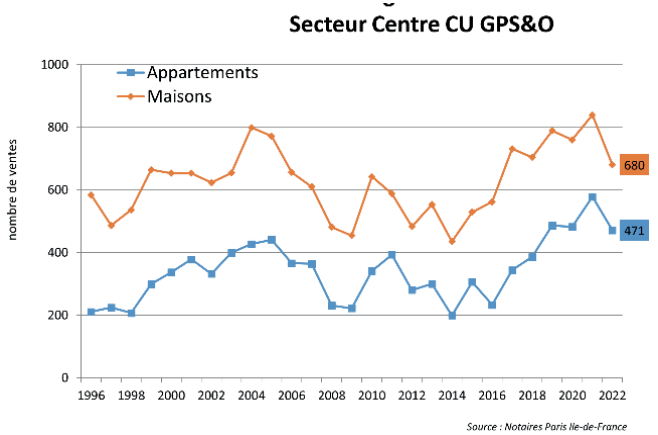
Les maisons représentent plus de la moitié des transactions de logements anciens sur le territoire.

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



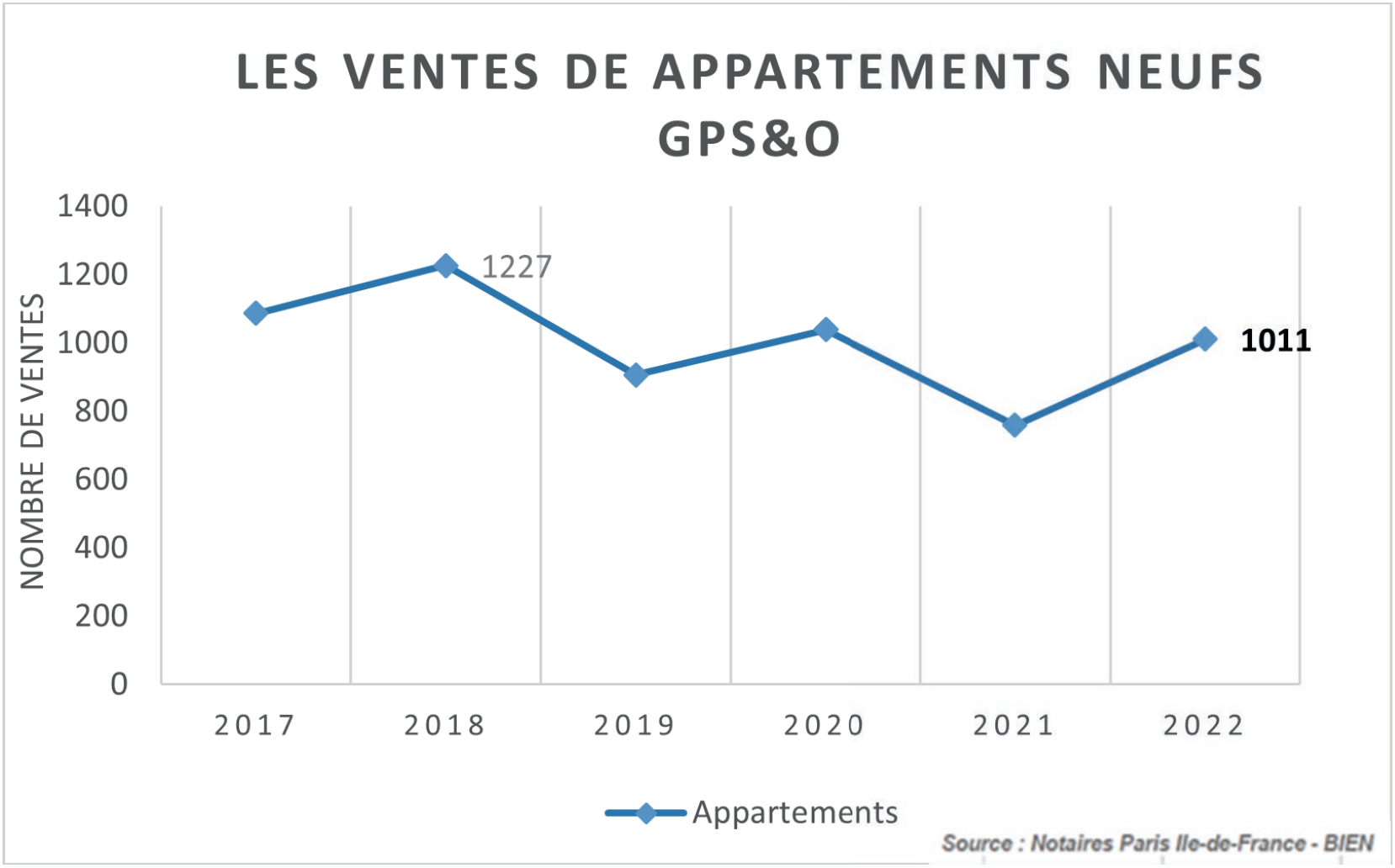






Volume de ventes d'appartements neufs* sur GPS&O

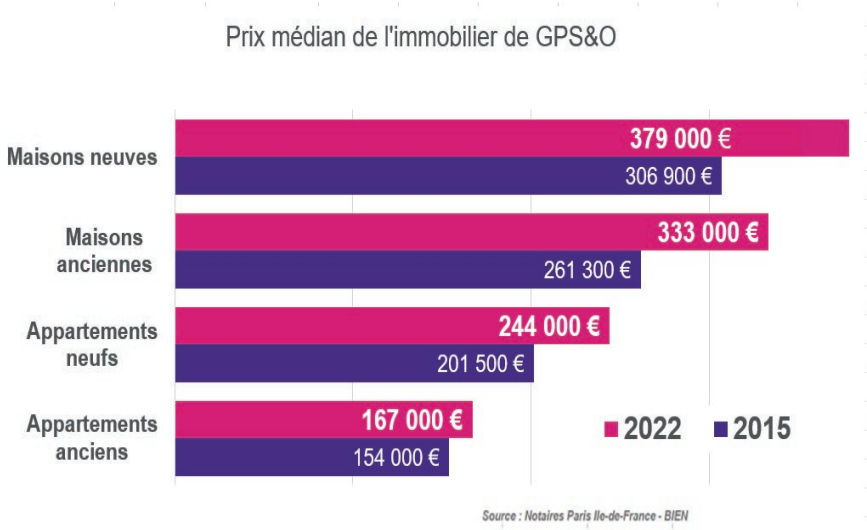
** = toutes les transactions en VEFA et les ventes de moins de 5 ans dont c'est la 1ère mutation à titre onéreux*

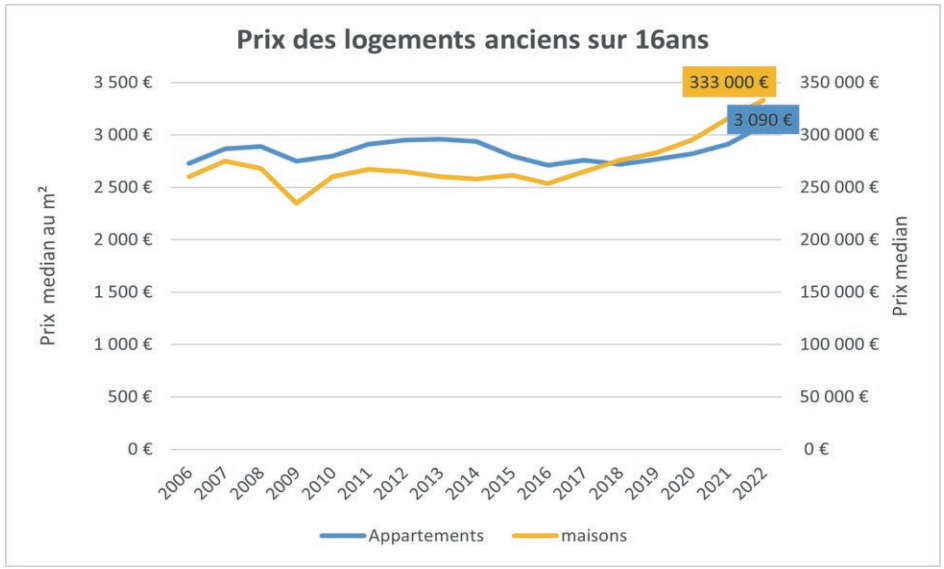


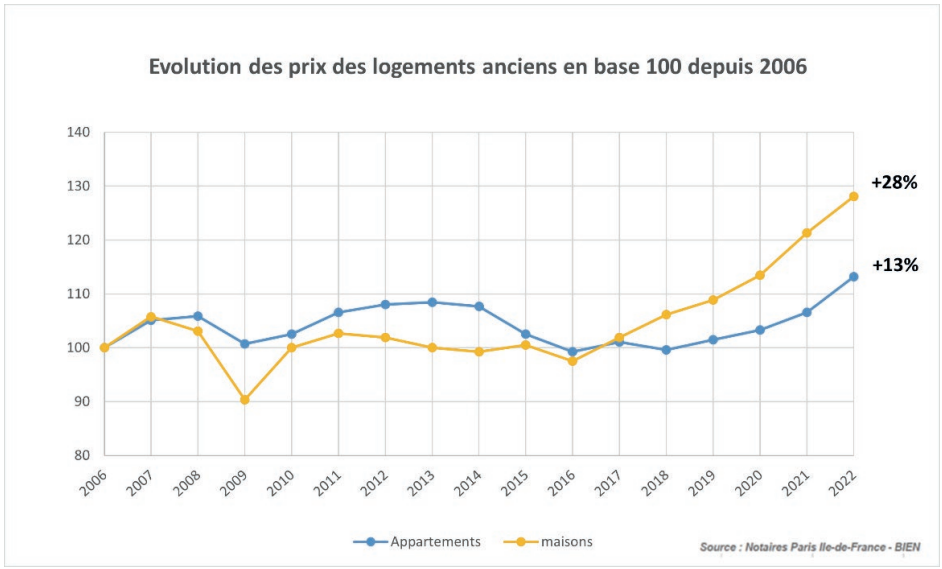
Prix de vente des logements

Les prix médians et leurs évolutions pour les logements anciens

Une hausse continue des prix, particulièrement sur les maisons

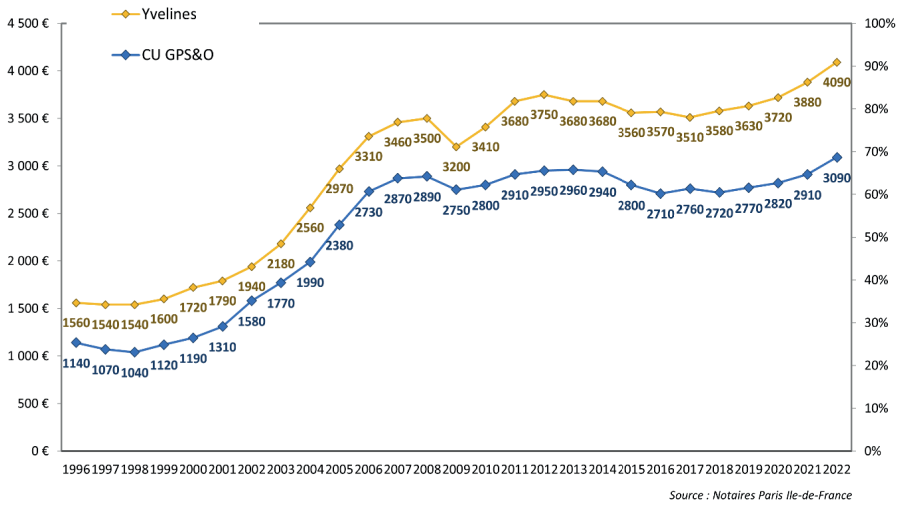






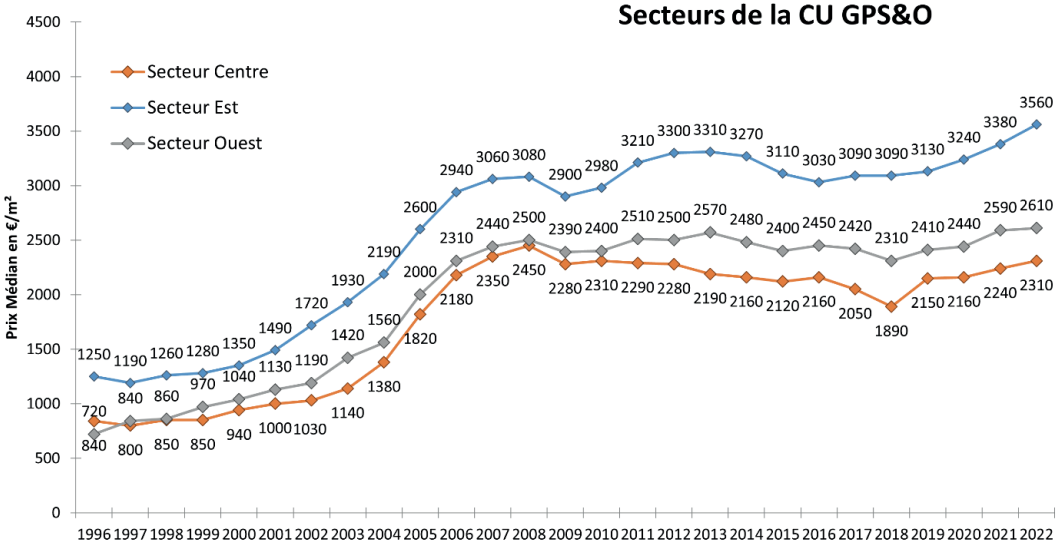
Les prix médians et leurs évolutions pour les appartements anciens

Prix médian en €/m² d'un appartement ancien
Yvelines / CU GPS&O



Source : Notaires Paris Ile-de-France

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



Source : Notaires Paris Ile-de-France

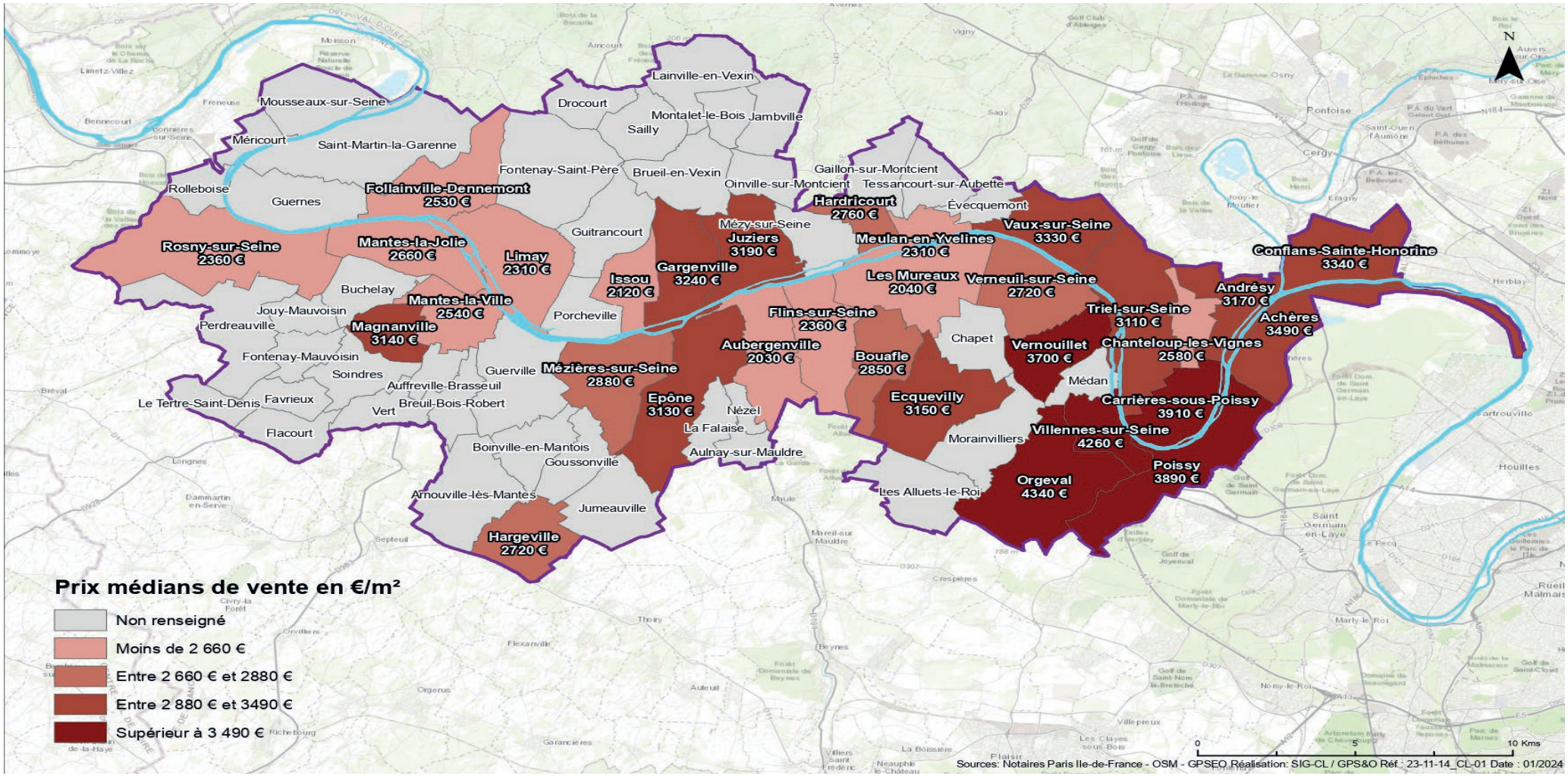
> **Les prix à GPS&O sont inférieurs à ceux des Yvelines de près de 1000€/m²**

> **La hausse des prix des appartements anciens suit la même courbe à GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines avec un écart qui s'est creusé depuis les années 2010.**

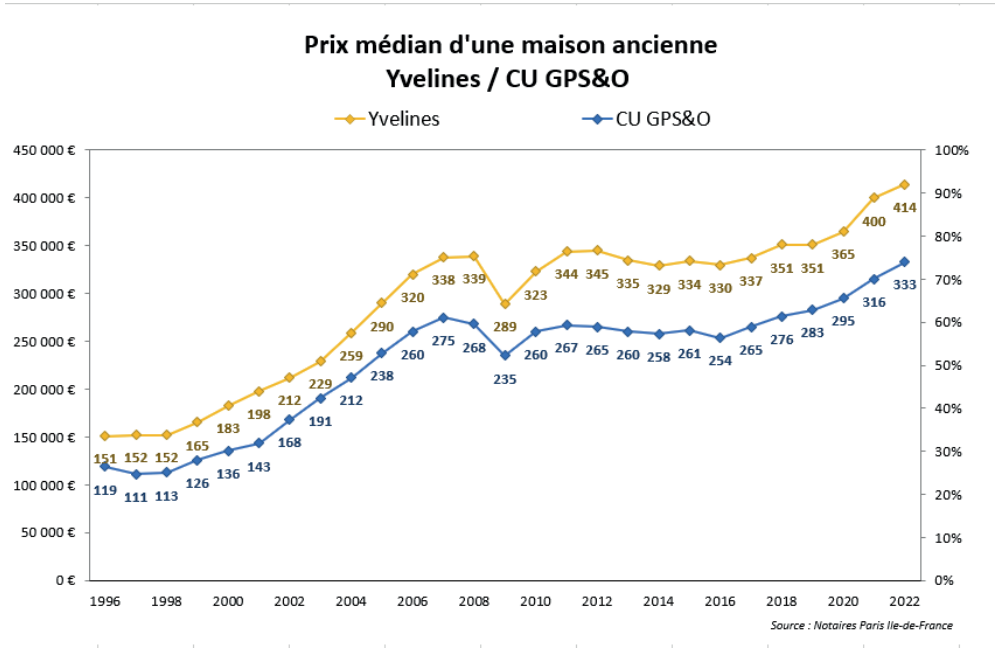
> **Les prix sont nettement plus élevés à l'Est de GPS&O et la hausse y est plus marquée.**

> **L'ensemble des secteurs restent inférieurs au prix médian des Yvelines.**

Prix des appartements anciens en 2022

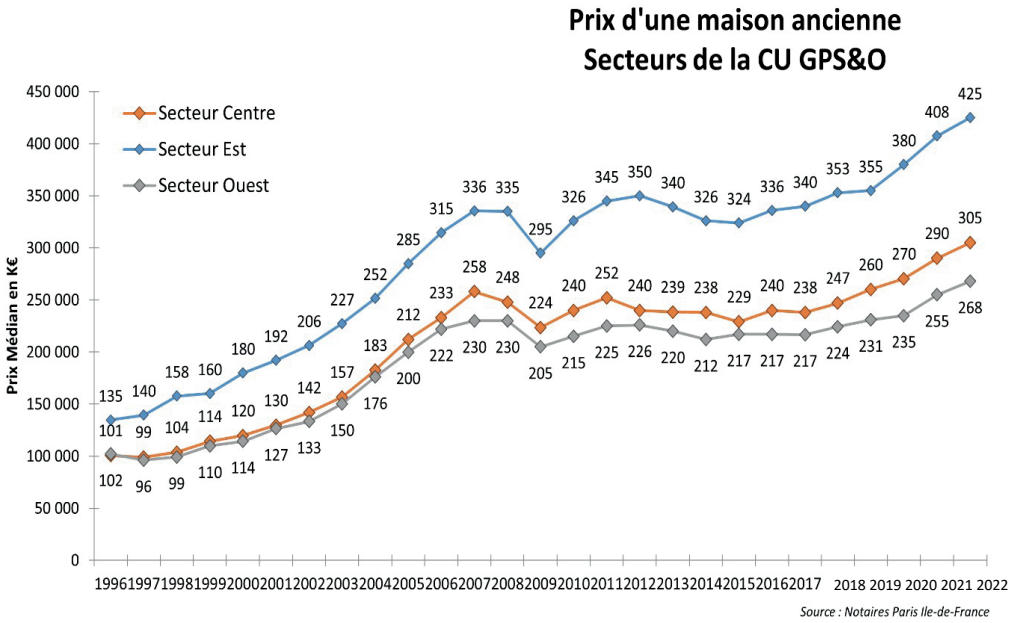


Les prix médians et leurs évolutions pour les maisons anciennes



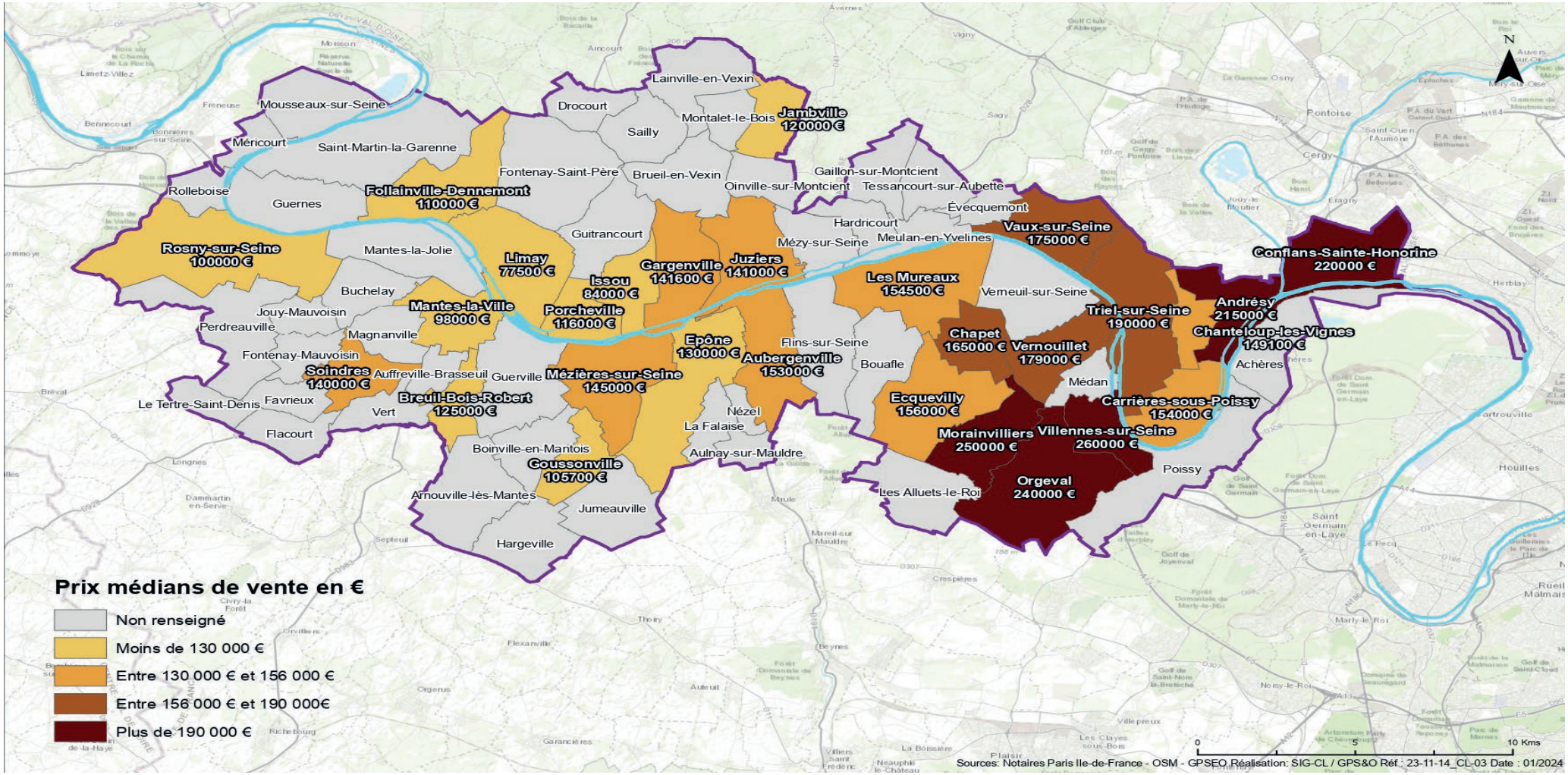
> Les prix des maisons à GPS&O sont inférieurs à ceux des Yvelines.

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



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

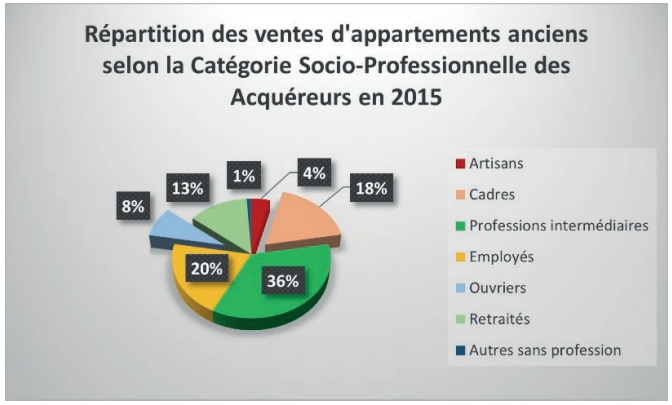
Prix des terrains en 2022

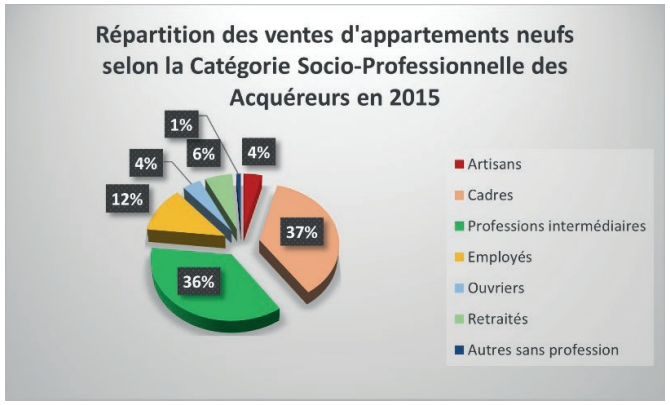


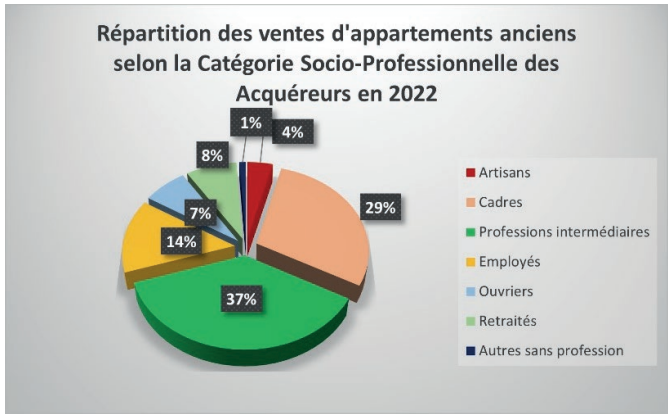
Catégorie Socio-Professionnelle et origines/destinations

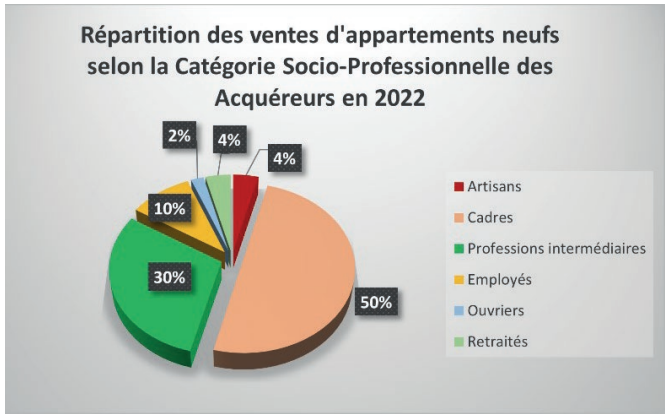
Acquéreurs / Vendeurs

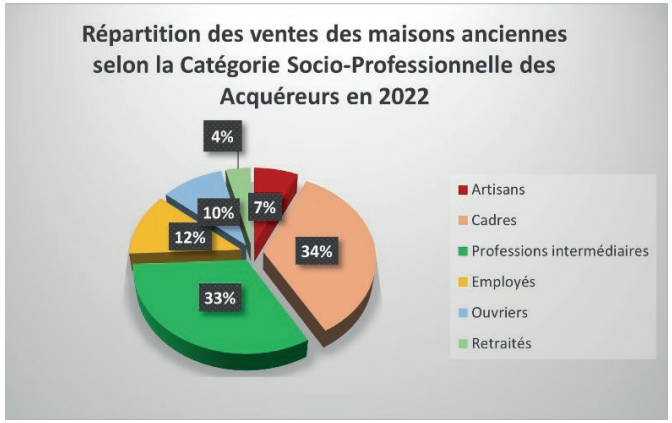
Catégorie Socio-Professionnelle des acquéreurs







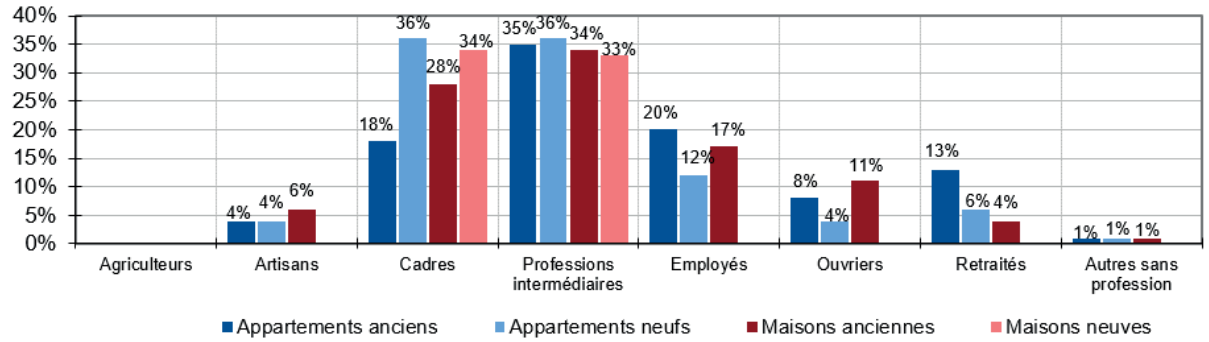




Catégorie Socio-Professionnelle des acquéreurs

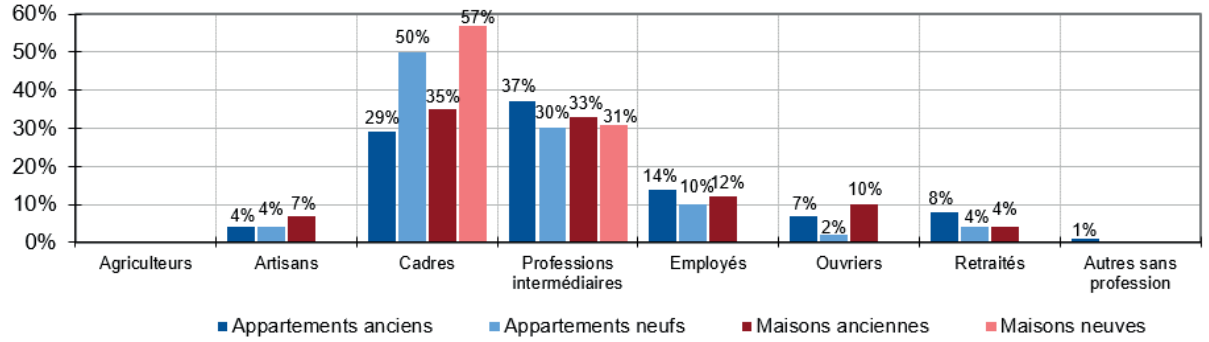
CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS

Répartition des ventes



CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES ACQUÉREURS

Répartition des ventes



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

> De 18 à 29% pour les appartements anciens

> De 36 à 50% pour les appartements neufs

> De 28 à 35% pour les maisons anciennes

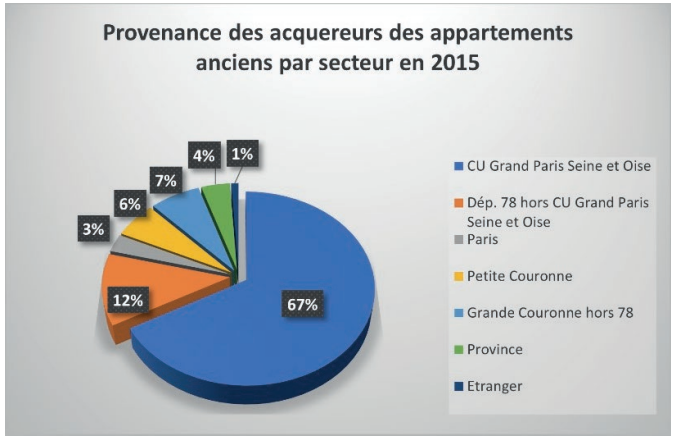
A l'inverse, la part des employés dans les acquéreurs est en régression

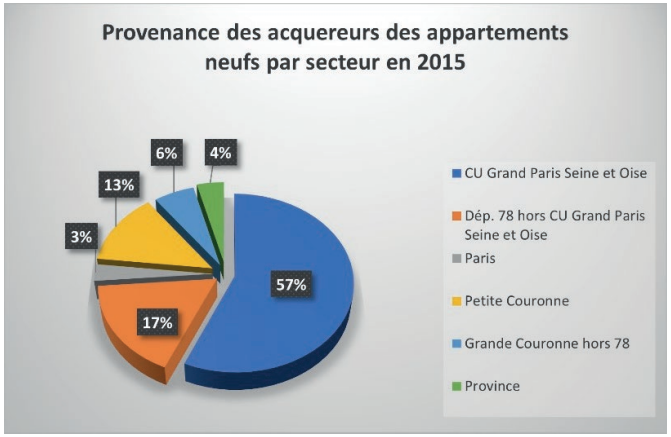
> De 20 à 14% pour les appartements anciens

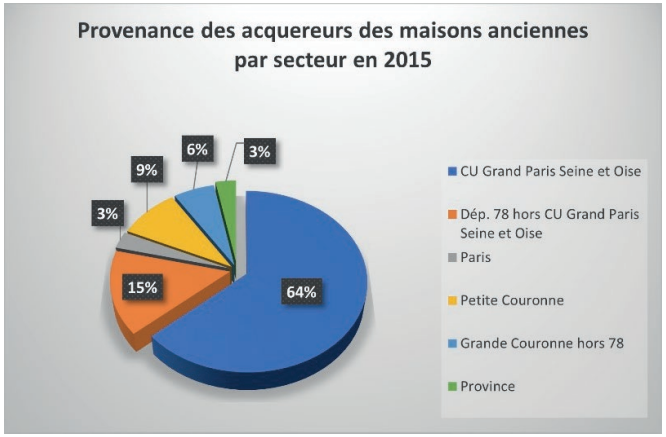
> De 12 à 10% pour les appartements neufs

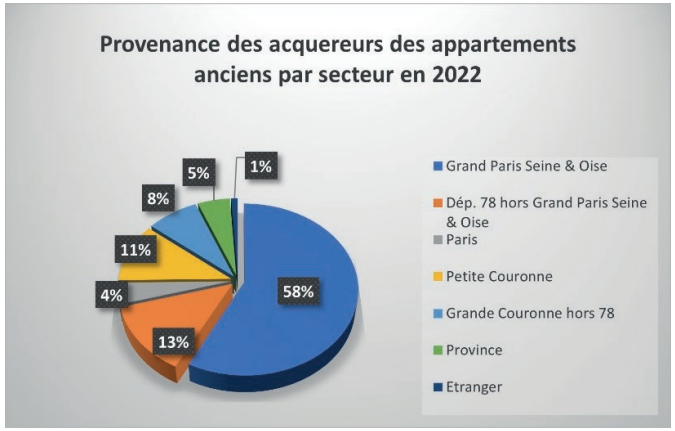
> De 17 à 12% pour les maisons anciennes

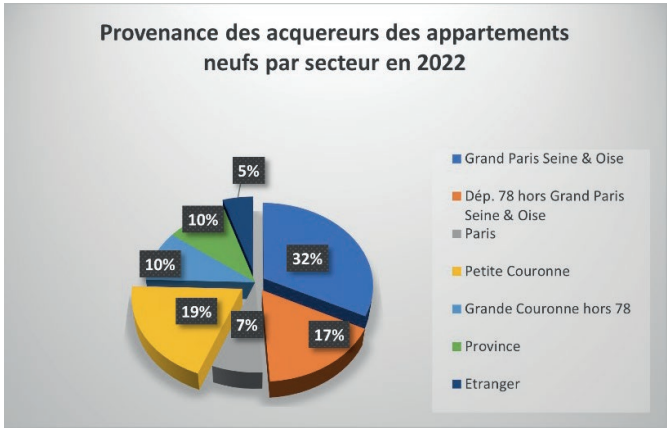
Provenance des acquéreurs







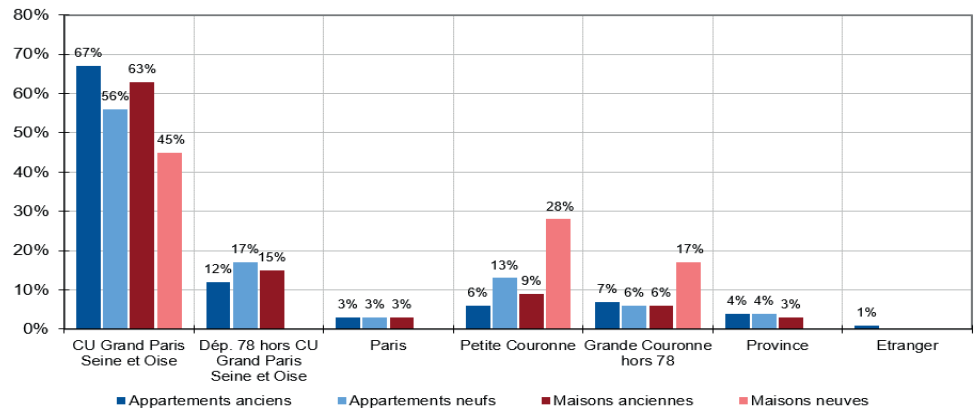




Provenance des acquéreurs

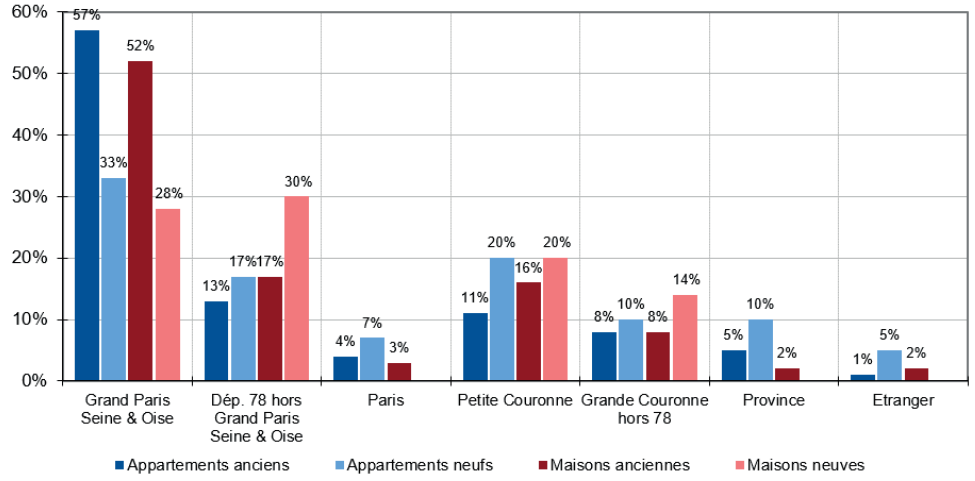
PROVENANCE DES ACQUÉREURS

Provenance des acquéreurs par secteur



PROVENANCE DES ACQUÉREURS

Provenance des acquéreurs par secteur



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

> De 67 à 57% pour les appartements anciens

> De 56 à 33% pour les appartements neufs

> De 63 à 52% pour les maisons anciennes

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

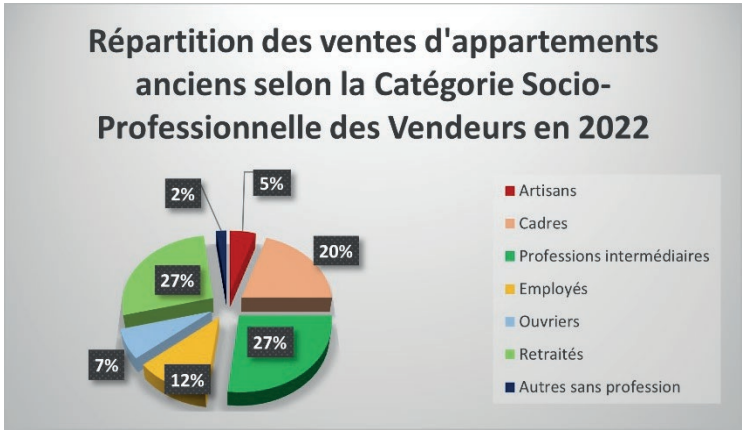
> De 6 à 11% pour les appartements anciens

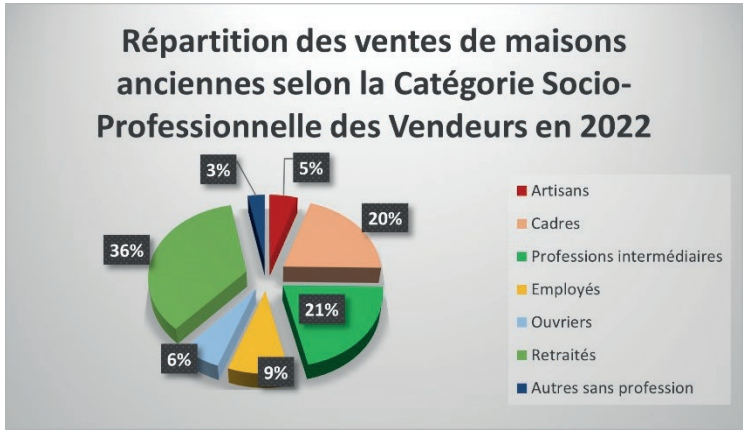
> De 13 à 20% pour les appartements neufs

> De 9 à 16% pour les maisons anciennes

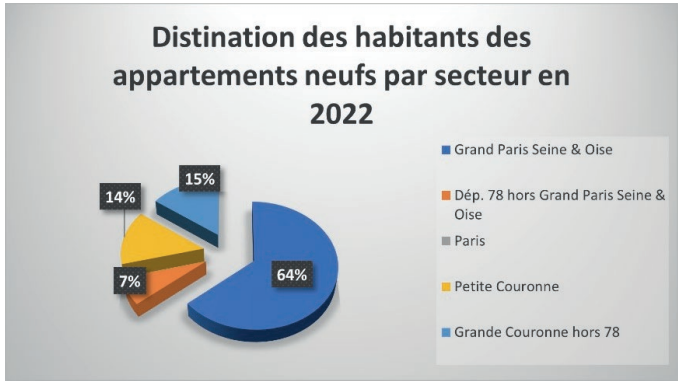
Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs pour l'année 2022

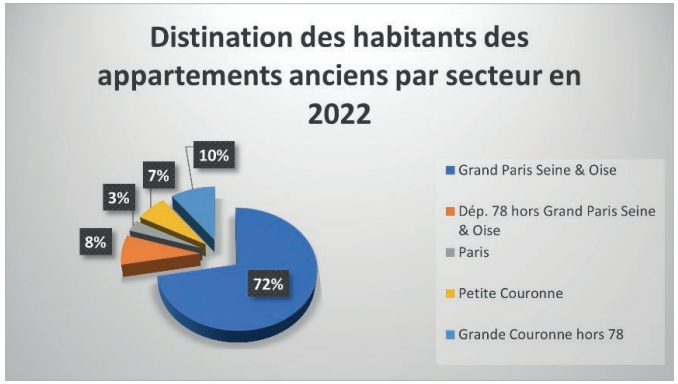
Répartition des ventes selon la Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs

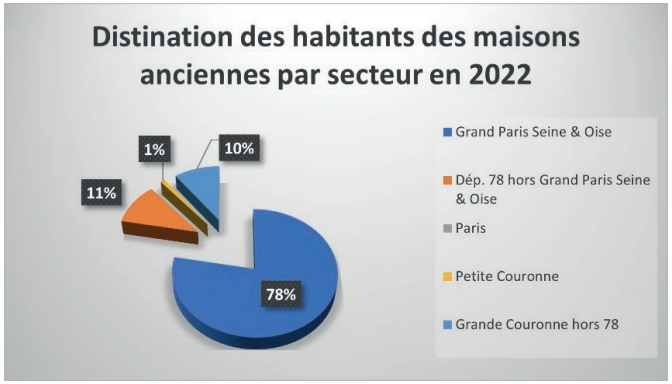




Destination des habitants par secteurs en Ile-de-France



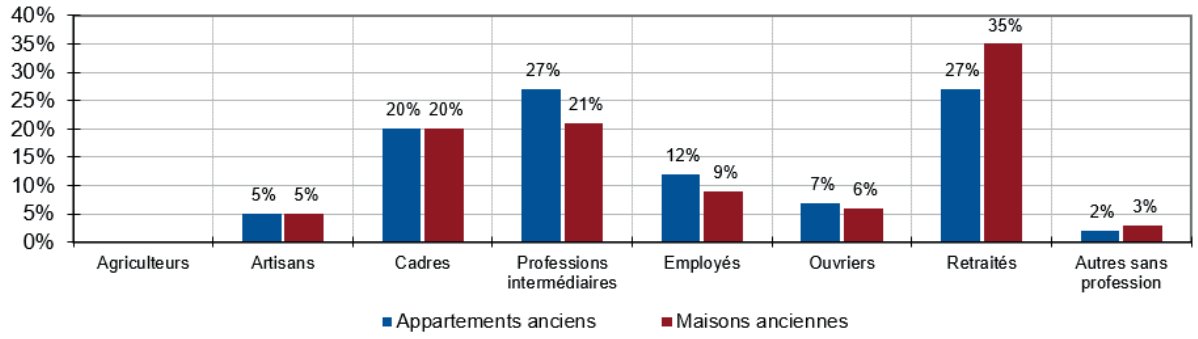




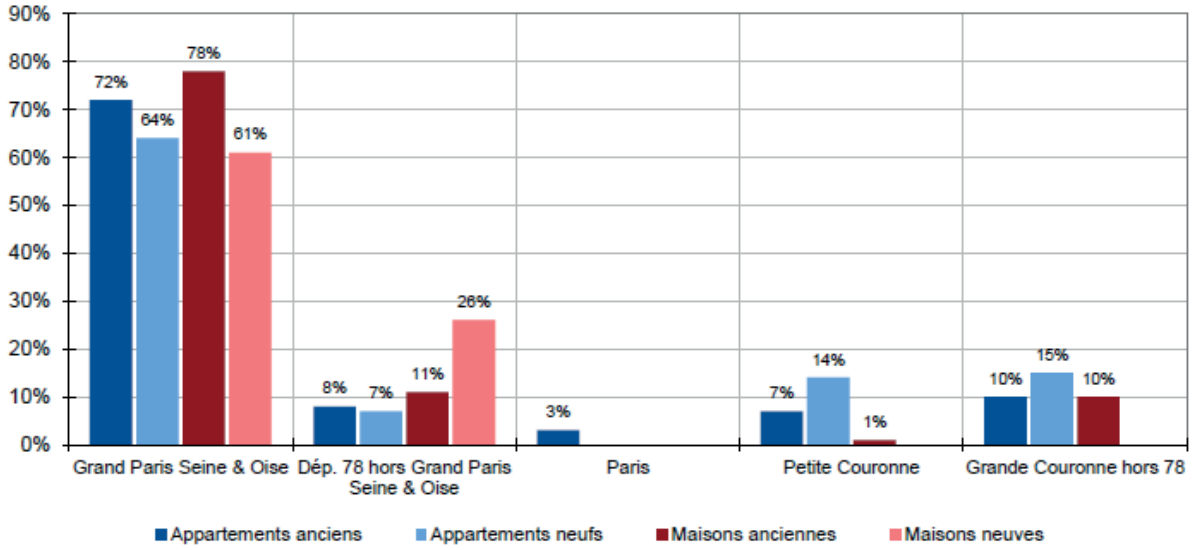
Catégorie Socio-Professionnelle des vendeurs

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES VENDEURS

Répartition des ventes



Destination des habitants par secteur en Ile-de-France



> Les retraités représentent une part importante des vendeurs de maisons comme d'appartements anciens.

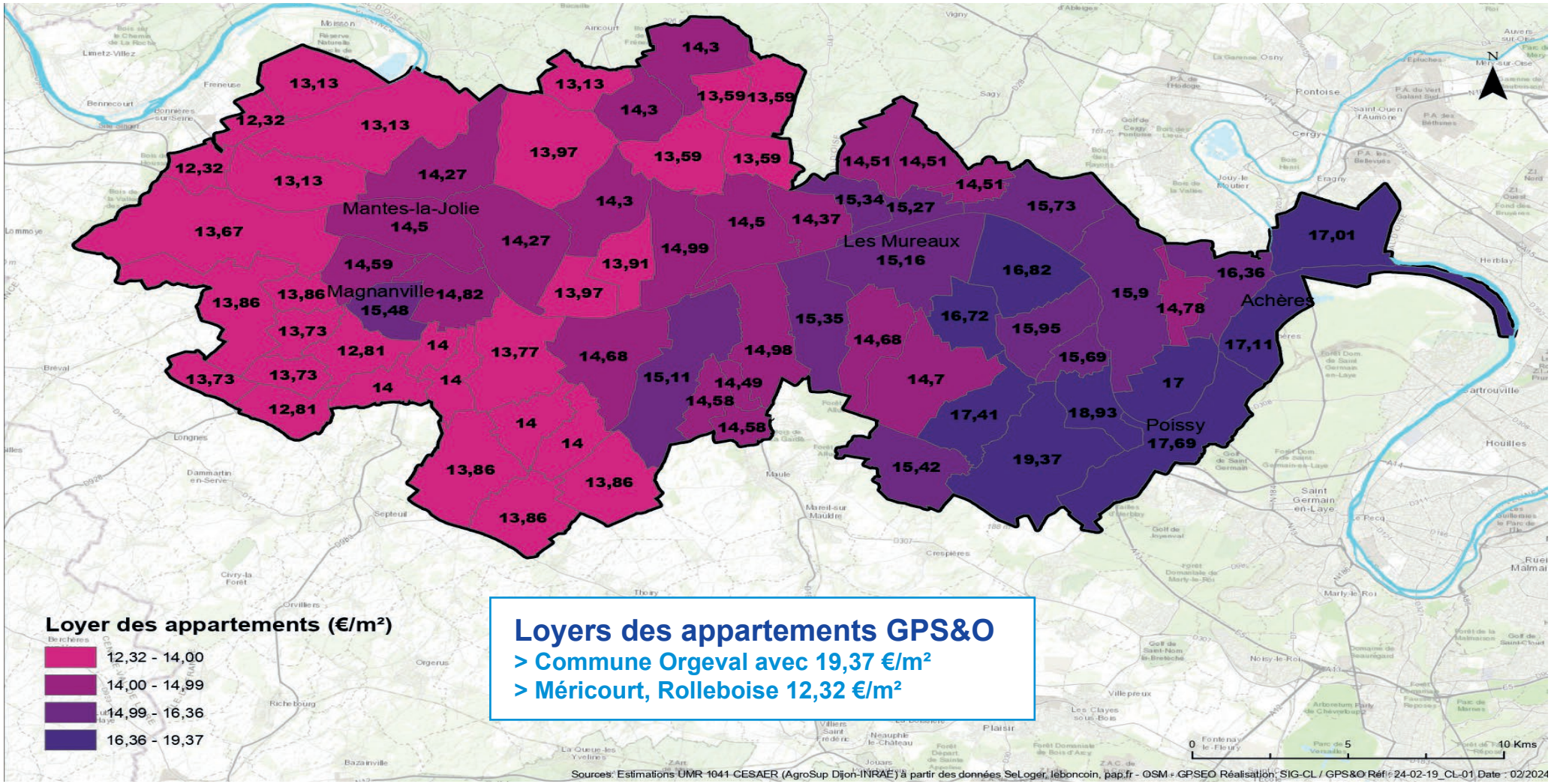
> Les cadres et les professions intermédiaires sont également représentatif.

> Il y a peu d'évolutions entre 2015 et 2022.

> La très grande majorité des vendeurs continue ensuite d'habiter sur GPS&O.

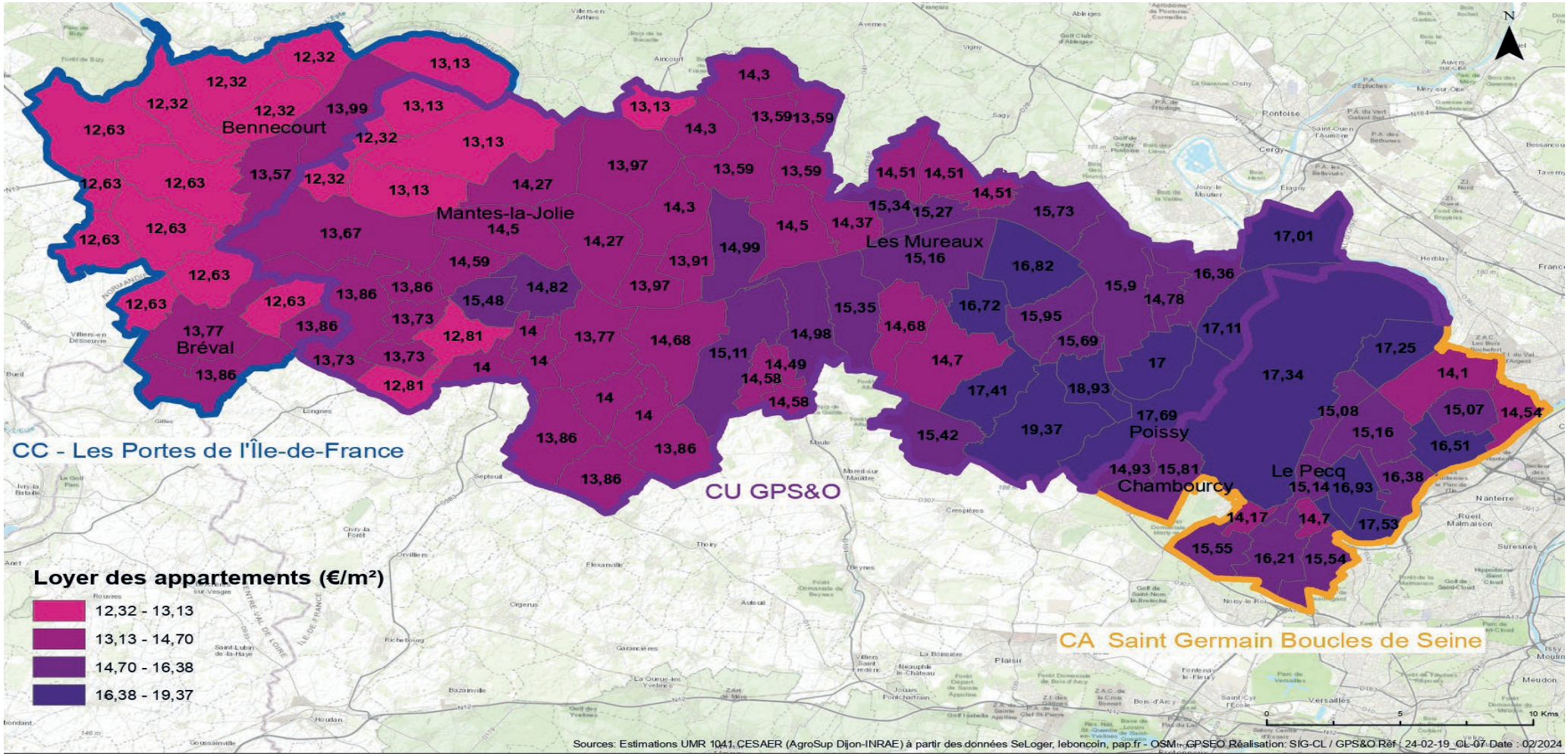
Loyers

Loyers des appartements en 2023
CU GPS&O



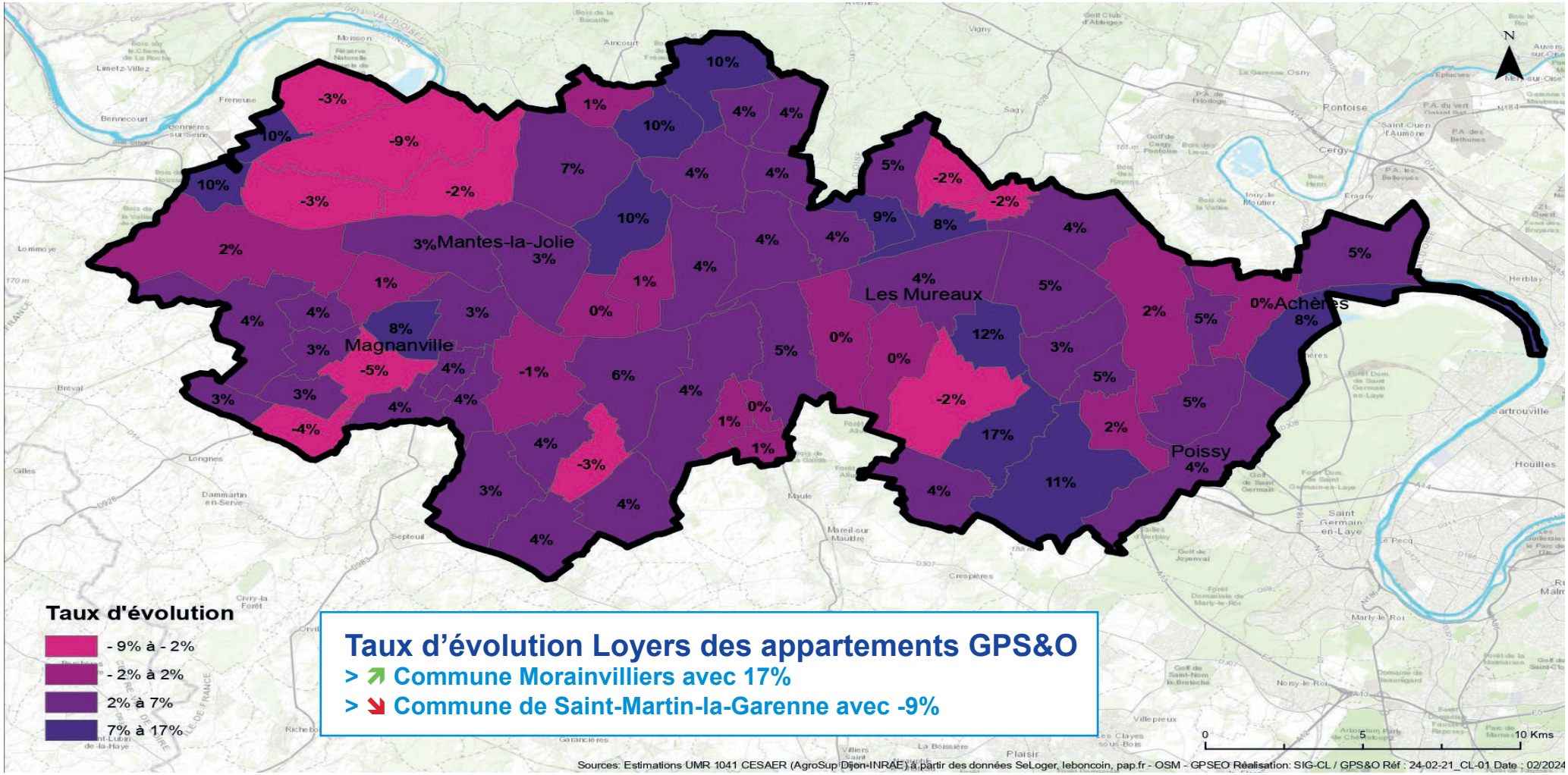
Loyers des appartements en 2023

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

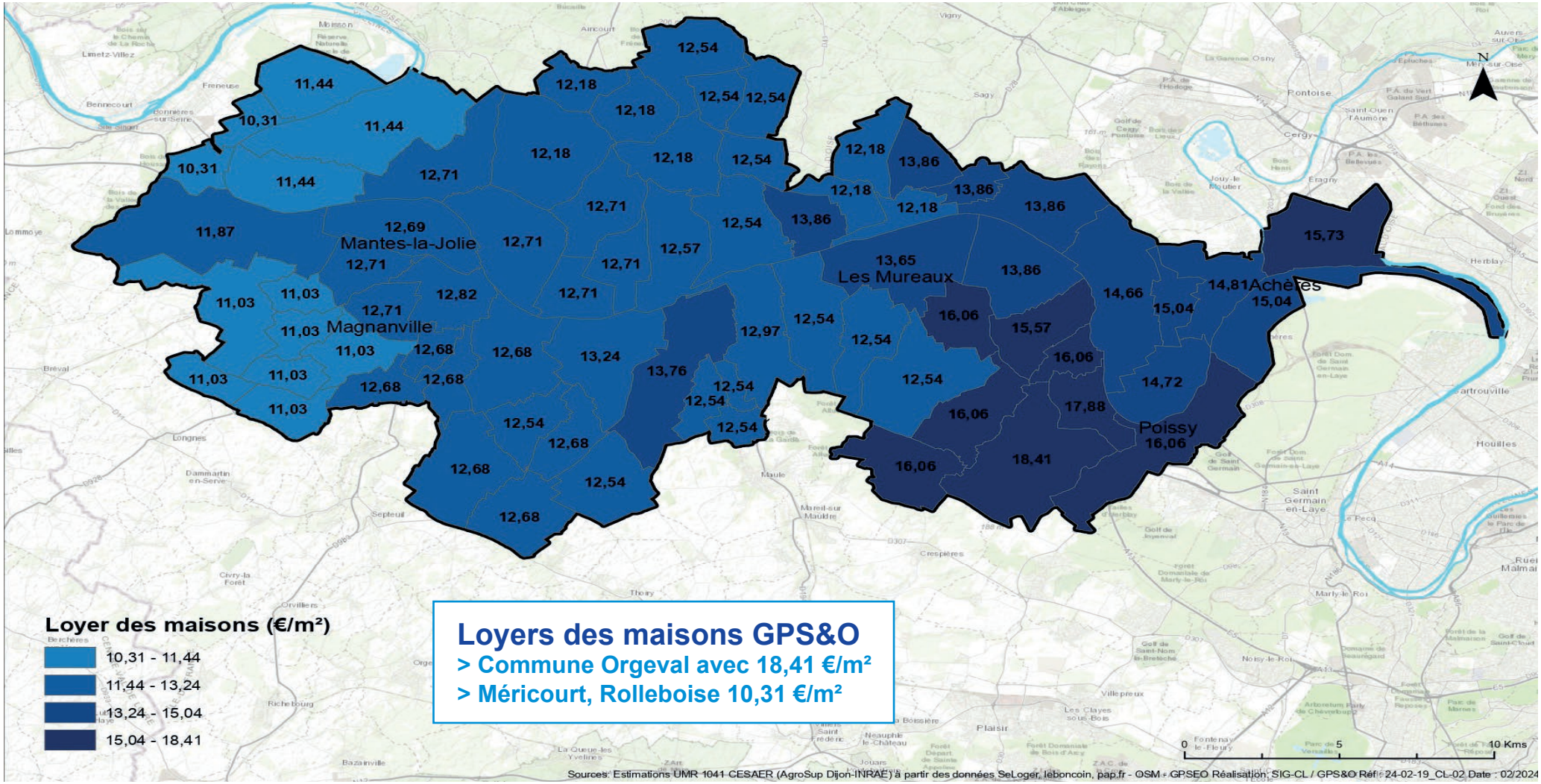


Taux d'évolution des loyers cumulés sur 5 ans des appartements 2018-2023

CU GPS&O

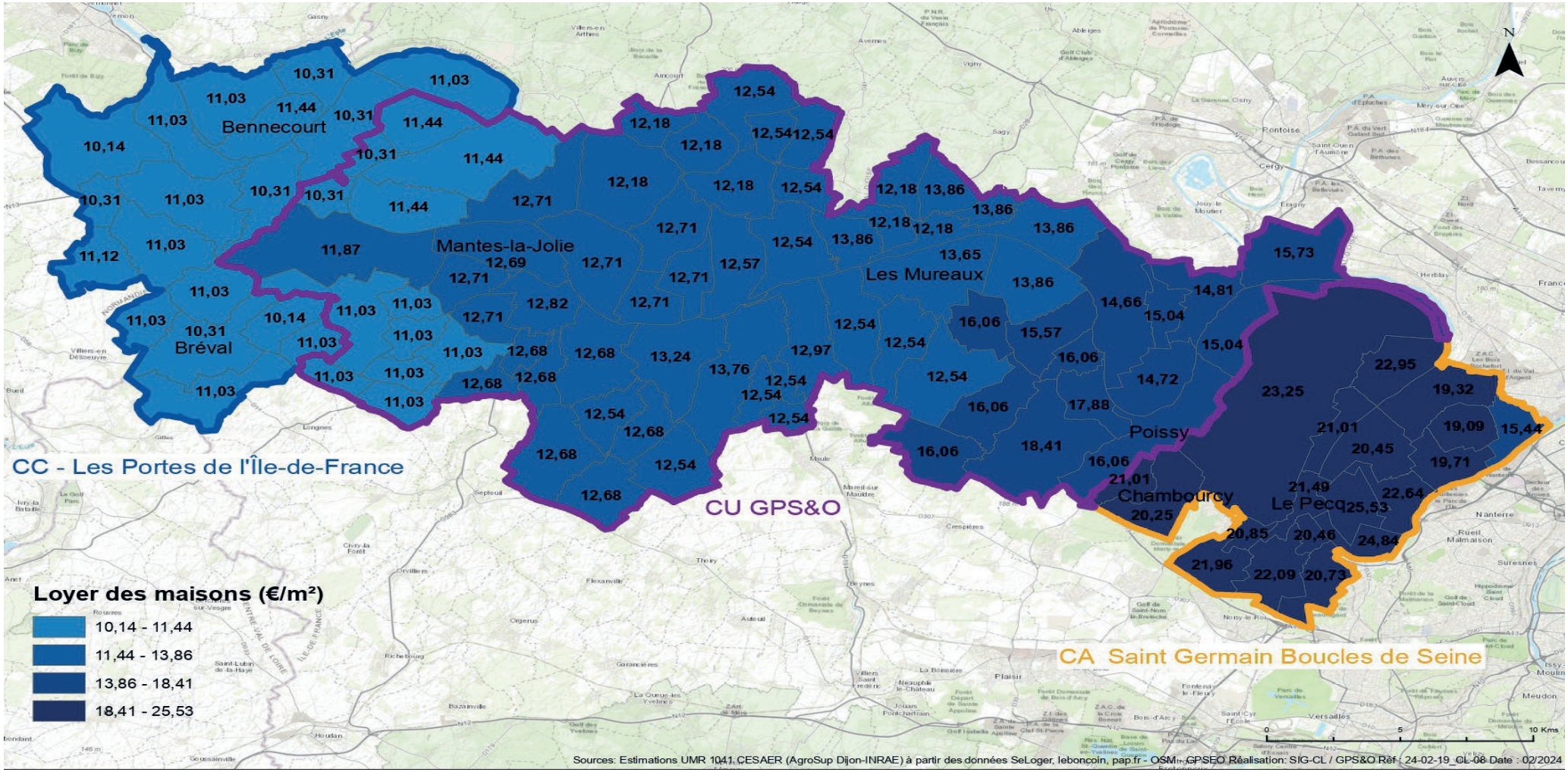


Loyer des maisons en 2023
CU GPS&O



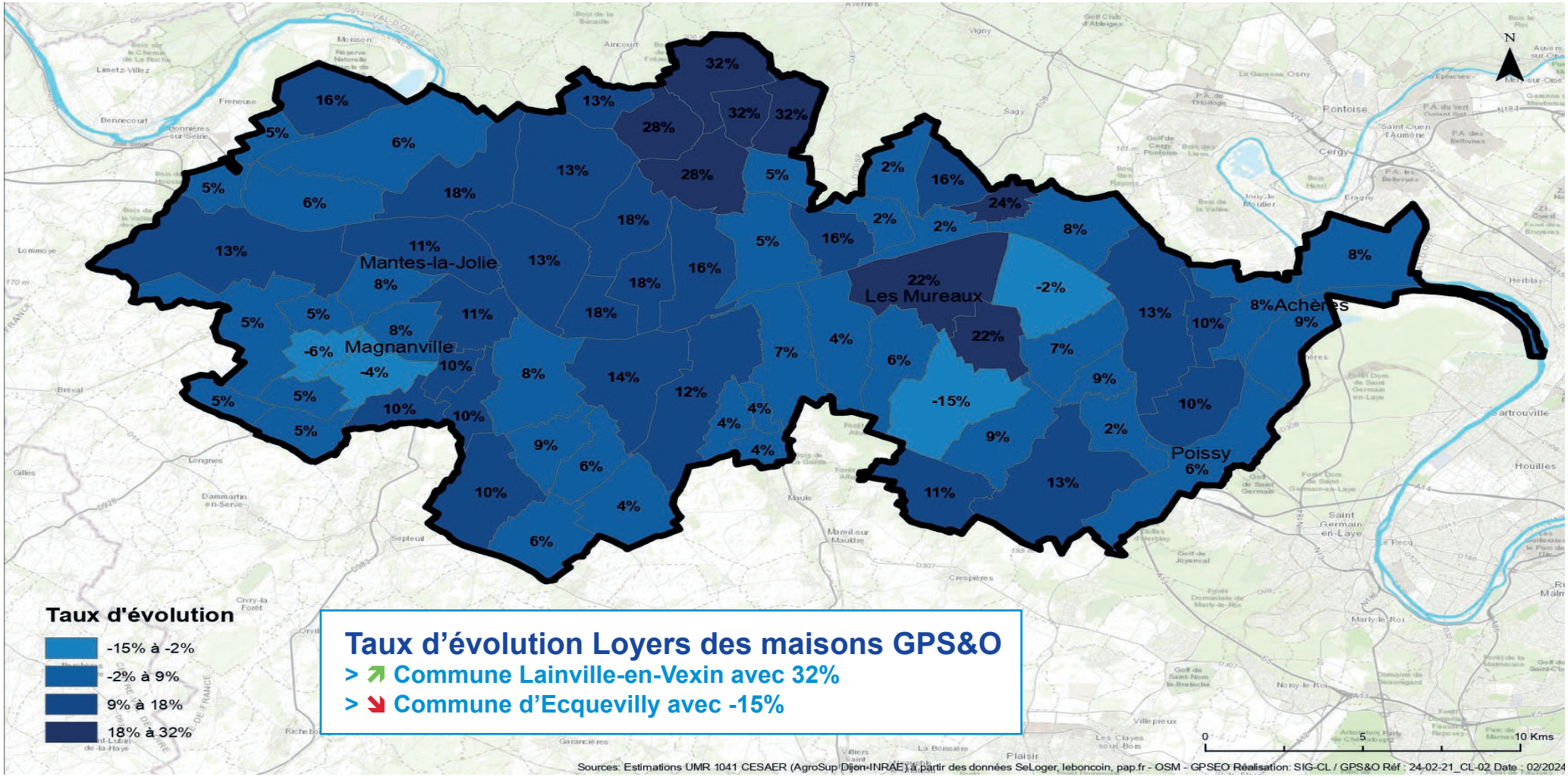
Loyers des maisons en 2023

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



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

CU GPS&O



DIAGNOSTIC

ZOOM SUR le parc de logement privé

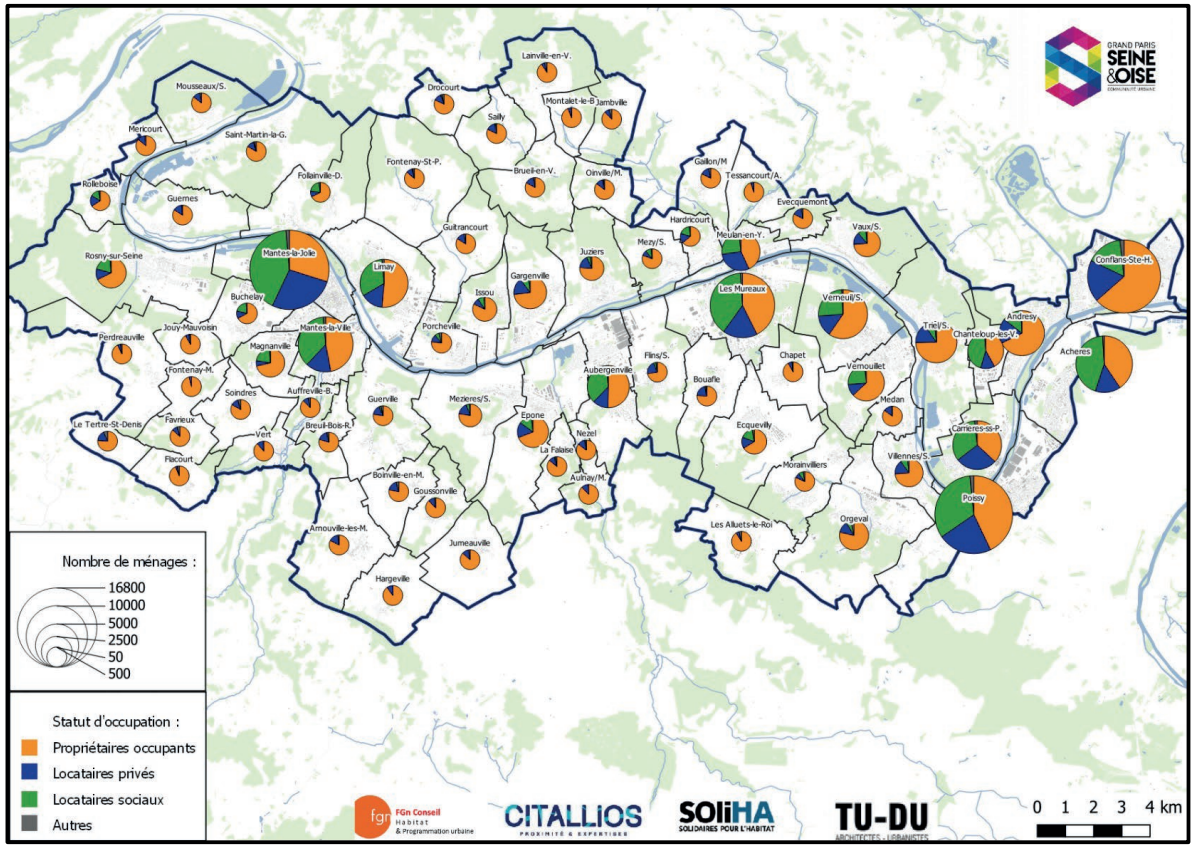
Etude pré-opérationnelle pour la définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat privé

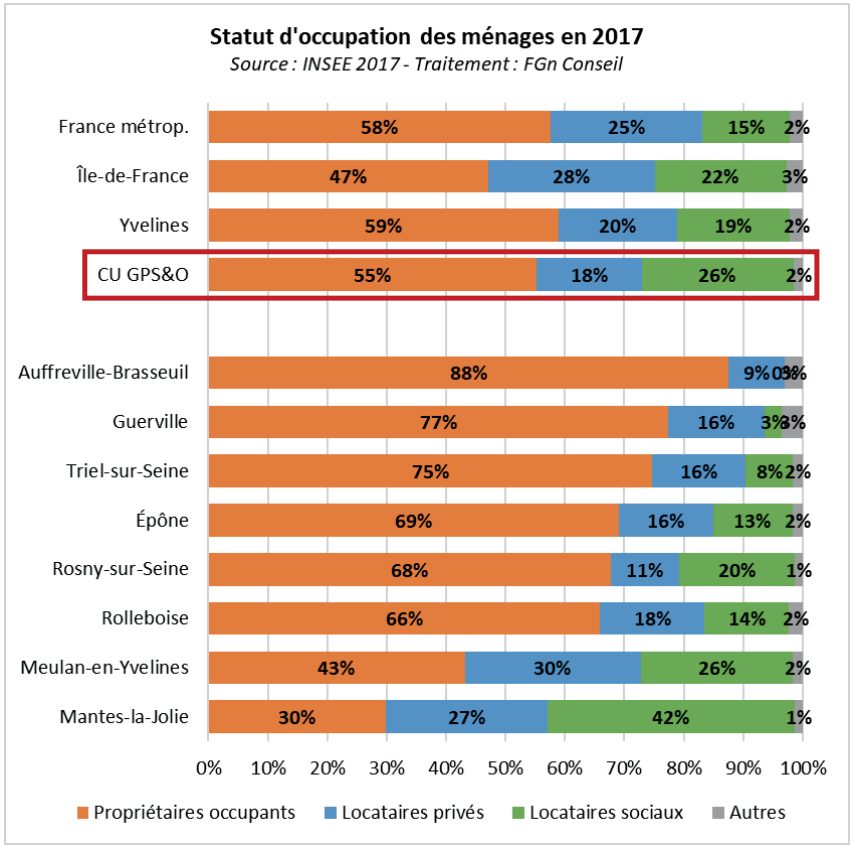
EXTRAIT du DIAGNOSTIC - Version en date du 26/09/2022

Les principales caractéristiques du parc privé

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

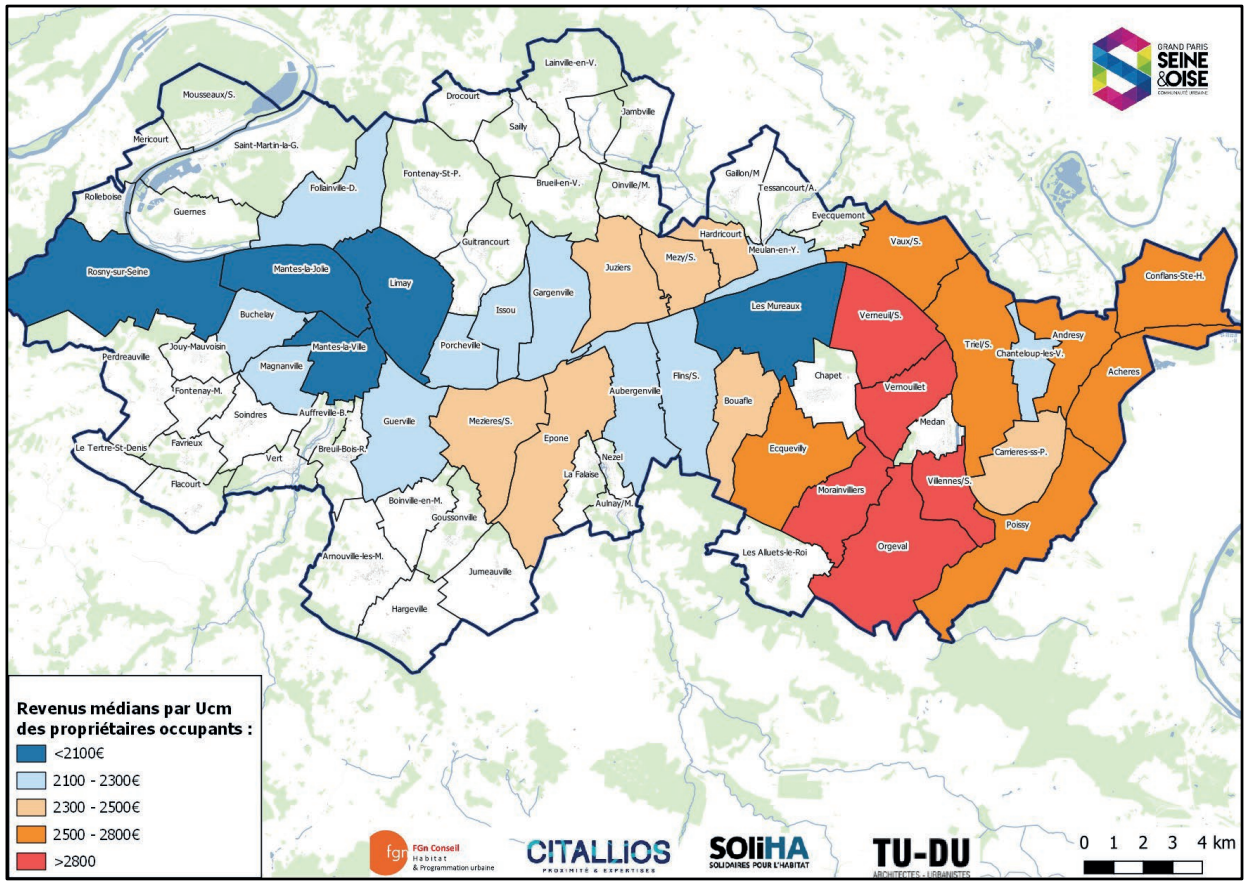
Statut d'occupation des ménages en 2017

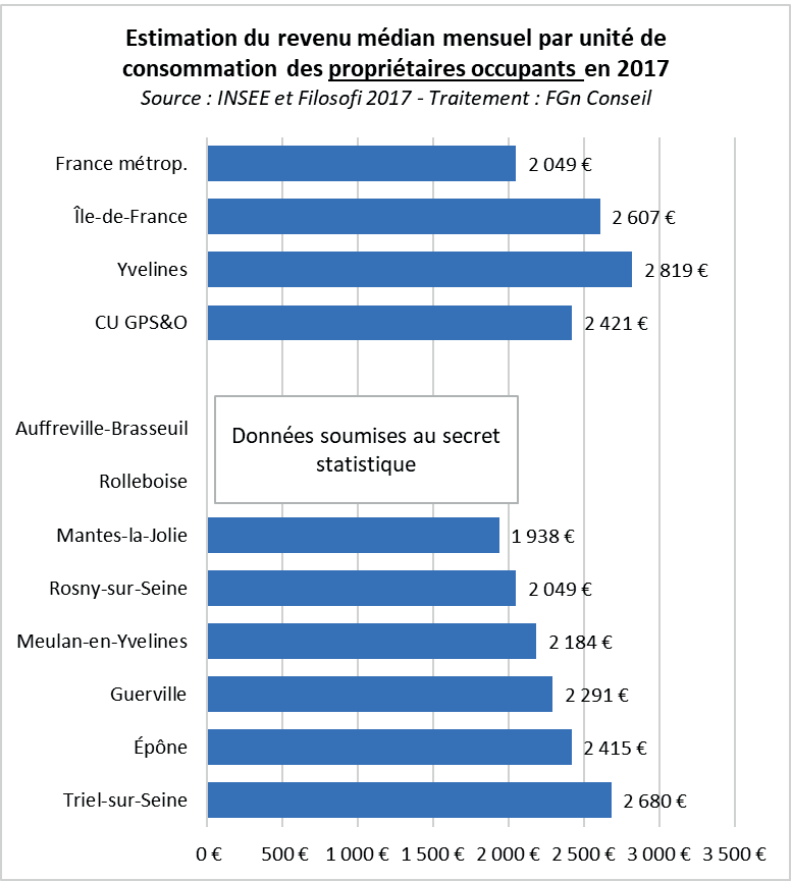




Les revenus des propriétaires occupants plus faibles à l'échelle de la CU que dans les Yvelines et très segmentés géographiquement

Revenu médian mensuel par unité de consommation des propriétaires occupants

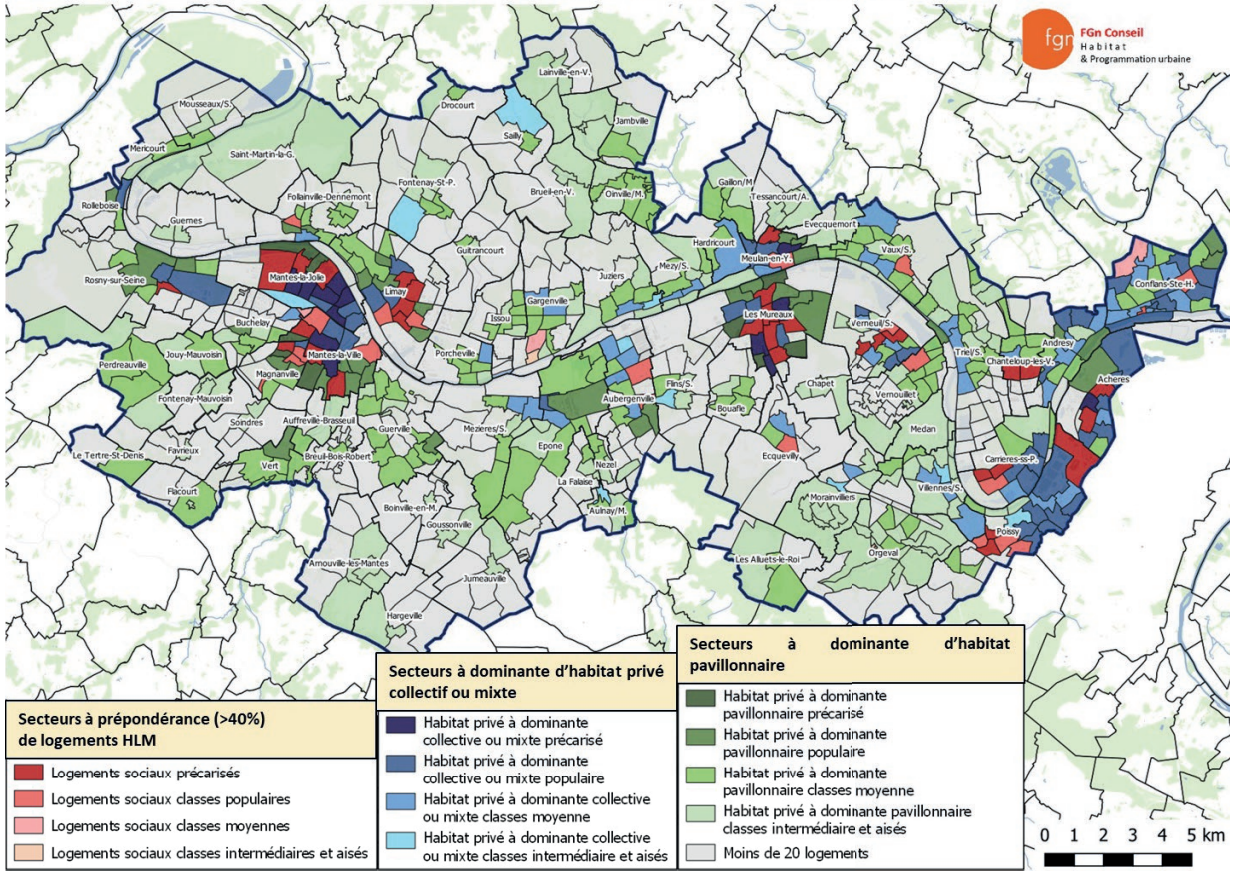




28% des propriétaires occupants exonérés ou dégrévés de TH et potentiellement éligibles aux aides de l'Anah

Typologie 2019 « habitat / habitants » par sections cadastrales

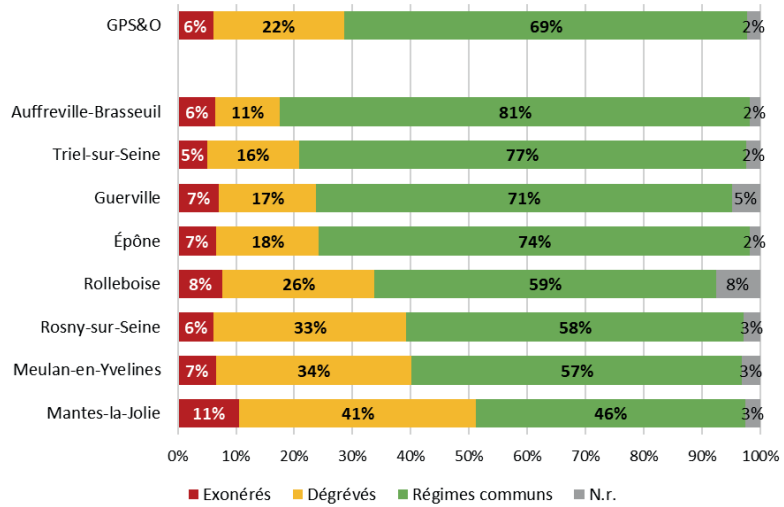
Réalisée à partir de plusieurs sources fiscales – Conception & traitements : FGn Conseil



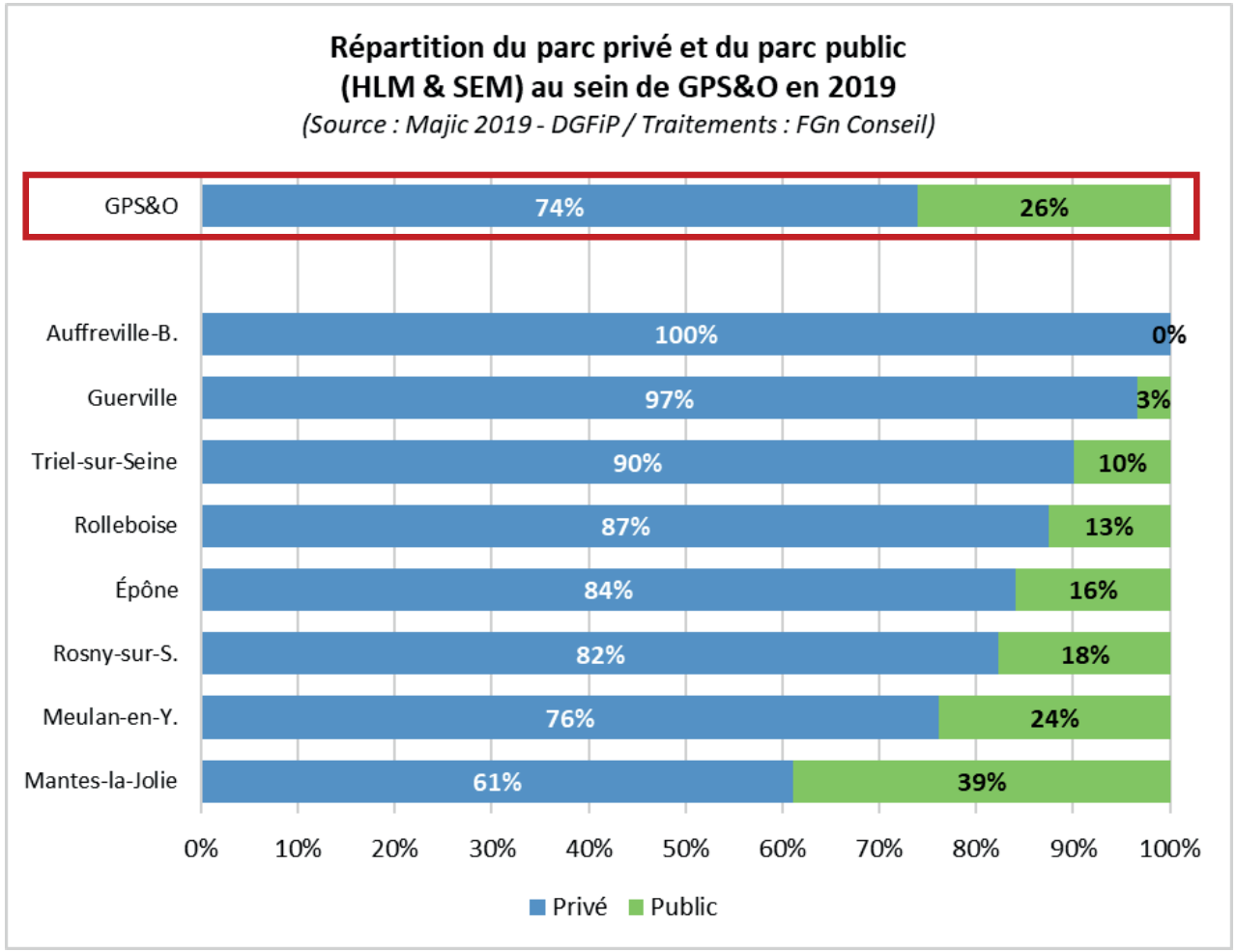
	Plafond Dégrèvement TH en 2019	Plafond [PO] éligibilité Anah en 2019
Célibataire	25 839 €	25 068 €
Couple sans enfant	36 628 €	36 792 €
Couple avec 1 enfant	41 380 €	44 188 €

Situation des propriétaires occupants vis-à-vis de la taxe d'habitation en 2019

Source : Majic 2019 & TH 2019 - DGFiP / Traitement : FGn Conseil



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



La CU Grand Paris Seine et Oise compte environ 184.250 logements selon les données fiscales.

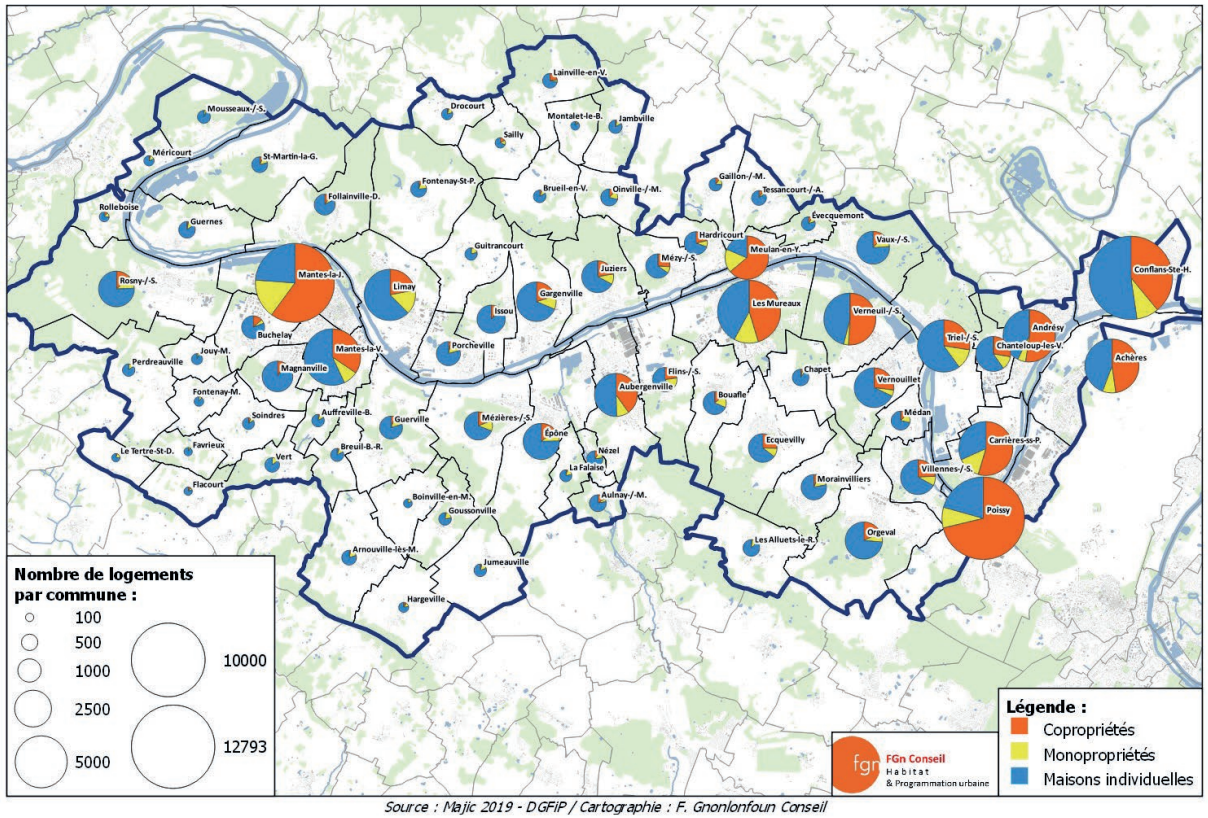
Parmi ces logements, près de 3/4 sont des logements privés, soit environ 136.300 logements et font l'objet de la présente étude, contre un peu plus de 25% de logements sociaux, soit un peu plus de 47.900 logements.

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

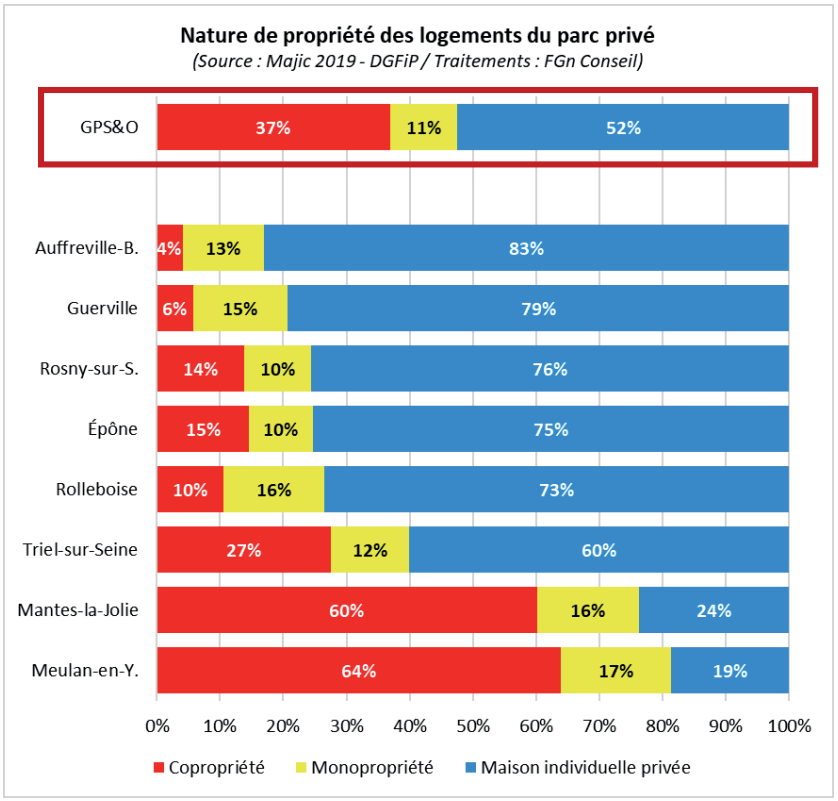
A l'inverse, d'autres communes, plus urbaines disposent d'une part importante de logements sociaux (44% à Achères, 42% à Chanteloup-les-Vignes et aux Mureaux, 39% à Mantes-la-Jolie…).

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

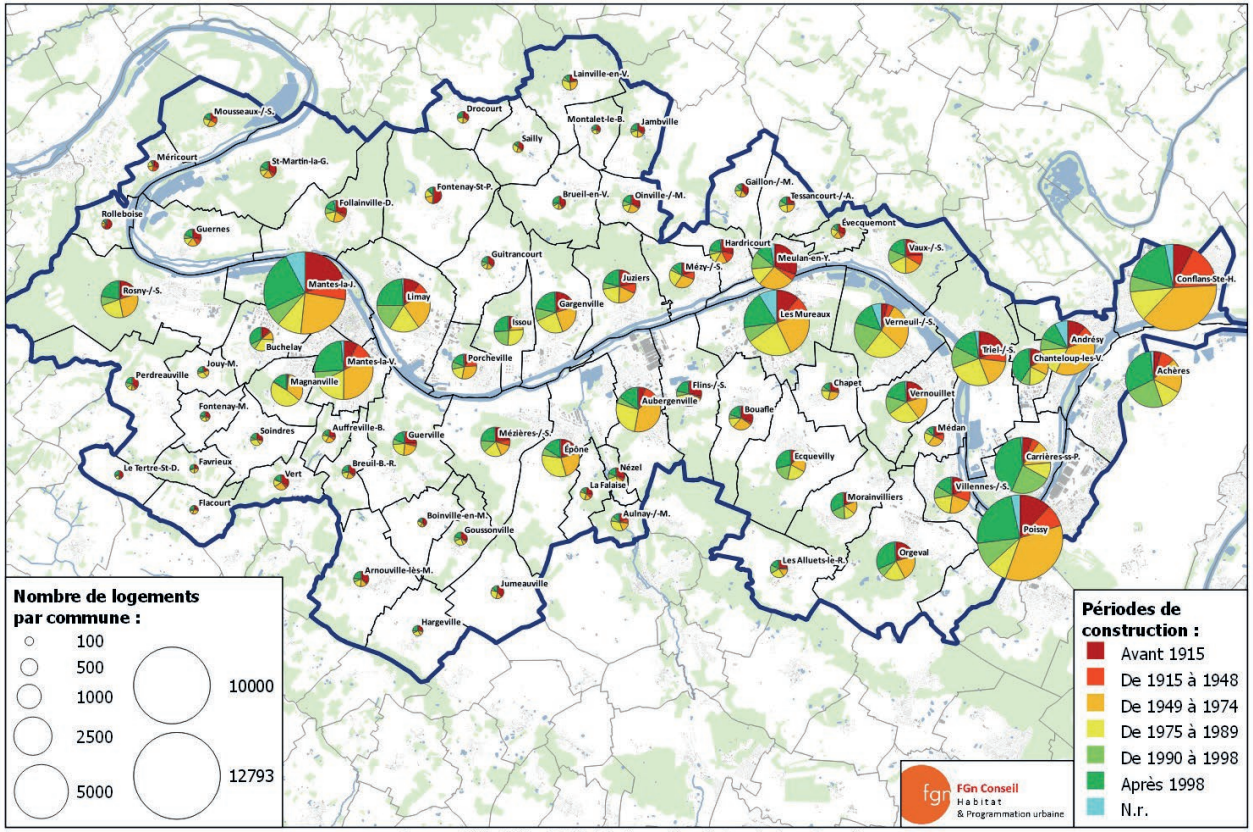


Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

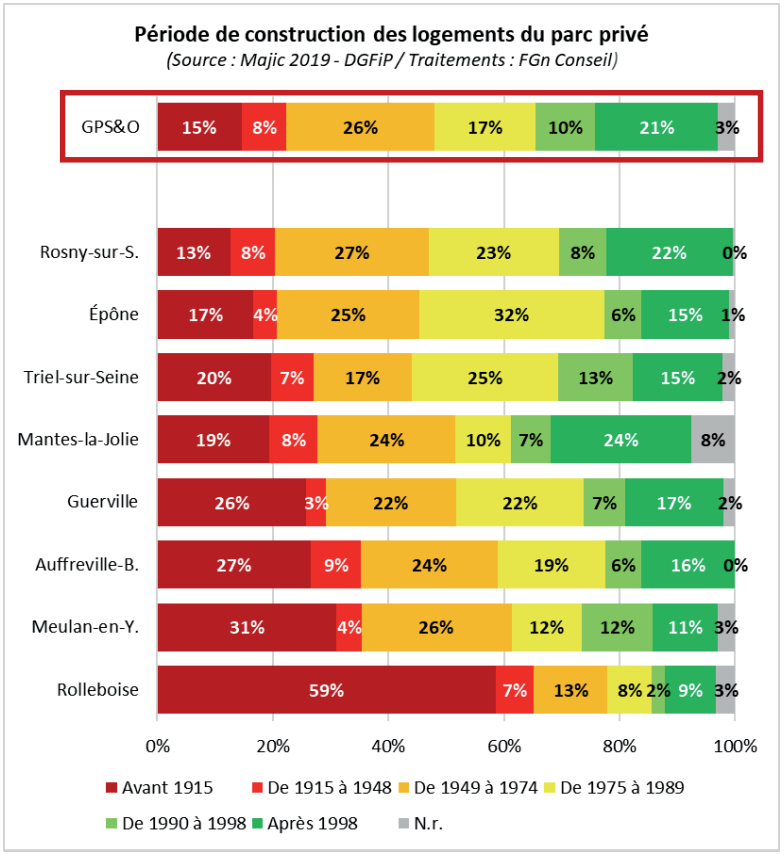


48% du parc privé construits avant 1975 (environ 65.400 logements), dont 23% avant 1948 (environ 30.470 logements)

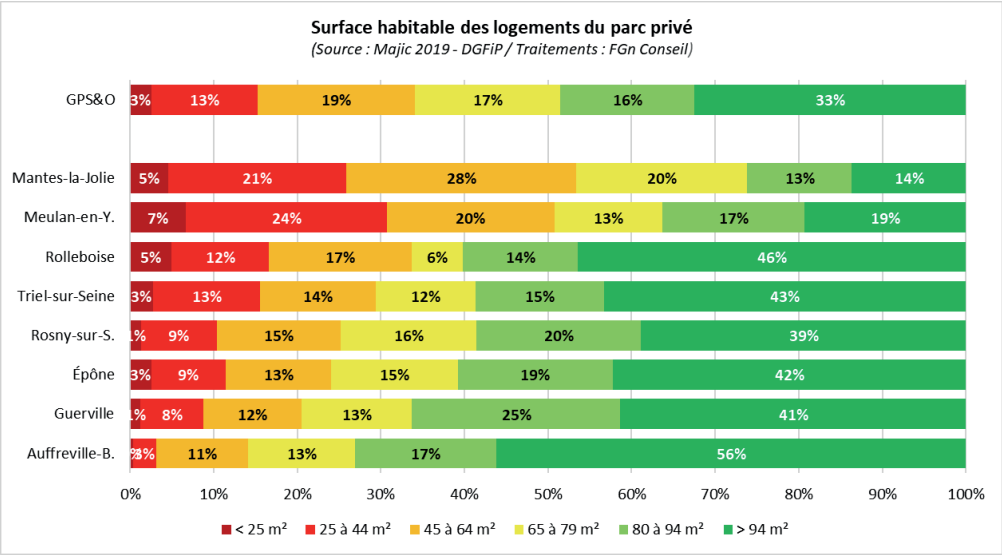
Période de construction des logements du parc privé en 2019

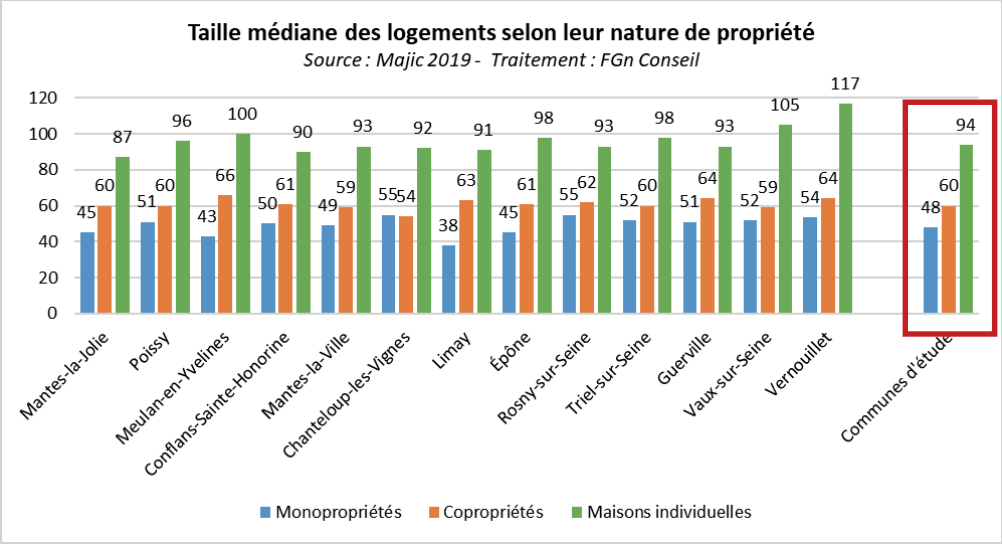


Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil



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…)

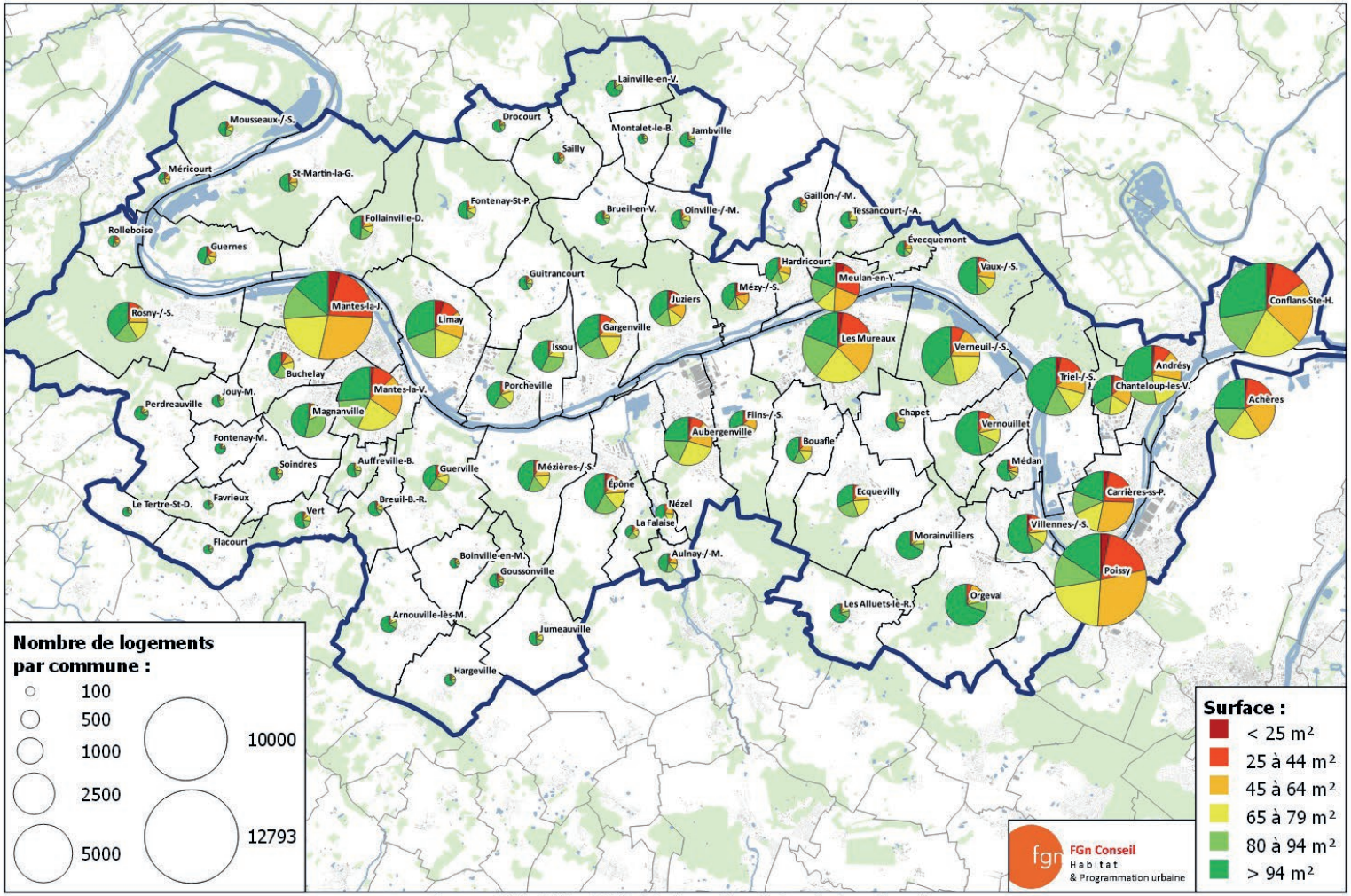
> Des logements majoritairement familiaux dans les communes qui disposent d'un parc de maisons individuelles important.

> 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…)

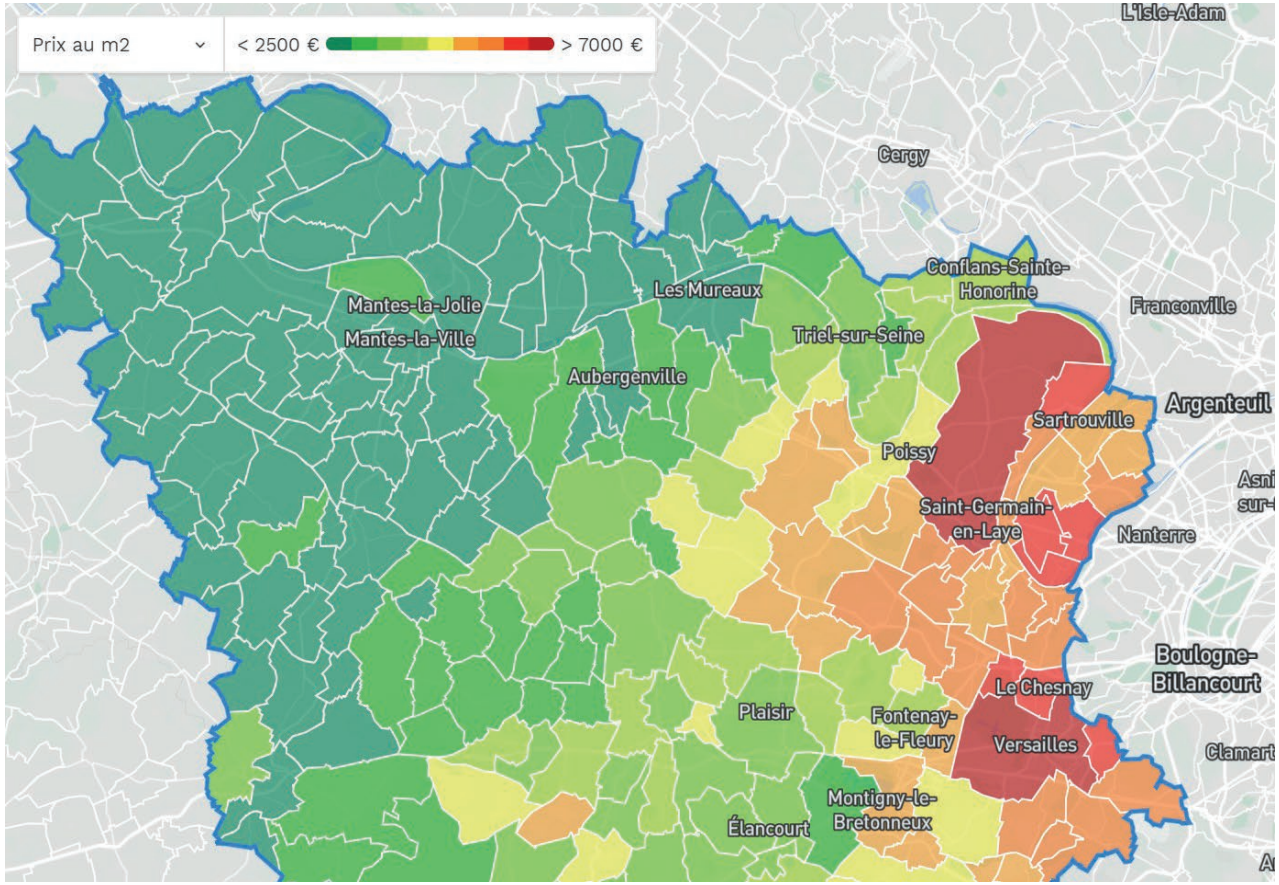
Une part plus importante de petits logements dans les communes urbaines, en lien avec l'offre locative

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



Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

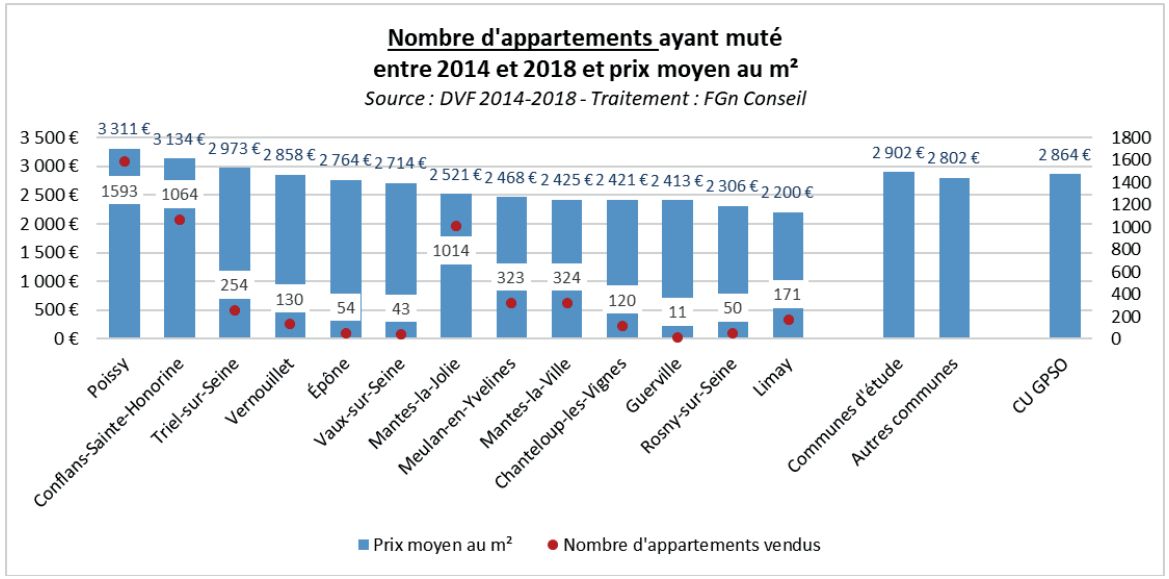
Des prix de vente corrélés à la proximité de Paris

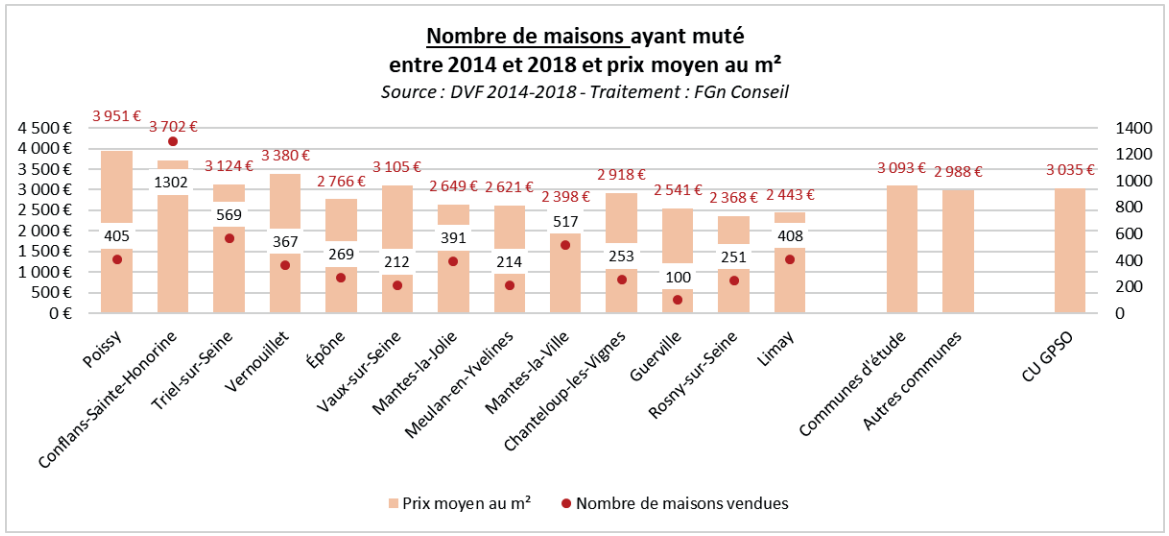


> Dans le département des Yvelines, des prix de vente moyen aux alentours de 4.400€ en appartement et 3.600€/m² en maison

> 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 présentent (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 :

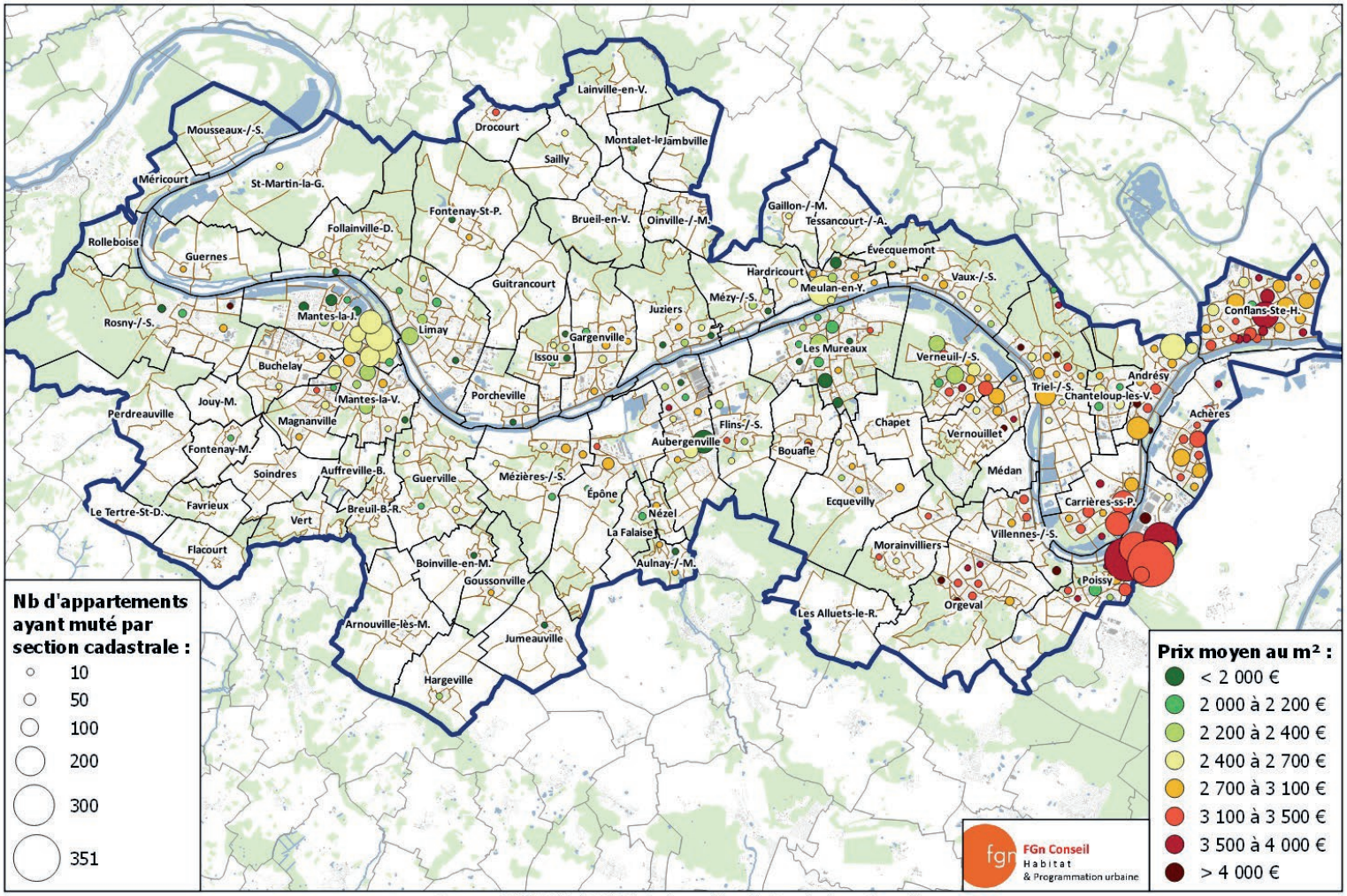
> 2.200€/m² pour un appartement à Limay contre 3.300€/m² à Poissy

> 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

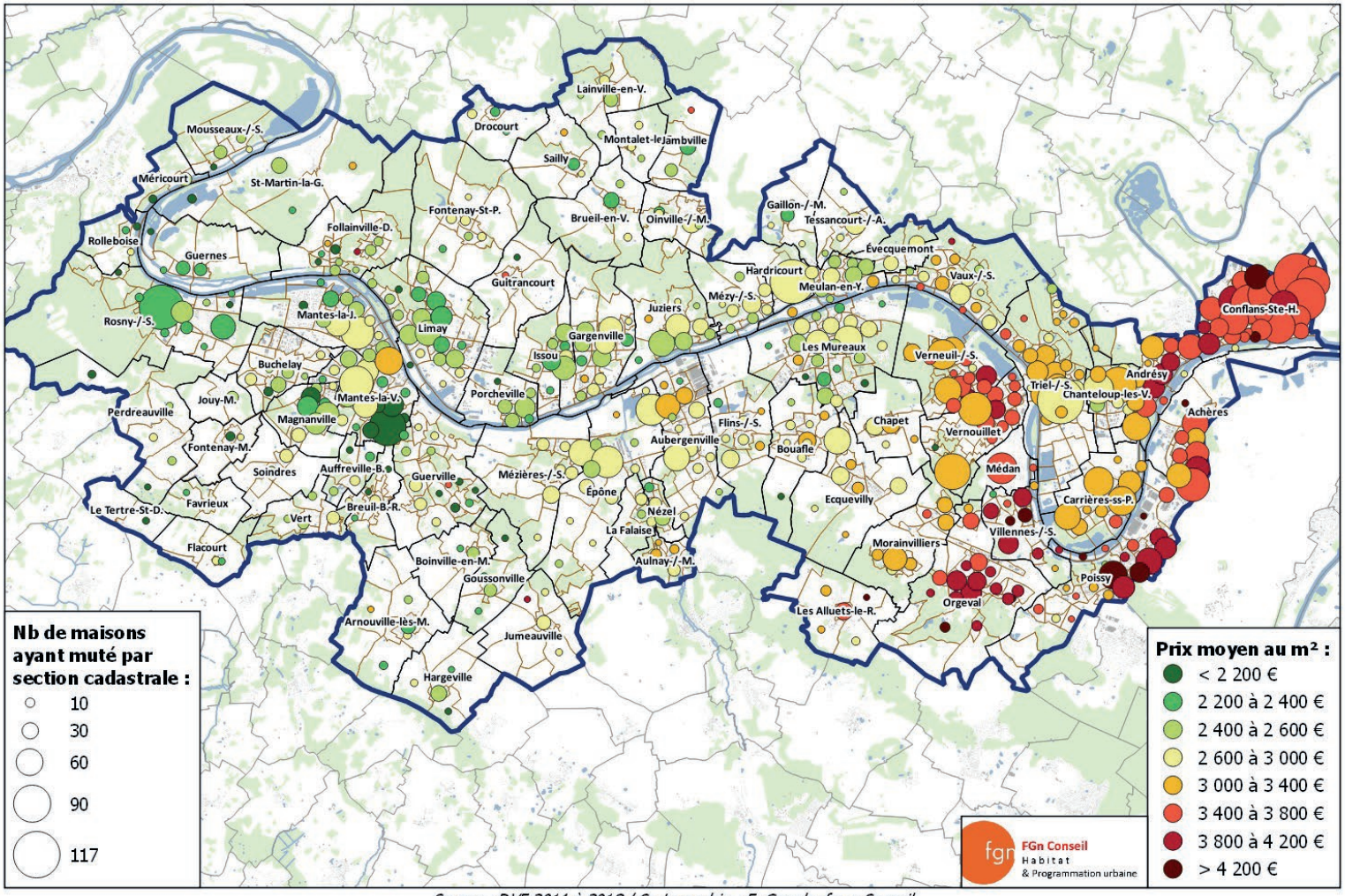
Prix moyen au m² et nombre d'appartements ayant muté entre 2014 et 2018, par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise (hors ventes neuves en VEFA)



Source : DVF 2014 à 2018 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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)



Source : DVF 2014 à 2018 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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 €

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

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 connaitre 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.

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

Evolution des prix des maisons

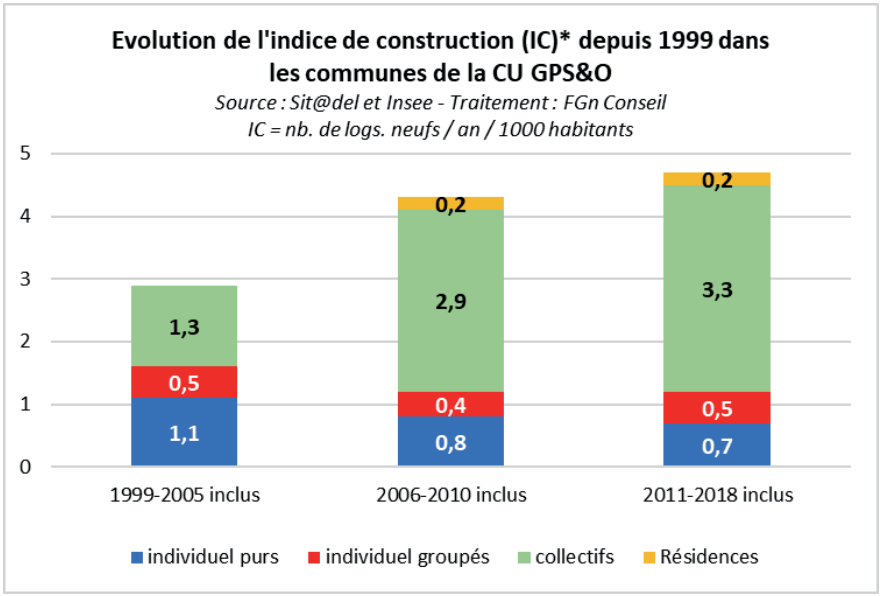
	2014	2015	2016	2017	2018
Poissy	3 925 €	4 018 €	3 864 €	4 016 €	3 942 €
Conflans-Sainte-Honorine	3 695 €	3 665 €	3 664 €	3 644 €	3 837 €
Vernouillet	3 311 €	3 271 €	3 358 €	3 334 €	3 620 €
Triel-sur-Seine	3 169 €	3 118 €	2 999 €	3 041 €	3 300 €
Vaux-sur-Seine	3 293 €	3 062 €	3 006 €	3 048 €	3 140 €
Chanteloup-les-Vignes	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 €

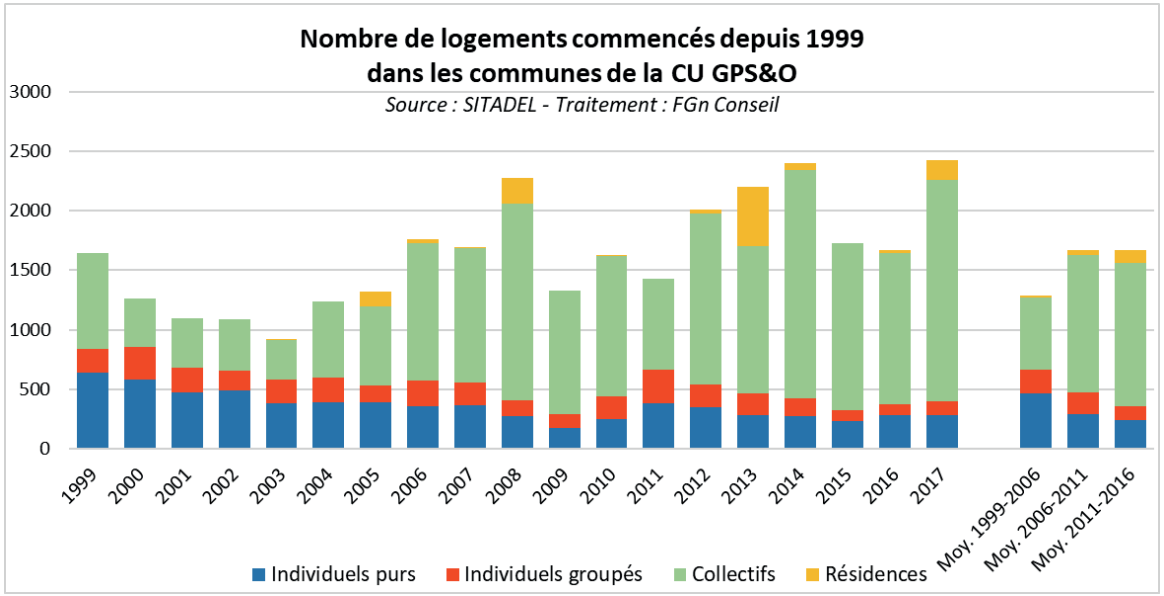
Prix en hausse (>100€)
Prix stables
Prix en baisse (100€<)

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.

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





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.

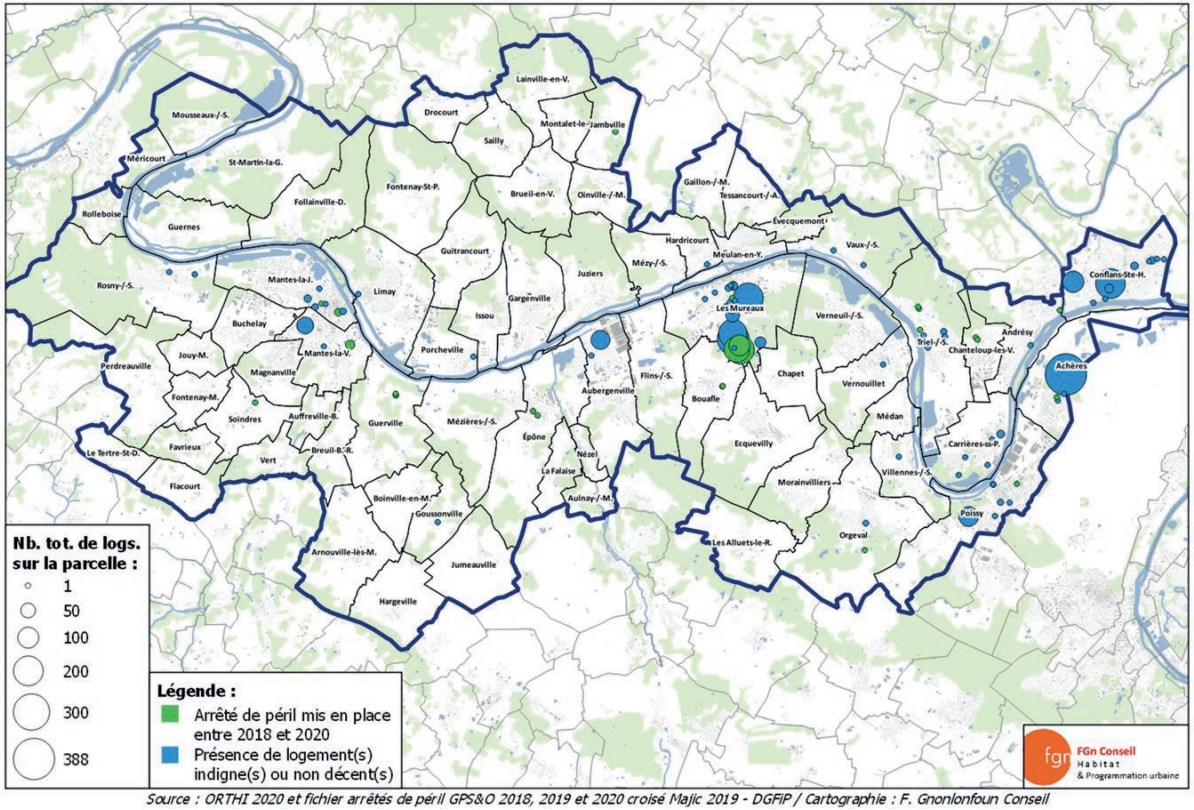
La dynamique de construction s'est fortement amplifiée sur le segment des logements collectifs. Alors que le territoire produisait 1,3 logements pour 1000 habitants au début des années 2000, ce volume est monté à 3,3 logements après 2010.

A l'inverse la production de logements individuels purs (pavillonnaire) tant 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 : ORTHI 2020 et fichier arrêtés de péril GPS&O 2018, 2019 et 2020 croisé Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun 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 arrêtés de péril ou d'insalubrité en mars 2020**,

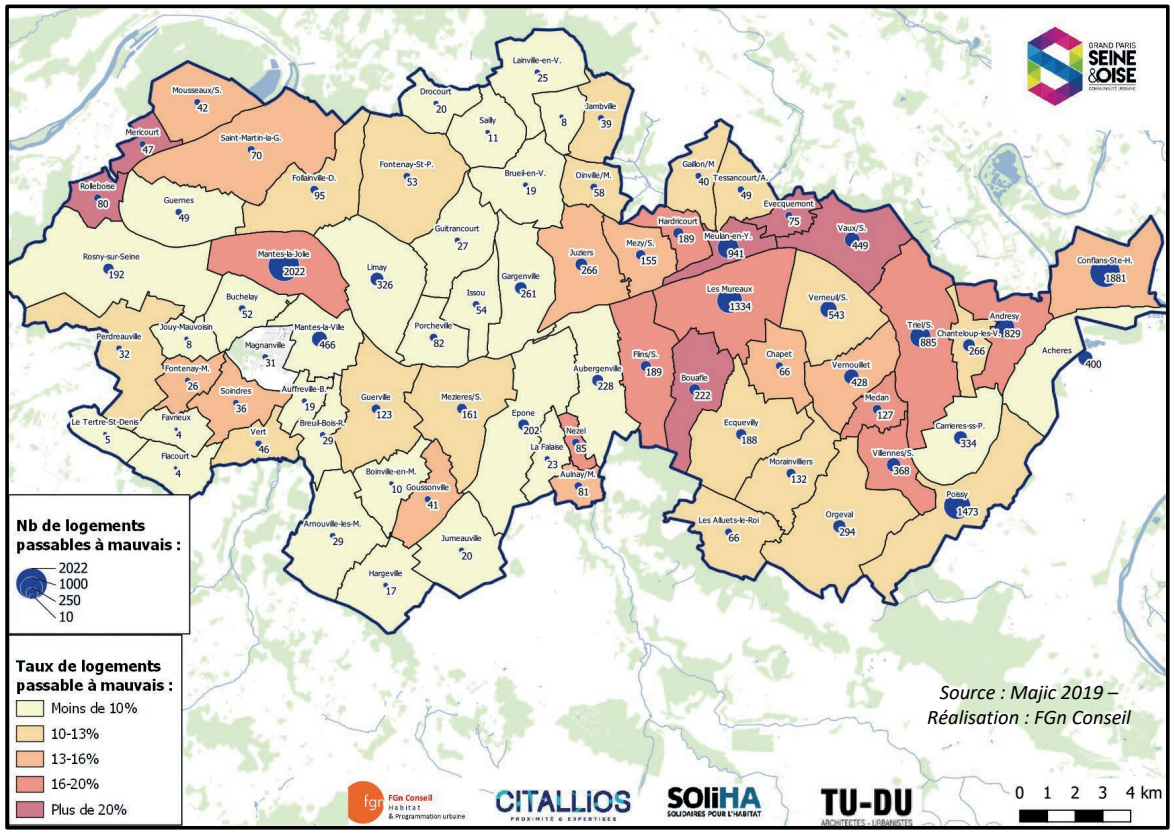
> 45 logements concernés par un arrêté enregistré entre janvier 2019 et mars 2020, dont 32 dossiers en cours en mars 2020

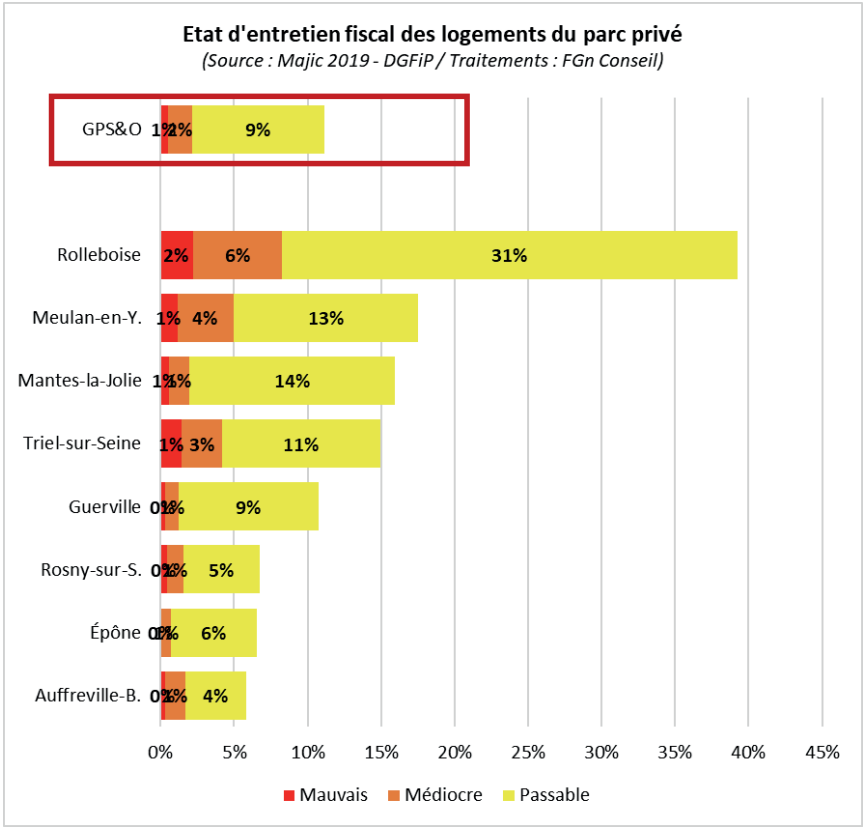
Définition du niveau de dégradation fiscale des logements > Un indicateur établi par le biais de la source fiscale qui tend à surestimer la dégradation du parc ancien et à mésestimer celle du parc récent :

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



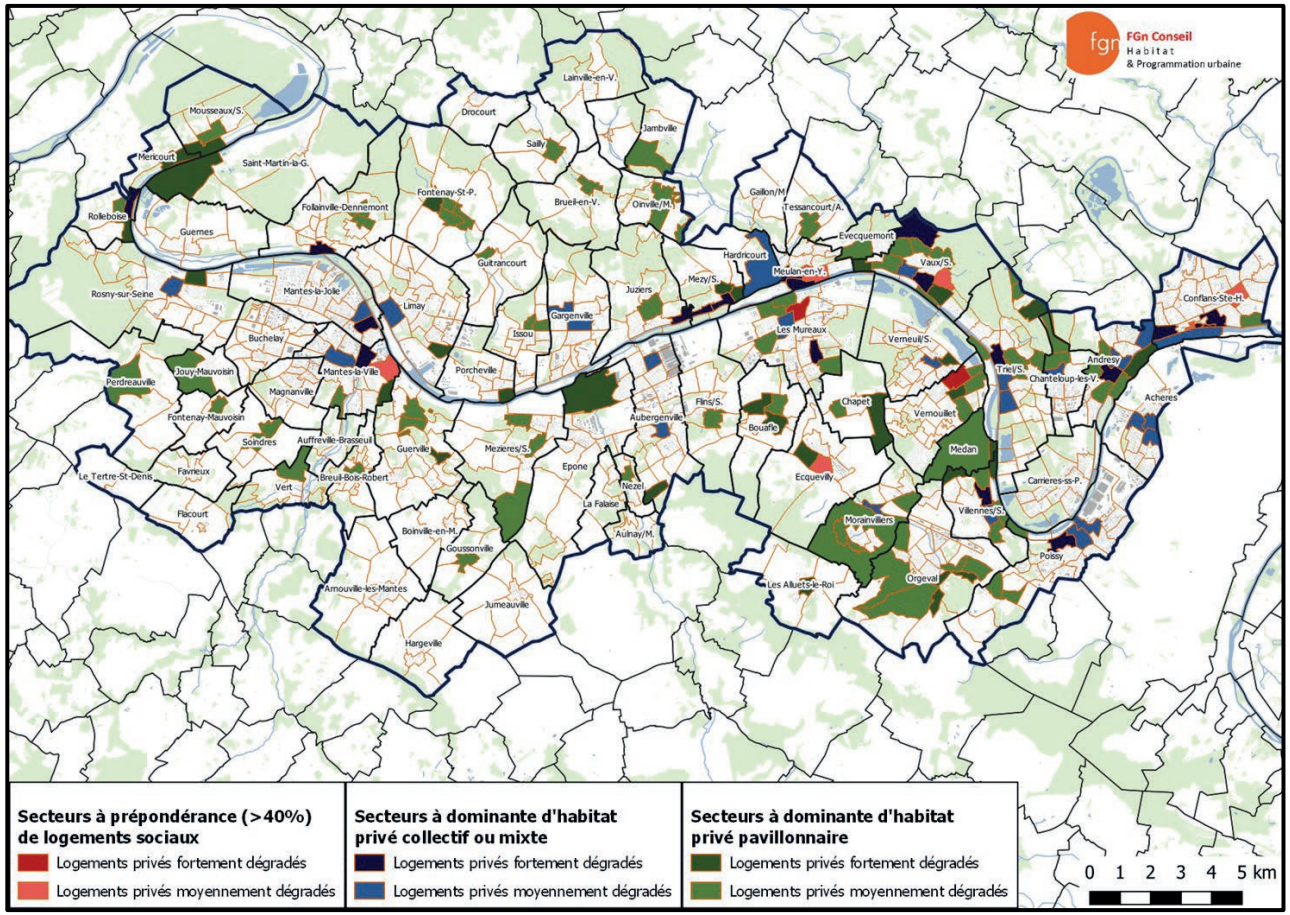


Un parc privé dégradé principalement localisé en centres anciens et sur les axes principaux, entre la Seine et les coteaux

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

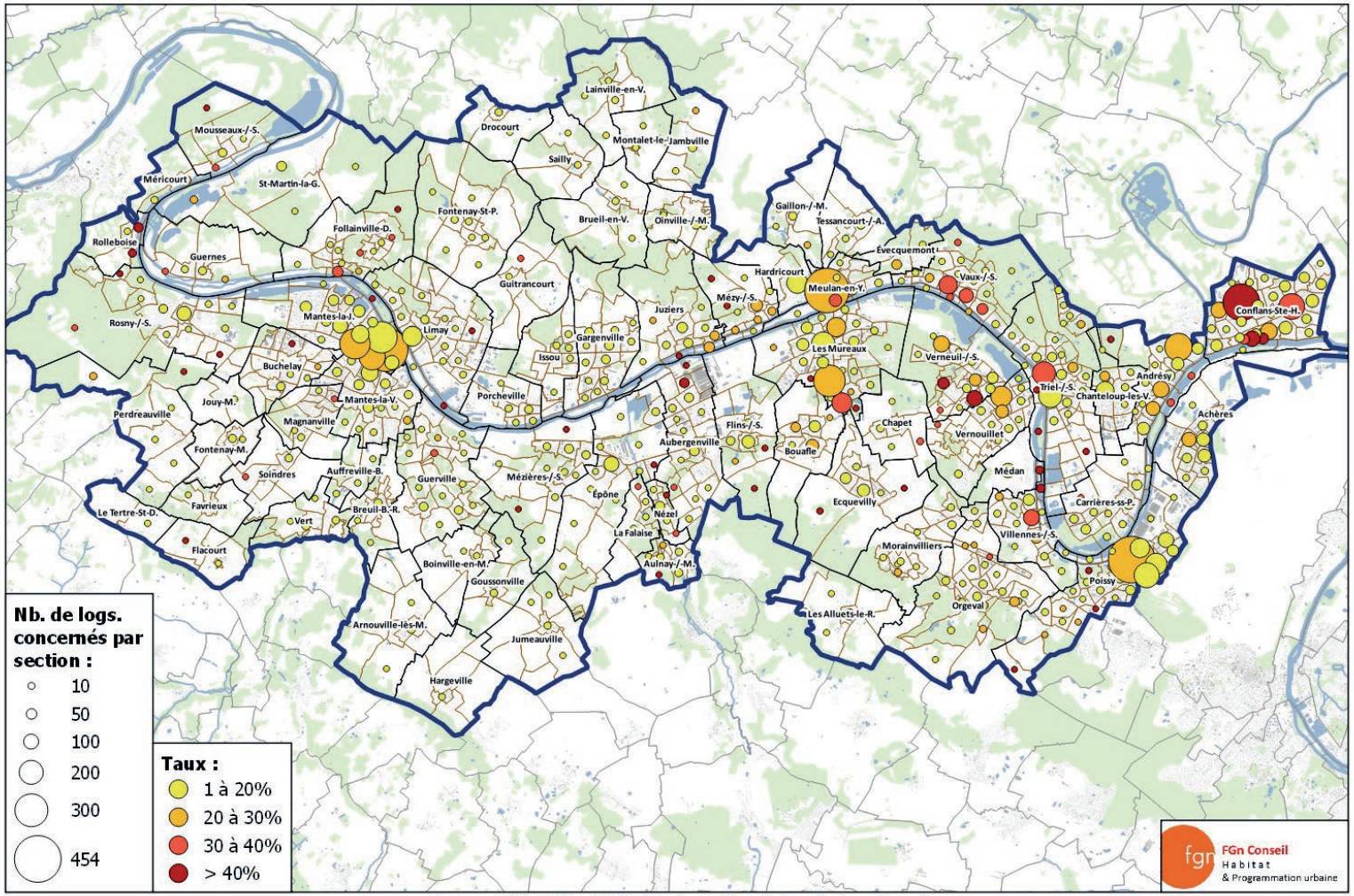
Source fiscale (Majic 2019)
Conception & traitements FGn Conseil

	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

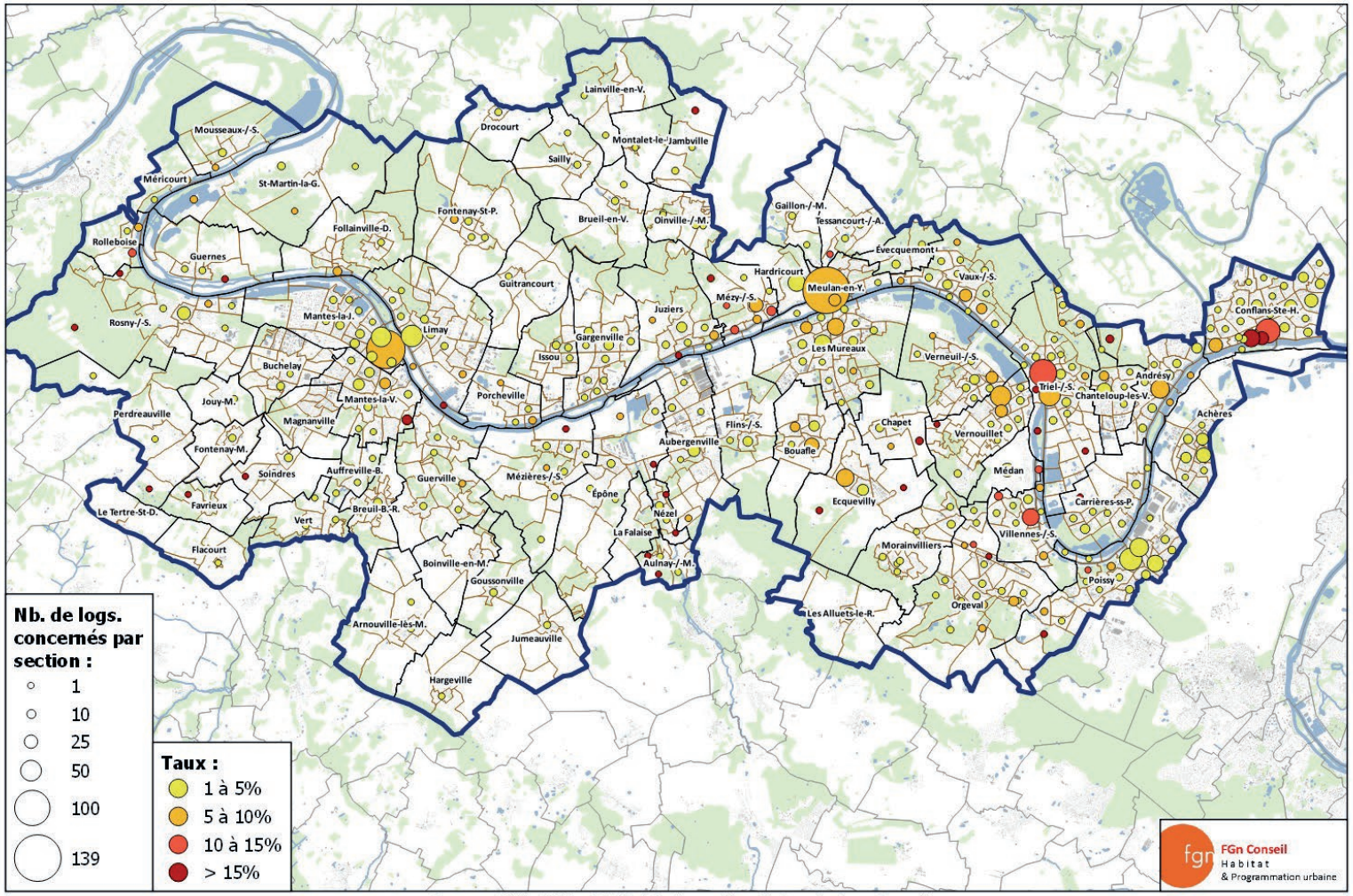
Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "passable" à "mauvais", par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019



Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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

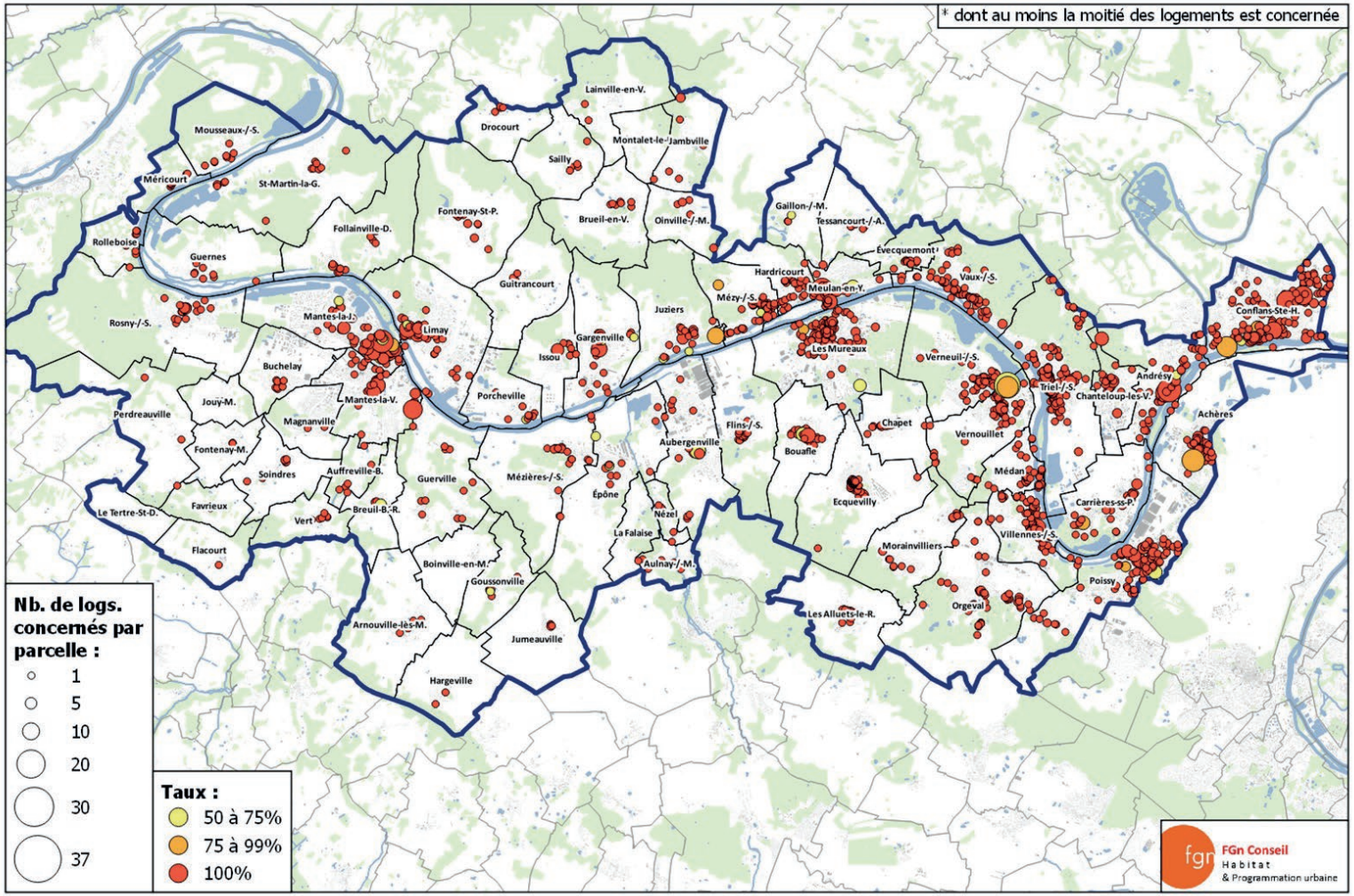
Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais", par section cadastrale, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019



Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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

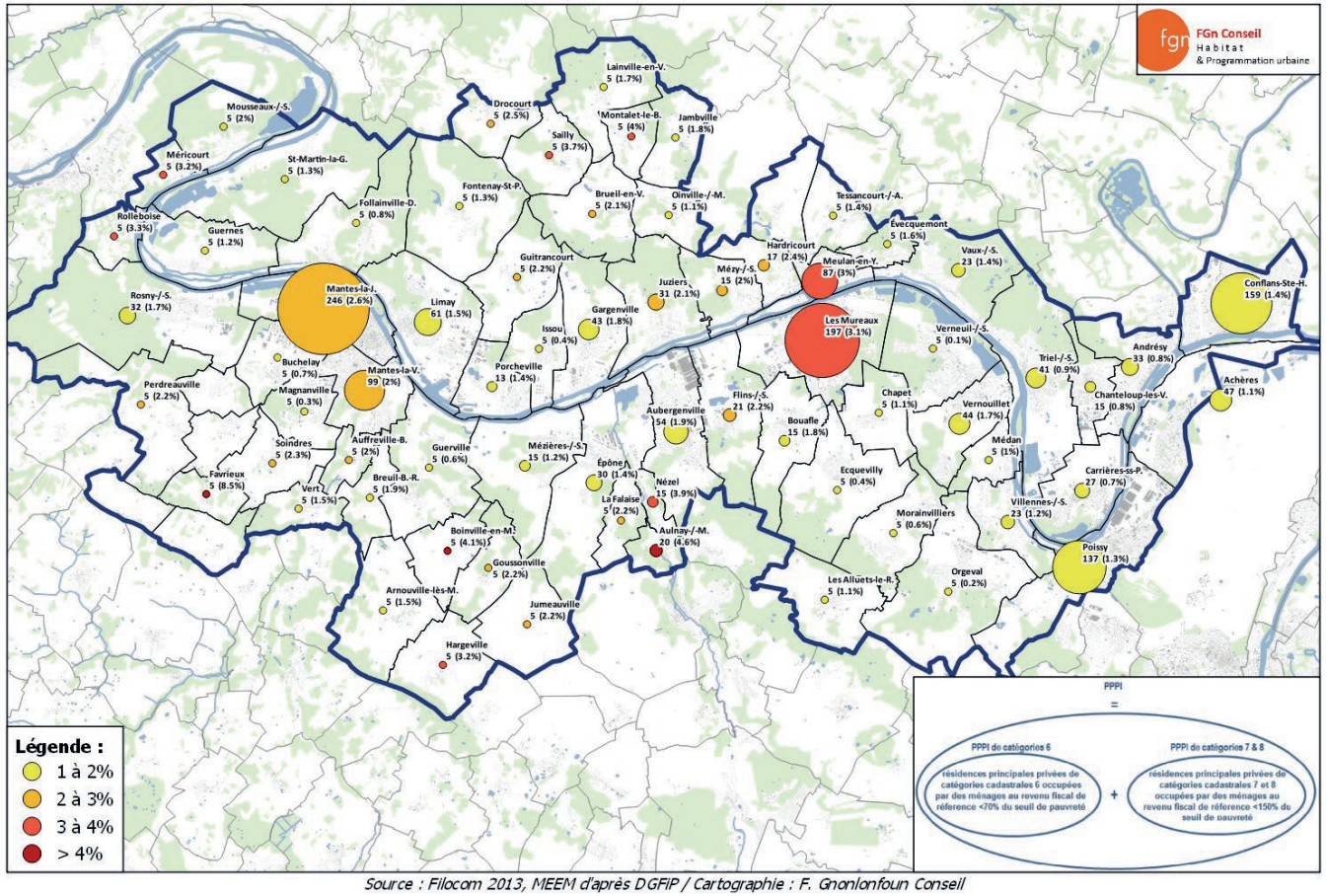
Au sein du parc privé, nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais", par parcelle*, au sein de la CU du Grand Paris Seine et Oise, en 2019



Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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



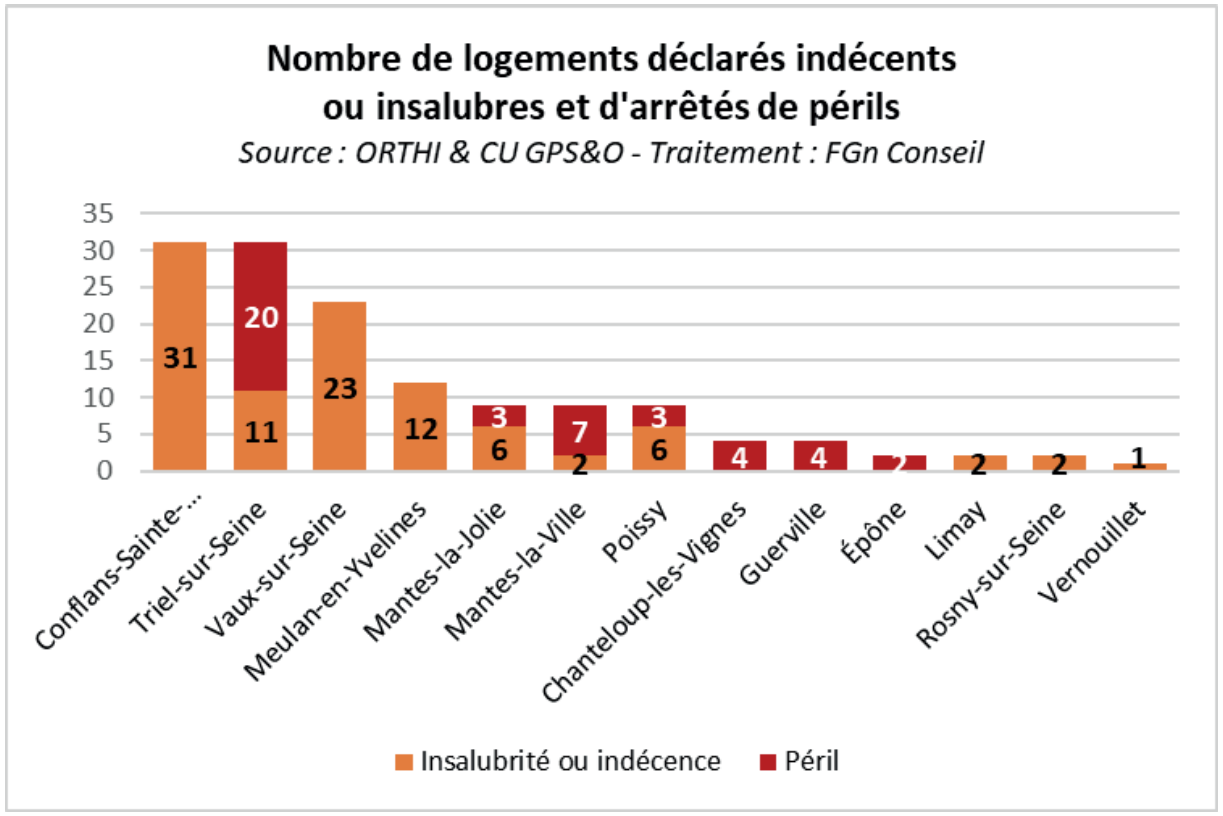
Source : Filocom 2013, MEEM d'après DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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



> Selon la base ORTHI, 188 arrêtés d'insalubrité ou d'indécence sont en cours en mars 2020 à l'échelle de l'agglomération.

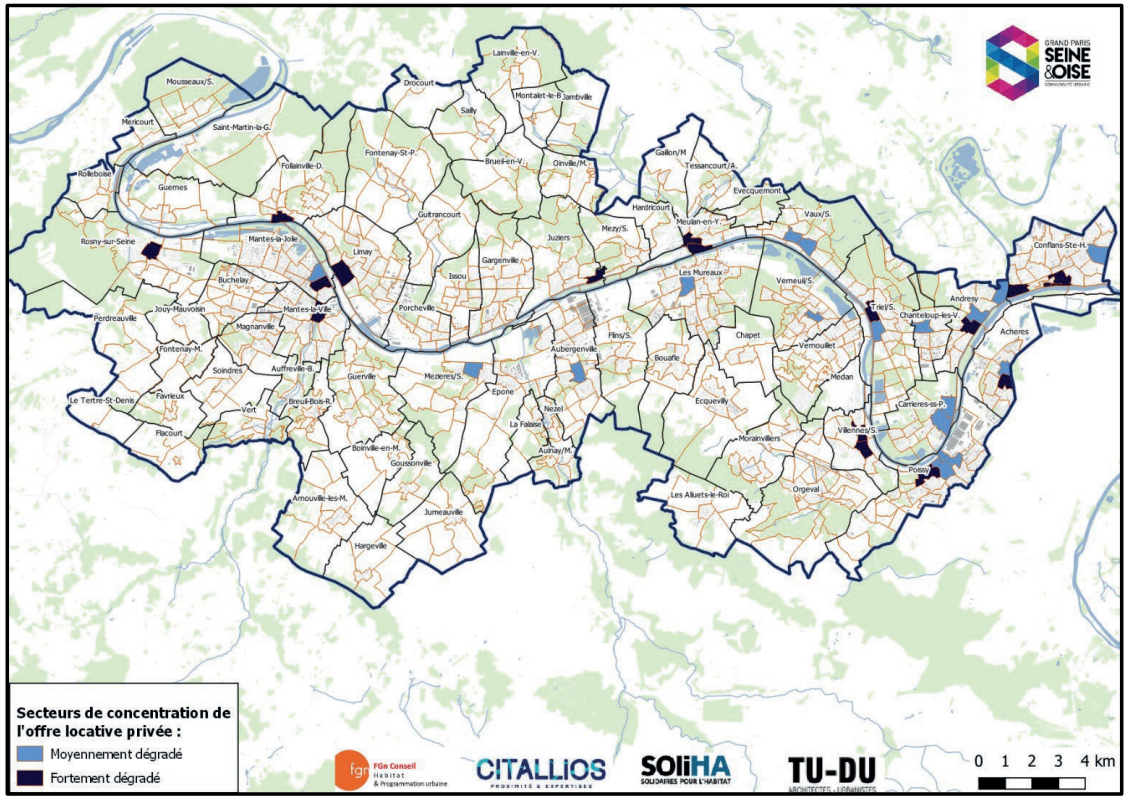
> Par ailleurs, la communauté urbaine a recensé 45 arrêtés de péril sur une période allant du 1er janvier 2018 au 1er mars 2020,

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 :

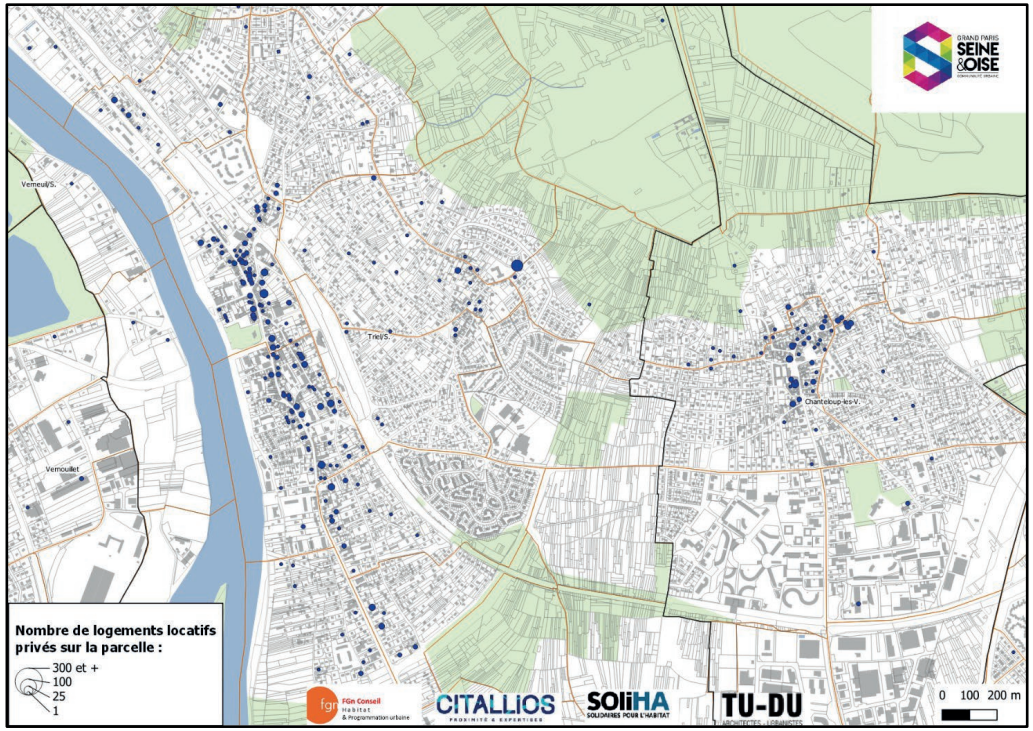
> **Environ 11.760 logements loués ou pouvant être mis en location**

> **Dont 7.200 ont été construits avant 1990**

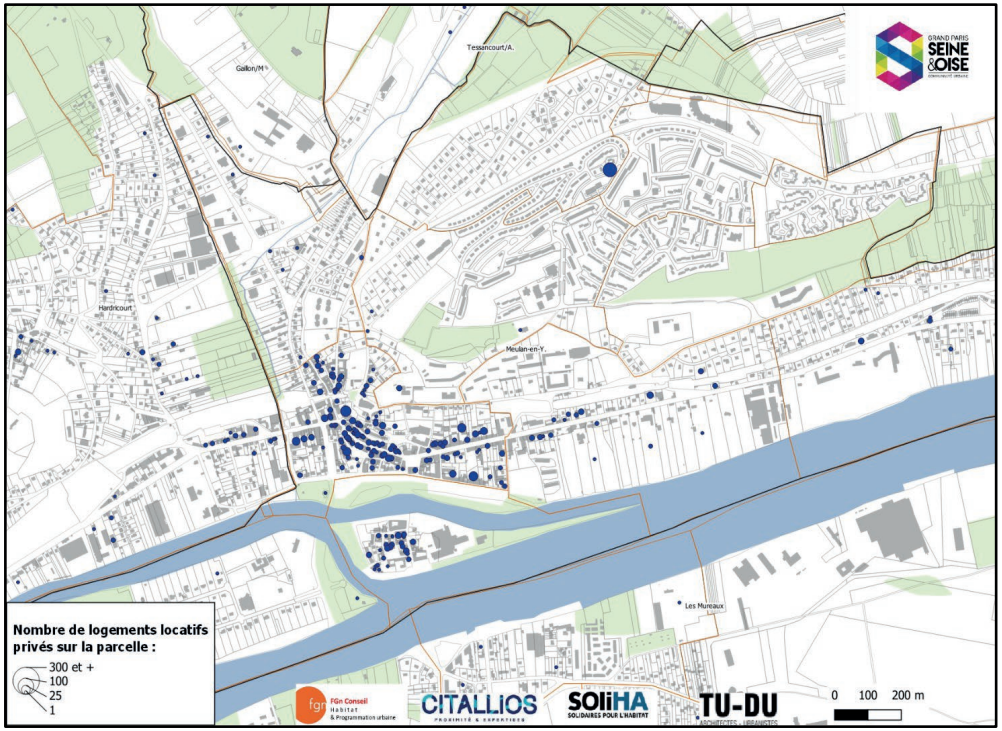
Selon la volonté politique locale de développer une action de contrôle du parc locatif privé, d'autres secteurs pourraient faire l'objet de ce type d'outil. Ces secteurs ne ressortent cependant pas statistiquement car ils sont contenus dans un tissus de propriétaire occupant ou de logement social. Des 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

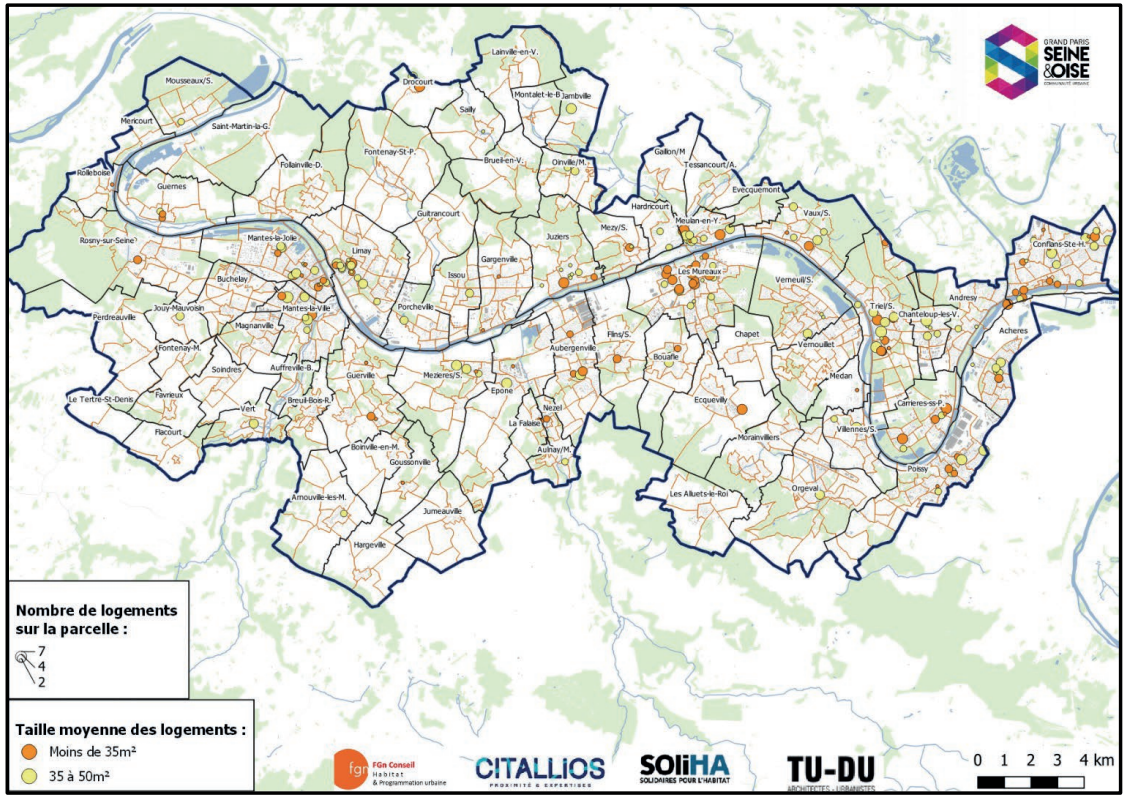


Localisation des logements locatifs fiscalement passables à mauvais à Meulan-en-Yvelines



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

Vaux-sur-Seine

Meulan-en-Yvelines

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 :

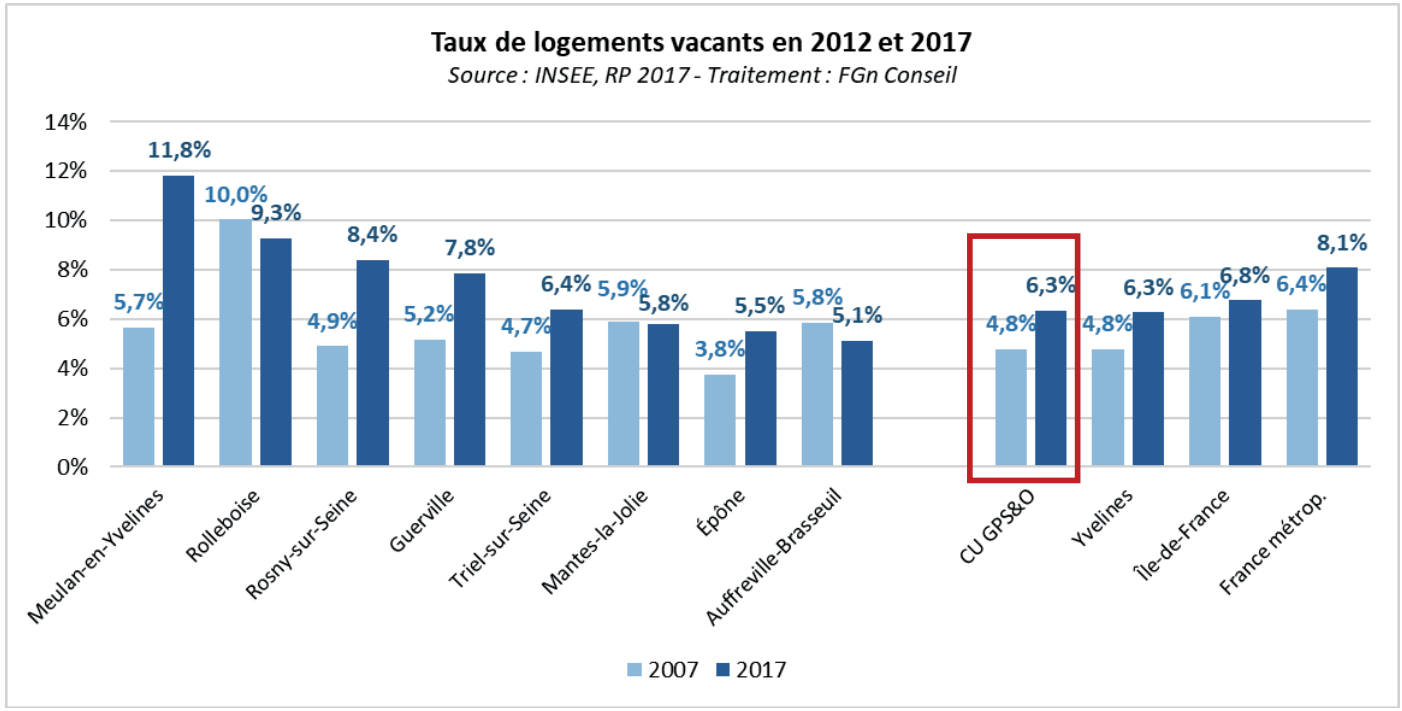
> 4,8% des logements vacants en 2007

> 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



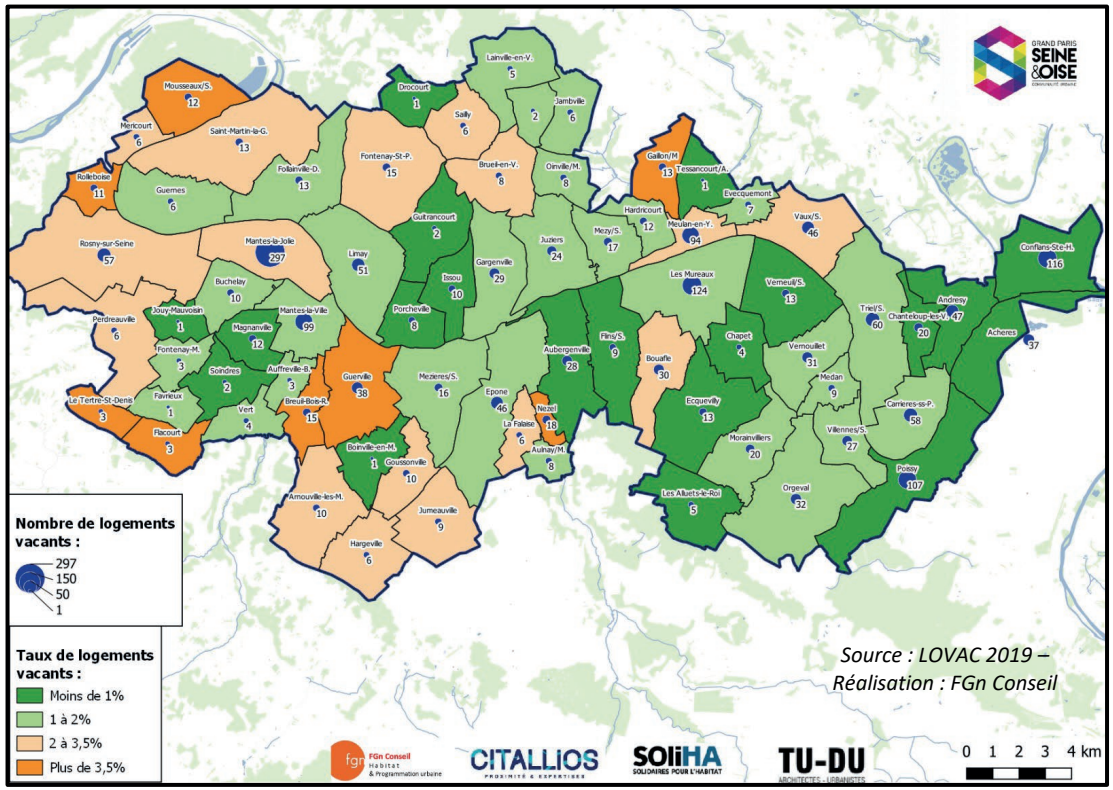
Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants à l'échelle de la CU Grand Paris Seine & Oise est passé de 7.500 en 2007 à 11.130 en 2017, faisant passer le taux de logements vacants de 4,8 à 6,3% sur cette période.

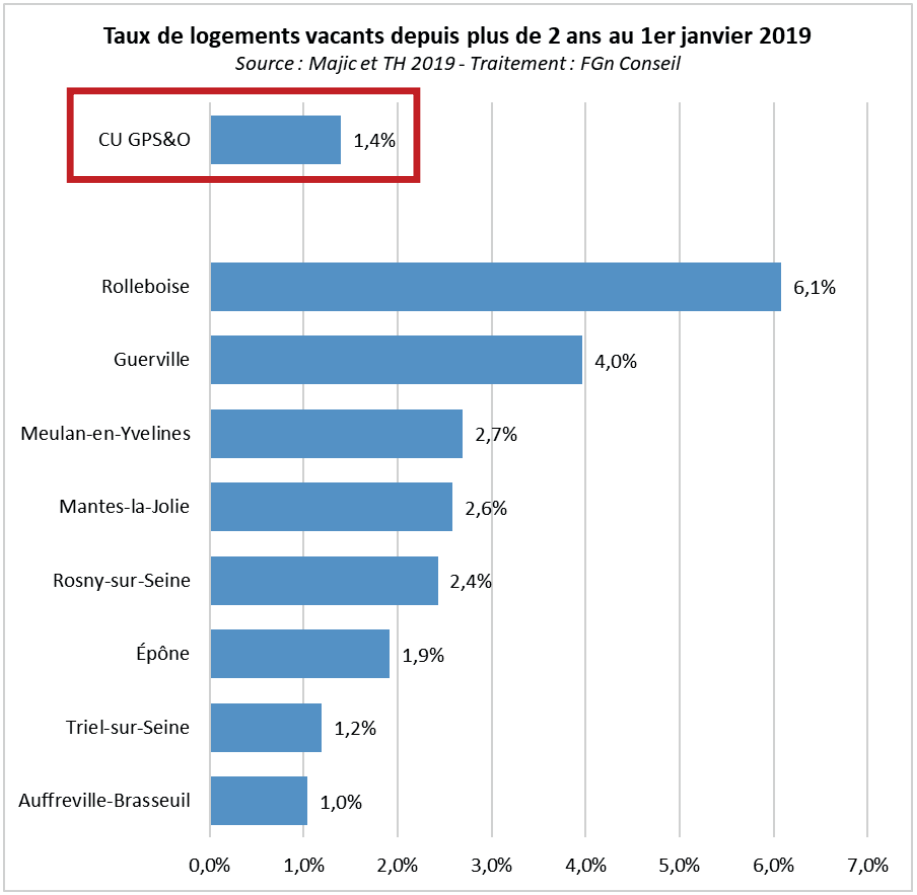
Cette évolution de la vacance des logements est similaire à celle observée à l'échelle départementale, Il est toutefois à noter que le taux de logements vacants dans la CU GPS&O était inférieur au niveau francilien en 2007 et se retrouve, en 2017 à un niveau similaire.

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 1er janvier 2019 selon la source fiscale

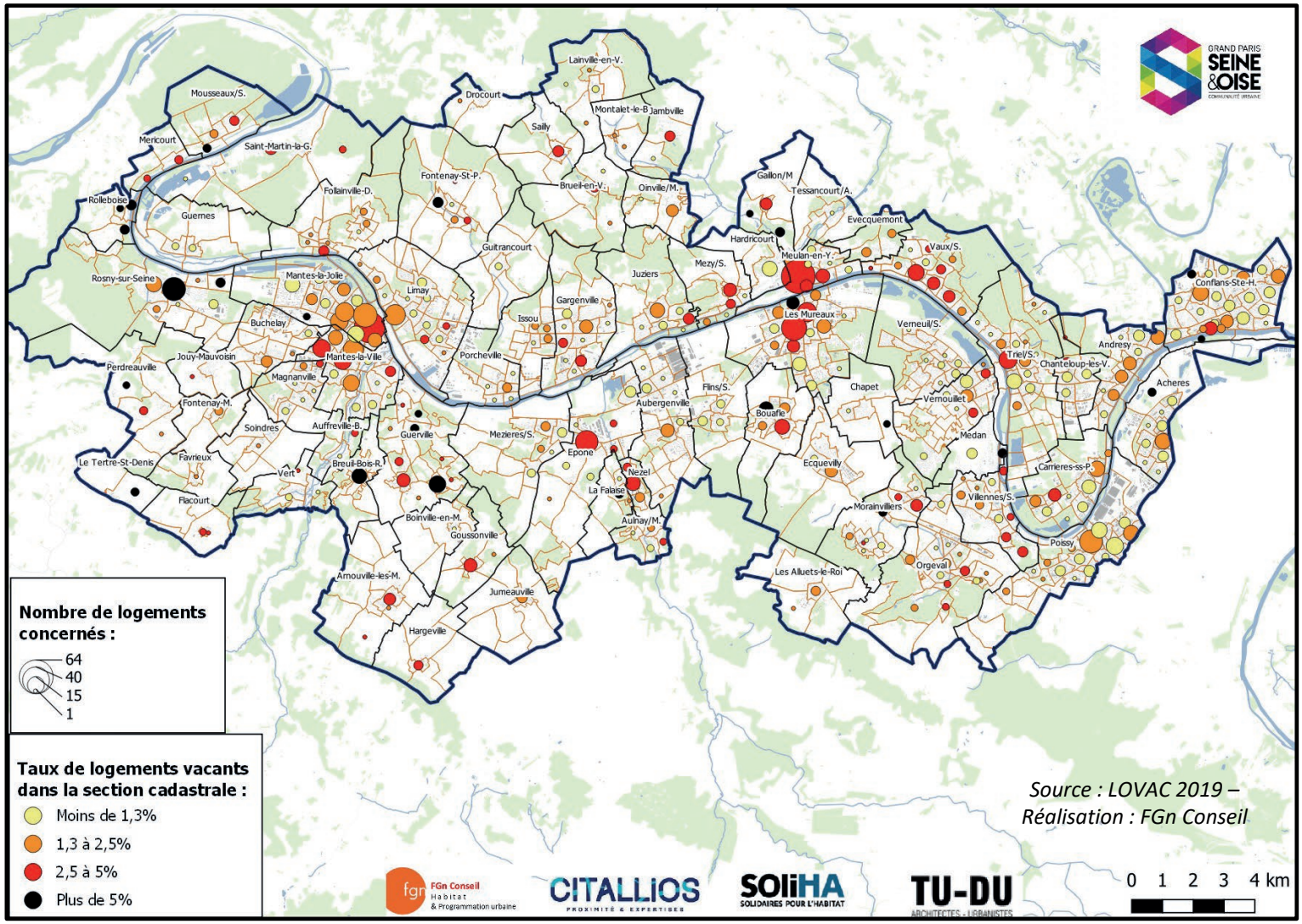




Les données fiscales issues du fichier LOVAC permettent de définir la vacance structurelle sur le territoire, c'est-à-dire la vacance de plus de 2 ans. Il apparait que parmi le parc privé, environ **1900 logements sont structurellement vacants**.

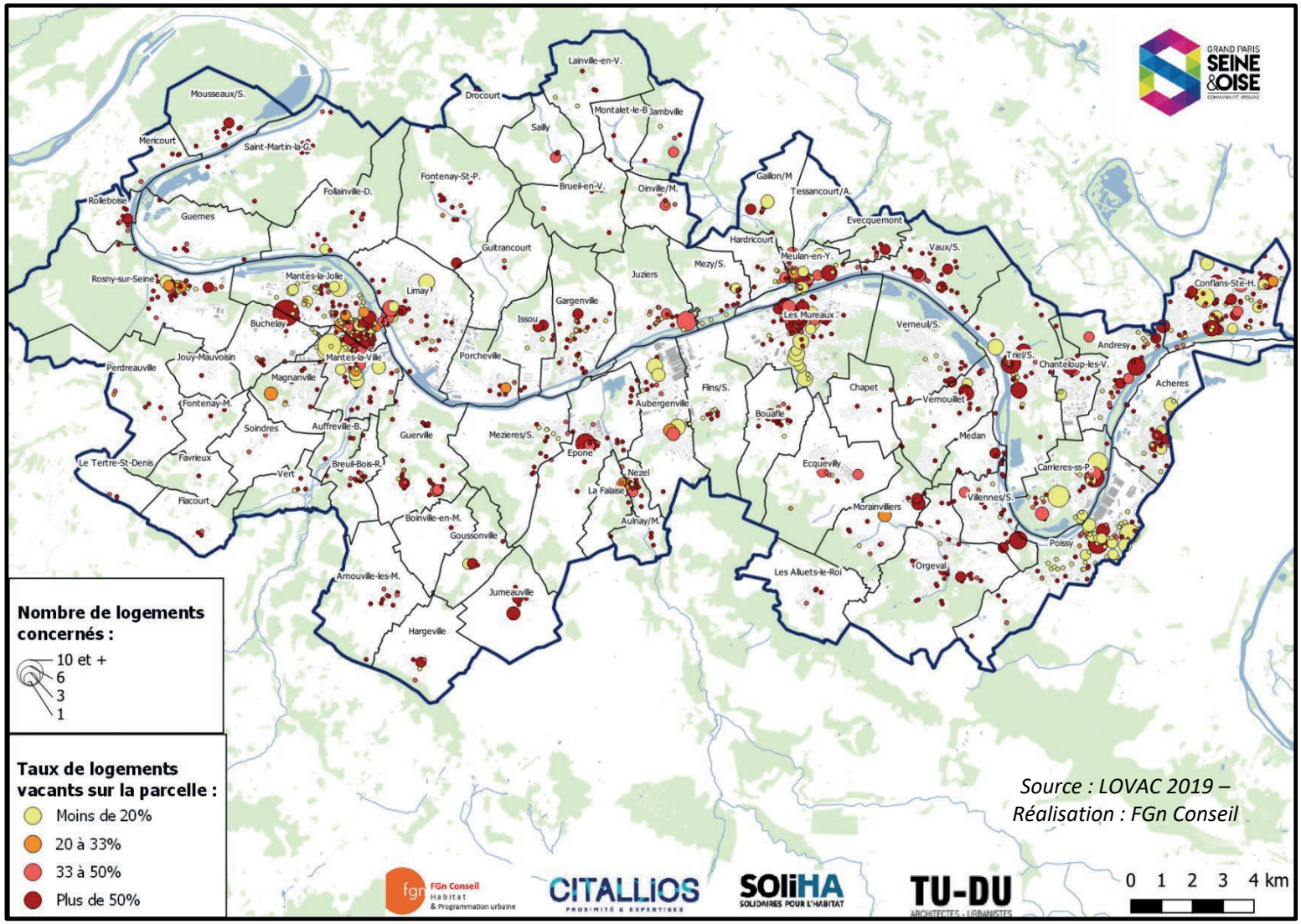
Cette vacance structurelle est principalement localisée à l'est du territoire, où le marché immobilier est moins tendu.

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 1er janvier 2019 par section cadastrale selon la source fiscale

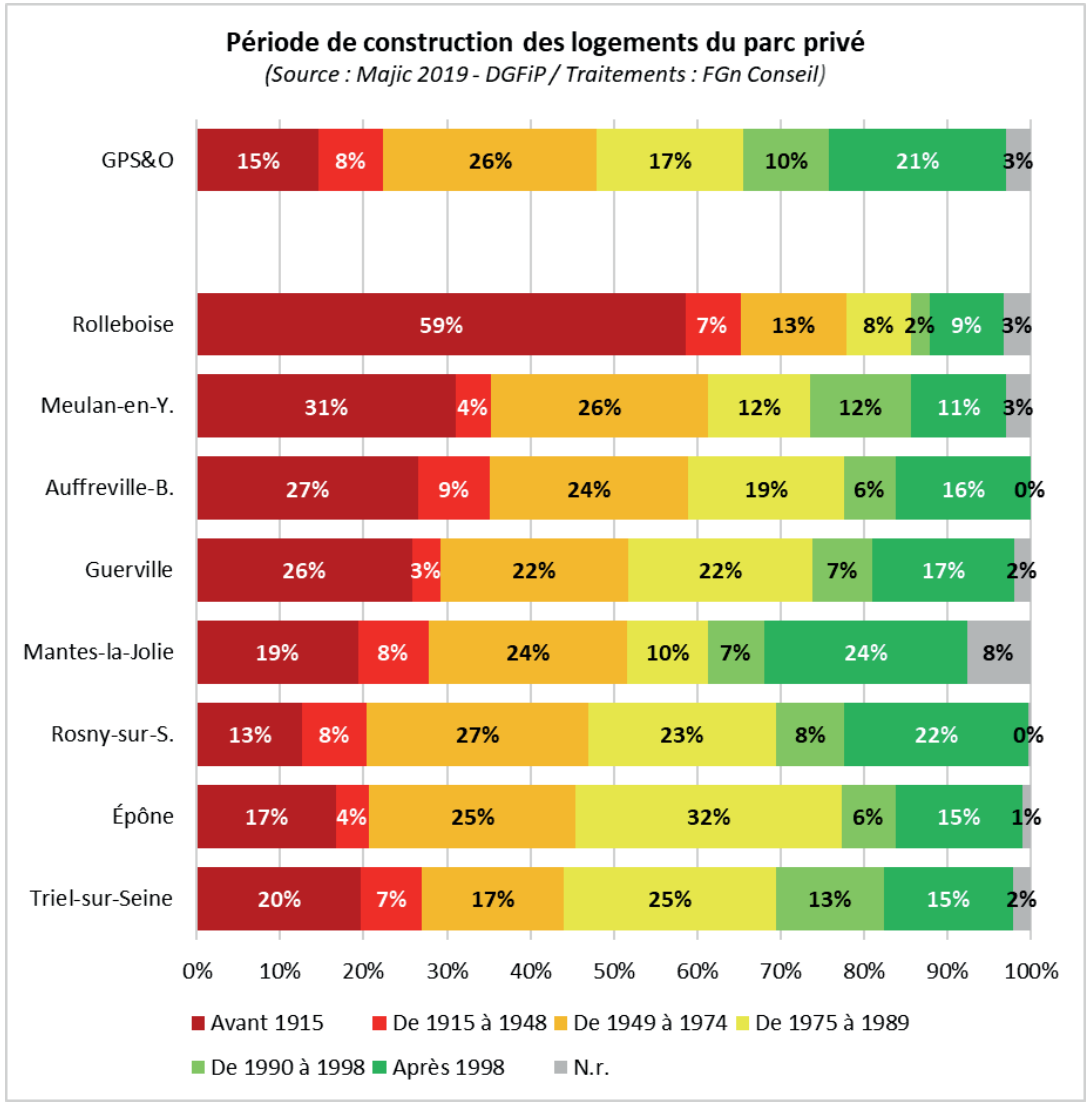
A l'échelle de la CU, 76 bâtiments collectifs dont plus de la moitié des logements sont déclarés vacants pour un total de 207 logements



Nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2ans au 1er 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 règlementations thermiques



Un potentiel statistique en matière de réhabilitation relativement important :

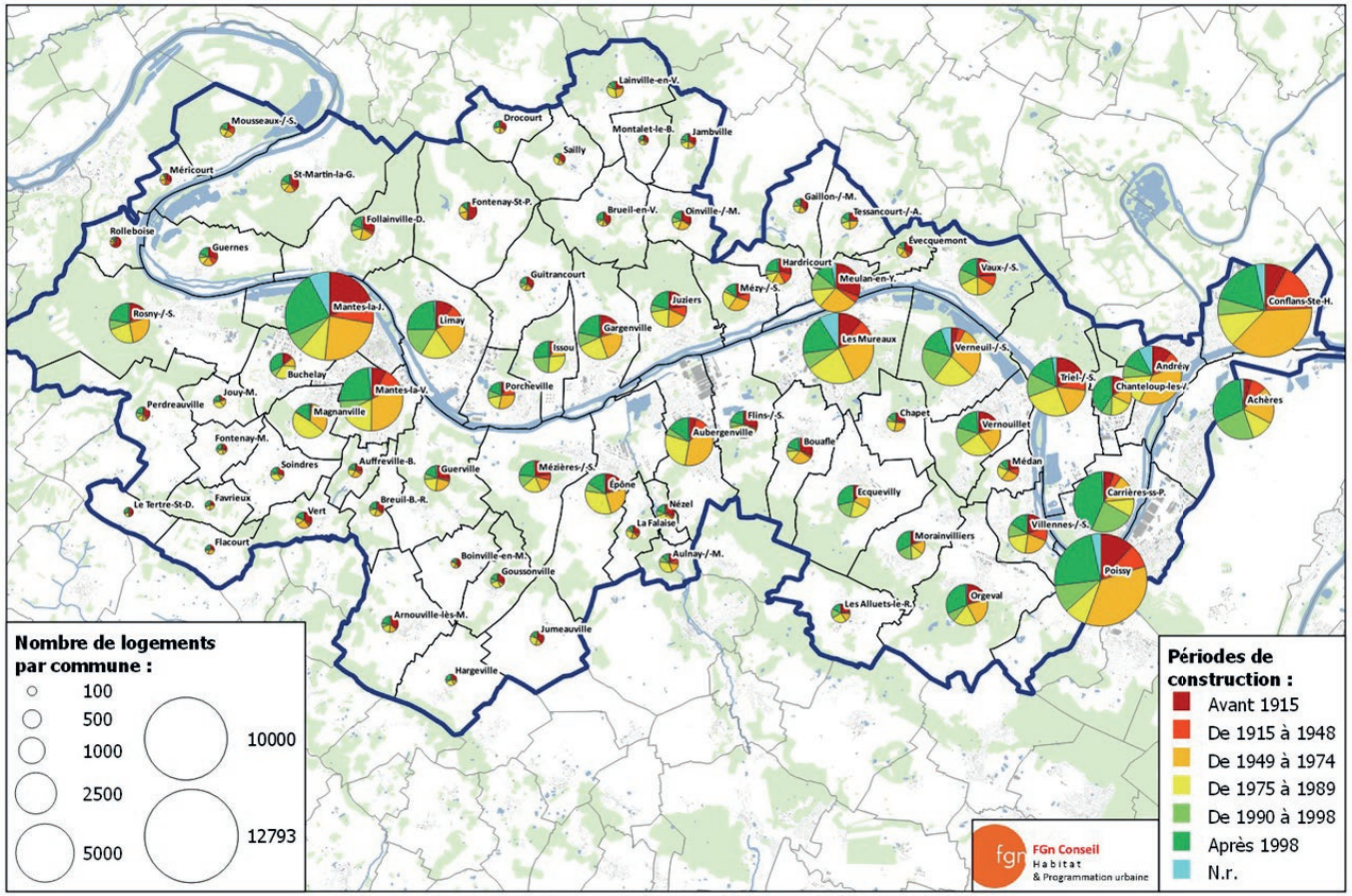
> **48% des logements privés ont été construits avant 1975** et les premières règlementations thermiques, soit un peu plus de 65.400 logements

> 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 règlementations 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



Source : Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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

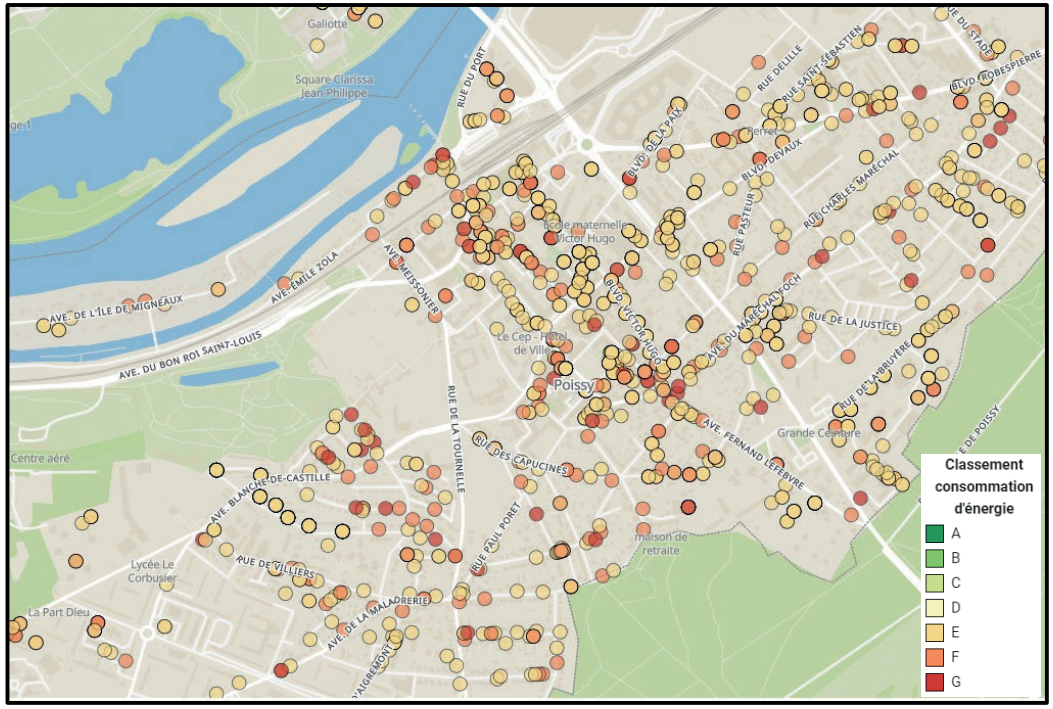
> Des communes rurales qui disposent de centres-bourg ancien (Rolleboise, Méricourt, Fontenay-Saint-Père…)

> 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 …)

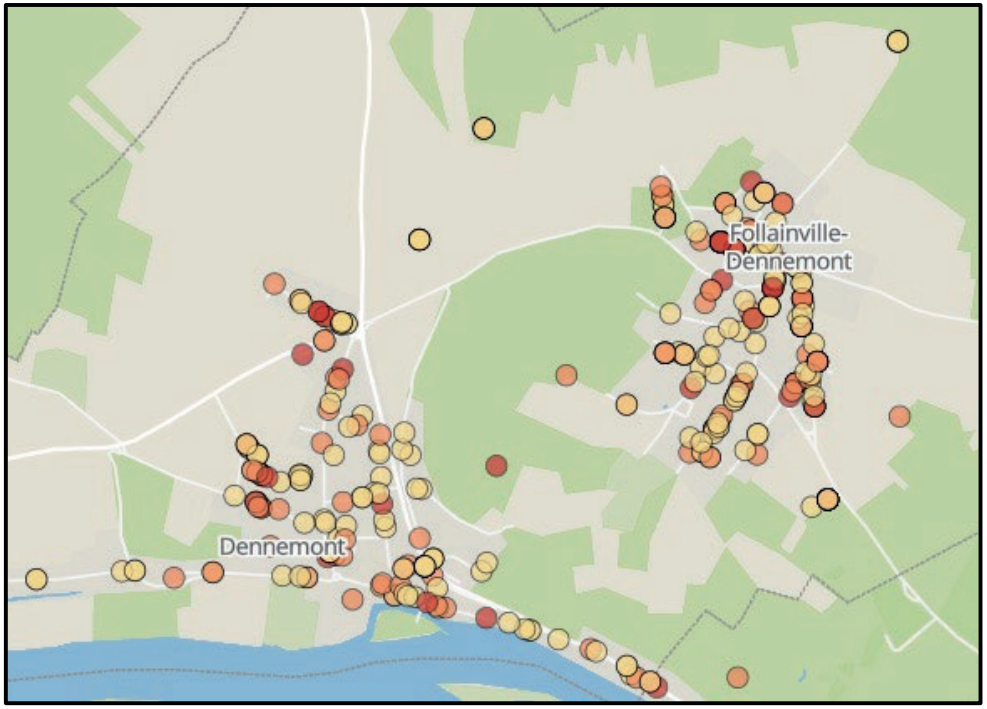
> De grandes communes en front de Seine, qui disposent de centres historiques ainsi que d'un tissus des années 50 à 80 (Conflans-Sainte-Honorine, Mantes-la-Jolie, Poissy…),

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

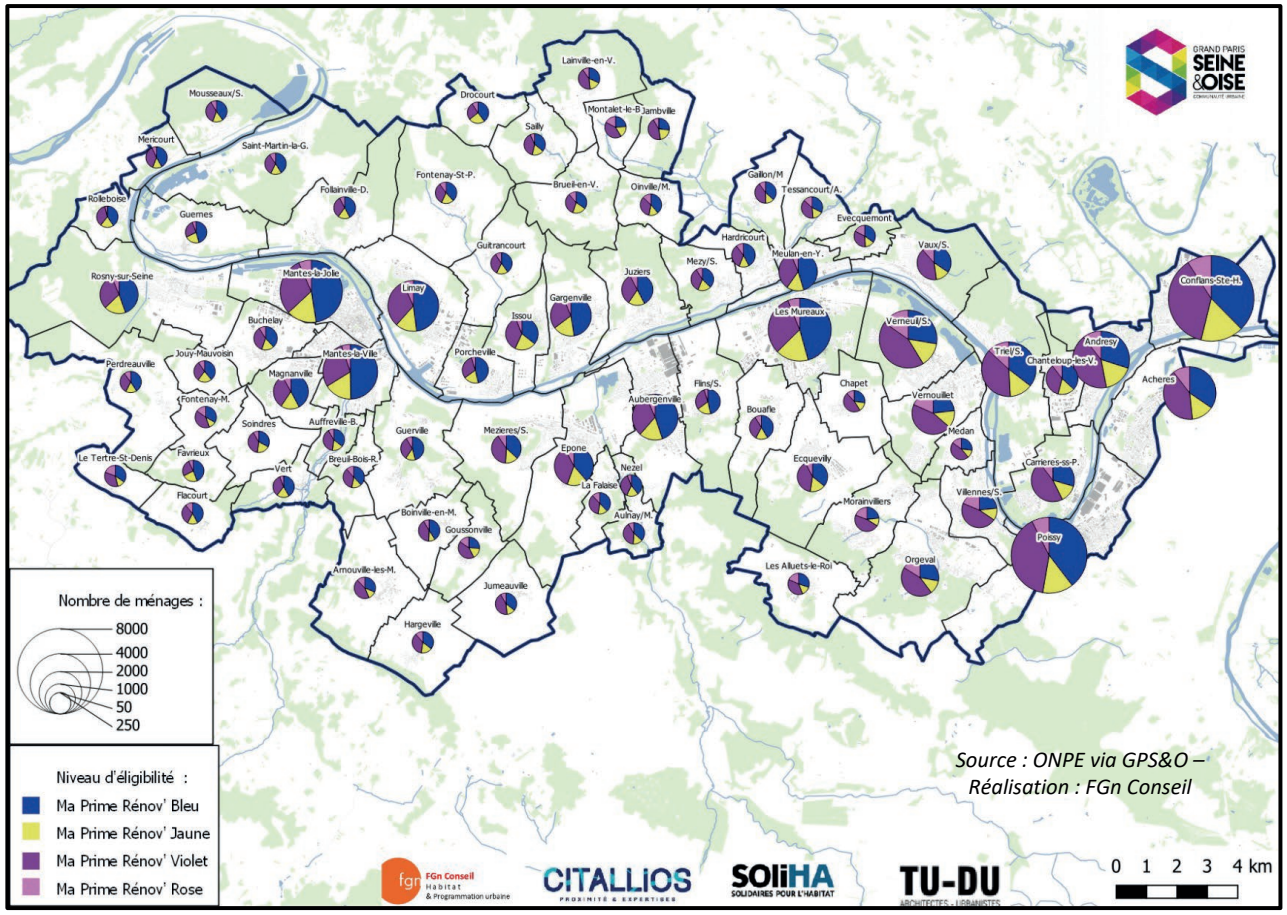


Localisation des logements classés de performance énergétique E, F ou G selon les DPE réalisés à Follainville-Dennemont



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 1er 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 1er octobre 2020 pour l'ensemble des propriétaires occupants

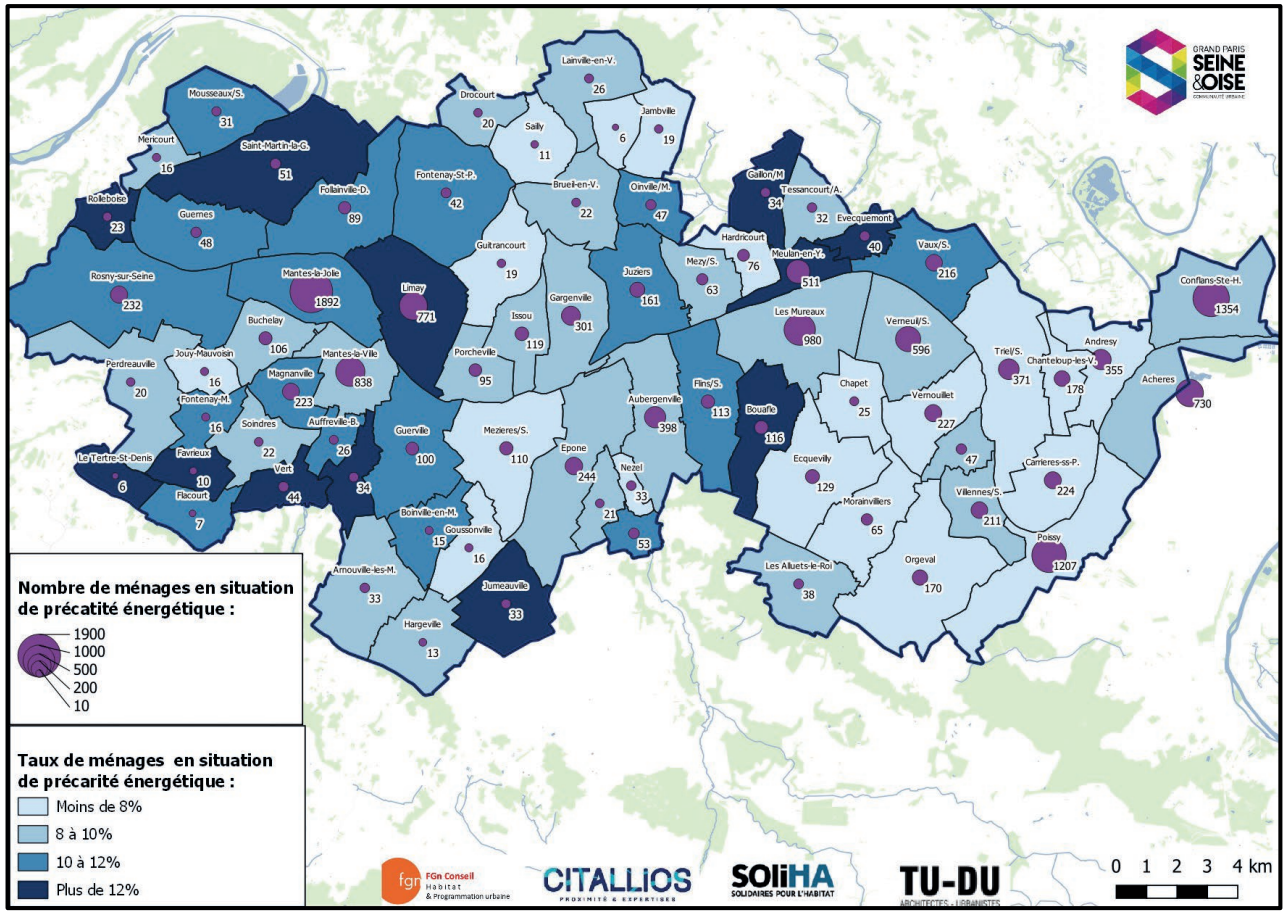
> A compter du 1er janvier 2021 pour les copropriétés (aide au SDC)

> A compter du 1er 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



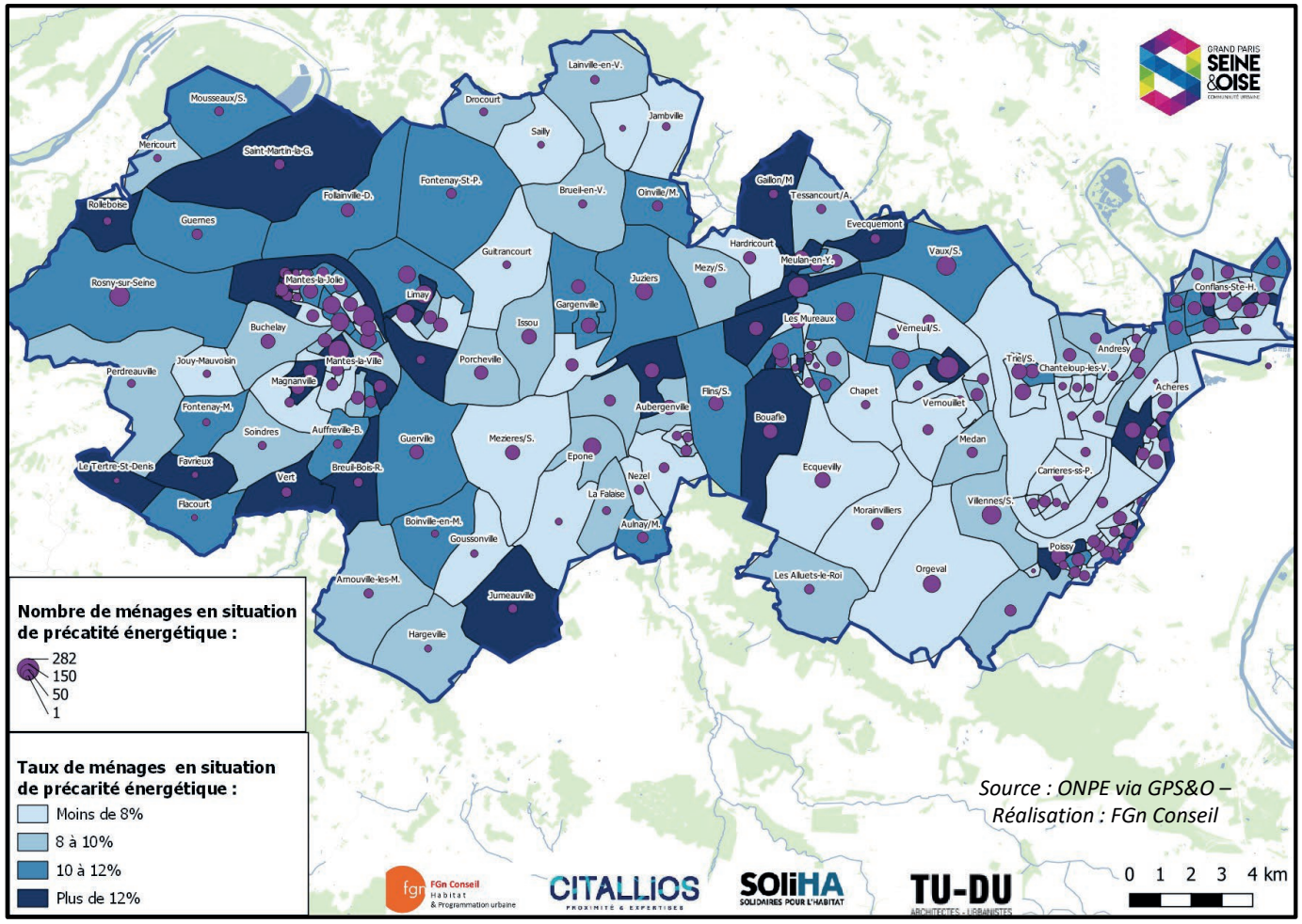
Il est statistiquement complexe de repérer précisément les situations de précarité énergétique des ménages. La précarité énergétique est en effet protéiforme et peut concerner des ménages qui dépensent une part importante de leur budget dans le chauffage de leur logement comme des ménages qui se privent 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** :

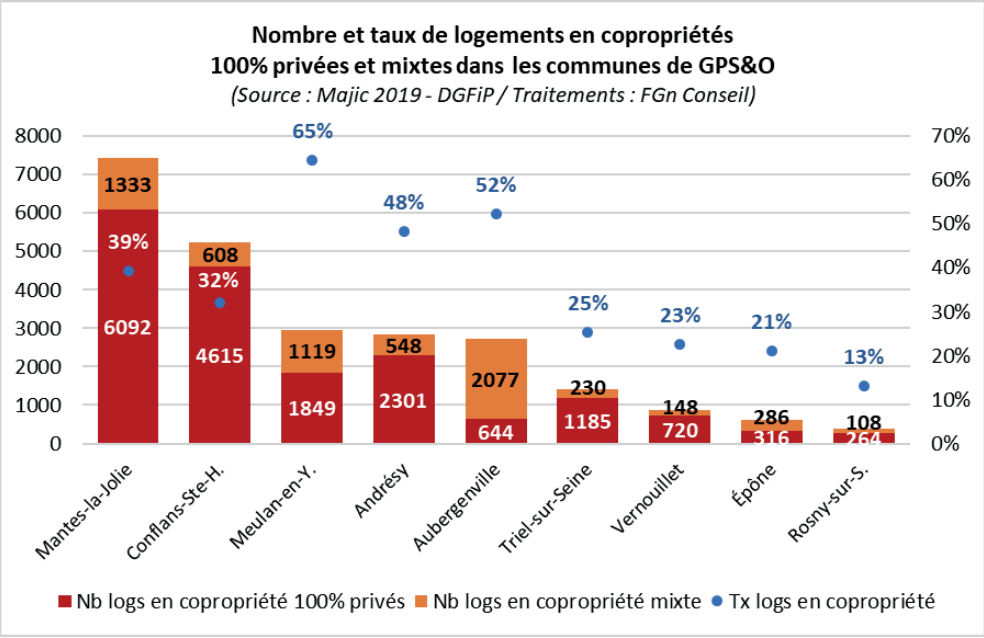
> 2.890 copropriétés privées représentant 44.000 logements

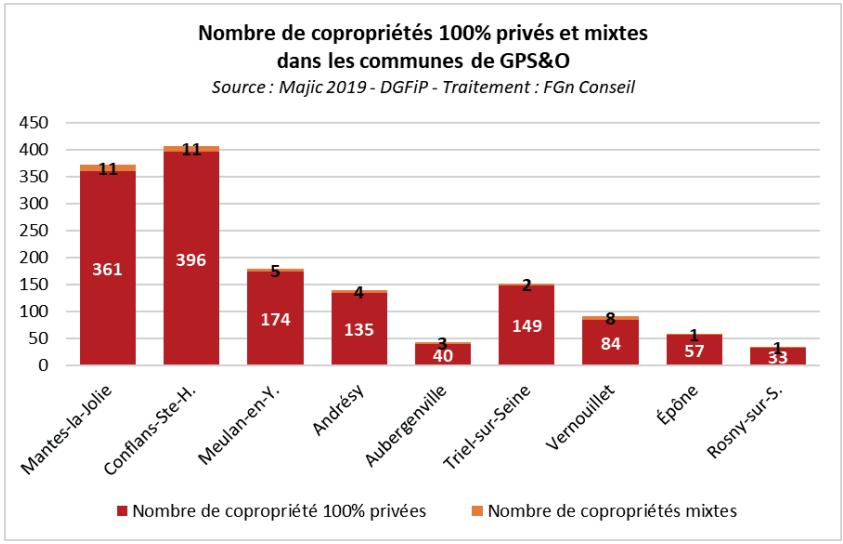
> 107 copropriétés mixtes pout un total de 12.169 logements, dont 6.190 logements sociaux, soit 51% des logements

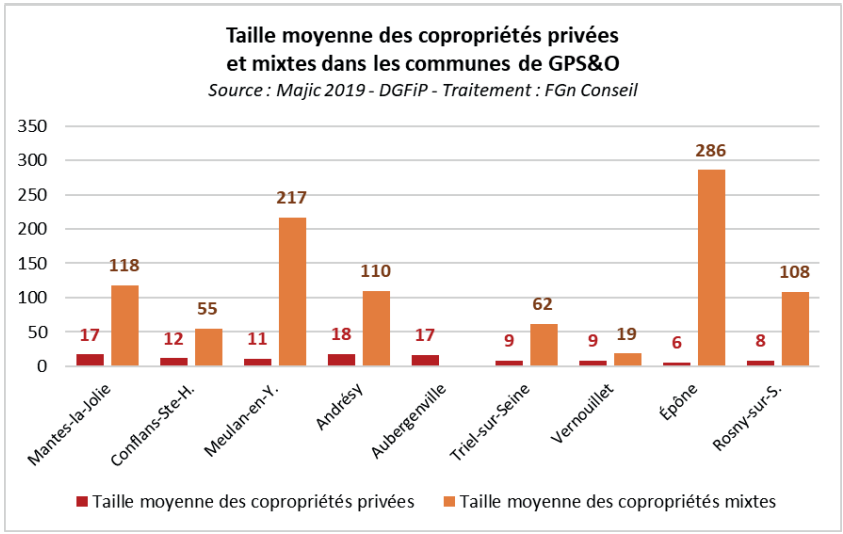
Les copropriétés présentent une taille moyenne de 19 logements, avec de forte variation selon la nature de la copropriété :

> 15 logements en moyenne pour les copropriétés privées

> 114 logements pour les copropriétés mixtes





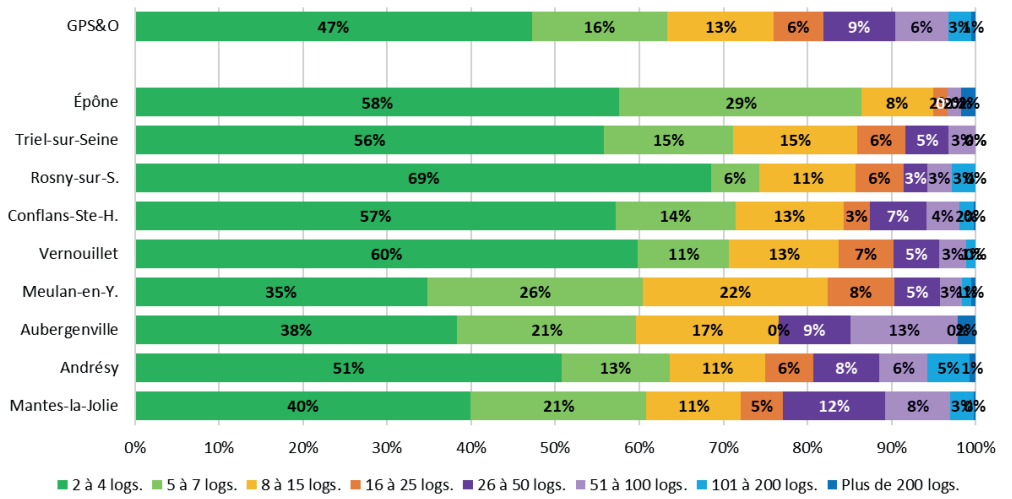


La part des copropriétés de plus de 25 logements

Seulement 19% des copropriétés sont de moyenne et grande taille (plus de 25 logements), mais regroupent près de ¾ du parc en copropriété,

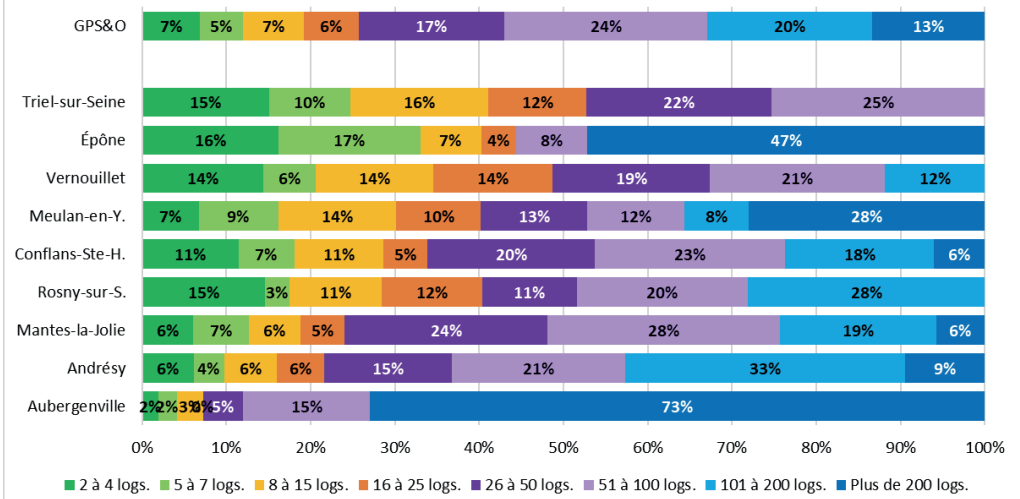
Répartition des copropriétés selon leur taille

Source : Majic 2019, DGFiP - Traitement : FGn Conseil



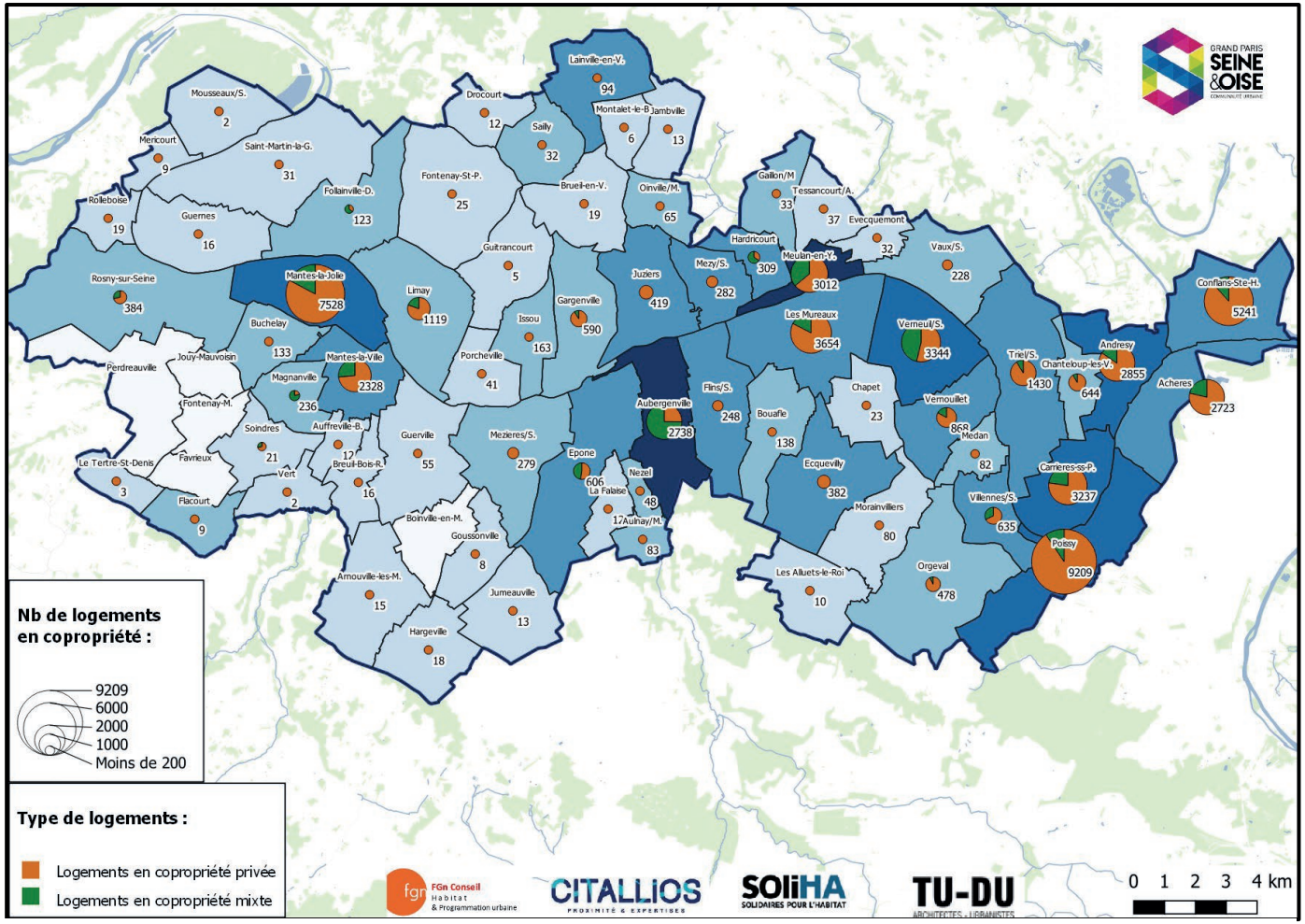
Répartition des logements en copropriété selon la taille de la copropriété

Source : Majic 2019, DGFiP - Traitement : FGn Conseil



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

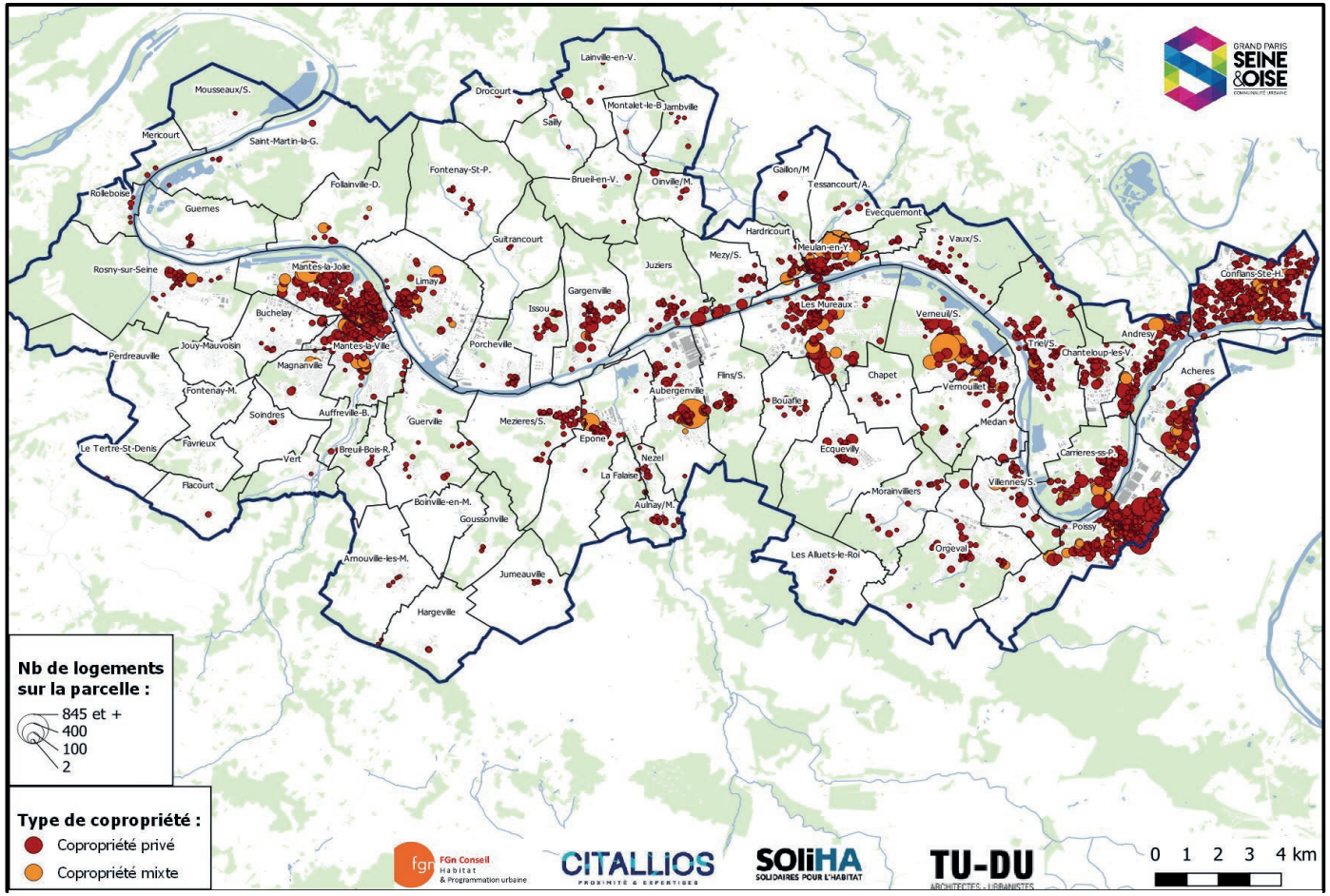


Source : Majic 2019 – Réalisation : FGn Conseil

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

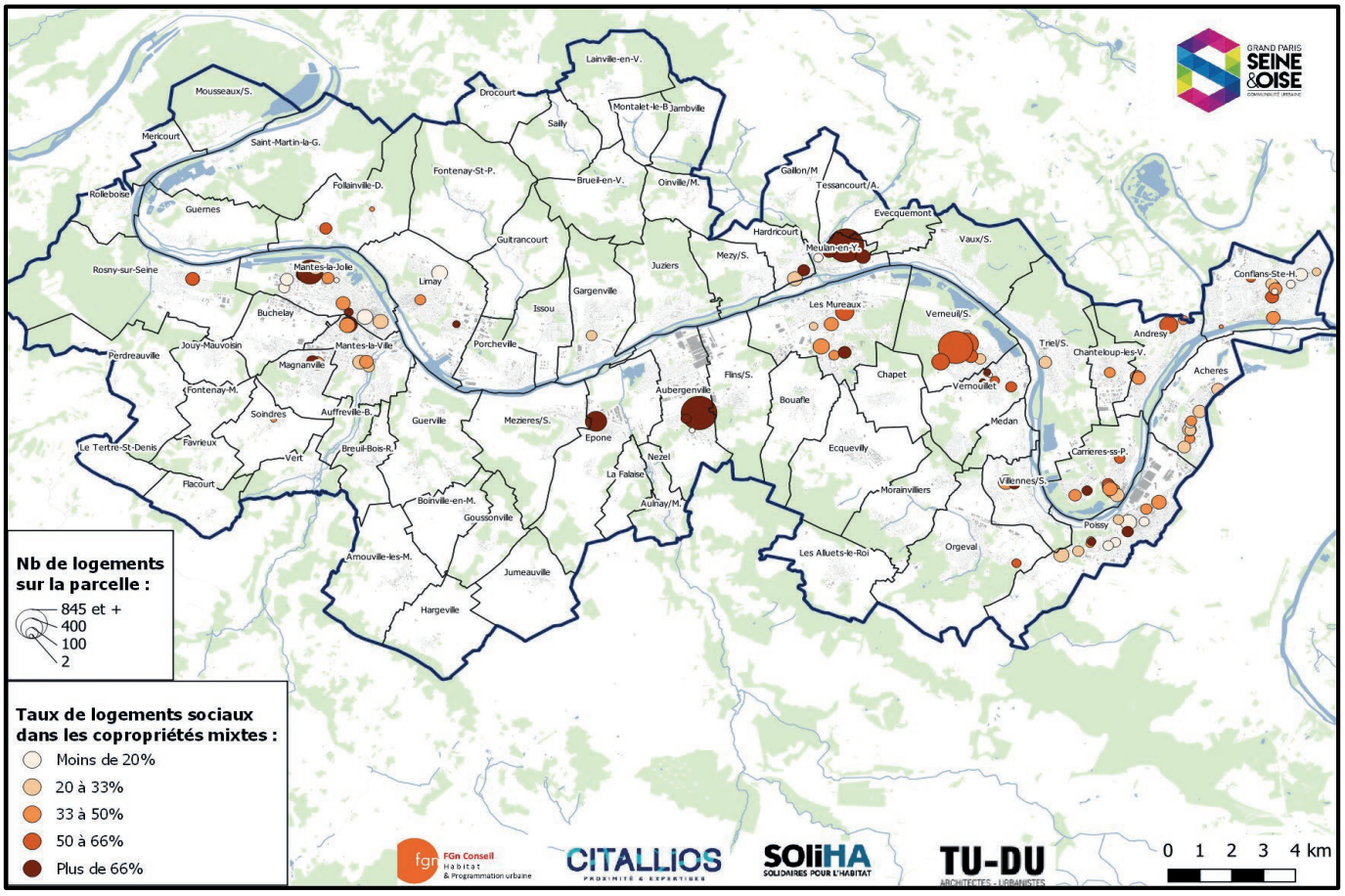
A l'échelle de la CU, près de 3000 copropriétés couvrent l'ensemble du territoire.

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

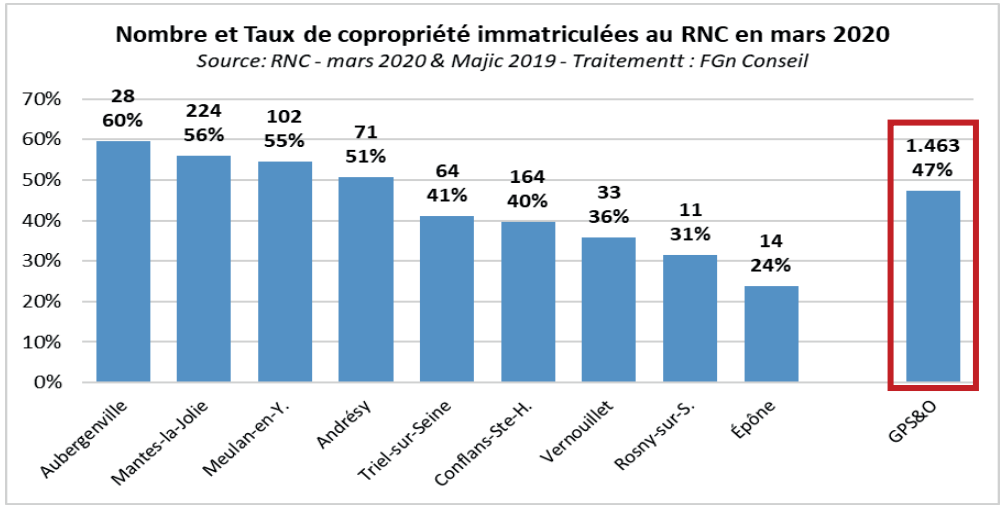


Source : Majic 2019 – Réalisation : FGn Conseil

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 corréler 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.

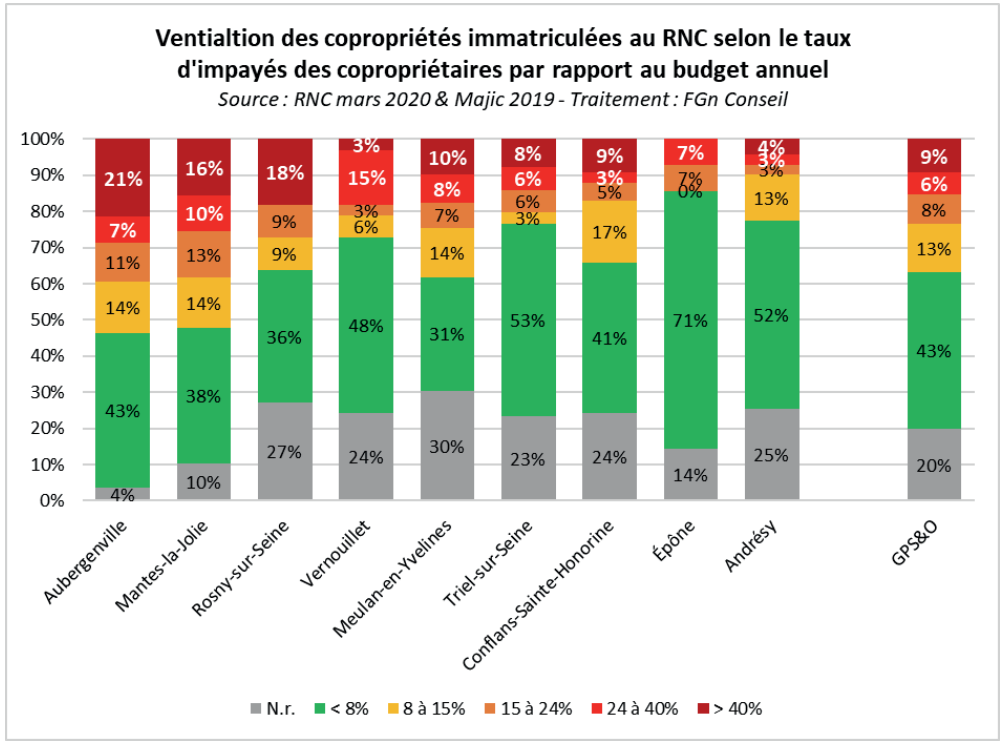
Par ailleurs, parmi les 107 copropriétés mixtes, seules 7 n'ont pas fait l'objet d'une immatriculation au RNC.

Depuis le 1er 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.

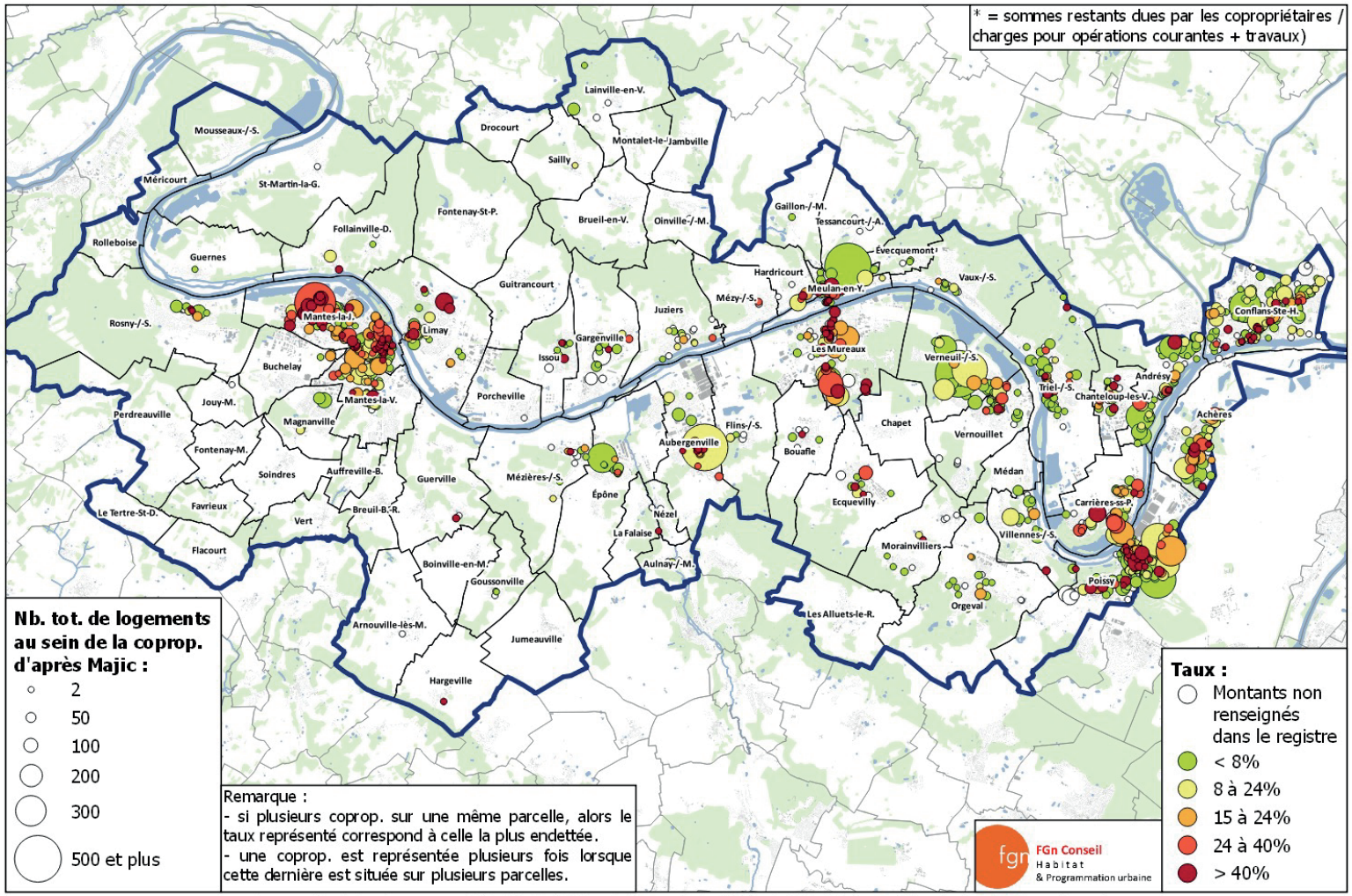
A compter de ce taux, la copropriété peut connaitre des difficultés à payer ses fournisseurs du fait notamment d'un assèchement de son fonds de roulement.

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 fianncières
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
Andrésy	37	9	2	2	3	18
GPS&O	**632**	**194**	**119**	**89**	**136**	**293**

Localisation des copropriétés selon leurs dettes de charges

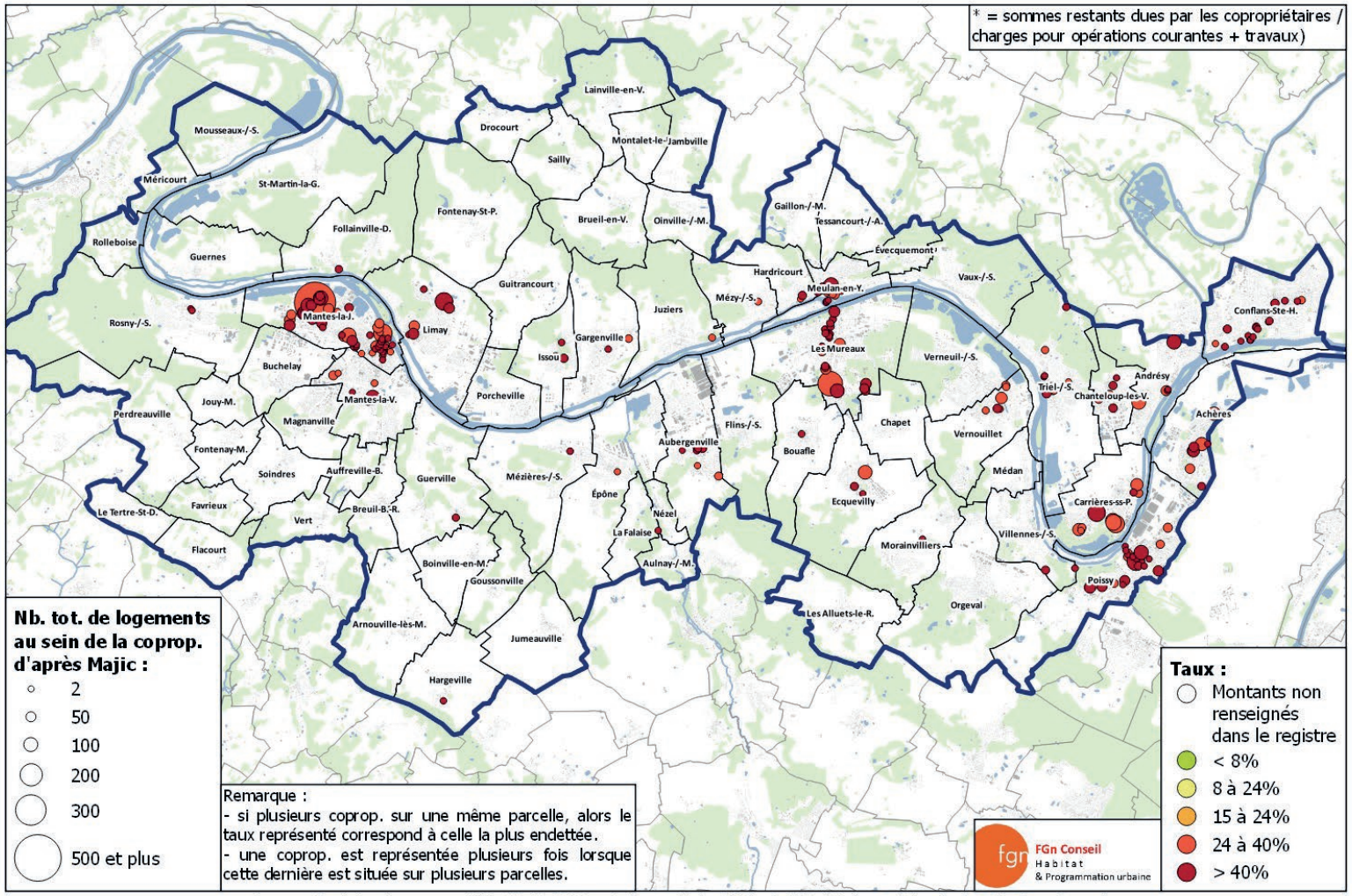
Taux d'impayés* au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 2 mars 2020, dans la CU du Grand Paris Seine et Oise



Source : Registre des copropriétés 02-03-2020 croisé avec Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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

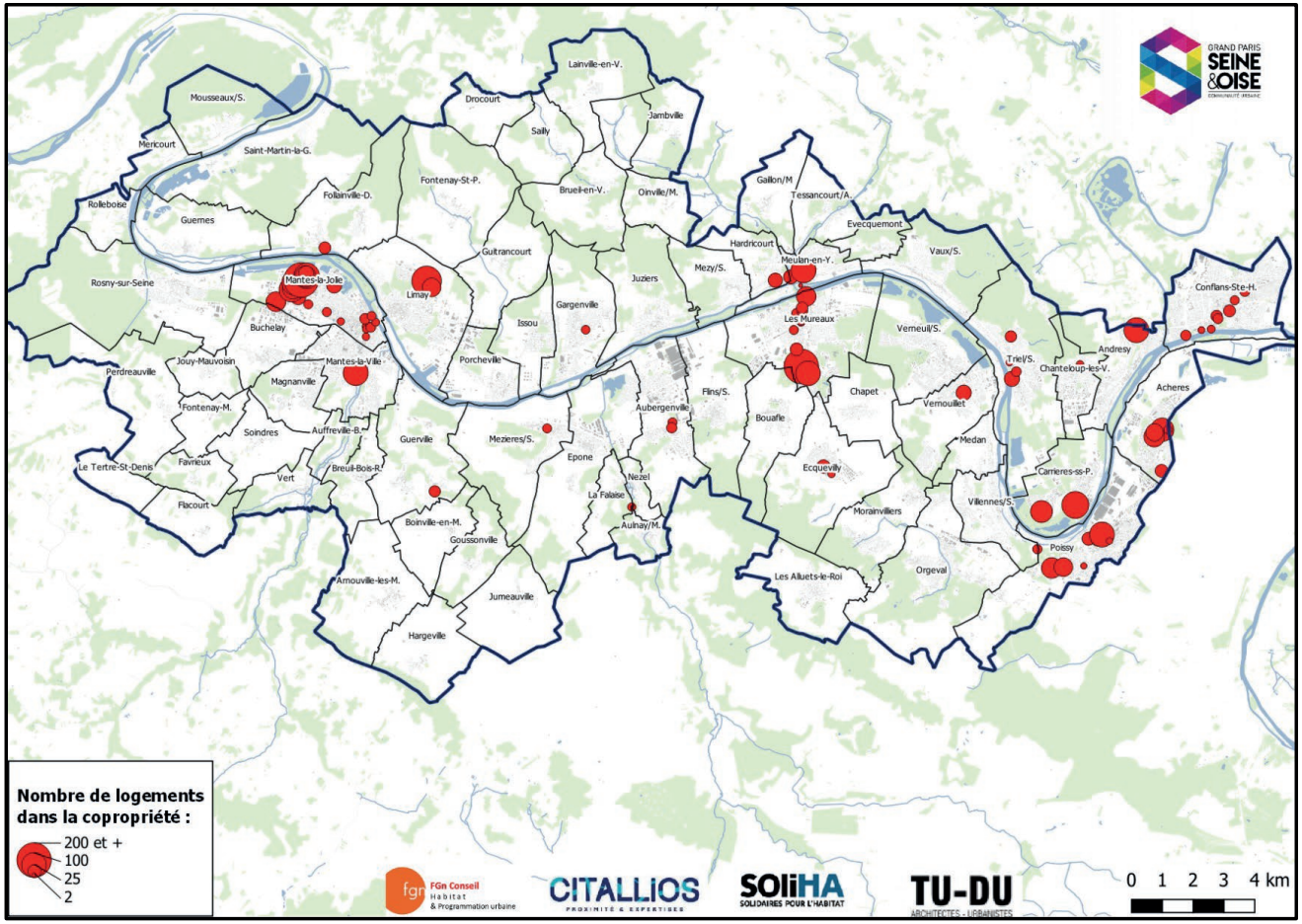
Taux d'impayés* au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 2 mars 2020, dans la CU du Grand Paris Seine et Oise

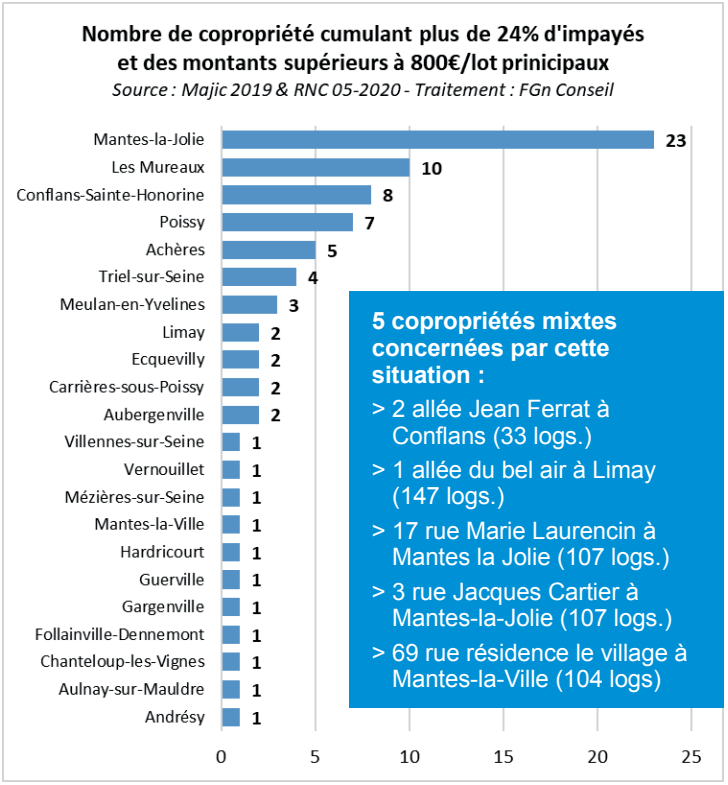


Source : Registre des copropriétés 02-03-2020 croisé avec Majic 2019 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

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),

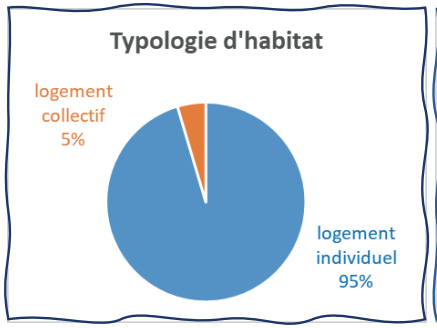
> 1 045 ménages dans l'adaptation de leur logement.

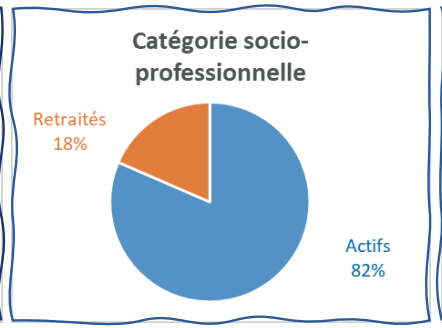
> L'amélioration de l'habitat

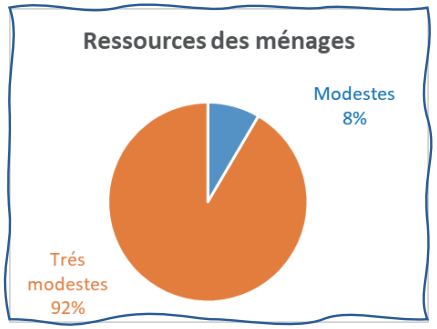
Quasi exclusivement des propriétaires occupants,
montant moyen de travaux : 21 400,00 € TTC,
montant moyen de subventions : 10 000,00 €.

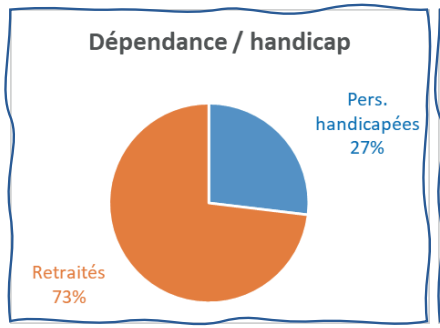
> L'adaptation du logement

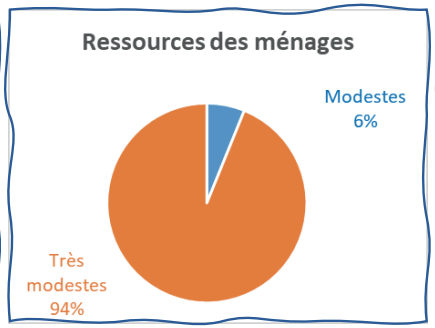
Quasi exclusivement des propriétaires occupants,
montant moyen de travaux : 9 000,00 € TTC,
montant moyen de subventions : 2 300,00 €.

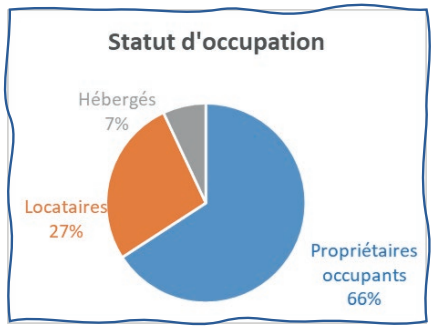












Sur les 9 villes constituant le périmètre d'étude, 269 ménages ont été concernés, dont

> 47% à Mantes-la-Ville,

> 20% à Conflans-Sainte-Honorine,

> 13% à Rosny-sur-Seine.

Une activité récurrente sur le territoire

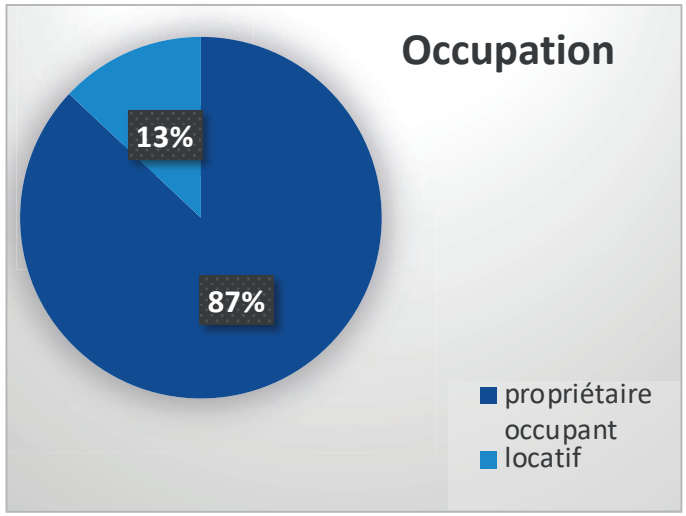
Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2002

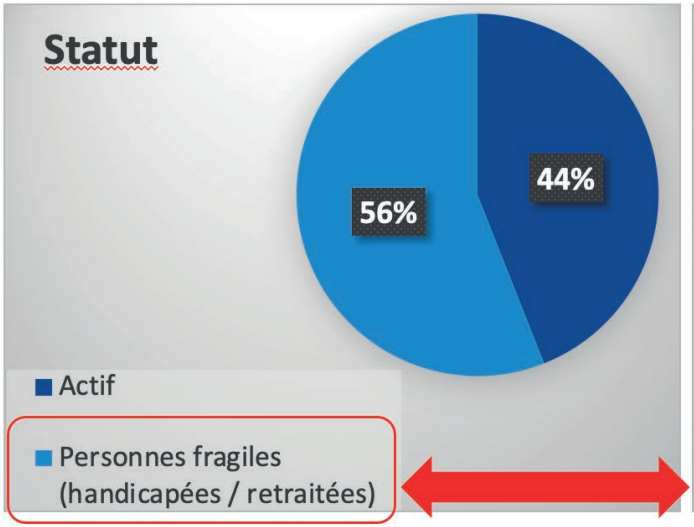
Une dynamique globale sur le territoire

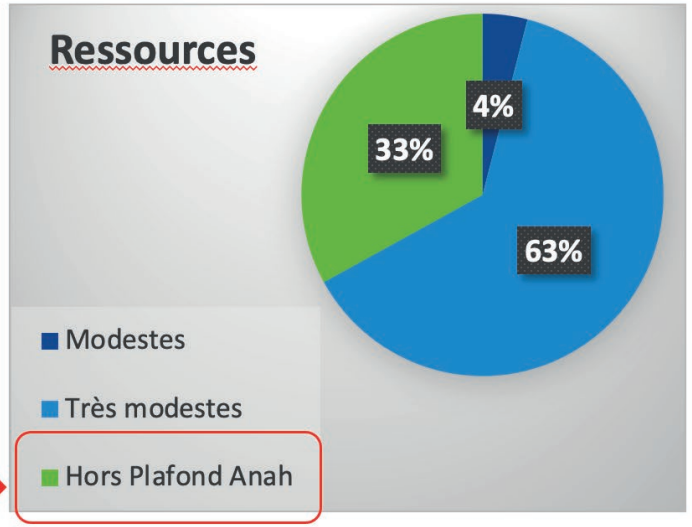
Activité soutenue et récurrente :

> 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)

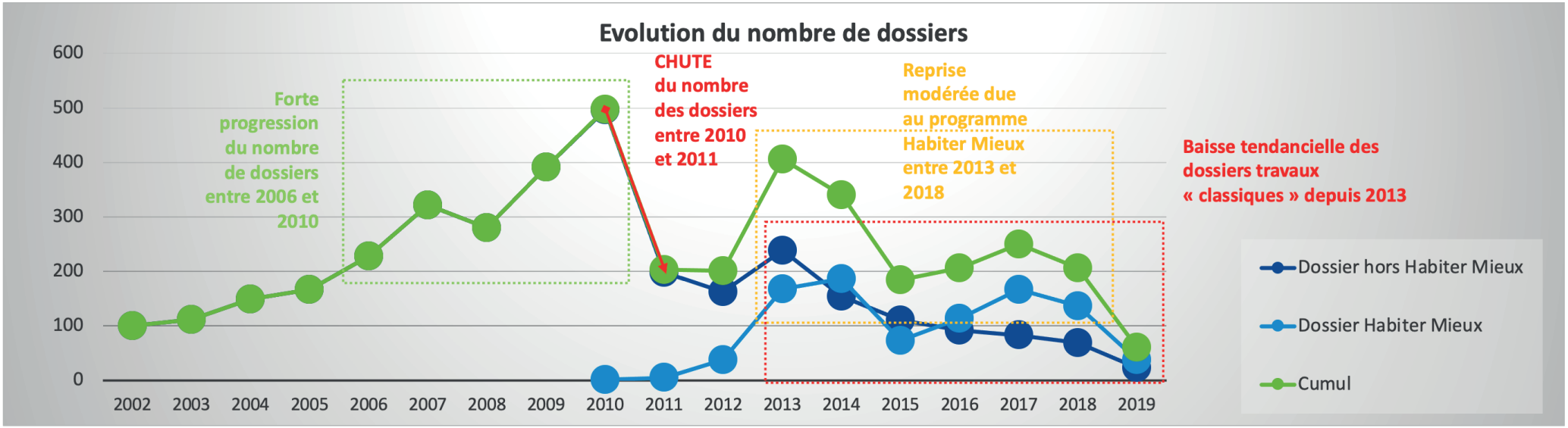






Une activité récurrente sur le territoire

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

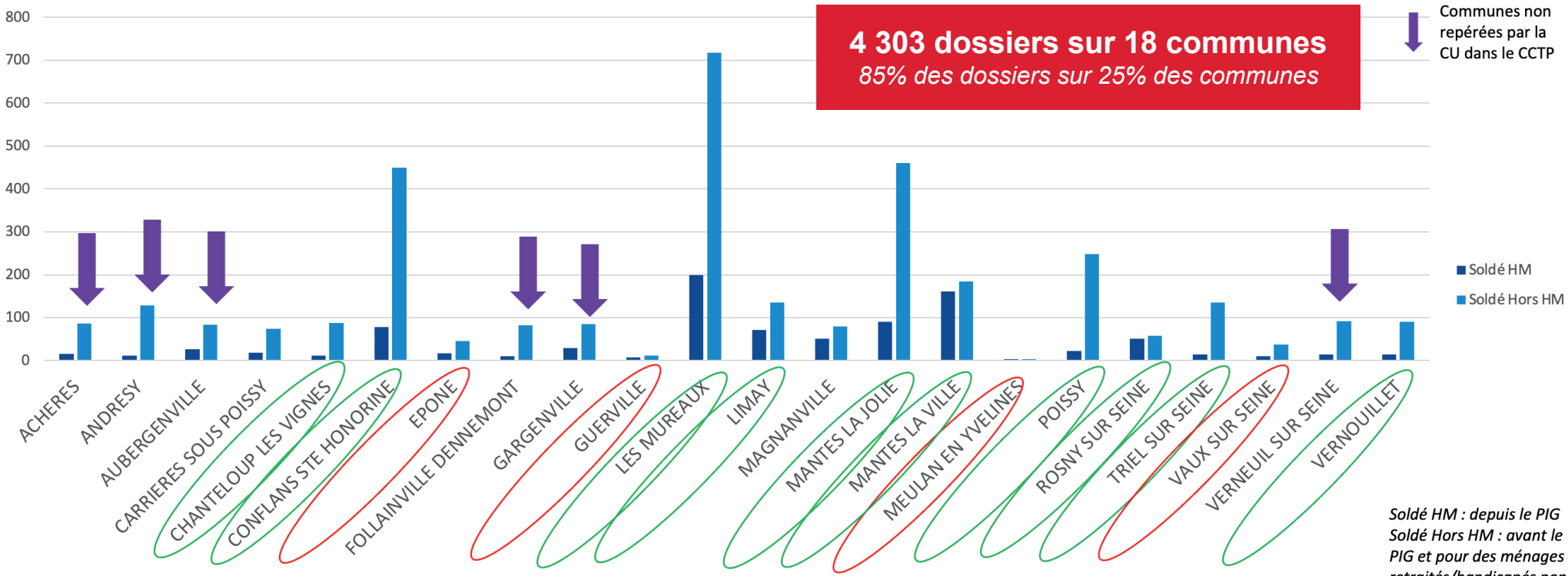


Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2002

SOliHA Yvelines Essonne
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

4 303 dossiers sur 18 communes
85% des dossiers sur 25% des communes



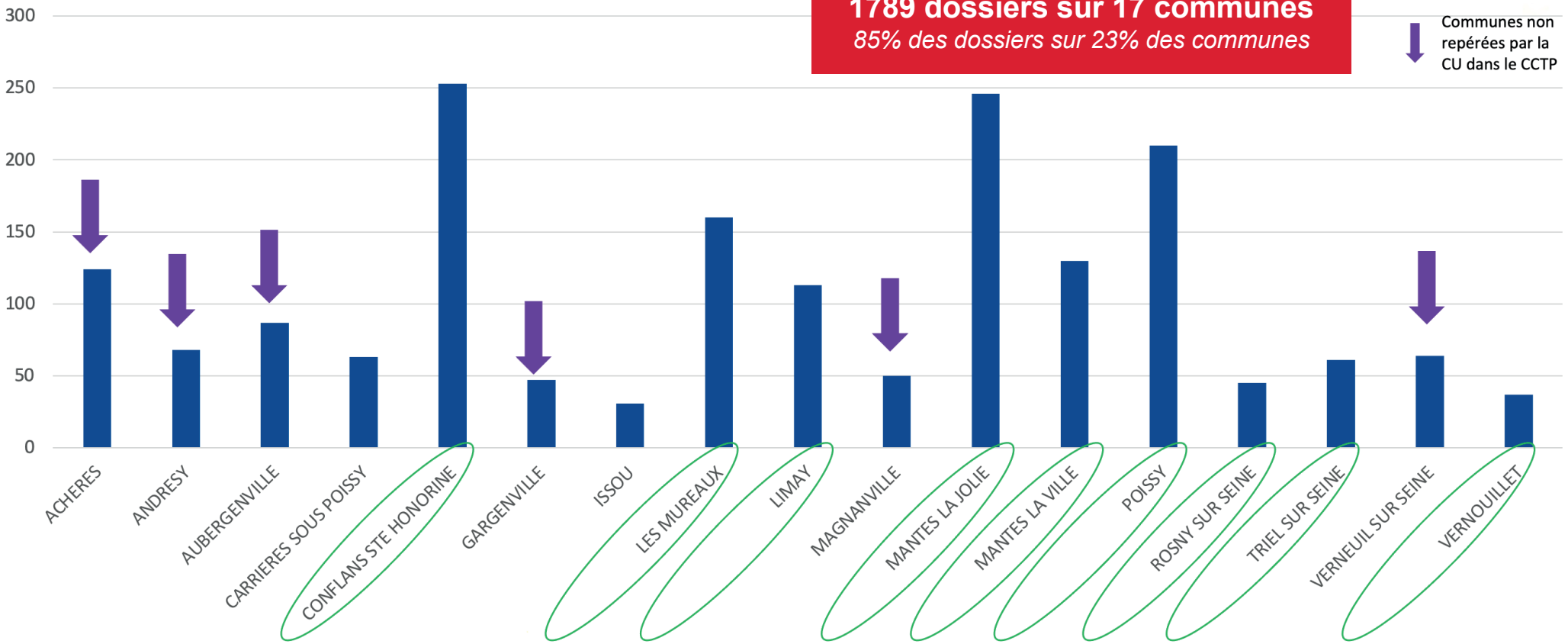
Soldé HM : depuis le PIG
Soldé Hors HM : avant le PIG et pour des ménages retraités/handicapés non éligibles au PIG

Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2006

SOliHA Yvelines Essonne
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1789 dossiers sur 17 communes
85% des dossiers sur 23% des communes



Une activité récurrente sur le territoire

Première analyse des dossiers instruits par Soliha Yvelines Essonne depuis 2006

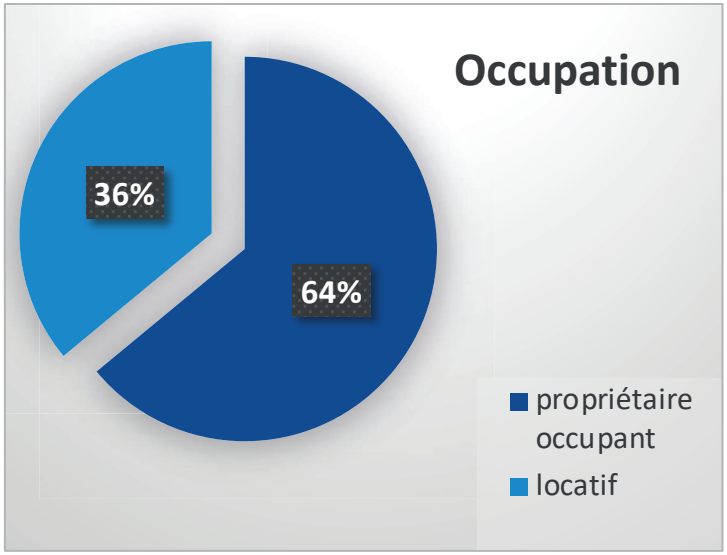
Une dynamique globale sur le territoire

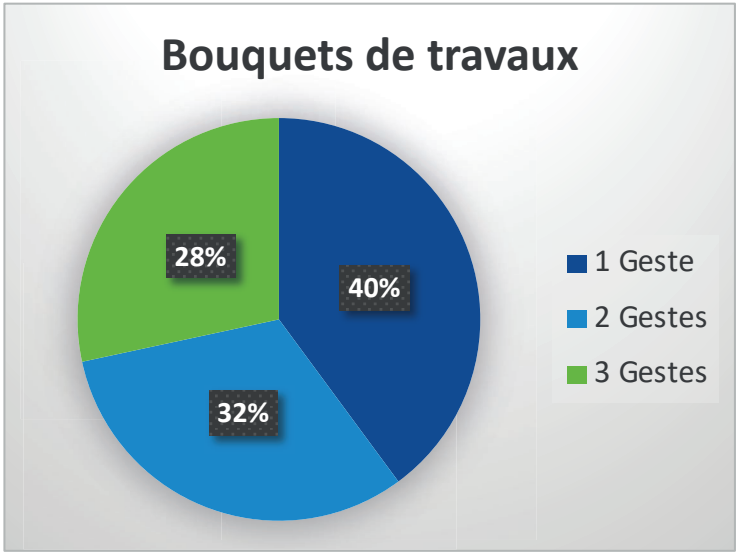
Des volumes de travaux et d'activité très différents entre l'adaptation de logements [4,4 k€ par logement en moyenne] et l'économie d'énergie [12 k€ par logement en moyenne]

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, Evecquemont]

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.

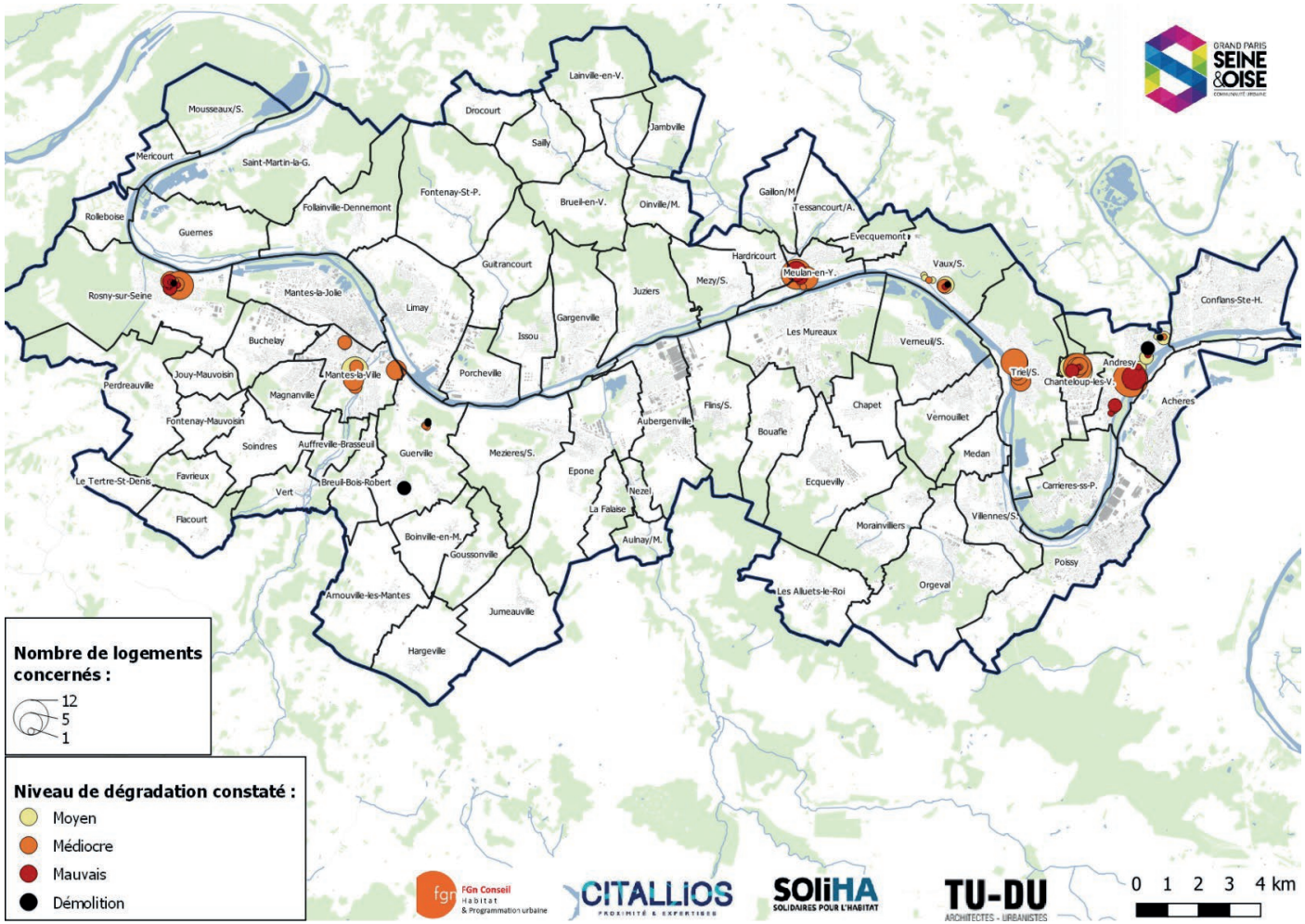
Compte tenu de l'importance du territoire, **le repérage et la réalisation de fiches immeubles ont été réalisés en priorité sur les immeubles les plus dégradés**.

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

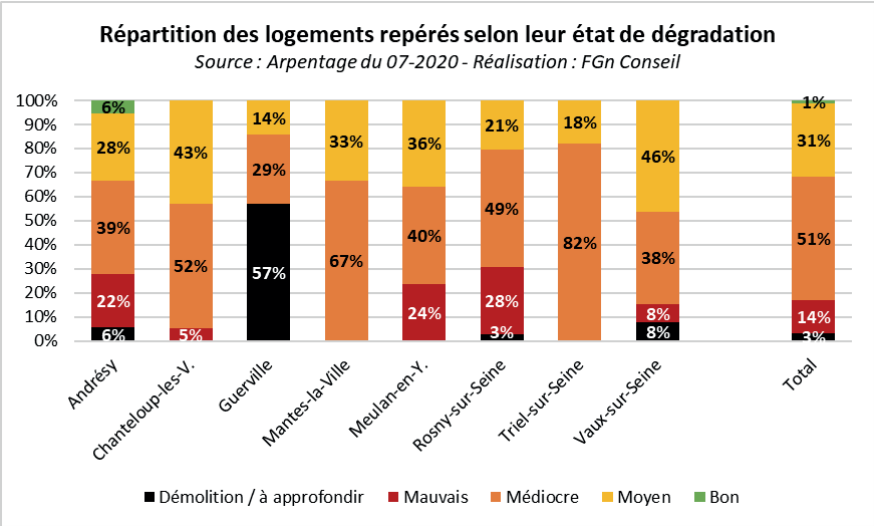
> 130 parcelles

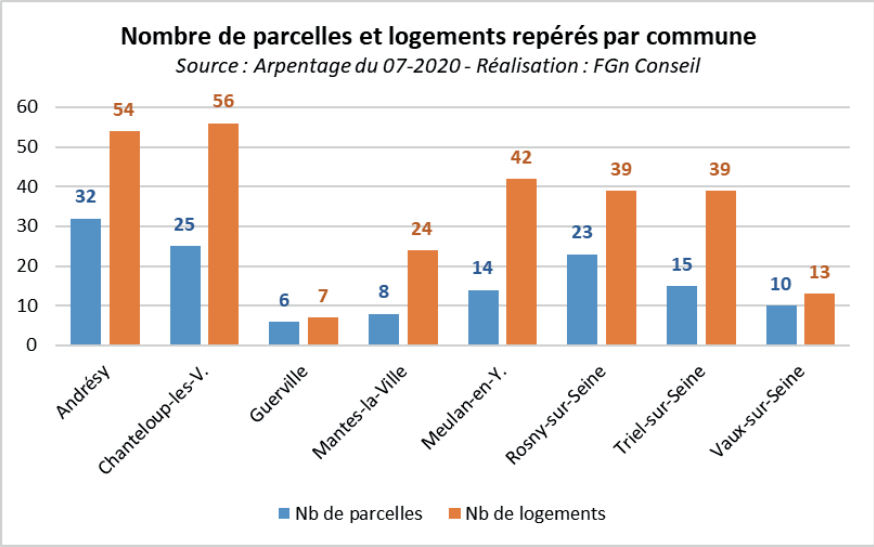
> 275 logements

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					
	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	Démolition/ à approfondir	Total
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**

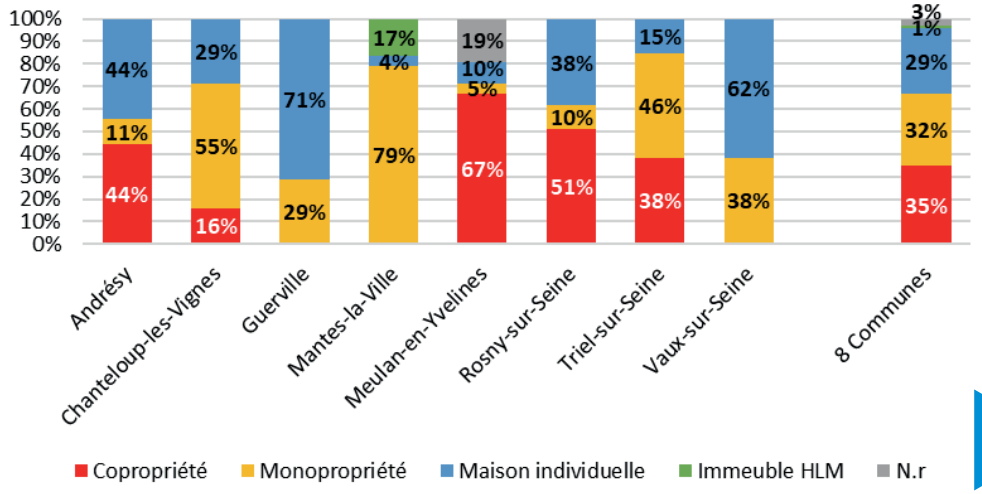
Compte tenu de leur proportion dans le parc privé, une part importante de logements dégradés en monopropriété

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.

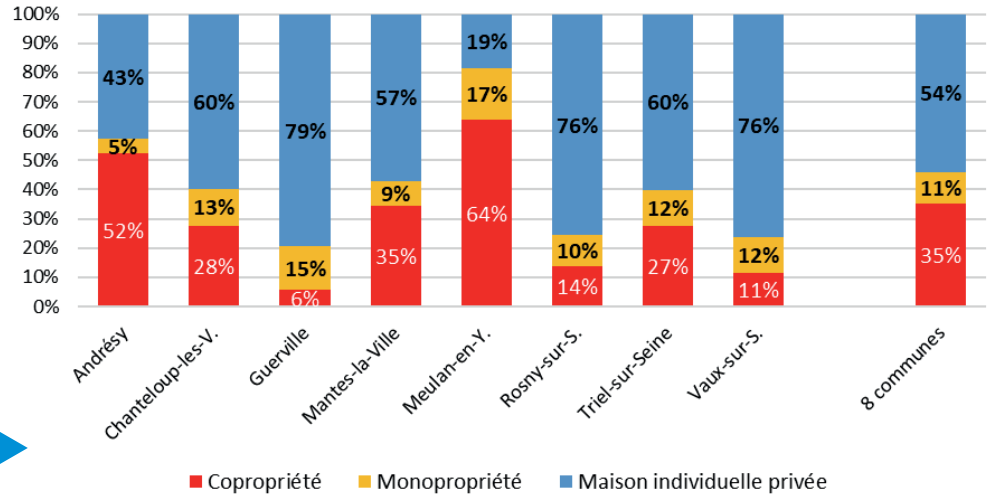
Répartition des logements repérés selon leur nature de propriété

Source : Repérage du 07-2020 & Majic 2019 - Traitement : FGn Conseil



Répartition des logements du parc privé selon leur nature d'occupation

Source : Majic 2019, DGFiP - Traitement : FGn Conseil



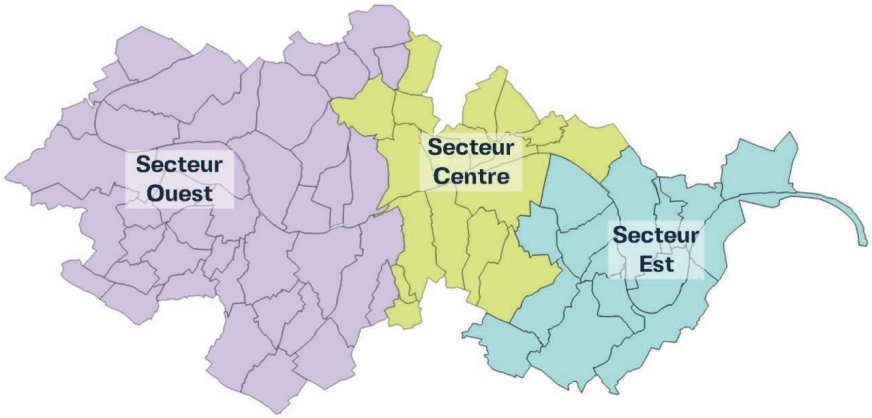
RAPPEL DU DIAGNOSTIC

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 %).

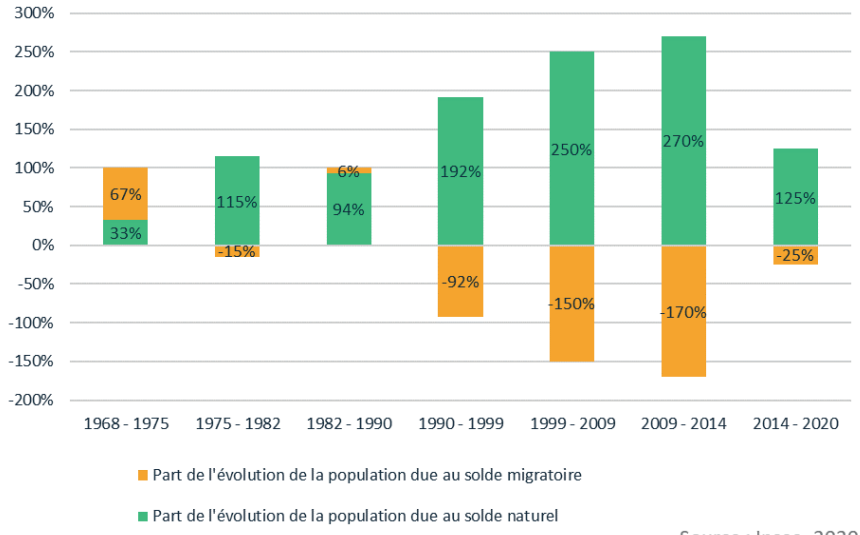


Cependant, si la croissance a été majoritairement portée par le secteur Ouest de l'EPCI depuis 1968, la dynamique s'est progressivement rééquilibrée, voire inversée au profit du secteur Est. Les communes qui le composent, situées à proximité de la couronne parisienne, connaissent aujourd'hui en moyenne 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.

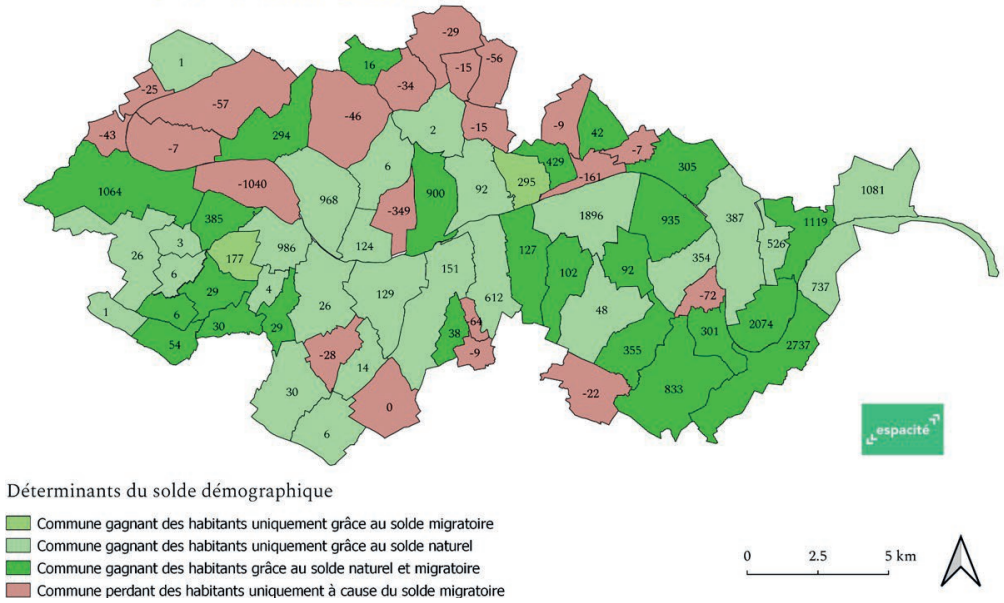
Impact du solde migratoire et du solde naturel sur l'évolution du nombre d'habitants de GPS&O



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 due 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 nationale[1]. 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-communaux 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

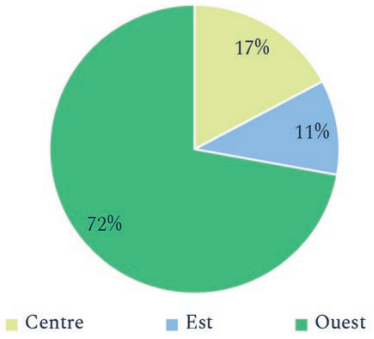
Les résidents faisant partie d'une famille monoparentale et ayant connu une mobilité résidentielle infra-communale entre 2019 et 2020 sont sur-représentés par rapport à ceux n'en ayant pas connu : 16 % contre 13 %. A l'inverse, les enfants de couples et les adultes de couples sans enfants sont légèrement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

Les mobilités infra-GPS&O

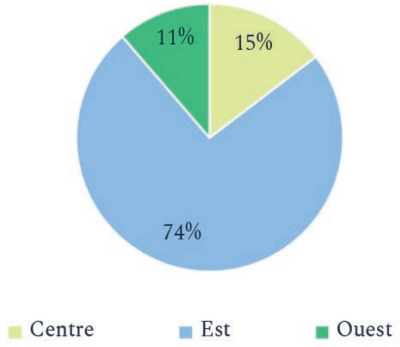
Au-delà des caractéristiques socio-économiques des habitants, l'analyse des mobilités infra-GPS&O nécessite de prendre en compte leurs origines géographiques ainsi que les dynamiques existants entre les secteurs mêmes : d'où viennent les personnes qui vivaient déjà à GPS&O et ont changé de commune entre 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.

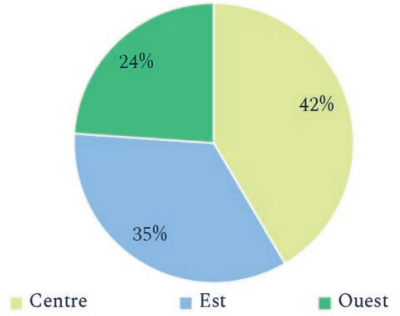
Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Ouest depuis une autre commune de GPS&O



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



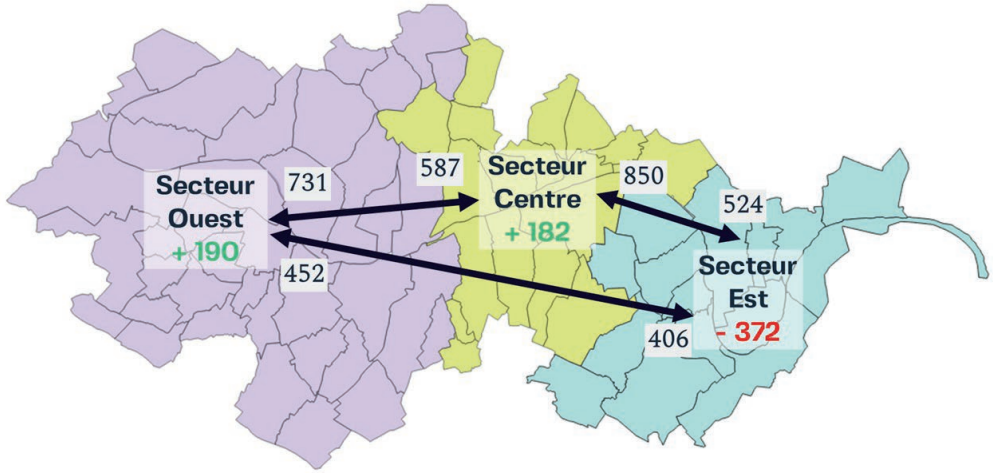
Origine des personnes s'étant installées sur le secteur Centre depuis une autre commune de GPS&O



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 :

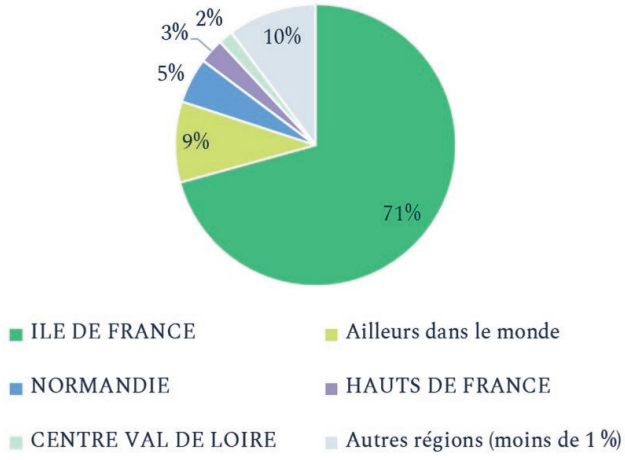
- Une surreprésentation des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires dans les arrivants depuis une autre commune de GPS&O
- Comme pour les mobilités infra-communales, une sur-représentation des moins de 25 ans (Entre 36 et 37 % des mobilités infra-GPS&O en fonction des secteurs) et des 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'Ile 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'Ile 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'Ile 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.

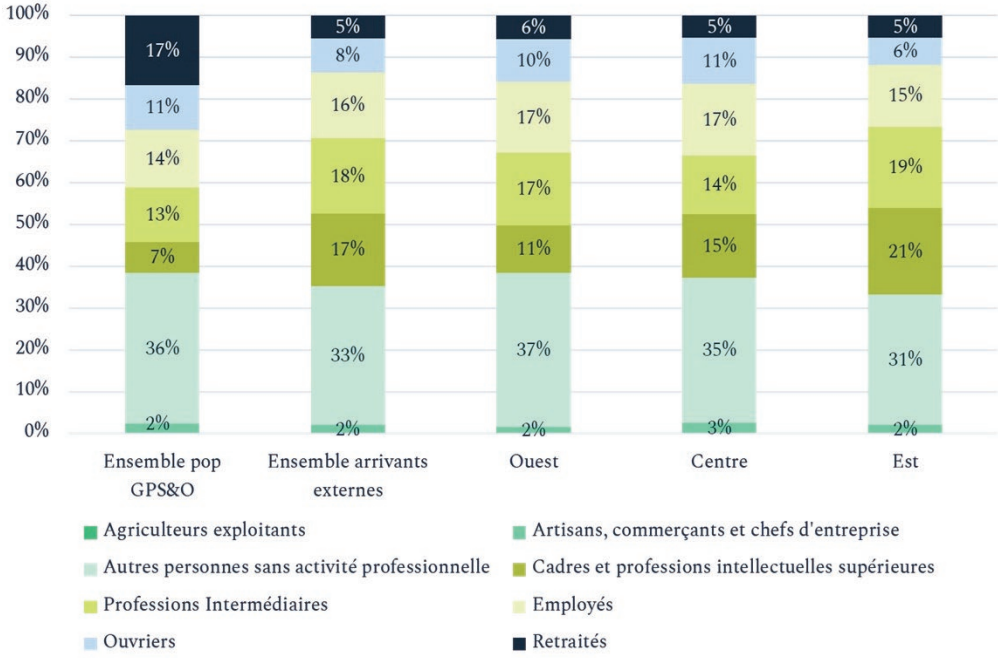
Les caractéristiques socio-économiques : de légères différences par rapport aux mobilités infra-communales et infra-GPS&O

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.

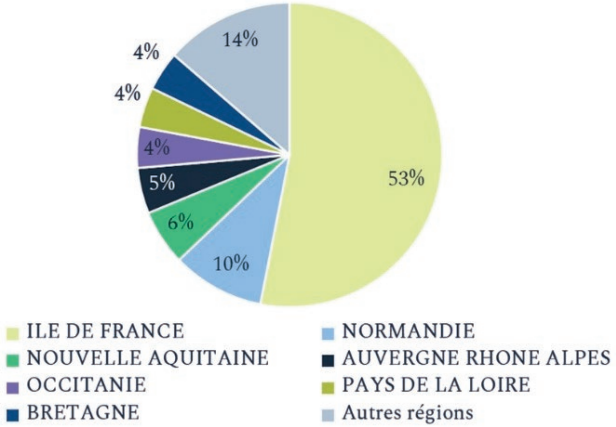
Les destinations géographiques des départs depuis GPS&O

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'Île-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.

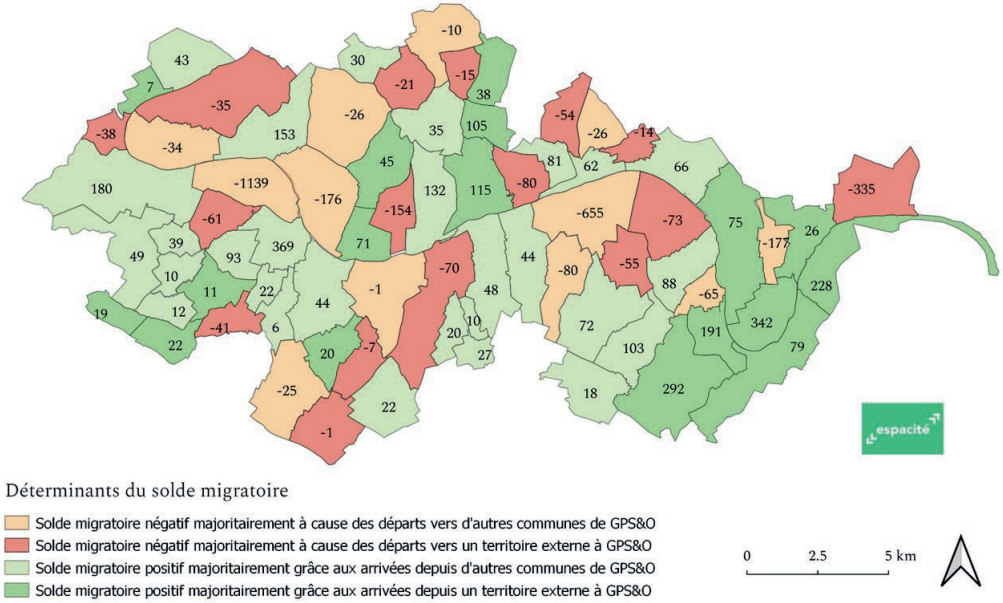
Les différences entre secteurs sont globalement semblables entre 2019-2020 et la période 2014-2020, avec un solde positif pour le secteur Est et négatif sur l'Ouest et le Centre[3]. Le gain d'habitants de l'Ouest et du Centre par rapport aux autres secteurs de GPS&O ne permet pas de compenser les départs 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	+ 330	+ 231	- 296
Solde migratoire par rapport aux territoires externes à GPS&O	- 745	- 428	+ 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



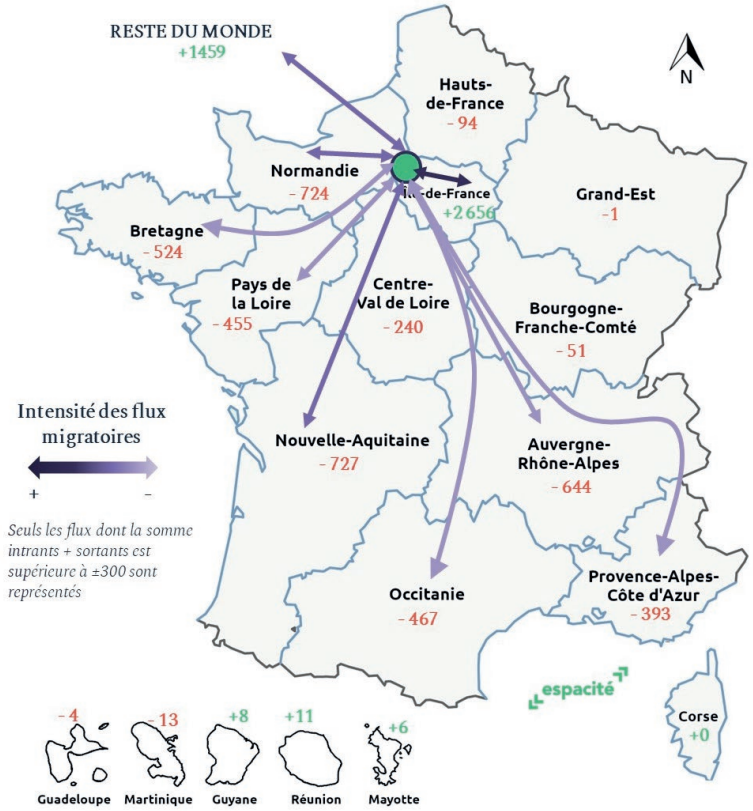
Les soldes migratoires de GPS&O par territoires

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'Ile 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 rentrants et sortants du territoires) est très importante avec l'Ile 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)

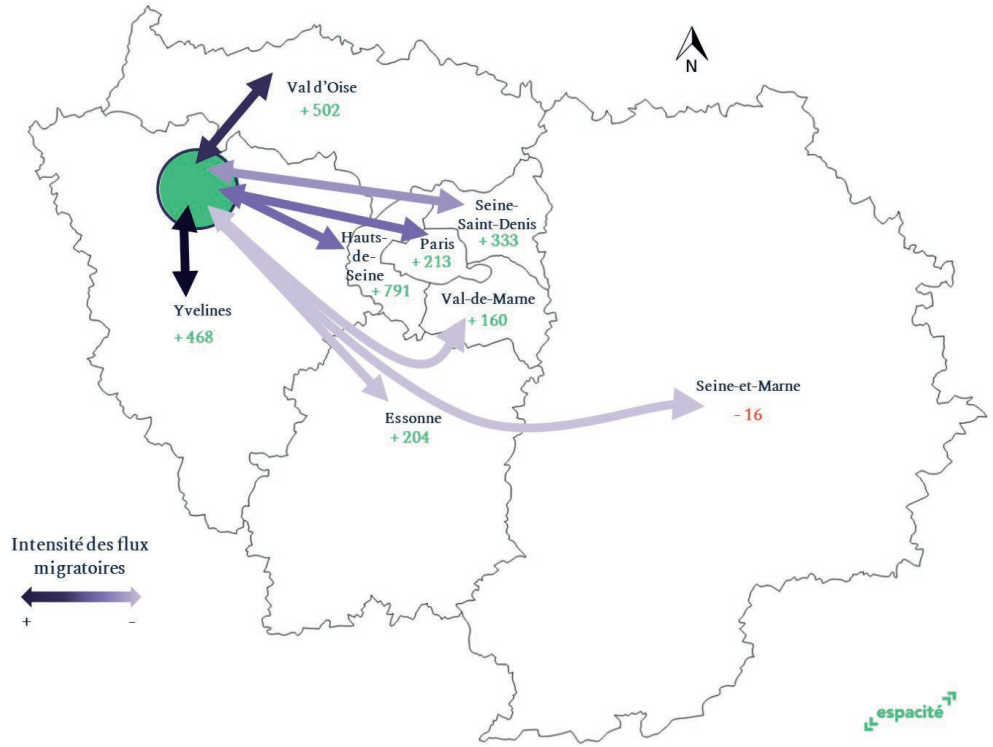


Les soldes migratoires par départements d'Ile-de-France

Les soldes migratoires de GPS&O par rapports aux départements d'Ile-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'Ile-de-France

(Source : Insee)

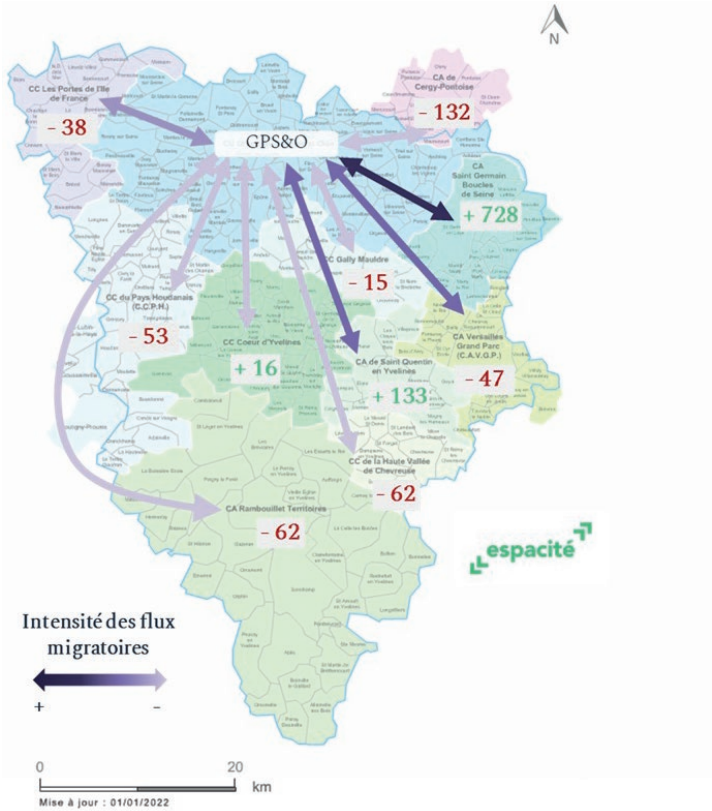


Les soldes migratoires par EPCI des Yvelines

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)



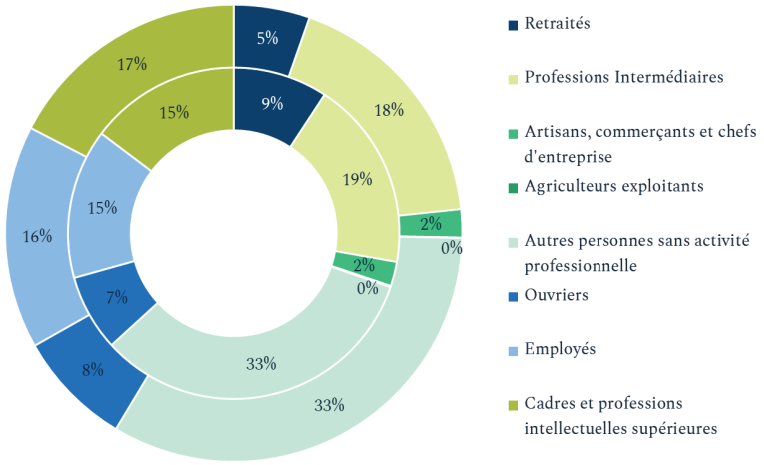
Les soldes migratoires par caractéristiques socio-économiques

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

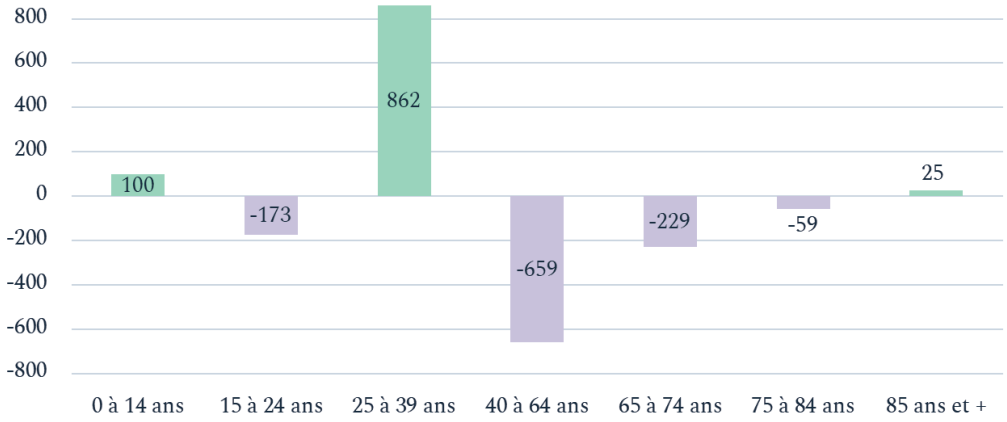
Les employés, ouvriers et les cadres sont les CSP pour lesquelles les soldes migratoires sont positifs. Ils sont globalement neutres ou peu significatifs pour les agriculteurs et les autres personnes sans activités professionnelles comme les chômeurs ou les étudiants (malgré des flux migratoires importants 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.

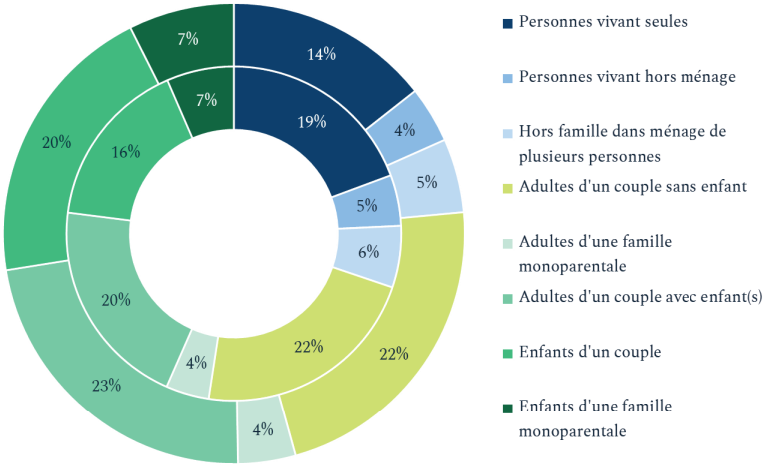
Les différences entre les secteurs s'observent principalement sur les enfants (0-14 ans) et les jeunes adultes (25-39 ans).

- 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

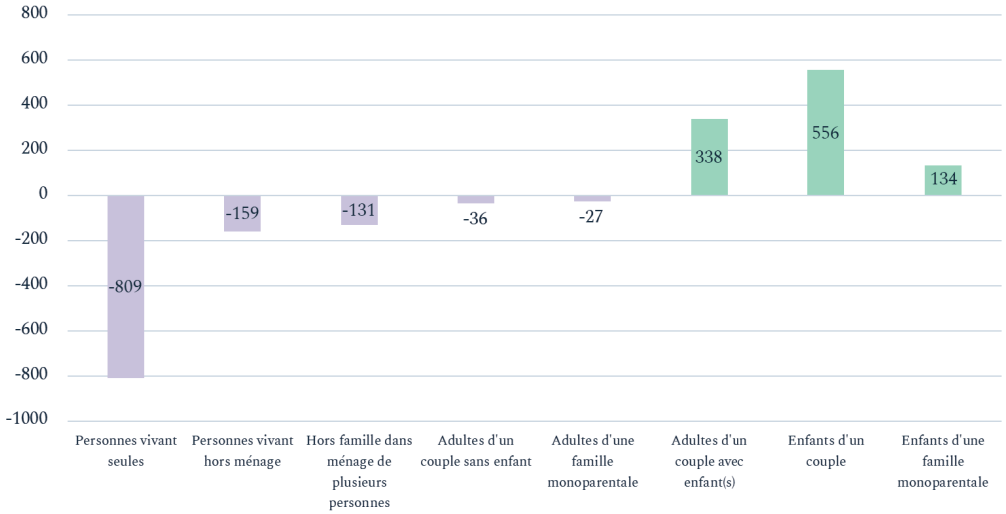
Un gain de familles sur l'Est, une perte de personnes seules et hors ménages

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.

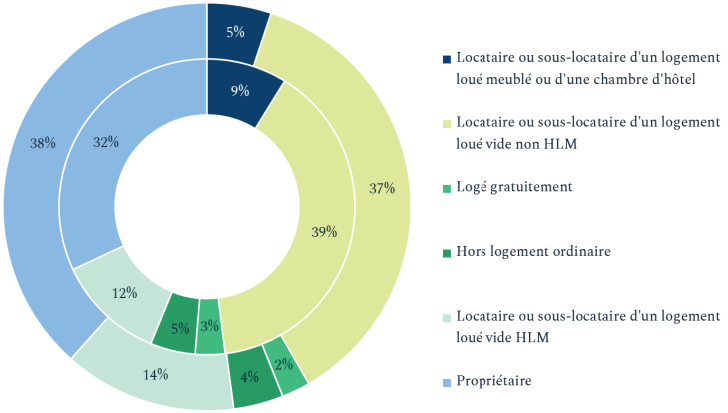
Répartition des flux de migrations résidentielles pour les départs (anneau interne) et les arrivées (anneau externe) sur GPS&O entre 2019 et 2020, par modes de cohabitation - Source : Insee



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



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



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.

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'Ile 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.

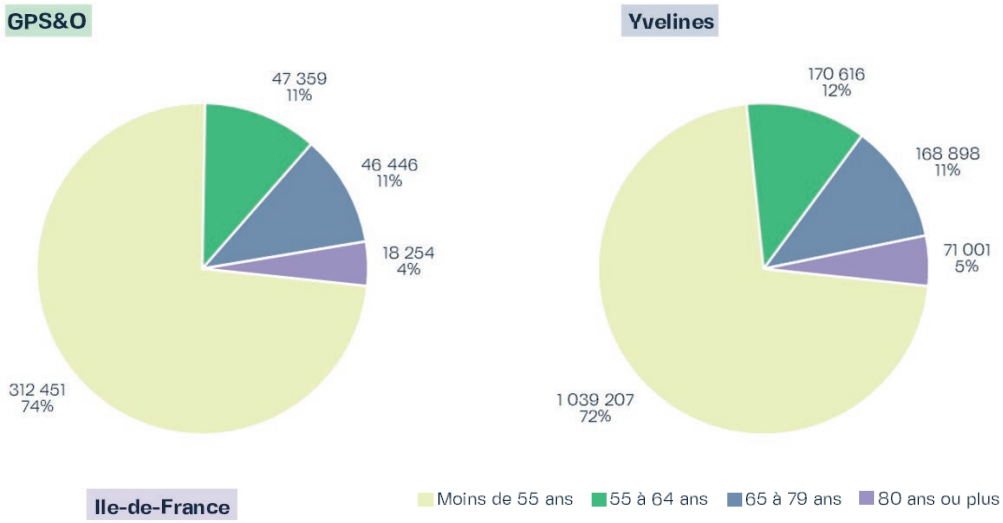
Elle propose un focus spécifique sur la question du développement des résidences services séniors (RSS) qui s'appuie notamment sur des entretiens conduits auprès de gestionnaires de résidences du territoire. L'étude s'appuie également sur des entretiens conduits avec le Conseil Départemental et des analyses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

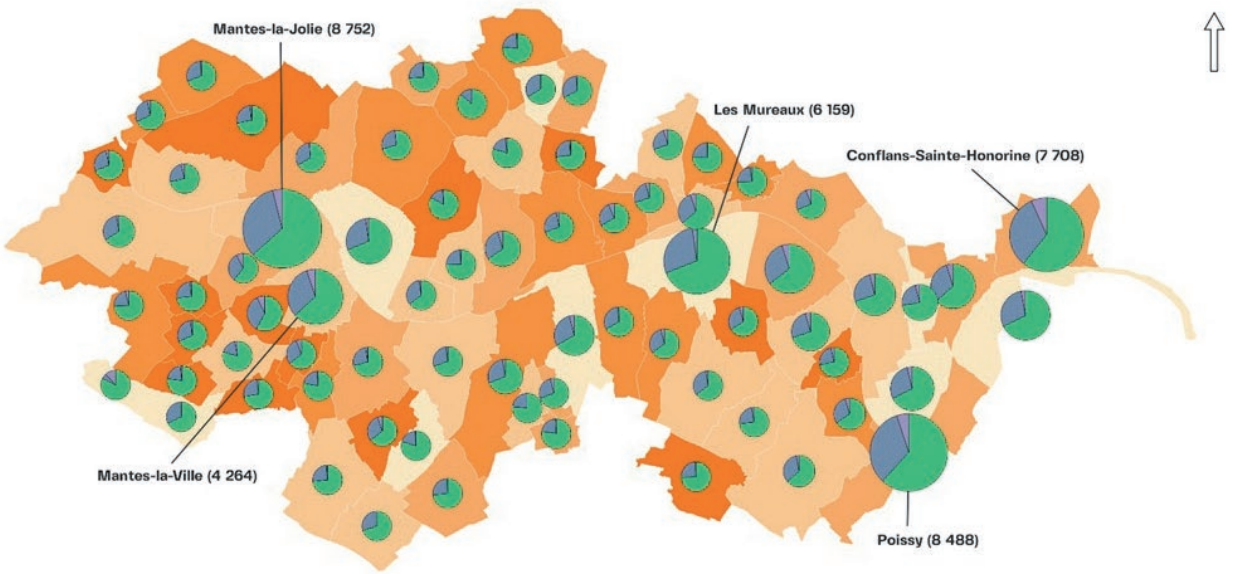
Localisation et répartition des personnes âgées

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 urbaine[1](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

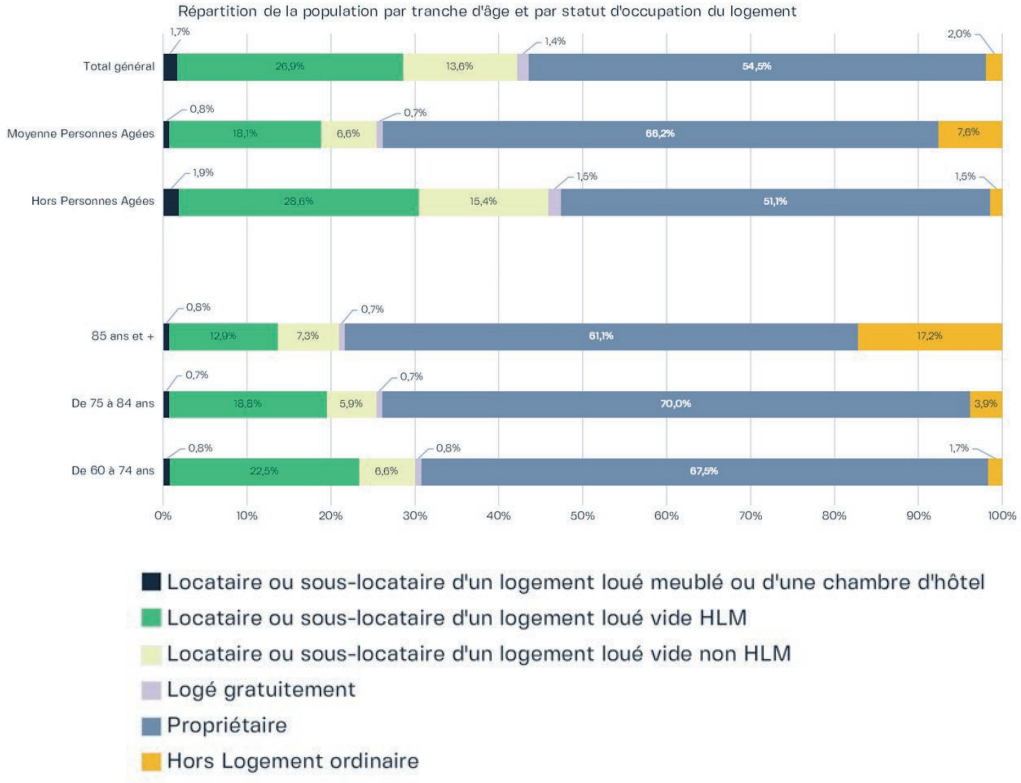


Source : Insee, RP 2020 – Réalisation Espacité

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 apparait 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.

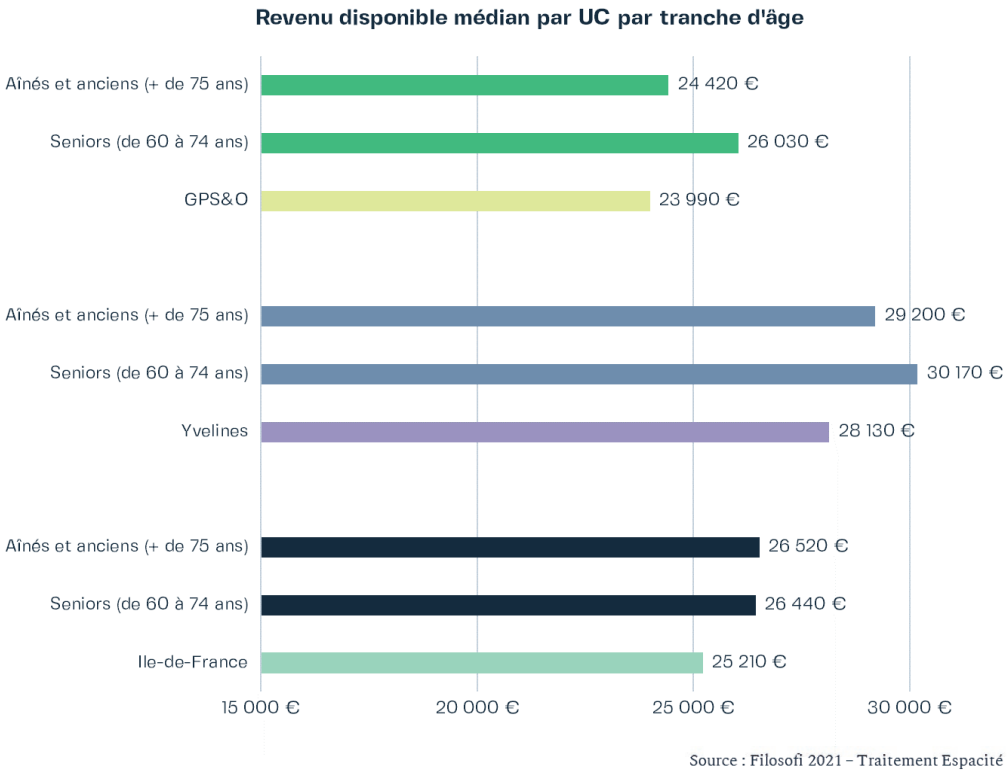


Le taux de ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 65 ans propriétaires de leur logement à l'échelle départementale était supérieur à celui de GPS&O en 2020 (75,6 %). A l'échelle nationale, 72 % des personnes âgées de 70 à 79 ans sont propriétaires de leur logement. Par ailleurs, on 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 disponibles[2] 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 séniors et à 24 420 € pour les ainés 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'Ile de France.

Le niveau de vie médian baisse avec l'âge : –6 % entre celui des séniors (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.



Source : Filosofi 2021 – Traitement Espacité

Le taux de pauvreté s'élève à 11,5% pour les séniors et 9,4% pour les ainés 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).

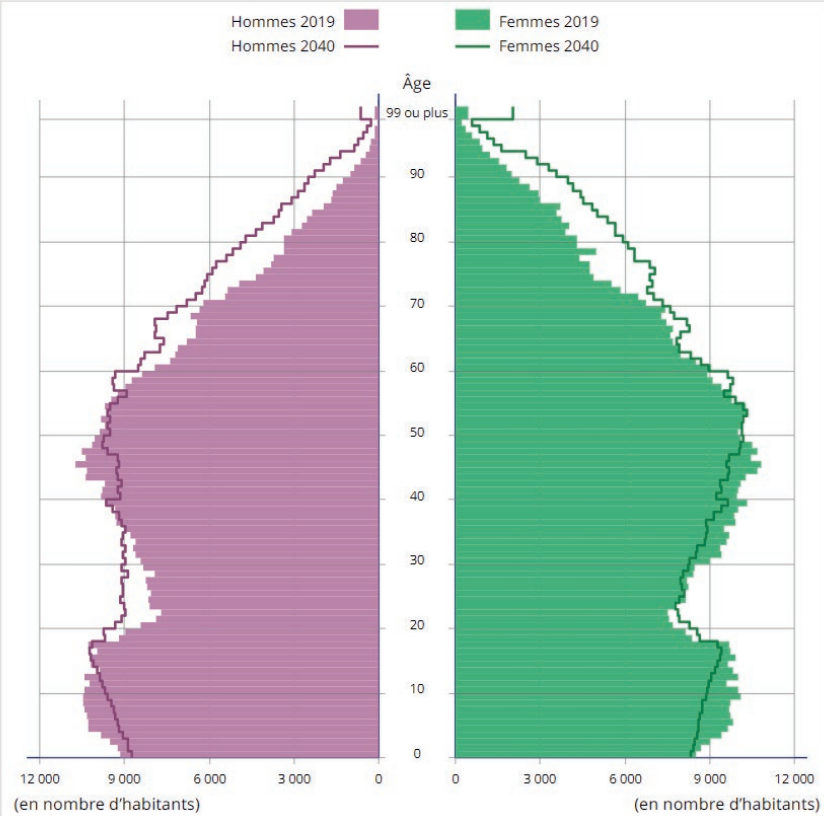
Analyse de la demande en logements des personnes âgées

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 répercutions 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.

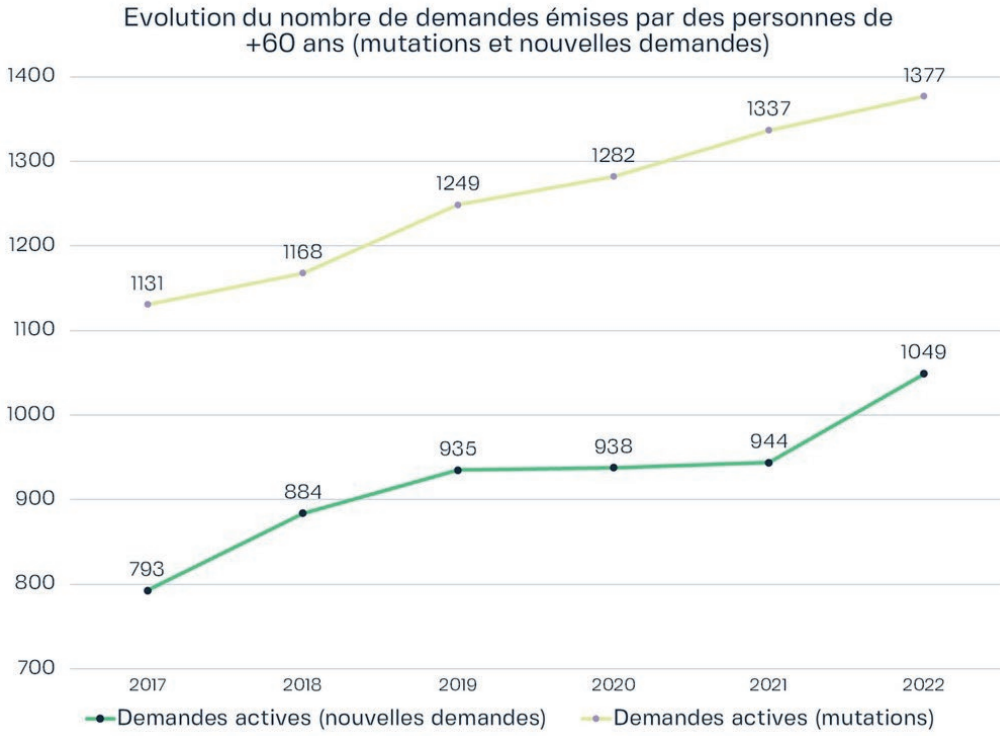
Figure 2 – Pyramide des âges des habitants des Yvelines en 2019 et en 2040



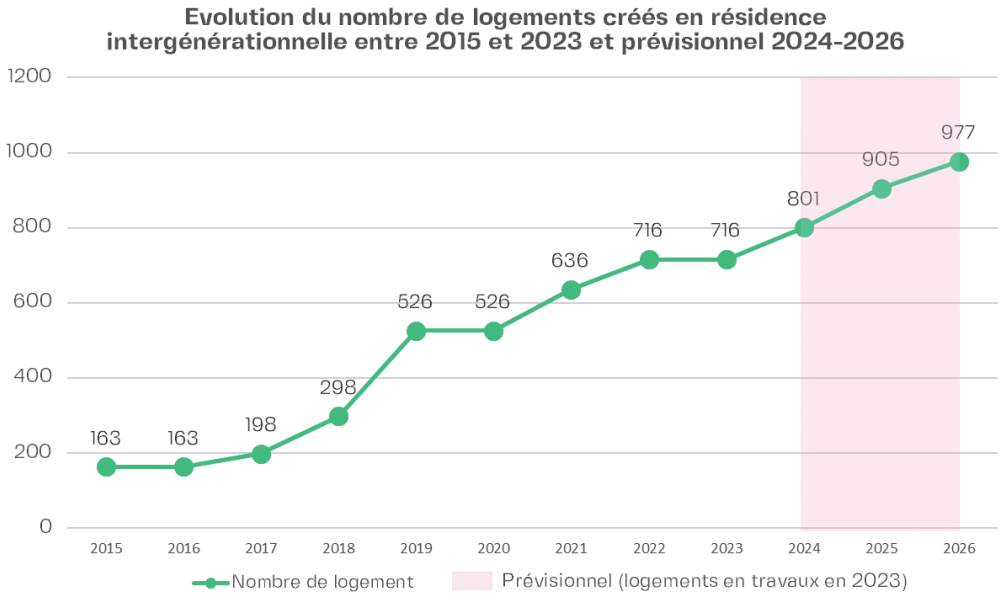
Note : la dernière tranche d'âge du graphique comprend les personnes âgées de 99 ans ou plus.

Source : Insee, recensement de la population 2019 et modèle Omphale 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 âgés 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.



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 déclaré des ménages 60 - 74 ans par UC (FILOSOFI 2021)

Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLUS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
PLS	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone A	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €
LLI Zone B1	10 560 €	15 850 €	19 900 €	23 360 €	26 770 €	30 470 €	34 740 €	40 960 €	52 910 €

Revenu déclaré des ménages 75 ans et + par UC (FILOSOFI 2021)

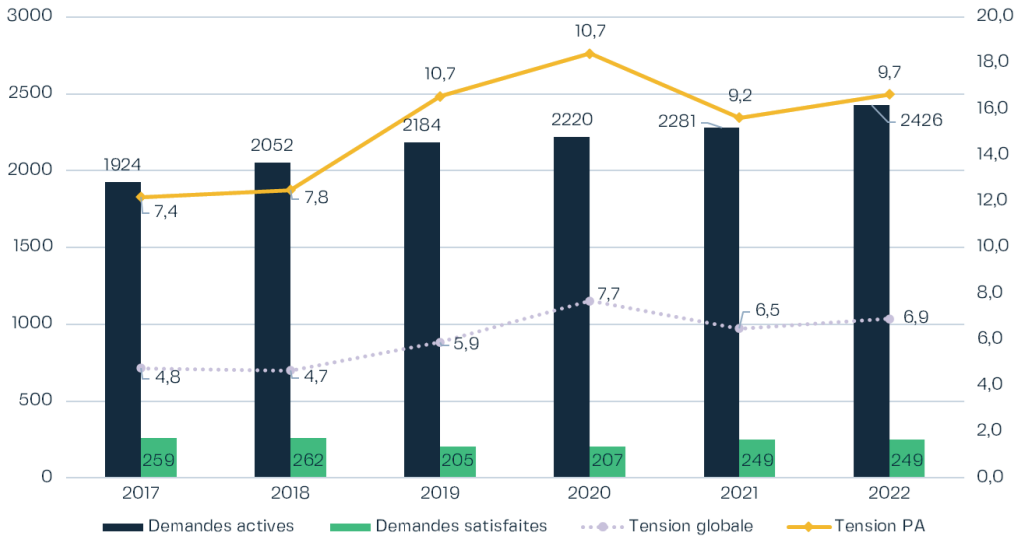
Type de LLS	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
PLAI	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLUS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
PLS	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone A	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €
LLI Zone B1	12 290 €	16 150 €	18 980 €	21 740 €	24 500 €	27 470 €	31 080 €	35 910 €	45 160 €

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.

Evolution de la tension de la demande de logement social des personnes âgées de 60 ans et plus sur GPS&O



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 évènements 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.

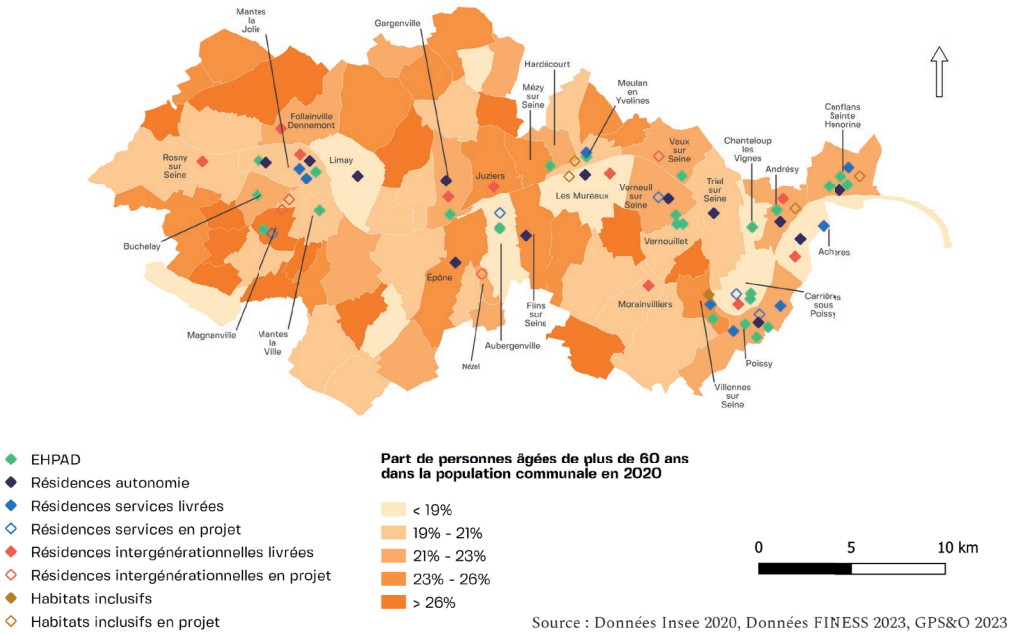
D'après le Conseil Départemental des Yvelines, les personnes âgées préfèrent bénéficier le plus longtemps possible d'aides « techniques » plutôt que d'aides « humaines ». Dans la majorité des cas, les personnes âgées souhaitent vieillir le plus longtemps possible dans leur logement. A l'échelle nationale, une enquête conduite par Sociovision et l'IFOP montre qu'en 2019, 85 % des Français souhaitent vieillir à domicile[3]. 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 séniors



Source : Données Insee 2020, Données FINESS 2023, GPS&O 2023

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 séniors"	559		
Résidences services sénior	776	3150		
Habitat inclusif	9			
Résidences autonomie	736	2560		
EPHAD (Finess 2021)			2576	6844
Total	1807	6269	2576	6844
Nombre de personnes agées de plus de 75 ans	29384	114067	29384	114067
Nombre de places pour 1000 personnes agées 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 habitantsw
  - 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 atelier 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 PLAI, 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.

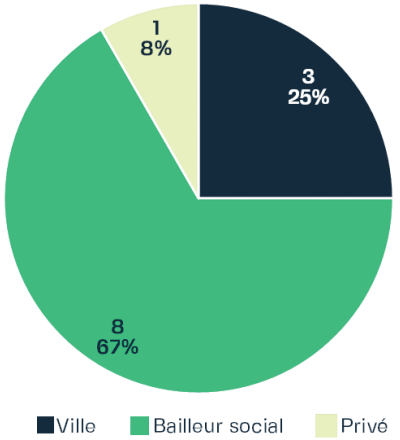
Le nombre de résidences autonomie a cependant baissé depuis 2015, avec deux fermetures observées, et la hausse de la population âgée dans les prochaines années pourrait amener à des besoins renforcés sur ce segment de l'offre.

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 territoire[4]. Le coût mensuel couvre le loyer du logement privatif ainsi que les prestations minimales obligatoires suivantes :

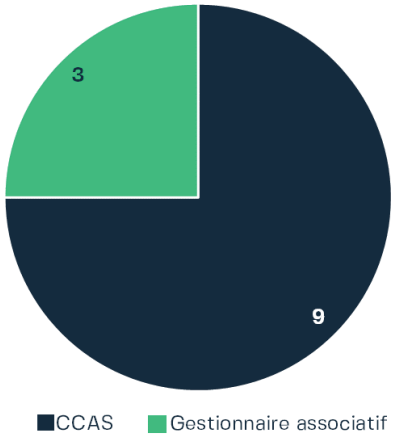
- la gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie, l'élaboration et le suivi du contrat de séjour,
- la mise à disposition d'un logement privatif avec la possibilité d'installer le téléphone et de recevoir la télévision,
- la mise à disposition 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 séniors (RSS), une offre attractive mais onéreuse

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) plutôt aisées (pas de plafonds et un niveau de services élevé)

Capacité d'accueil

Taille variable mais souvent plus importante que les résidences-autonomie

Gestion

Initiées/gérées par des structures privées commerciales. Elles peuvent être en copropriété (« résidences-services de première 1e génération »), occupées par des propriétaires bailleurs ou occupants, ou locative (« résidences-services de 2e génération »), appartenant à un bailleur unique.

Coût et financement

En plus du loyer (fixé librement au prix du marché) ou des charges de copropriété, le résident paye des charges pour

- Services non-individualisables facturés de manière forfaitaire à tous les résidents
- Services individualisables (« à la carte ») facturés selon la consommation effective du résident

Réglementation

Encadrées par le Code de la Construction et de l'Habitation (n'appartenant pas à la catégorie des établissements et services sociaux / médico-sociaux (ESSMS)) depuis la Loi ASV de 2015 (art. L.631-13 à L633-16)

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 Vieillissement (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 définit par les art. L.631-15 et L631-16 du CCH

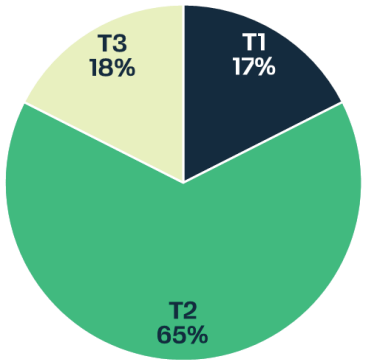
Liste des services non-individualisables dont peuvent bénéficier les occupants d'une résidence-services (art. D.631-27 du CCH définit par le décret n°2016-1737 du 14 décembre 2016) :

- 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.

Promoteur *Construit et commercialise le bien* → **Investisseur** *Acquiert un/plusieurs appartement(s) pour le/les louer* → **Exploitant** *Assure la commercialisation locative des logements la gestion de la résidence et la fourniture des services* → **Résident** *Occupe les lieux*

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



Les résidences services séniors 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 sénior doit atteindre 1 349 logements dans les prochaines années.

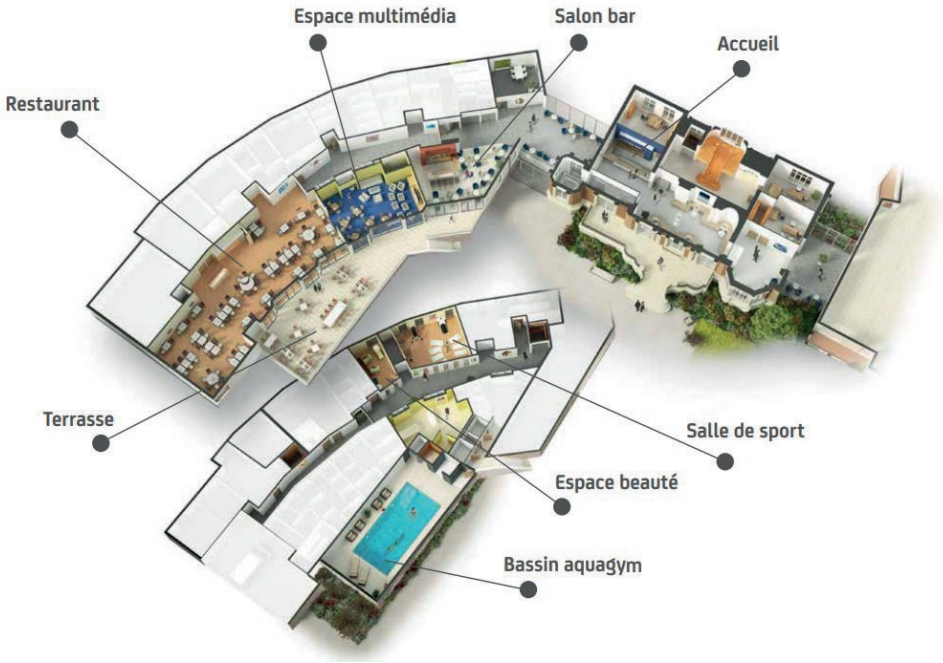
Une offre de logement qualitative et attractive

Les résidences services séniors 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 séniors 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-Ste-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 en dessous de 30%, le PLUi demande que 30% des logements crées 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 GPS&O 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	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e 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 séniors (60-74 ans) touchés par une offre de logement T1 en résidence séniors (loyer de 1 500 €/mois – taux d'effort 50 %) - Source : Filosofi, 2021

Territoire	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e 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 séniors (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 pointe 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 au personnes âgées.

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

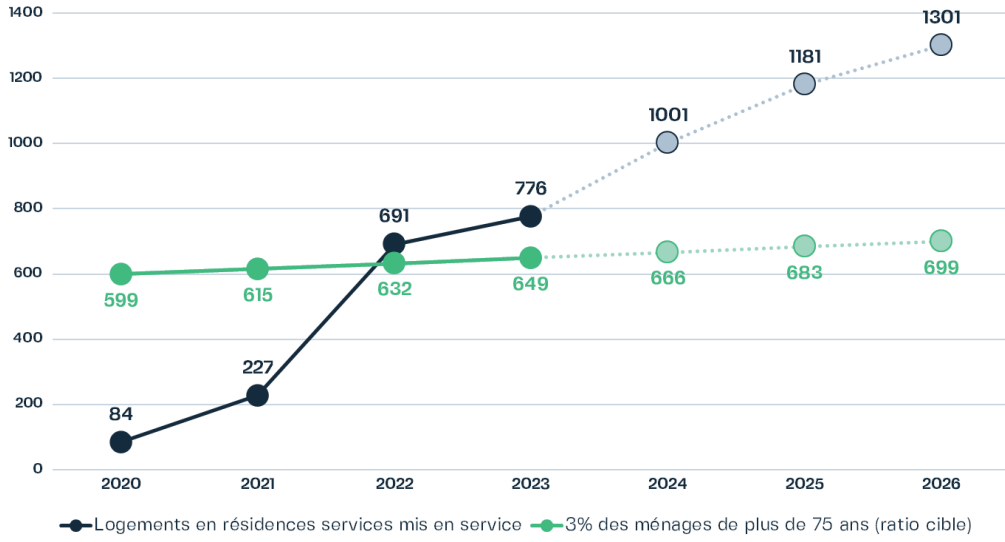
L'analyse de l'offre sur le territoire tend en effet à montrer que l'essor des projets de RSS depuis le début des années 2020 est plus rapide que l'augmentation des besoins sur le territoire. Alors que l'Insee projette une hausse de 18 % de la population âgée à l'échelle départementale entre 2020 et 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*

Evolution du nombre de logements en résidences services séniors par rapport à la population des ménages de plus de 75 ans (3% de celle-ci)



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 séniors autonomes les plus modestes et pourrait passer, selon les objectifs 2023-2027 du département, par la construction de 3 résidences intergénérationnelles (100 places séniors, 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 séniors 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.

TABLE DES MATIÈRES 1/4

Synthèse du diagnostic 4
Caractéristiques socio-démographiques. 6
Le parc de logement de GPS&O 7
Le parc privé de GPS&O. 8
Le parc social de GPS&O 9

CHAPITRE 1 ▶ LIVRET MÉNAGES 10
Pourquoi des profils de ménages illustratifs de situations d'itinéraires résidentiels ? 11
Diana 13
Charles 15
Béatrice & Edoardo 17
Harry & Meghan 19
Margaret 21
Elizabeth & Philip 23
William & Kate 25
Andrew 27
Edward 29
Anne 31

CHAPITRE 2 ▶ LIVRET DE CONCERTATION 33
Présentation 34
Des évolutions « sociétales » à prendre en compte dans le PLH 34
Le lien domicile-travail et les mobilités 34
Les foyers monoparentaux et les séparations. 35
COVID et télétravail 35
Le vieillissement de la population 35
Un parc social sous tensions 35
Des enjeux saillants sur le territoire de GPS&O à prendre en compte dans le PLH 36
Le climat et les enjeux environnementaux : un tournant dans le potentiel 36
La(les) qualité(s) urbaines, d'aménagement, du logement... sur un territoire au développement « quantitatif » 36
L'image et l'attractivité 37
L'habitat indigne, des copros fragiles et des centres-ville qui se paupérisent 37
Les plus précaires, un enjeu de solidarité intercommunale 37
Les jeunes : des itinéraires résidentiels complexes 38
Les gens du voyage, un sujet qui cristallise les mécontentements 38
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

TABLE DES MATIÈRES 2/4

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 45

Le renforcement de la tension locative et la paupérisation des ménages au sein du parc social. 47

Un blocage de la primo-accession et des parcours résidentiels 48

Des phénomènes de dégradation et de vacance présents sur le parc privé, mais relativement localisés. 49

Un 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 53

Un développement continu et plus équilibré de l'offre de logement social 54

Parc 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. 57

Une coordination partenariale à renforcer au niveau stratégique et opérationnel pour accélérer le rééquilibrage territorial de l'offre en hébergement et logements adaptés à l'échelle régionale. 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
Les volumes de vente de logements 77
Prix de vente des logements 82
Catégorie Socio-Professionnelle et origines/destinations Acquéreurs / Vendeurs 88
Loyers 95

ZOOM SUR le parc de logement privé 102
Les principales caractéristiques du parc privé 103
Qualification de la fragilité du parc privé : l'habitat dégradé 119
Qualification de la fragilité du parc privé : la vacance des logements 131
Qualification de la fragilité du parc privé : les besoins en rénovation énergétique 137
Qualification de la fragilité du parc privé : le parc en copropriété 144
Analyse du dynamisme de la réhabilitation . . 155
Des fragilités du bâti confirmées par les arpentages de terrain 162

ZOOM SUR les mobilités résidentielles 166
L'impact du solde migratoire dans l'évolution démographique de GPS&O depuis 1968 167
Les mobilités résidentielles des arrivants sur GPS&O entre 2019 et 2020 : origines géographiques et caractéristiques socio-économiques 169
Les mobilités infra-communales 170
Les catégories socio-professionnelles : Plus de profils d'actifs, notamment pour les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires 170
Des mobilités infra-communales marquées par la jeunesse des profils . . .170
Des mobilités qui s'orientent peu vers la propriété, mais vers le parc locatif privé ou social 170
Une plus forte représentation des familles monoparentales 170
Les mobilités infra-GPS&O 170
Des caractéristiques socio-économiques semblables à celle des résidents en mobilité infra-communale 171
Les mobilités depuis une commune externe à GPS&O 172
Les nouveaux arrivants sur le territoire : une majorité de franciliens, particulièrement sur le secteur Est 172
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 profi ls de départs plutôt jeunes et s'orientant vers le locatif privé 174

En synthèse : les soldes migratoires du territoire 175

GPS&O : un solde migratoire de moins en moins négatif 175

Les soldes migratoires de GPS&O par territoires 176

Les soldes migratoires par régions 176

Les soldes migratoires par départements d'Ile-de-France 176

Les soldes migratoires par EPCI des Yvelines 177

Les soldes migratoires par caractéristiques socio-économiques .177

Un territoire attractif pour les cadres, les employés et les ouvriers 177

Des soldes migratoires positifs seulement pour les enfants et les jeunes adultes 178

Un gain de familles sur l'Est, une perte de personnes seules et hors ménages 178

Un gain de propriétaires, un départ des ménages logés dans le locatif privé meublé 179

Conclusion sur les mobilités résidentielles . . . 179

ZOOM SUR le logement des seniors 181

Introduction 182

Les personnes âgées au sein de GPS&O 182

Caractéristiques démographiques 182

Localisation et répartition des personnes âgées 182

Les personnes âgées, une population plus précaire au sein de GPS&O que sur l'ensemble des Yvelines 184

Analyse de la demande en logements des personnes âgées 185

Une hausse de la demande en logement social alimentée par un vieillissement accéléré sur le territo 185

Des besoins en logement des personnes âgées qui évoluent dans le temps et dépassent la seule question du logement adapté . . .188

Analyse de l'offre en logements adaptés pour les personnes âgées 189

Une offre en évolution sur le parc social mais qui reste insuffisante 190

Résidences autonomie : une offre à renforcer qualitativement . .190

Les résidences services séniors (RSS), une offre attractive mais onéreuse 192

Une offre de logement qualitative et attractive 193

Un développement principalement à la main des communes 193

Caractéristiques des ménages résidents 194

Un produit logement peu accessible 194

Vers un contexte de suroffre ? 196

Conclusion 198

GRAND PARIS SEINE & OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

DIAGNOSTIC

Programme Local de l'Habitat intercommunal

2025-2030