

HABITER L'OUEST FRANCILIEN

FORCES ET FAIBLESSES, LEÇONS DE LA CRISE SANITAIRE



OCTOBRE 2022

2.21.015

ISBN 978 2 7371 2335 1



institutparisregion.fr



HABITER L'OUEST FRANCILIEN

FORCES ET FAIBLESSES, LEÇONS DE LA CRISE SANITAIRE

OCTOBRE 2022

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15

Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02

www.institutparisregion.fr

Directeur général : Nicolas Bauquet

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Anne-Claire Davy et Sandrine Beauflis

Avec la collaboration de Lucile Mettetal et Philippe Pauquet

Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier

N° d'ordonnancement : 2.21.015

Crédit photo de couverture : N. Laruelle – A. Deludet – C. Galopin – P. Lecroart / L'Institut Paris Region

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année

Remerciements :

Merci aux représentants des services des deux départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines, des territoires et de leurs partenaires qui, par leurs témoignages et leur participation aux ateliers collectifs, ont nourri les travaux présentés ici : représentants de l'EPI 92,78, DDT 78, Drihl 92, EPT Grand Paris Seine Ouest, EPT Boucle Nord de Seine, CA Saint-Quentin-en-Yvelines, CU Grand Paris Seine & Oise, EPFIF, CITALLIOS, Hauts-de-Seine Habitat, OFS 78

Sommaire

I. La place de l'Ouest francilien dans les dynamiques résidentielles régionales : continuité et changement5

1. Un territoire attractif avec de nombreux atouts soulignés par les acteurs du territoire 6
2. Un bassin résidentiel cohérent, mais une offre de logement qui peine à répondre à l'ensemble des besoins11
3. Une logique de faisceau « Ouest » confirmée par les parcours résidentiels26

II. Restaurer des équilibres de peuplement33

1. Une dynamique démographique ralentie35
2. Une gentrification ancrée41
3. Des disparités locales accentuées, à des échelles de plus en plus fines49

III. Des enjeux d'aménagement56

1. Métropolisation et élargissement des bassins résidentiels57
2. Une diversification des bassins de vie et des arbitrages des ménages accentués par le renforcement de l'offre de transport62
3. Quel arbitrage entre lieu de travail et de résidence à l'heure du télétravail67

IV. Des enjeux opérationnels : entre nouvelles attentes vis-à-vis du logement et contraintes de production71

1. Concevoir des logements et des bâtiments agréables, adaptables et désirables72
2. Produire des projets de logements sociaux à prix abordable79
3. Repenser la place du pavillonnaire81
4. Transformer et recycler l'immobilier tertiaire84
5. Améliorer la qualité énergétique des logements87
6. Vers de nouveaux projets urbains inspirants91

V. Conclusion 99

1. Quelle attractivité pour l'Ouest francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ? 99
2. Face aux enjeux, l'action des Départements.....103
3. Tableau synthétique :
Atouts et faiblesses opportunités et menaces106

À la suite de travaux engagés les années précédentes sur les dynamiques démographiques et le développement urbain de l'Ouest francilien, l'Établissement public interdépartemental des Yvelines et des Hauts-de-Seine a confié une nouvelle étude à L'Institut Paris Region sur la place de ce grand bassin de vie au sein des dynamiques résidentielles qui traversent la région.

À visée prospective, ce nouveau travail documente les grandes spécificités de l'Ouest francilien et ses principaux enjeux en matière d'habitat. Il tend notamment à mieux connaître les parcours résidentiels de ses habitants et à estimer la capacité de son offre de logement à répondre à leurs aspirations et besoins. Cherchant à partager ces constats et à les mettre en perspective au regard du contexte apparu à la suite de l'épidémie de la Covid19, l'étude s'attache à distinguer les opportunités et les risques pouvant influencer sur l'attractivité de ce territoire.

Menée en deux temps, elle repose sur une première phase d'exploration, de synthèse statistique et documentaire et vise à objectiver autant que possible la place de l'Ouest francilien dans l'offre résidentielle proposée aux ménages franciliens : poids dans l'accueil des mobilités, structure du parc et attractivité immobilière des territoires, dynamiques de construction et contribution à la réponse aux besoins en logement des différents types de ménages. Ces analyses ambitionnent aussi de donner à voir les synergies permises par l'échelle des deux départements au regard de la complétude et de la diversité de leur offre résidentielle et de leur complémentarité potentielle.

Loin du diagnostic exhaustif, il s'agit ici d'une relecture transversale des différents travaux récents de L'Institut Paris Region permettant de construire, avec les services de l'Établissement public interdépartemental des Yvelines et des Hauts-de-Seine, une vision stratégique des lignes de force et des éventuels facteurs de fragilité et de rupture pouvant influencer sur le positionnement de ce territoire au sein de l'Île-de-France.

Afin de donner corps aux principaux enjeux du territoire, ces premiers travaux de synthèse documentaire de L'Institut Paris Region ont été complétés par des travaux statistiques ad hoc permettant une lecture infraterritoriale des dynamiques à travers une typologie des communes. Une dizaine d'auditions de territoires et d'opérateurs locaux ont également été menées afin d'affiner la compréhension des particularités et des

dynamiques infraterritoriales, ainsi que leur traduction en termes d'objectifs de peuplement, d'aménagement et d'interventions opérationnelles.

Une seconde phase a ensuite porté sur l'analyse des facteurs de changement des comportements et des attentes à la suite de la crise sanitaire qui seraient de nature à réinterroger les dynamiques résidentielles de l'Ouest francilien (opportunités, menaces).

Ce temps d'approfondissement a permis d'identifier trois axes stratégiques pour interroger l'attractivité et le positionnement de l'Ouest francilien dans les arbitrages résidentiels des ménages :

- **Comment restaurer des équilibres durables de peuplement ?**
- **Quelles évolutions attendre des trajectoires résidentielles typiques de l'Ouest francilien ?**
- **Quelles nouvelles aspirations redéfinissent les attentes des ménages vis-à-vis de la qualité des logements ?**

Quatre ateliers intégrant un premier temps de partage de diagnostic et portant sur ces questionnements, ont ensuite réuni des représentants des services des deux départements, des territoires et de leurs partenaires. Ils ont permis de discuter des opportunités et des risques pouvant peser sur l'attractivité du territoire, et contribué à une connaissance partagée des interventions menées.

Ce rapport restitue l'ensemble des travaux menés ainsi que des extraits des éléments recueillis lors des entretiens et des temps de travail collaboratifs.

Une synthèse de ce rapport est disponible en ligne sur le site de L'Institut Paris Region : <https://www.institutparisregion.fr>

PARTIE 1

La place de l'Ouest francilien dans les dynamiques résidentielles régionales : continuité et changement

Partie 1

1 Un territoire attractif avec de nombreux atouts soulignés par les acteurs du territoire

Invités à présenter le territoire de « l'Ouest francilien » l'ensemble des acteurs interrogés ont d'abord mis en avant sa forte attractivité résidentielle et économique. Ils ont insisté sur :

- l'importance de son bassin d'emplois et la présence de pôles économiques majeurs,
- son cadre de vie « préservé » constitué de la diversité et de la qualité de ses espaces naturels (espaces verts urbains, bois et forêt, paysages agricoles,...),
- la richesse de son patrimoine bâti historique et culturel,
- son niveau d'équipement et de services à la population jugé favorable dans de nombreux territoires, à la fois en termes de services publics à la population et d'aménités commerciales et culturelles.

Autant d'atouts qui nourrissent son attractivité au sein de la région et sa place importante dans les mobilités résidentielles des ménages franciliens.

« Le département des Yvelines est très attractif, en locatif comme en accession à la propriété. C'est un espace bien desservi, avec des implantations d'entreprises nombreuses, de l'emploi, en frange de la petite couronne mais avec des prix inférieurs à la petite couronne Ouest et Paris. »

« Un territoire à vivre et à travailler. Un cadre de vie très apprécié, de belles forêts domaniales... Un territoire attractif pour les familles et pour les entreprises. »

« Un territoire qui bénéficie de toutes les aménités résidentielles, de zones naturelles préservées, dont les prix élevés témoignent de l'attractivité. »

« Un territoire d'équilibre entre la place de l'urbain et la place de la nature, avec un bon taux d'équipement et de services, où tout est plus apaisé, où l'on sent l'espace. »



Partie 1

1 Un territoire attractif avec de nombreux atouts soulignés par les acteurs du territoire

Un bassin d'emplois important, plusieurs pôles économiques majeurs

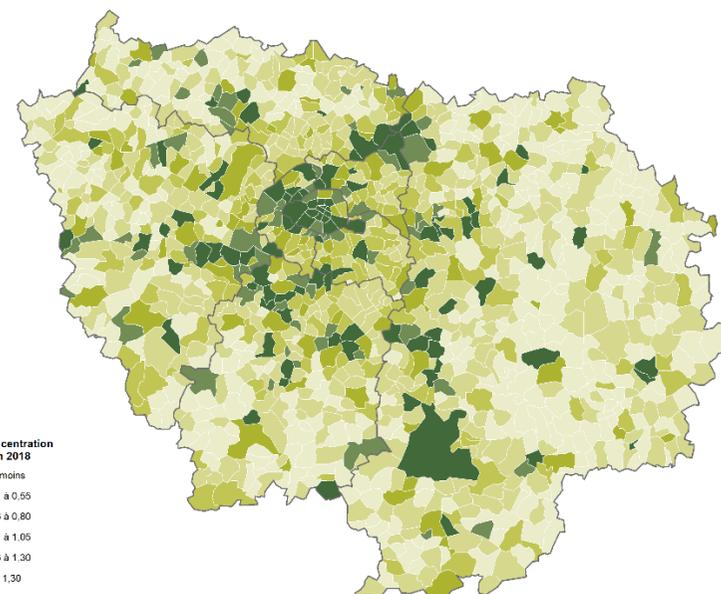
L'Ouest francilien accueille plusieurs pôles d'emplois majeurs de l'Île-de-France. Avec près d'1,5 million d'emplois et 1,4 million d'actifs occupés en 2017, il représentait ainsi plus du quart des emplois et des actifs occupés de la région (respectivement 26% et 25,5%).

Une richesse d'emplois qui est souvent citée parmi les facteurs de l'attractivité du bassin de l'ouest francilien, ce que vient confirmer le fait que plus des deux-tiers des actifs du territoire y résident.

Cela s'explique aussi par la très bonne desserte de plusieurs des pôles d'emplois du territoire au sein de l'espace régional.

Cette place dans le tissu économique régional de l'Ouest francilien est ancienne et très affirmée. Au cours des années 2000, cependant, de nouvelles tendances ont été observées, avec le recentrage de l'activité en petite couronne et le début d'un rééquilibrage à l'Est (+ 4500 emplois en Seine-Saint-Denis entre 2007 et 2017). Des évolutions qui pourraient faire évoluer les équilibres actuels, avec une repolarisation plus forte de l'emploi dans les Hauts-de-Seine (+ 4100 emplois en 10 ans) et un léger recul de l'emploi dans les Yvelines (-1600).

	Actifs occupés 2007	Emplois 2007	Actifs occupés 2017	Emplois 2017	Evolution des actifs occupés 2007-2017	Evolution des emplois 2007-2017
75	1 074 567	1 756 445	1 079 584	1 816 255	502	5 981
77	595 792	437 470	621 725	458 711	2 593	2 126
78	640 057	547 717	634 125	531 490	-593	-1 623
91	549 910	431 717	568 114	447 475	1 820	1 579
92	730 332	914 825	755 457	955 801	2 512	4 098
93	616 658	536 703	644 980	582 645	2 832	4 594
94	591 916	509 340	613 795	517 361	2 188	802
95	517 456	436 084	523 687	422 032	623	-1 403
OF	1 370 389	1 462 542	1 389 582	1 487 291	1 919	2 475
IDF	5 316 689	5 570 301	5 441 468	5 731 771	12 478	16 155



Partie 1

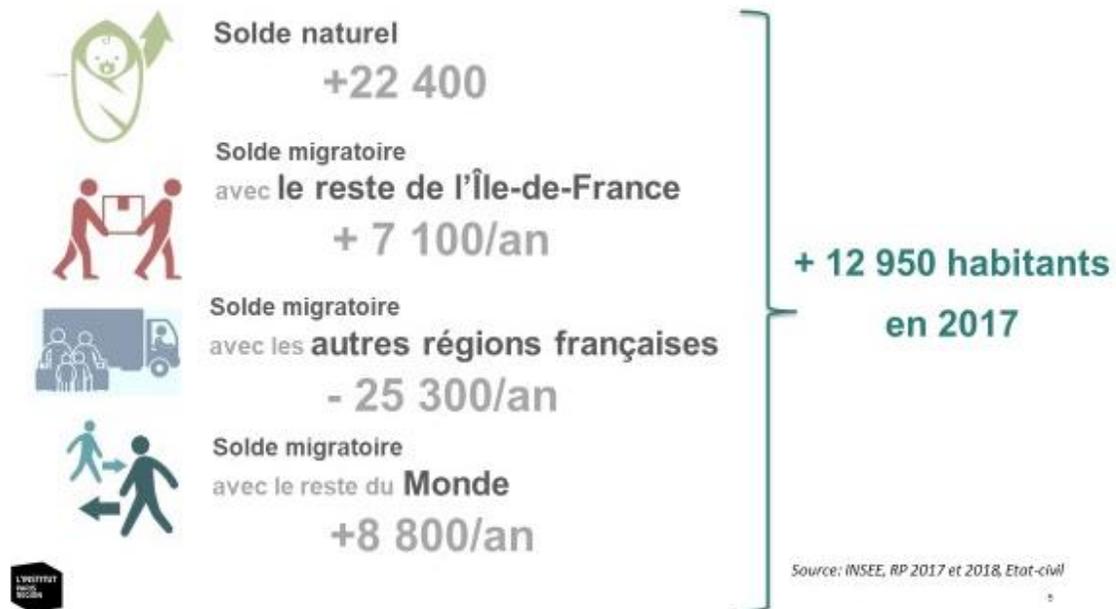
1 Un territoire attractif avec de nombreux atouts soulignés par les acteurs du territoire

Un bassin résidentiel attractif au sein de la Région

Avec plus de 3 millions d'habitants, l'Ouest francilien s'intègre pleinement dans l'attractivité métropolitaine de la région Île-de-France. Ce territoire présente les trois ressorts démographiques caractéristiques des grandes métropoles : un excédent naturel (plus de naissances que de décès), un déficit migratoire avec les autres régions de France métropolitaine et un excédent migratoire en provenance de l'étranger. Il se singularise en revanche par une réelle **attractivité « francilienne »**, puisque le territoire gagne, dans son ensemble, 7 100 habitants dans ses échanges avec les autres départements de la région.

L'Ouest francilien a ainsi gagné 13 000 habitants au cours de l'année 2017. L'excédent naturel est le principal moteur de cette croissance puisque le territoire a gagné 22 400 habitants grâce à l'excédent des naissances sur les décès. C'est ensuite le rôle de ce territoire dans son fonctionnement métropolitain, qui est à l'origine d'un gain de 8 800 habitants en provenance du reste du monde. Enfin, les déménagements entre l'Ouest francilien et les autres territoires de France métropolitaine cumulent des arrivées nettes des autres départements franciliens (+7 100 habitants) et des départs nets vers les départements de province (-25 300 habitants) contribuant au desserrement démographique de la région-capitale.

L'Ouest francilien: des ressorts démographiques spécifiques



1 Un territoire attractif avec de nombreux atouts soulignés par les acteurs du territoire

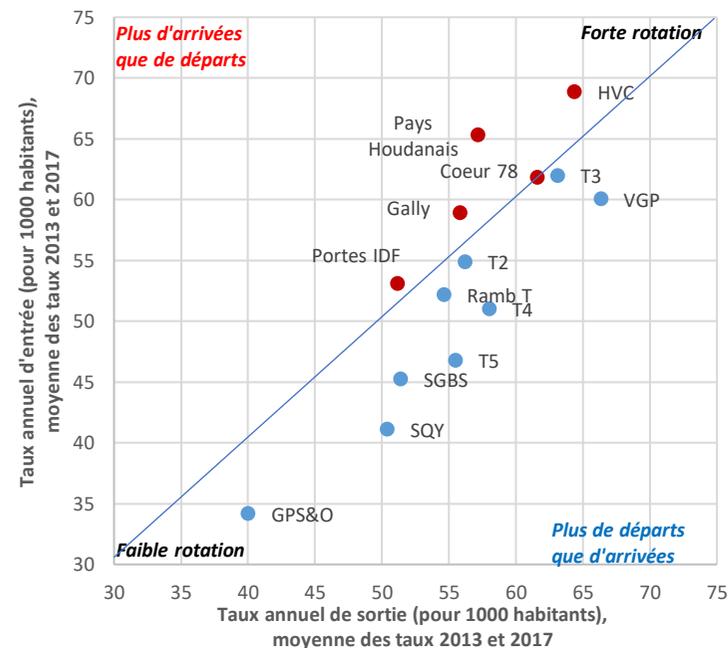
Une attractivité différenciée selon les territoires

Bien que la situation métropolitaine de l'Ouest francilien alimente un déficit migratoire global dans ses échanges avec le reste de la France métropolitaine, on constate des attractivités spécifiques et singulières selon les territoires. Signe de l'attractivité locale de ce bassin de vie, **la majorité des mobilités résidentielles des ménages de l'Ouest francilien sont ainsi des mobilités de proximité qui restent internes au territoire. De plus, au sein de l'espace régional, les arrivées sont plus nombreuses que les départs depuis Paris et la petite couronne.** Les communes rurales des Yvelines se singularisent également par une relative attractivité, leur solde migratoire reste positif, contrairement à l'ensemble des Yvelines.

- **En nombre d'habitants**, les territoires bénéficiaires (avec un solde positif) sont la Haute Vallée de Chevreuse, le pays Houdanais, cœur d'Yvelines, Gally Mauldre et les Portes d'Île de France. Mais en nombre de ménages, ces territoires affichent plus de départs que d'arrivées, signifiant l'accueil de plus grands ménages. En nombre de ménages, seul Grand Paris Seine Ouest (T3) affiche plus d'arrivées que de départs, témoignant de l'accueil de plus petits ménages.
- **En nombre de familles**, et sans surprise compte tenu de la structure du parc, les territoires privilégiés par les couples avec enfants sont ceux des Yvelines, et prioritairement Gally Mauldre, avec plus de 60 arrivées par an, contre moins de 30 départs (pour 1000 présents), mais aussi le pays Houdanais, la Haute Vallée de Chevreuse et les Portes de l'Île-de-France. L'accès à la propriété semble un facteur déterminant, notamment pour le pays Houdanais qui voit arriver 47 propriétaires par an, contre 30 départs. A l'inverse, si le solde de couples avec enfants est positif pour Rambouillet, le territoire perd plus de propriétaires qu'il n'en gagne. Seuls GPS&O, Saint Quentin-en-Yvelines et Versailles Grand Parc affichent plus de départs de couples avec enfants que d'arrivées. Concernant les Hauts de Seine, l'ensemble des territoires montrent un solde négatif pour les familles, et particulièrement les Boucles Nord de Seine qui perdent 16 couples avec enfants pour 1000, par an.

- **A l'inverse, les ménages seuls** sont attirés par les zones denses de la petite couronne, et plus spécifiquement Grand Paris Seine Ouest (T3) qui gagne 15 célibataires pour 1000, par an. C'est aussi dans les Hauts de Seine que le secteur du locatif privé affiche plus d'arrivées que de départs, avec une nuance pour les Boucles Nord de Seine (T5), pour qui le solde est nul.

Pour 1000 habitants présents, le pays Houdanais en gagne 8, SQY en perd 9 chaque année par le biais de ses échanges migratoires avec tous les autres territoires de FM



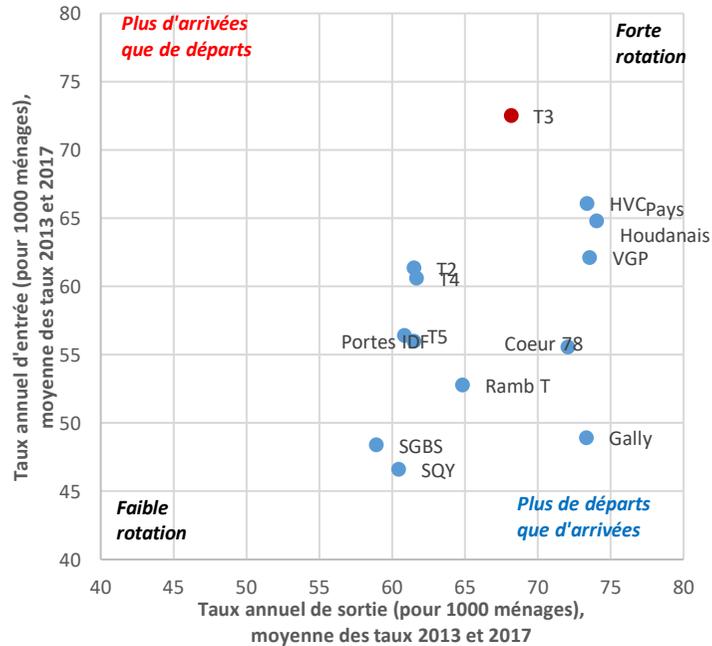
Note de lecture : Pour 1000 habitants présents, 69 habitants s'installent dans la Haute Vallée de Chevreuse en provenance d'un autre territoire de France métropolitaine et 64 habitants quittent cet EPCI au cours d'une année. Au final, la Haute Vallée de Chevreuse gagne 4,5 habitants (68,9-64,4) chaque année pour 1000 présents dans ses échanges avec les autres territoires de France métropolitaine.

Sources : INSEE, Recensements de la population de 2013 et 2017

Partie 1

1 Un territoire attractif avec de nombreux atouts soulignés par les acteurs du territoire

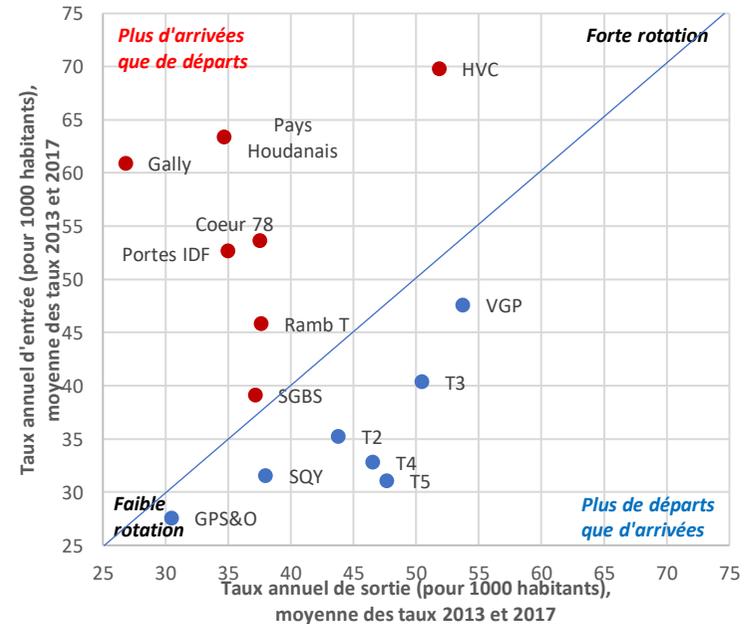
Pour 1000 ménages présents, GPSO en gagne 3, Gally Mauldre en perd 24 chaque année par le biais de ses échanges migratoires avec les autres territoires de France métropolitaine



Note de lecture : Pour 1000 ménages présents, 73 ménages s'installent dans le T3 (Grand Paris Seine Ouest) en provenance d'un autre territoire de France métropolitaine et 68 ménages quittent cet EPT au cours d'une année. In fine, le T3 gagne 4,4 ménages (72,5-68,2) chaque année pour 1000 présents dans ses échanges avec les autres territoires de France métropolitaine.

Sources : INSEE, Recensements de la population de 2013 et 2017

Pour 1000 couples avec enfant présents, Gally Mauldre en gagne 34, l'EPT Boucles de Seine en perd 16 chaque année par le biais de ses échanges migratoires avec tous les autres territoires de FM



Note de lecture : Pour 1000 couples avec enfant présents, 61 s'installent à Gally Mauldre en provenance d'un autre territoire de France métropolitaine et 27 quittent cet EPCI au cours d'une année. Finalement, Gally Mauldre gagne 34 couples avec enfant chaque année pour 1000 couples avec enfant dans ses échanges avec les autres territoires de France métropolitaine.

Sources : INSEE, Recensements de la population de 2013 et 2017

Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Des profils de parc complémentaires, propices aux parcours résidentiels

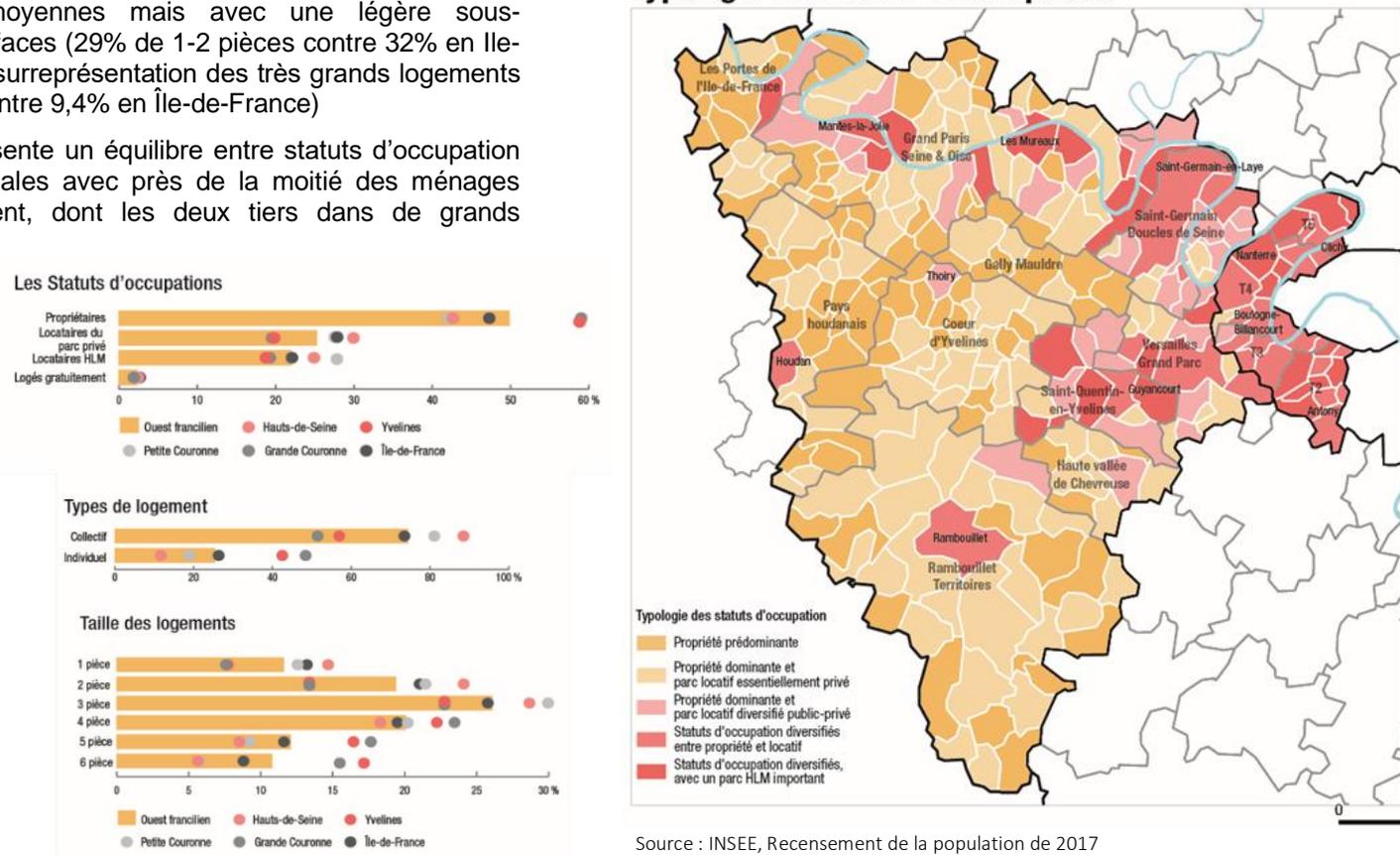
A l'échelle de l'Ouest francilien la structure de l'offre de logements proche des moyennes régionales propose une grande diversité de propositions résidentielles, tant en termes de taille des logements que de statuts d'occupation. Selon le recensement (RP) de 2017, comme à l'échelle régionale, plus de 70% des logements sont collectifs et près du quart des maisons individuelles. La structure du parc de l'OF en nombre de pièces n'est pas non plus très éloignée de celle de la région, avec une part comparable de surfaces moyennes mais avec une légère sous-représentation des petites surfaces (29% de 1-2 pièces contre 32% en Ile-de-France) et à l'inverse une surreprésentation des très grands logements (11,4% de 6 pièces ou plus contre 9,4% en Île-de-France)

De même, l'offre de l'OF présente un équilibre entre statuts d'occupation proche des moyennes régionales avec près de la moitié des ménages propriétaires de leur logement, dont les deux tiers dans de grands logements familiaux (4 pièces ou plus) ; 22% de ménages locataires du parc social, dont près de 40% occupent des logements de taille moyenne (3 pièces) et un tiers des appartements familiaux de d'au moins 4 pièces ; 22% de ménages louant un logement non HLM vide, essentiellement dans un parc de petites surfaces ; près de 4%, un logement non HLM loué meublé de 1 ou 2 pièces et 2% occupant un logement à titre gratuit.

Cette structure diversifiée de l'offre de logements à l'échelle de l'OF résulte de

la forte complémentarité du parc des deux départements : plus de petits logements en propriété comme en location, une offre locative plus importante dans les Hauts-de Seine et plus de grands logements familiaux en propriété, avec 60% de ménages propriétaires dont les 2/3 dans des logements d'au moins 4 pièces dans les Yvelines. Elle permet aux habitants de ses territoires, d'avoir des niveaux de mobilité résidentielle comparables à la moyenne régionale (10,8% en 2018). Une complémentarité qui semble ainsi propice au déroulement de parcours résidentiels, le plus souvent centrifuges.

Typologie des statuts d'occupation



Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

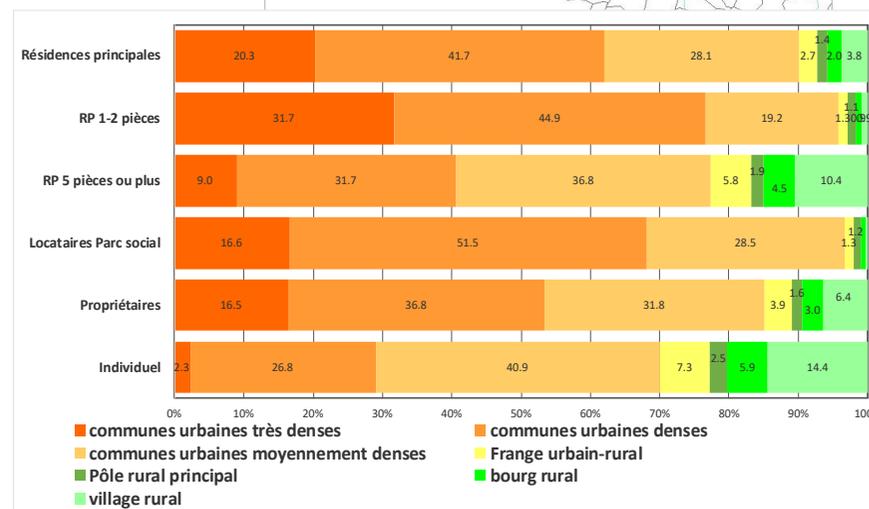
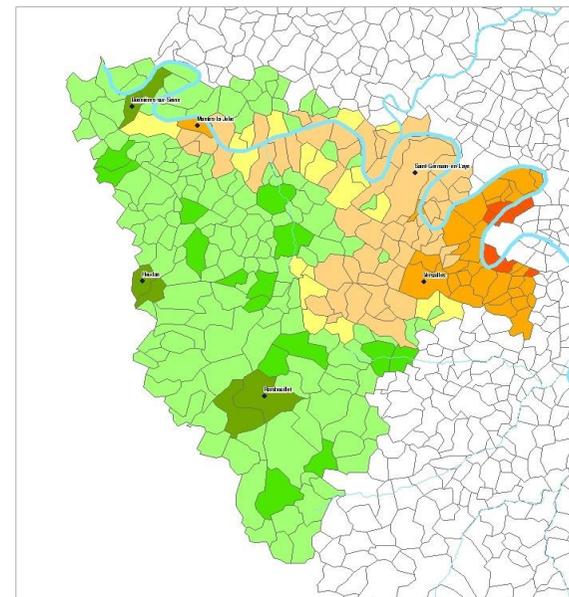
Une typologie des communes de l'Ouest francilien, au service d'une lecture territoriale des enjeux

Afin d'appréhender au mieux la diversité des communes de l'Ouest francilien et de d'apporter un regard complémentaire au découpage administratif, une typologie a été réalisée tenant compte de la densité de population des communes, de leur taux d'urbanisation, de leur morphologie urbaine et de leur place dans leur environnement.

Ce classement en sept catégories distingue :

- les communes urbaines très denses,
- les communes urbaines denses,
- les communes urbaines moyennement denses,
- les communes aux franges de l'urbain et du rural,
- les pôles ruraux principaux,
- les bourgs ruraux,
- les villages ruraux.

Ce découpage met en évidence une complémentarité forte du parc de logement au sein de l'Ouest francilien et illustre le positionnement affirmé de ce territoire dans la métropolisation. Avec une surreprésentation de petits logements, notamment locatifs dans les communes urbaines très denses et denses, l'Ouest francilien contribue à l'accueil de décohabitants et de jeunes, étudiants ou actifs qui commencent leurs parcours résidentiels dans le cœur de l'agglomération parisienne. En s'éloignant du centre, les logements, moyens et grands deviennent plus fréquents permettant aux familles en cours de constitution d'adapter leur logement à la taille de leur ménage. L'habitat individuel, rare dans les communes proches de Paris se multiplie en s'éloignant. Et la plus grande disponibilité foncière permet aux ménages de devenir propriétaire de leur habitat.



Source : INSEE, Recensement de la population de 2017

Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Une construction dynamique, une croissance régulière du parc

Evolution des logements autorisés entre 2009-2014 et 2015-2020

Territoire	Logements autorisés (2009-2014)		Logements autorisés (2015-2020)		Evolution 2009-2014 / 2015-2020
	total	par an	total	par an	
Île-de-France	364 644	60 774	476 921	79 487	31%
Ouest francilien	89 771	14 962	129 507	21 585	44%
92	48 359	8 060	75 034	12 506	55%
78	41 412	6 902	54 473	9 079	32%
communes urbaines très denses	17 062	2 844	18 334	3 056	7%
communes urbaines denses	36 210	6 035	61 663	10 277	70%
communes urbaines moyennement denses	26 230	4 372	36 654	6 109	40%
Frange urbain-rural	3 124	521	5 043	841	61%
Pôle rural principal	2 168	361	1 823	304	-16%
bourg rural	1 552	259	2 147	358	38%
village rural	3 425	571	3 843	641	12%

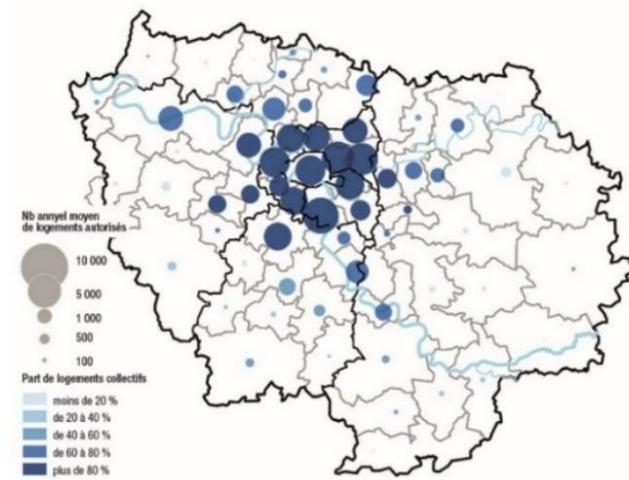
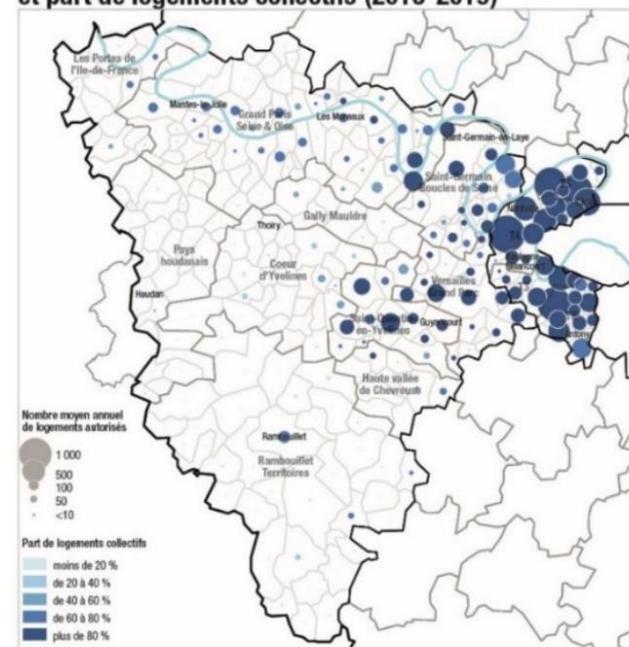
Source : Sitadel, logements autorisés (en date réelle), et Insee, RP 2015.

En Ile-de-France, 476 900 logements ont été autorisés au cours de la période 2015-2020, marquée par un regain net des autorisations : près de 80 000 par an (et ce malgré la chute observée en 2020 et liée à la crise sanitaire), soit 31 % de plus que la période 2009-2014 (60 800 logements par an). Parmi les autorisations, 354 300 concernent des logements ordinaires collectifs (74,3% du total), 60 600 des logements ordinaires individuels (12,7 %) et 62 100 des logements en résidences (13,0 %).

Avec 129 500 logements autorisés, en hausse de 44% par rapport à 2009-2014, l'Ouest francilien affiche un vrai dynamisme sur la période 2015-2020. Ce niveau élevé d'autorisations se conjugue avec une proportion plus élevée de logements collectifs (79,4 % du total), un peu moins d'individuels (10,5 %) et de logements en résidences (10,1 %).

Au niveau départemental, les Hauts-de-Seine profitent du recentrage de la construction, avec 75 000 logements autorisés, en hausse de 55 % par rapport à 2009-2014. Avec 58 % des autorisations de l'Ouest francilien (pour 55 % du parc de RP), ce département accueille 62 % des logements collectifs et 68 % des logements en résidences ; tandis que les Yvelines (42 % des autorisations pour 45 % du parc de RP) accueillent 79 % des logements individuels autorisés.

Nombre annuel moyen de logements autorisés et part de logements collectifs (2015-2019)



Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Selon les territoires, on observe des évolutions assez contrastées. Les communes urbaines denses et celles appartenant à la frange urbain-rural donnent à voir des progressions relativement élevées entre 2009-2014 et 2015-2020 : respectivement +70 % et +61 %. À l’opposé, les communes des pôles ruraux principaux affichent une baisse (-16 %), tandis que les communes urbaines très denses et celles des villages ruraux apparaissent comme des territoires moins dynamiques : respectivement +7 % et +12 %, assez loin des +44 % observés sur le territoire de l’Ouest francilien.

Rapporté au parc de logements, on dénombre au niveau régional 15,6 logements autorisés par an pour 1 000 logements (sur 2015-2020), l’Ouest francilien se distinguant avec 16,9 logements autorisés. Les Hauts-de-Seine profitent du recentrage de la construction avec une valeur de 17,7, tandis que les Yvelines se situent légèrement au-dessus du niveau régional avec un niveau à 16,0.

L’approche par les territoires met en évidence des contrastes assez forts. En lien avec le dynamisme de la construction, ce sont les communes urbaines denses et celles des franges urbain-rural qui se détachent, avec respectivement 19,3 et 24,9 logements autorisés par an pour 1 000 logements. Les communes urbaines moyennement denses et celles des pôles ruraux principaux tirent également leur épingle du jeu (malgré une construction en baisse pour ces dernières) avec des valeurs légèrement supérieures à celle de l’Ouest francilien : respectivement 17,1 et 17,6 logements autorisés par an pour 1 000 logements.

Nombre de logements autorisés par an pour 1000 logements (2015-2020)

Territoire	Logements autorisés (2015-2020)		Parc de RP au 01/01/2015	Nbre de logements autorisés par an pour 1000 logements (2015-2020)
	total	par an		
Île-de-France	476 921	79 487	5 103 533	15,6
Ouest francilien	129 507	21 585	1 275 114	16,9
	92	75 034	706 008	17,7
	78	54 473	569 106	16,0
communes urbaines très denses	18 334	3 056	261 212	11,7
communes urbaines denses	61 663	10 277	531 958	19,3
communes urbaines moyennement denses	36 654	6 109	357 383	17,1
Frange urbain-rural	5 043	841	33 726	24,9
Pôle rural principal	1 823	304	17 287	17,6
bourg rural	2 147	358	25 320	14,1
village rural	3 843	641	48 227	13,3

Source : Sitadel, logements autorisés (en date réelle), et Insee, RP 2015.

Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Une offre sociale présente mais qui reste concentrée

Au 1^{er} janvier 2020, l'Ouest francilien compte près de 330 000 logements sociaux représentant près du quart du parc de résidences principales (RP) du territoire (23,8%), un taux identique à celui de la région (23,9 %). Le parc social du territoire compte pour un quart du parc régional (1 329 300 logements).

60 % des logements sociaux de l'Ouest franciliens sont situés dans les Hauts-de-Seine (soit 202 400 logements) et 40 % dans les Yvelines (127 100 logements). Rapportés au parc de RP, le parc social est nettement plus présent dans les Hauts-de-Seine : le taux de logement social s'y élève à 26,7%, contre 20,2% pour les Yvelines, fruit en grande partie de l'histoire du développement de ce parc, qui s'est concentré pendant la période de production massive des années 1950-1970 dans le territoire qui allait devenir la petite couronne.

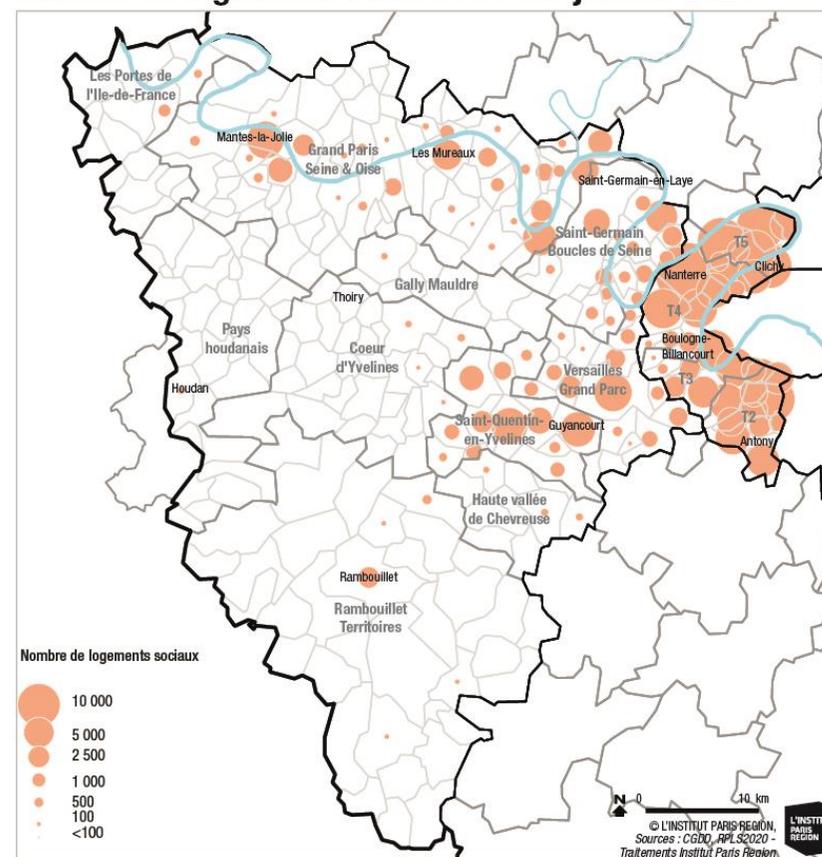
Au niveau intercommunal, quinze EPCI et EPT sont présents sur le territoire (tout ou en partie). Cinq affichent des valeurs supérieures ou égales à 25% de taux de LLS : on retrouve ici les EPT Boucle Nord de Seine, Vallée Sud Grand Paris et POLD (situés dans le 92) ainsi que la CA de Saint-Quentin et la CU GPSeO. Toutes les autres structures intercommunales ont un taux de LLS inférieur à 20%.

Parmi les 295 communes appartenant à l'Ouest francilien, 175 (soit 59%) disposent de logements locatifs sociaux (LLS) : 26 affichent un taux de logement social supérieur à 30 %, tandis que 140 en ont moins de 25 %, dont 95 moins de 15 %.

Les taux de logements sociaux à la commune reflètent en grande partie les phénomènes observés quant à la localisation du parc. Parmi les territoires à fort pourcentage, on trouve les secteurs nord (Nanterre, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, Colombes, Suresnes) et sud (Bagneux, Chatenay, Malakoff, Fontenay) des Hauts-de-Seine ; la ville nouvelle de Saint-Quentin (La Verrière, Trappes, Guyancourt, Magny-les-Hameaux) et la vallée de la Seine (Achères, Chanteloup, Les Mureaux, Bonnières, Carrières-sous-Poissy, Aubergenville, Limay...).

À l'échelle de l'Ouest francilien, tout comme en Île-de-France, le parc social reste relativement concentré. Au niveau francilien, 54 communes (soit 4 %) concentrent la moitié du parc régional. Pour l'Ouest francilien, on en dénombre 19 (soit 6 % des communes), dont Nanterre (21 100 LLS), Gennevilliers (11 900), Colombes (11 800), Bagneux (10 800) et Clichy (10 000).

Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2020



Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Une production sociale non négligeable...

Au cours de la période 2015-2019, 26 000 logements sociaux ont été produits par les bailleurs sociaux dans l'Ouest francilien, soit un taux de production de 8,4 % rapporté au stock de 308 100 logements (au 01/01/2015) et un rythme légèrement inférieur à celui observé au niveau régional de 9,1% (111 300 logements sociaux produits pour un parc de 1 221 000 logements au 01/01/2015).

Au sein de l'Ouest francilien, c'est dans les Yvelines que la production est la plus dynamique au regard du parc existant, avec un taux de production de 12,2 % (13 800 logements produits entre 2015 et 2019 pour 112 900 logements au 01/01/2015), soit le double de celui constaté dans les Hauts-de-Seine : 6,3 % (12 200 logements produits pour 195 200 logements en stock).

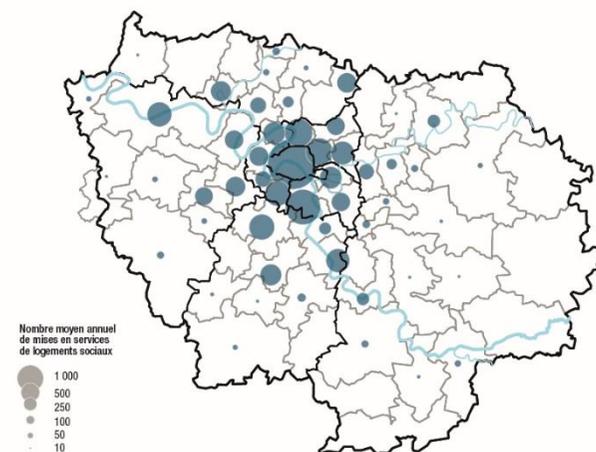
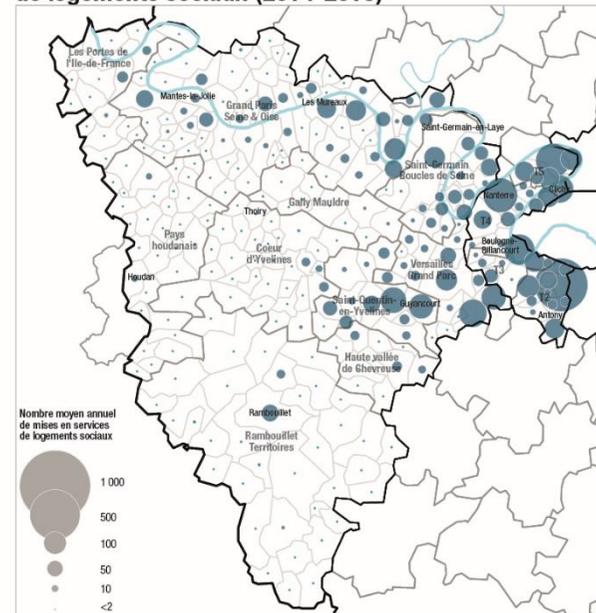
Cette production s'est réalisée à l'échelle de l'Ouest francilien à hauteur de 73 % via des opérations de construction neuve et à 27 % grâce à des opérations d'acquisitions-améliorations, des proportions proches des moyennes régionales (respectivement 77% et 23%).

Les données départementales mettent là aussi en lumière une situation contrastée entre le 92 et le 78. Département de petite couronne relativement dense avec un foncier au prix élevé, les Hauts-de-Seine se distinguent avec 38 % de la production sociale réalisée sous forme d'acquisitions-améliorations (deuxième pourcentage le plus élevé après Paris), et 62 % grâce à la construction neuve. Dans les Yvelines, les acquisitions-améliorations ne représentent que 16% de la production, et la construction neuve 84%, dont 37% en Vefa, deuxième pourcentage le plus élevé derrière la Seine-et-Marne.

Au niveau des intercommunalités, la CU GPSeO et Vallée Sud Grand Paris se distinguent, avec 4 700 LLS produits chacune, devant la CAVGP (3 100) et Boucle Nord de Seine (2 900).

Selon les territoires, trois quarts des logements produits l'ont été dans les communes urbaines denses (41% du total) et moyennement denses (34%).

Nombre annuel moyen de mises en service de logements sociaux (2014-2018)



Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Sur les 175 communes de l'Ouest francilien disposant de parc social, 132 (soit trois quarts d'entre elles) ont produit des logements sociaux entre 2015 et 2019. Cette proportion élevée masque une activité qui reste malgré tout assez concentrée, puisque 17 communes ayant produit chacune au moins 400 logements au cours de la période, concentrent la moitié de la production, dont neuf ont au moins 6 000 logements sociaux : la production se réalise donc en grande partie là où le parc social est déjà présent.

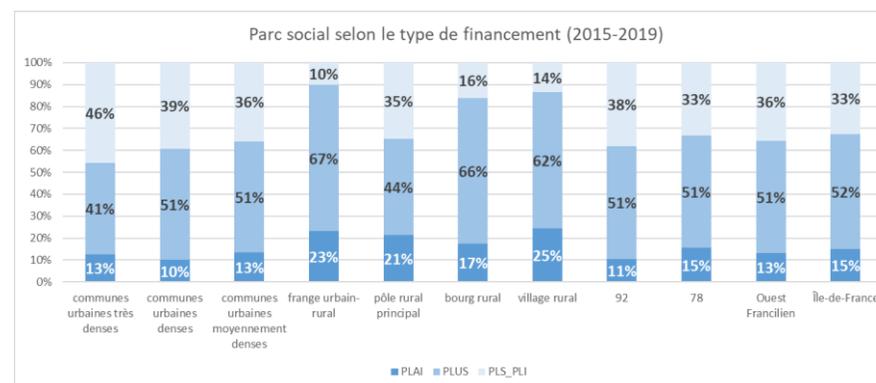
Quelques communes se distinguent sur la période : Bagneux (2 616 logements produits – rachat patrimoine Semaba par IDF Habitat), Nanterre (1 170), Gennevilliers (794), Boulogne-Billancourt (774), Clichy (748) dans les Hauts-de-Seine ; Jouy-en-Josas (1 055 – logements étudiants), Poissy (836), Montigny-le-Bretonneux (671), Guyancourt (664) et Carrières-sous-Poissy (575) dans les Yvelines.

...mais concentrée sur les typologies les moins sociales

Toujours au cours de la période 2015-2019, 52 % de la production francilienne (111 300 logements) a été financée en PLUS, produit phare du logement social, 33 % en PLS/PLI (logement social intermédiaire) et 15 % en PLAI (logements destinés aux ménages les plus modestes). Dans l'Ouest francilien, si le PLUS reste aussi le financement le plus mobilisé (51%), on note une proportion un peu plus élevée de PLS/PLI (36 %) au détriment du PLAI (13 %).

Au niveau des départements de l'Ouest francilien, 51 % de la production réalisée entre 2015 et 2019 a été financée en PLUS, tant dans les Hauts-de-Seine que les Yvelines. Des différences s'observent néanmoins au niveau des financements PLAI et PLS. Les premiers représentent 11 % de la production dans les Hauts-de-Seine, contre 15% dans le 78. Les seconds, destinés aux ménages à revenus moyens plus présents dans le 92, ont financé 38 % de la production dans le 92, contre 33 % dans le 78.

Selon les territoires, la proportion de logements financés en PLS/PLI apparaît particulièrement élevée dans les communes très denses et denses (respectivement 46 % et 39 % du total), alors que dans les communes appartenant à la frange urbain/rural, aux bourgs et villages ruraux, les financements PLUS sont relativement élevés (entre 62 et 67 % du total), tout comme les PLAI destinés aux plus modestes (entre 21 et 25 % du total).



Source : CGDD, RPLS 2020.

Partie 1

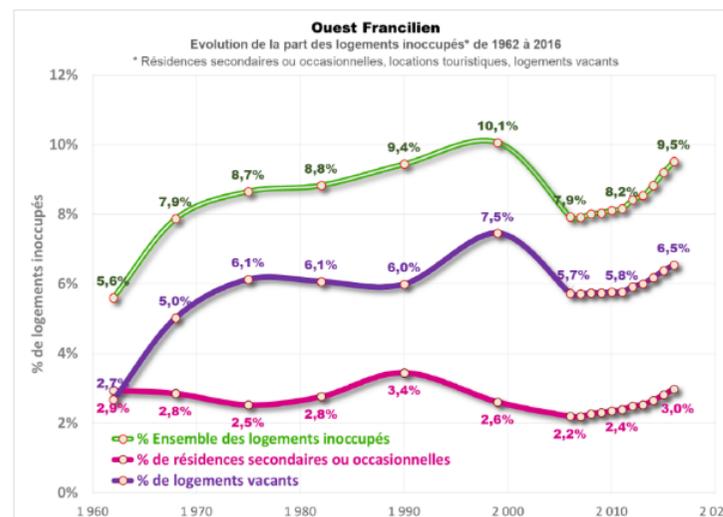
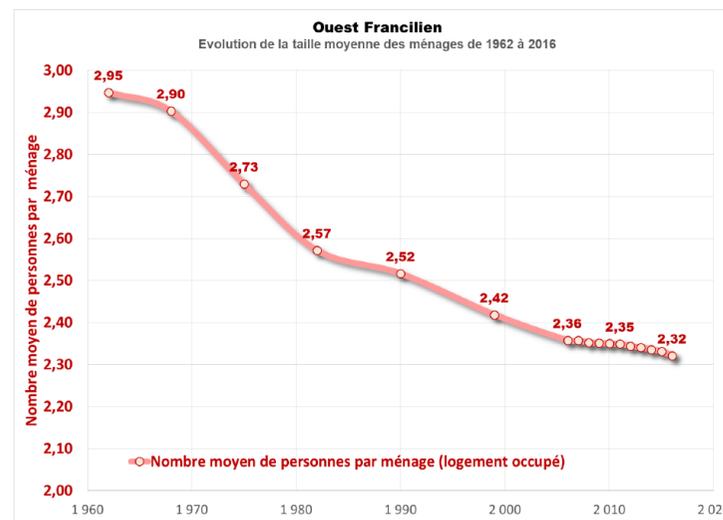
2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Un impact réduit des efforts de construction sur l'augmentation du parc de résidences principales

Si la construction reste dynamique dans le territoire de l'OF, elle ne se traduit plus par les mêmes effets démographiques que par le passé. Plusieurs facteurs conduisent en effet à ce que, de plus en plus, les volumes de la construction et l'évolution locale de la population soient découplés, en lien avec de nouvelles stratégies d'adaptation des ménages aux tensions du marché, avec l'évolution des conditions et des modes de vie des Franciliens qui diversifient les formes d'occupation du parc. Ces évolutions conduisent à la fois à augmenter le nombre de logements nécessaires pour loger une population donnée et à réduire l'impact des logements neufs sur la croissance de l'offre de résidences principales (une partie des efforts se voyant absorbée par la perte de résidences principales dans le parc existant).

Nouveaux usages du parc et augmentation du parc inoccupé

- Premier facteur de déconnexion entre les efforts de construction et l'évolution du parc de résidences principales disponible : la croissance de l'offre de logements saisonniers, meublés, loués pour de courtes durées vient transformer les modes et profils d'occupation du parc de logements et contrebalancer les effets de la construction en matière de croissance de l'offre de résidence principale disponible. A l'échelle de l'Ouest francilien 9,5% des logements étaient inoccupés en 2015 sous l'effet d'une remontée de la vacance de logements à 6,5% des logements (ce qui reste une croissance modérée) et de la progression des logements occupés à titre de résidences secondaires ou occasionnels ;
- Deuxième facteur de déconnexion : la baisse de la taille moyenne des ménages, en lien avec la poursuite du vieillissement et de l'arrivée à l'âge de la décohabitation d'une partie des enfants qui s'étaient installés avec leurs familles dans les années 80 et 90 lors de l'urbanisation d'un grand nombre de communes du territoire ; Ainsi la taille moyenne des ménages à l'échelle de l'OF est passée de 2,42 en 1999 à 2,32 en 2016, baissant encore légèrement depuis 2010.



Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Hausse des durées d'occupation et baisse de la mobilité

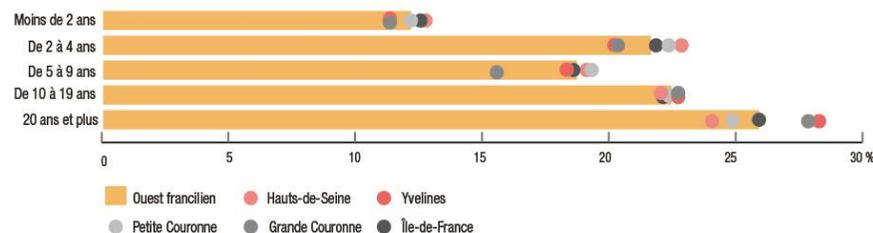
Par ailleurs, au sein de l'OF comme en moyenne régionale, la **faible mobilité des ménages propriétaires occupants et des locataires du parc social, qui restent toujours plus longtemps dans leur logement, réduit de plus en plus l'offre rendue disponible chaque année à la mobilité résidentielle des ménages**: dans le parc des logements familiaux de plus de 4 pièces, moins d'un ménage propriétaire ou locataire HLM sur 20 avait emménagé récemment dans son logement (moins de un an) ; 7,7% des propriétaires de 3 pièces et 7,7% des locataires sociaux.

Notons au sein de l'OF que la comparaison de la part des ménages emménagés récemment dans les différents types de parc semble témoigner d'une **sous-mobilité dans le parc locatif des Hauts-de-Seine** où la part des ménages emménagés l'année précédant le recensement de 2015 est inférieure à celle des Yvelines dans la plupart des tailles de logement locatifs, sociaux comme privés loués vides. « Au cœur de la région, et plus particulièrement à Paris et dans les Hauts-de-Seine, l'ancienneté des ménages vivant dans le parc social se confond presque avec l'ancienneté des ménages propriétaires. Elle s'affaiblit quand on s'éloigne du centre de la région. » (Michelet)

Ce recul de la mobilité des propriétaires et des locataires du parc social qui demeurent plus longtemps dans le même logement, réduit de facto l'offre disponible chaque année pour la mobilité des ménages. Un enjeu de fluidité et de maintien de la mobilité résidentielle qui est commun à un grand nombre de territoires centraux de l'Île-de-France et qui se voit accentuer par le **recul de la part de l'offre de logement disponible pour une occupation à titre de résidence principale** à l'année du fait de la croissance de la vacance et des modalités d'occupation alternatives.

Une part de plus en plus importante de l'évolution de la population ne dépend ainsi pas de la croissance de l'offre neuve produite mais des transformations des modes de cohabitation au sein de l'offre existante, de la diversification des modes d'habiter, du développement de nouvelles formes de cohabitation (colocation intergénérationnelle, colocation de jeunes actifs, divisions interne de logements) ... Les liens entre construction et croissance de la population d'un territoire se sont ainsi complexifiés et les analyses locales des besoins en logements sont aujourd'hui à remettre sur l'établi tant les évolutions sociologiques et les tensions du marché influent sur l'intensité de l'occupation du parc, avec d'un côté un parc « inoccupé » qui s'accroît et de l'autre une intensification forte de son occupation et de ses usages manifestée par la croissance du surpeuplement de certains segments de parcs. Ces dynamiques accentuent les contrastes entre situations locales.

Ancienneté d'emménagement

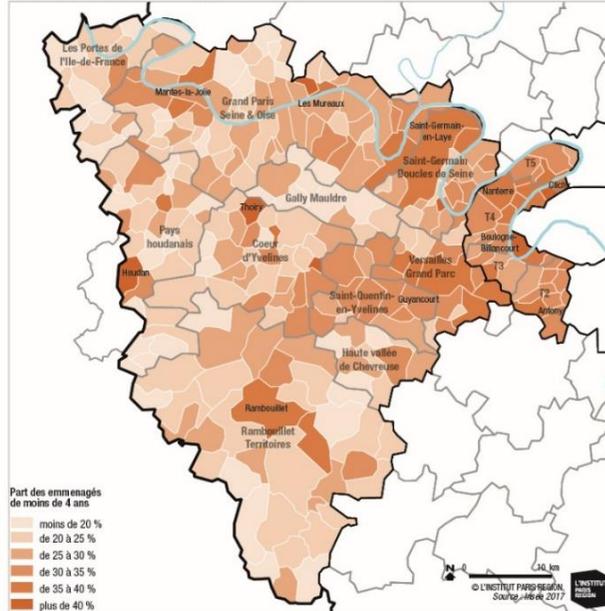


Source : INSEE, Recensement de la population de 2017

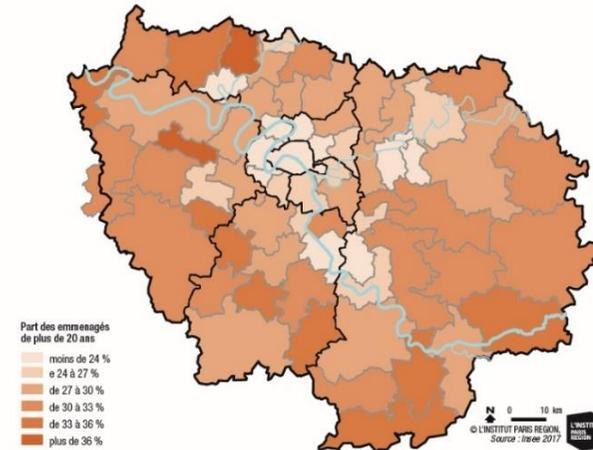
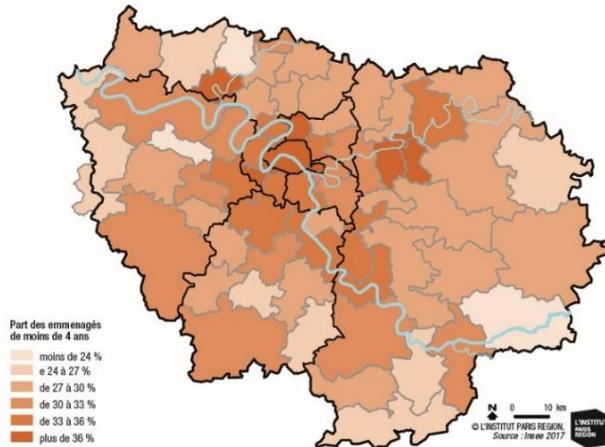
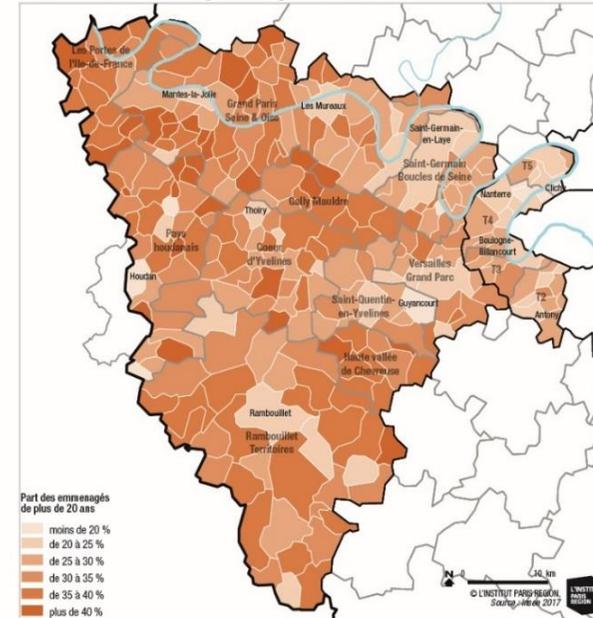
Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Part des emmenagés de moins de 4 ans



Part des emmenagés de plus de 20 ans



Source : Recensement de la population de 2017

Source : Recensement de la population de 2017

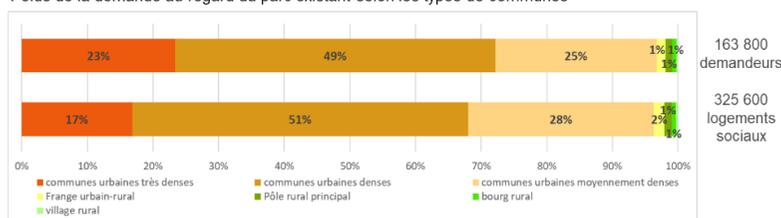
Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

Une demande sociale importante à satisfaire...

Avec 163 765 demandes de logements sociaux au 31/21/2019, l'Ouest francilien représente 22 % du total régional (736 128 demandes). Deux tiers des demandes ciblent les Hauts-de-Seine (106 700 demandes) et un tiers les Yvelines (57 100 demandes). On note une pression plus particulière sur les communes urbaines très denses, qui rassemblent 23 % de la demande pour 17 % du parc social de l'Ouest francilien.

Poids de la demande au regard du parc existant selon les types de communes



Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

Le profil des demandeurs qui ciblent l'Ouest francilien ressemble fortement à celui de l'ensemble des demandeurs franciliens quant à l'ancienneté de la demande, à la composition familiale et à l'âge. Sur ces deux territoires, un gros tiers de la demande (36-37%) a moins d'un an d'ancienneté, un tiers entre un et moins de trois ans (32%) et un dernier tiers trois ans ou plus ; on compte 44-45% de personnes seules, 23-24% de couples avec enfants, 21-22% de familles monoparentales ; enfin, deux tiers des demandeurs sont âgés de 30 à 59 ans, 21-22% sont jeunes (moins de 30 ans) et 11-12% des demandeurs âgés (60 ans ou plus).

L'Ouest francilien se distingue cependant avec plus de demandeurs occupant un emploi stable (59% contre 55%) et moins de demandeurs sans emploi (23% contre 26%), expliquant en partie la proportion plus élevée de ménages disposant de ressources supérieures aux plafonds PLUS (28% contre 24%) et la présence moins importante de ménages sous les plafonds PLAI (57% contre 60%). On note également une proportion plus élevée dans l'Ouest francilien de ménages demandeurs déjà logés dans le parc social (33% contre 29,7%).

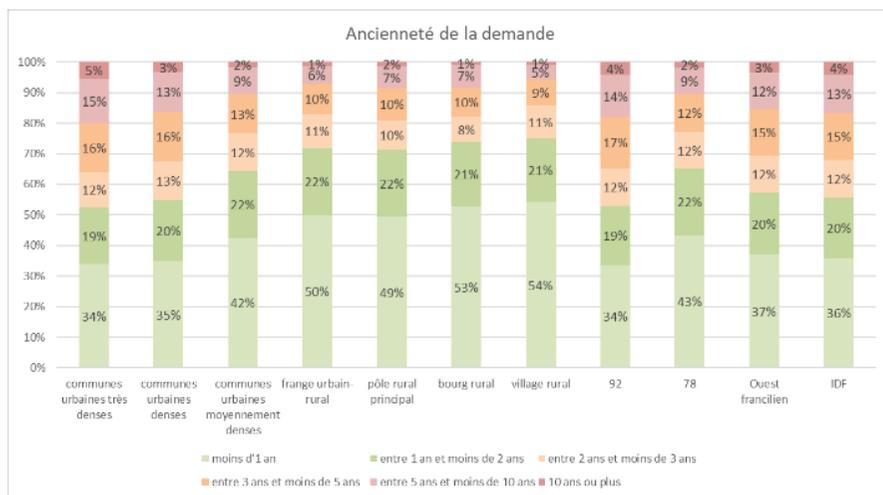
L'analyse du profil de la demande au niveau départemental fait ressortir, pour sa part, de nombreuses disparités entre les 106 666 demandeurs qui ciblent les Hauts-de-Seine et ceux qui choisissent les Yvelines. Seul point commun, l'âge, avec des proportions très proches : 21-22% de moins de 30 ans, 66-67% entre 30 et 59 ans et 11-12% de 60 ans ou plus.

Une ancienneté plus marquée dans les Hauts-de-Seine

L'ancienneté de la demande est en revanche nettement plus élevée dans les Hauts-de-Seine : 18,1% des demandes datent de cinq ans ou plus (10,5% dans les Yvelines, soit +7,6 points), 16,7% ont entre trois et cinq ans (+4,3 points), au détriment des demandes de moins d'un an (33,6%, -9,7 points par rapport aux Yvelines). Les communes urbaines très denses se distinguent avec une proportion très élevée de demandes anciennes : 36 % ont été déposées depuis au moins trois ans, dont 20 % depuis plus de cinq ans ; les communes urbaines moyennement denses par la part élevée de demandes récentes (64 % ont moins de deux ans), et les autres communes (à l'exception des communes urbaines denses) par celle des demandes très récentes (entre 49 et 54 % déposées depuis moins d'un an).

Partie 1

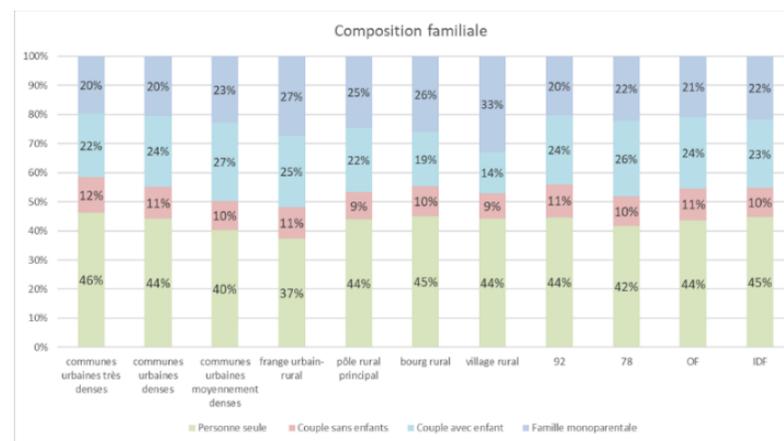
2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins



Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

Plus de personnes seules dans les Hauts-de-Seine, plus de familles dans les Yvelines

La composition familiale des demandeurs diffère également, avec une proportion plus élevée de personnes seules (44,5 % dans les Hauts-de-Seine contre 41,5 % dans les Yvelines), au détriment des familles nombreuses (7,5 % contre 10,1 %) et monoparentales (20,2 % contre 22,1 %). Les communes urbaines très denses se caractérisent par leur proportion élevée de personnes seules parmi les demandeurs (46 % du total), les autres communes urbaines (denses et moyennement denses) par la proportion des familles (respectivement 44 et 50 % du total), et les autres territoires par la part élevée des familles monoparentales (entre 25 et 33 % des demandeurs).



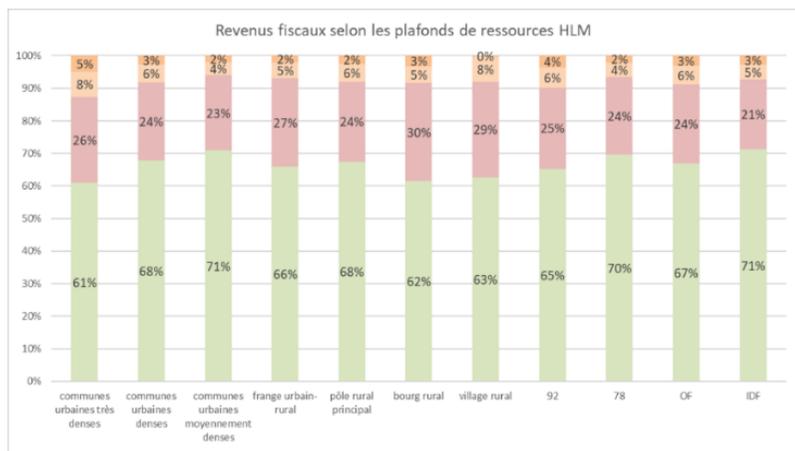
Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

Des ménages relativement plus aisés dans les Hauts-de-Seine

Concernant les ressources, les ménages qui ciblent les Hauts-de-Seine relèvent moins souvent des plafonds de ressources PLAI (65 % contre 70 % dans les Yvelines) et sont plus nombreux à disposer de ressources permettant de prétendre à du logement intermédiaire (10 % sont au-dessus des plafonds PLUS, contre 6,6 %). Dans les communes urbaines très denses, on note une proportion importante de ménages avec des ressources supérieures au PLAI (39 %, dont 13 % des ressources supérieures aux plafonds PLUS), un phénomène que l'on observe également dans les communes des bourgs et villages ruraux (37-38 % des demandeurs ont des ressources supérieures aux PLAI) ; à l'inverse, dans les communes urbaines denses et moyennement denses, la proportion de demandeurs avec des ressources inférieures au PLAI est élevée (respectivement 68 et 71 % du total).

Partie 1

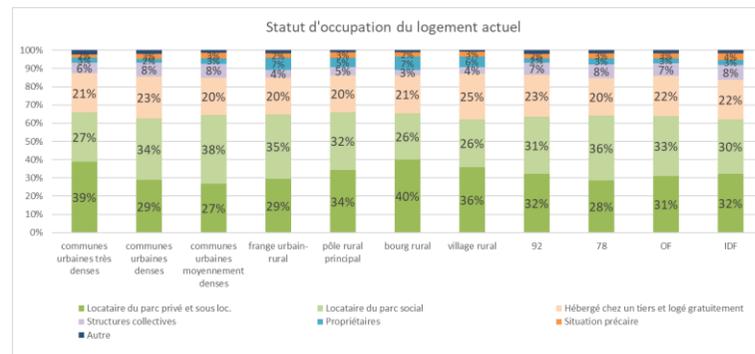
2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins



Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

33% des demandeurs sont déjà logés dans le parc social et 20% sont en situation d'hébergement

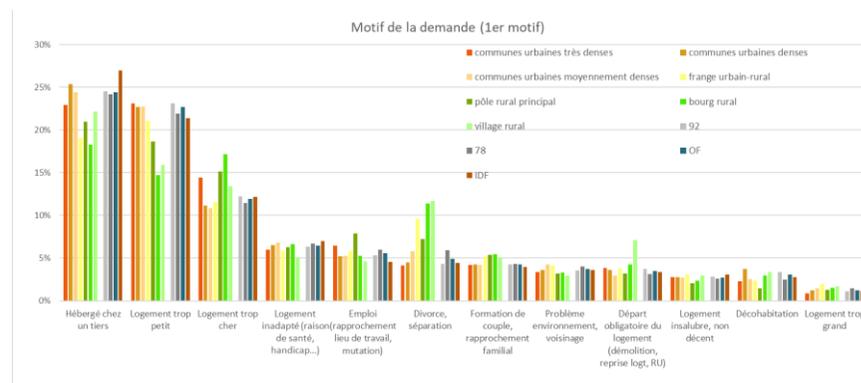
Autre différence notable, le statut d'occupation du demandeur. On comptabilise moins de demandeurs issus du parc social dans les Hauts-de-Seine (31,5% contre 36 % pour les Yvelines) et à l'inverse plus de ménages logés dans le parc locatif privé (32 % contre 28 %) et hébergés chez un tiers (23 % contre 20 %). Les communes urbaines très denses se caractérisent par la proportion de demandeurs logeant dans le parc locatif privé (39 %), alors que dans les communes urbaines moyennement denses les demandeurs sont souvent déjà logés dans le parc social (38 %) ; les communes urbaines denses se distinguent par la part élevée des hébergés (23 %).



Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

Des motifs très proches entre les deux départements

Les motifs des demandeurs sont très proches d'un département à l'autre : parmi les plus cités, 24-25% invoquent l'hébergement chez un tiers, 22-23% la taille du logement (trop petit) et 11-12% le coût du logement, trop cher. L'hébergement chez un tiers apparaît plus souvent dans les communes urbaines (23-25%) et les villages ruraux (22%). Le logement trop petit est avancé plus fréquemment dans les communes urbaines (23%) et les franges urbain-rural (21%). Quant au logement trop cher, il apparaît plus fréquemment dans les pôles et bourgs ruraux (15-17%) et les communes urbaines très denses (14%).



Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

...et qui reste relativement concentrée

À l'échelle communale, la demande reste relativement concentrée. Sur les 219 communes de l'Ouest francilien qui font l'objet d'une demande de logement social (36 dans les Hauts-de-Seine et 183 dans les Yvelines), quinze en concentrent près de la moitié (80 453 demandes sur 163 765).

Parmi les communes les plus demandées : Nanterre (10 490 demandes), Boulogne-Billancourt (6 998), Gennevilliers (6 040), Colombes (5 789) et Courbevoie (5 730) dans les Hauts-de-Seine ; Versailles (4 724), Mantes-la-Jolie (3 513) et Poissy (3 002) dans les Yvelines. Des communes qui pour certaines affichent des taux élevés de logements sociaux (52 % à Nanterre, 60 % à Gennevilliers, 40 % à Mantes-la-Jolie, 36 % à Poissy).

Les 15 communes les plus demandées de l'Ouest francilien

Insee	Dep	Nom_commune	Taux de logement social	Nombre de demandeurs au 31/12/2019	Rapport nombre demandeurs / nombre de LLS
92050	92	Nanterre	50,7%	10 490	49,8%
92012	92	Boulogne-Billancourt	14,1%	6 998	80,7%
92036	92	Gennevilliers	57,9%	6 040	50,6%
92025	92	Colombes	33,1%	5 789	49,2%
92026	92	Courbevoie	23,9%	5 730	60,0%
92004	92	Asnières-sur-Seine	22,2%	5 654	63,9%
92024	92	Clichy	33,9%	5 646	56,5%
92044	92	Levallois-Perret	18,4%	5 387	91,2%
92040	92	Issy-les-Moulineaux	23,6%	4 853	62,2%
78646	78	Versailles	18,5%	4 724	63,9%
92062	92	Puteaux	30,4%	4 369	67,4%
92063	92	Rueil-Malmaison	23,6%	4 141	51,0%
92023	92	Clamart	28,5%	3 684	55,0%
78361	78	Mantes-la-Jolie	40,4%	3 513	49,5%
92007	92	Bagneux	60,2%	3 435	31,9%

Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

Partie 1

2 Un bassin résidentiel cohérent, une offre de logements qui peine à répondre aux besoins

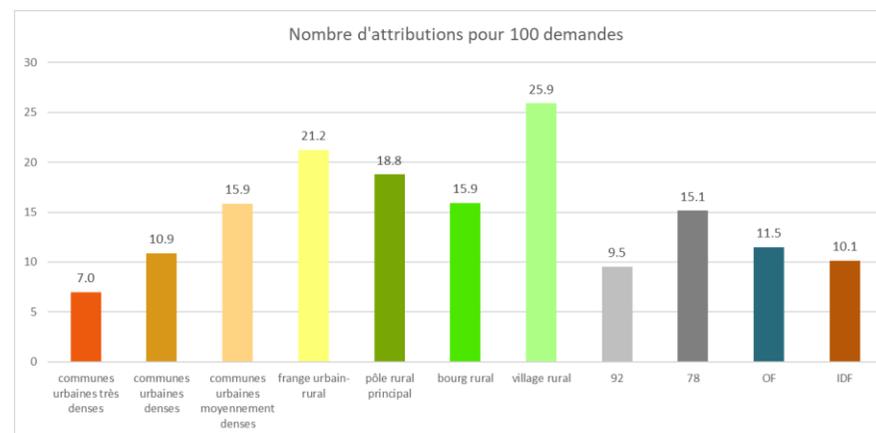
Le nombre d'attributions pour 100 demandes de logement, un indicateur de tension très variable selon le contexte

Le ratio calculant le nombre d'attributions de logement social pour 100 demandes est un indicateur qui permet de mesurer la tension dans le parc social. Plus la valeur du ratio est élevée, moins la situation est considérée comme tendue, plus la valeur du ratio est faible et plus la situation est tendue.

En Île-de-France, avec 74 400 attributions (en 2019) pour 736 100 demandes (au 31/12/2019), le ratio s'élève à 10,1. Dans l'Ouest francilien, il s'élève à 11,5 (soit 18 800 attributions pour 163 800 demandes), signe d'une situation un peu plus dégradée sur ce territoire.

Cette valeur moyenne masque cependant des situations très contrastées entre les Yvelines, où l'on dénombre 15 attributions pour 100 demandes, et les Hauts-de-Seine où cet indicateur atteint 9,5. La pression sur le parc social apparaît ainsi nettement moins élevée dans les Yvelines, signe d'une tension moindre sur le marché immobilier de ce département : en location comme en accession, les niveaux de prix sont en effet moins élevés dans les Yvelines (au T4 2020 sur le marché de l'ancien : 4 110 €/m² contre 6 500 €/m² pour les appartements ; 402 100 € contre 686 500 € pour les maisons), permettant aux ménages du parc social de poursuivre leur parcours résidentiel en dehors de ce dernier.

Le nombre d'attribution pour 100 demandes varie encore plus fortement au sein de la typologie des communes, variant de 1 à 2 au sein des communes urbaines : 7,0 pour celles qui sont très denses à 15,9 pour celles qui le sont moyennement. Dans les autres communes à l'exception des bourgs ruraux, la situation apparaît moins tendue, avec des ratios qui s'échelonne entre 18,8 et 25,9.



Source : Drihl, socle de la demande et des attributions en 2019.

Partie 1

3 Une logique de faisceaux « Ouest » confirmée par les parcours résidentiels

Des schémas résidentiels « types » en Ile-de-France

L'Ouest francilien s'inscrit dans un schéma résidentiel assez typique de l'Île-de-France avec des mouvements centripètes des jeunes de moins de 25 ans qui peuvent ainsi poursuivre leurs études, s'insérer dans la vie active ou encore se mettre en couple.

Après 30 ans, l'agrandissement des familles se traduit plutôt par un éloignement de l'hypercentre de l'agglomération parisienne vers des territoires où l'offre de logements de grande taille, souvent en maison individuelle, est plus importante et plus abordable. Une fois en couple, qu'ils soient avec ou sans enfant, les ménages tendent donc à s'éloigner du cœur de la région.

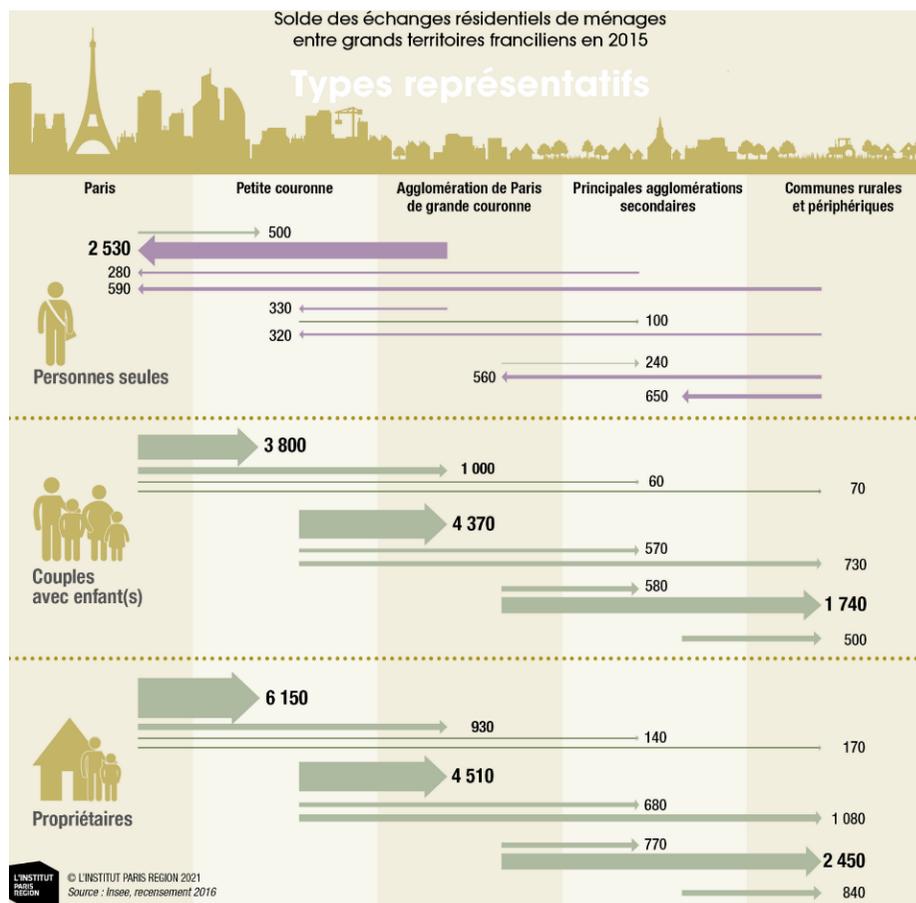
La petite couronne enregistre un excédent de couples avec enfant dans ses échanges avec la capitale, dont 40% s'installent dans les Hauts-de-Seine.

A une échelle plus large, toujours pour les couples avec enfant, Paris et la petite couronne enregistrent un déficit avec les territoires de grande couronne, notamment avec les communes de l'agglomération parisienne. Les communes rurales et périphériques, quant à elles, sont nettement excédentaires dans leurs échanges avec les autres territoires de grande couronne.

Ce desserrement progressif s'observe aussi pour les couples sans enfant.

En évolution, les schémas sont globalement similaires en 2016 et 2006 avec deux petites nuances :

- Les principales agglomérations secondaires de grande couronne et Paris drainent davantage de jeunes des espaces périphériques que par le passé,
- Paris perd davantage de ménages avec la Seine-Saint-Denis qu'avec les Hauts-de-Seine. La gentrification aux abords de la capitale peut être un des éléments expliquant cette évolution.



Partie 1

3 Une logique de faisceaux « Ouest » confirmée par les parcours résidentiels

Des mobilités types à l'œuvre au sein de l'Ouest Francilien

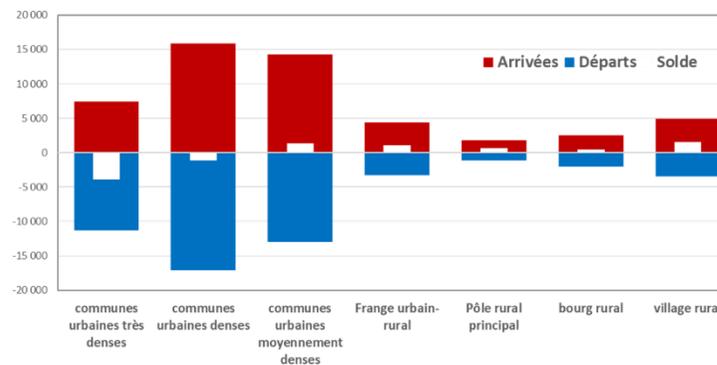
La complémentarité du parc de logement observée sur le territoire s'illustre par les échanges migratoires internes à l'Ouest francilien.

Les volumes d'installations et de départs du territoire sont plus importants dans les communes urbaines (très denses, denses ou moyennement denses). Mais le solde entre arrivées et départs de population est fortement déficitaire dans les communes urbaines très denses, légèrement déficitaire dans les communes urbaines denses et excédentaire dans les autres classes de la typologie, traduisant le **desserrement de la population** au sein de l'ouest francilien.

La décomposition du solde migratoire selon les territoires d'échange, met en évidence l'importance des **déménagements de proximité**, qui s'enchaînent en cascade d'est en ouest. Ainsi, les communes urbaines très denses perdent des habitants essentiellement avec les communes urbaines denses (qui sont les plus proches) et un peu avec les communes urbaines moyennement denses (situées plus à l'ouest). Les communes urbaines denses sont gagnantes vis-à-vis des urbaines très denses mais perdent la majorité de leurs habitants avec les communes urbaines moyennement denses et les territoires qui sont à l'interface de l'urbain et du rural, tous deux étant situés plus à l'ouest. Ce schéma se répète avec les communes urbaines moyennement denses, qui gagnent des habitants sur les territoires de l'est et en perdent sur ceux de l'ouest.

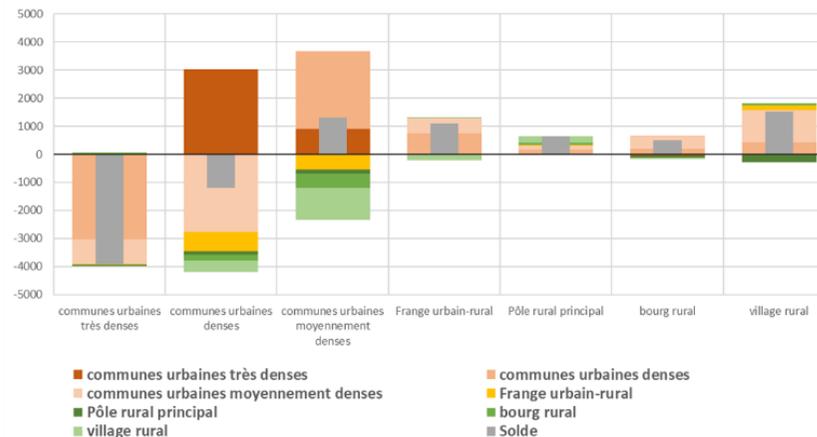
Echanges migratoires internes des habitants de l'OF

(hors déménagement au sein de la même classe de la typo)



Soldes migratoires internes des habitants de l'Ouest francilien

(hors déménagement au sein de la même classe de la typo)



Source : INSEE, Recensement de la population de 2017

Partie 1

3 Une logique de faisceaux « Ouest » confirmée par les parcours résidentiels

Pour la tranche d'âge 20-24 ans, les territoires d'accueil sont ceux où le parc locatif libre à petite typologie est le plus présent. Ainsi, les communes urbaines très denses et denses où ces petits logements (voir page 12) sont surreprésentés présentent un excédent migratoire de jeunes âgés de 20 à 24 ans. Le parc de logement de ces territoires permet aux jeunes de décohabiter.

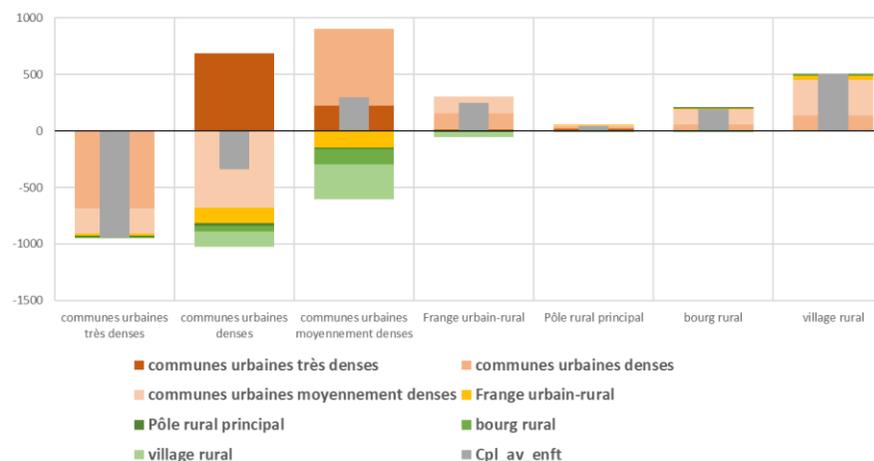
Les pôles ruraux principaux du territoire et les communes des franges entre l'urbain et le rural polarisent également l'accueil des jeunes des communes alentours.

Comme pour les échanges migratoires de la population dans son ensemble, les déménagements sont majoritairement des déménagements de proximité.

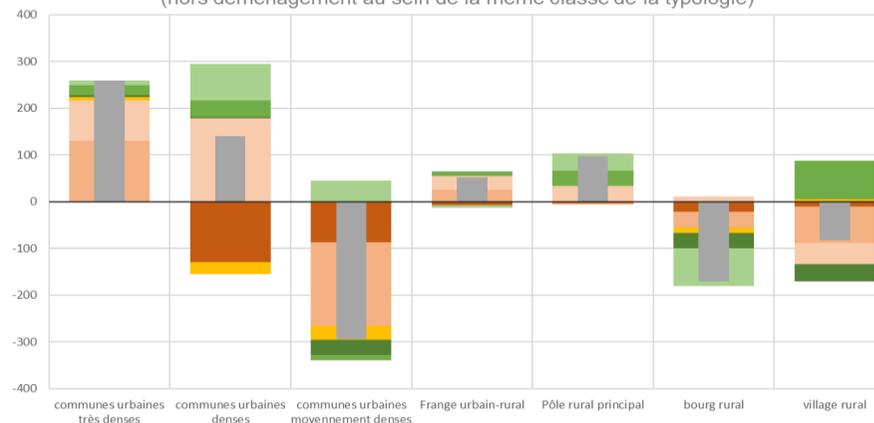
Pour les couples avec enfants, les déménagements sont corrélés au souhait d'agrandir son logement et/ou d'accéder à la propriété.

Ainsi, pour accéder à la propriété et/ou à une maison, dans tous les cas pour gagner une ou deux pièces supplémentaires, les couples avec enfants s'éloignent des communes du cœur de l'agglomération où l'offre adaptée aux grands ménages est réduite, et se dirigent vers les autres territoires, notamment les franges urbain-rural, les bourgs ruraux et les villages ruraux, où l'offre est plus en correspondance avec les souhaits et les moyens de ces ménages.

Soldes migratoires internes des couples avec enfant de l'OF
(hors déménagement au sein de la même classe de la typo)



Soldes migratoires internes des jeunes (20-24 ans) de l'OF
(hors déménagement au sein de la même classe de la typologie)



Source : INSEE, Recensement de la population de 2017

3 Une logique de faisceaux « Ouest » confirmée par les parcours résidentiels

Des échanges résidentiels entre territoires de proximité et en faisceaux

Les échanges résidentiels au sein du découpage administratif des EPT ou EPCI de l'Ouest francilien présentent deux grands constats. D'une part, la mobilité entre territoires est principalement une mobilité de proximité : les échanges sont d'autant plus élevés que les territoires sont proches les uns des autres et d'autre part, les mobilités s'effectuent selon des faisceaux géographiques et dessinent ce desserrement de la population.

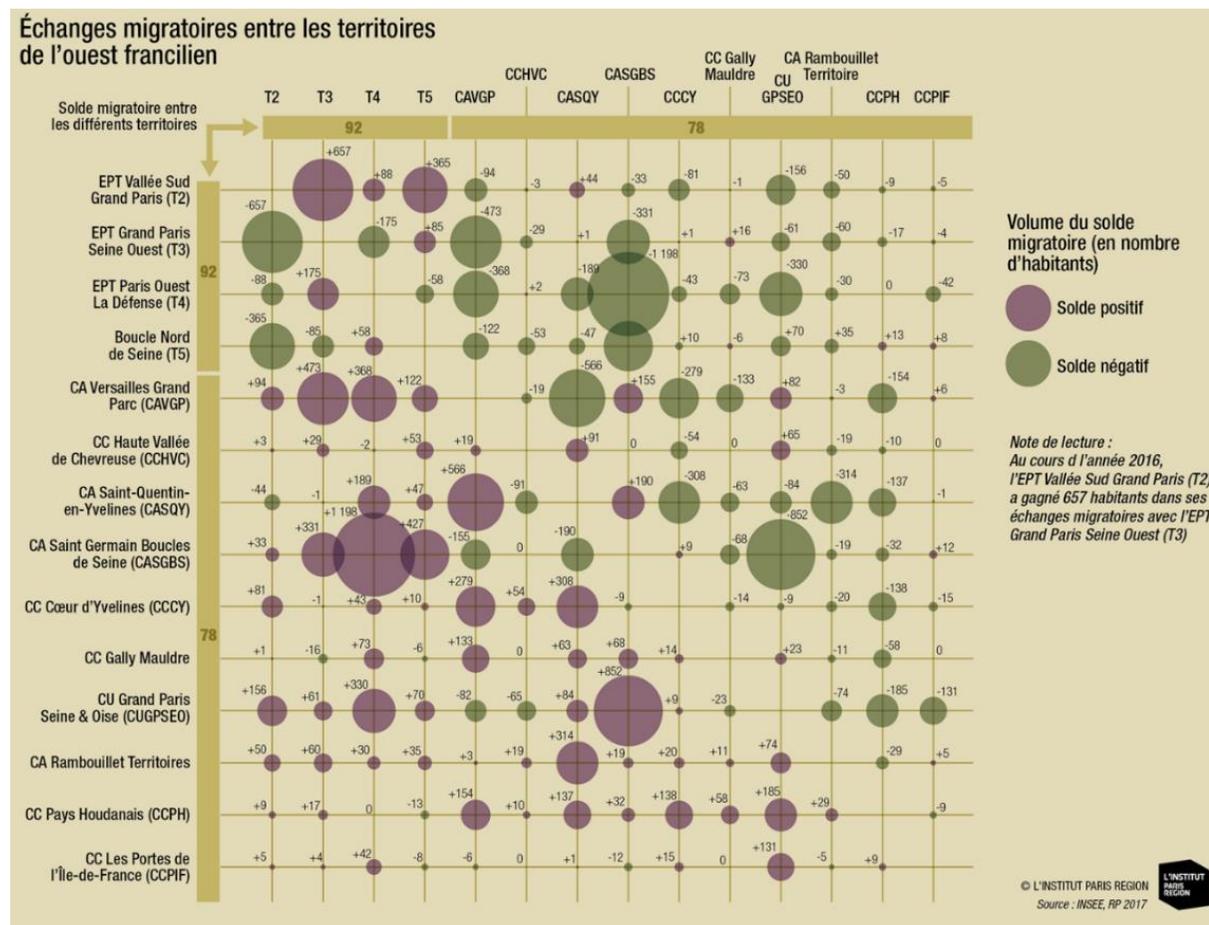
Ainsi, les EPT des Hauts-de-Seine perdent des habitants au profit des EPCI des Yvelines selon leur faisceau géographique. Par exemple, l'EPT Grand Paris Seine Ouest (T3) perd des habitants au profit de l'EPCI Versailles Grand Parc et l'EPT Paris Ouest La Défense (T4) perd des habitants au profit de l'EPCI Saint Germain Boucles de Seine.

Les EPCI situés en position centrale par rapport à l'Ouest francilien gagnent des habitants des EPT des Hauts-de-Seine et en perdent à destination des EPCI plus périphériques.

A noter que l'EPT Boucle Nord de Seine (T5) perd des habitants à destination de quasiment tous les autres territoires de l'OF.

Les territoires les plus éloignés comme Rambouillet territoires, le Pays Houdanais ou Les Portes de l'IDF gagnent peu d'habitants en volume mais en gagnent quasiment de tous les territoires.

Il est à noter que les données de ce graphique sont issues du recensement de la population de 2017. Il illustre que le desserrement à l'œuvre est antérieur à la crise sanitaire.



Sources : INSEE, Recensements de la population de 2013 et 2018, Données de l'Etat-civil

3 Une logique de faisceaux « Ouest » confirmée par les parcours résidentiels

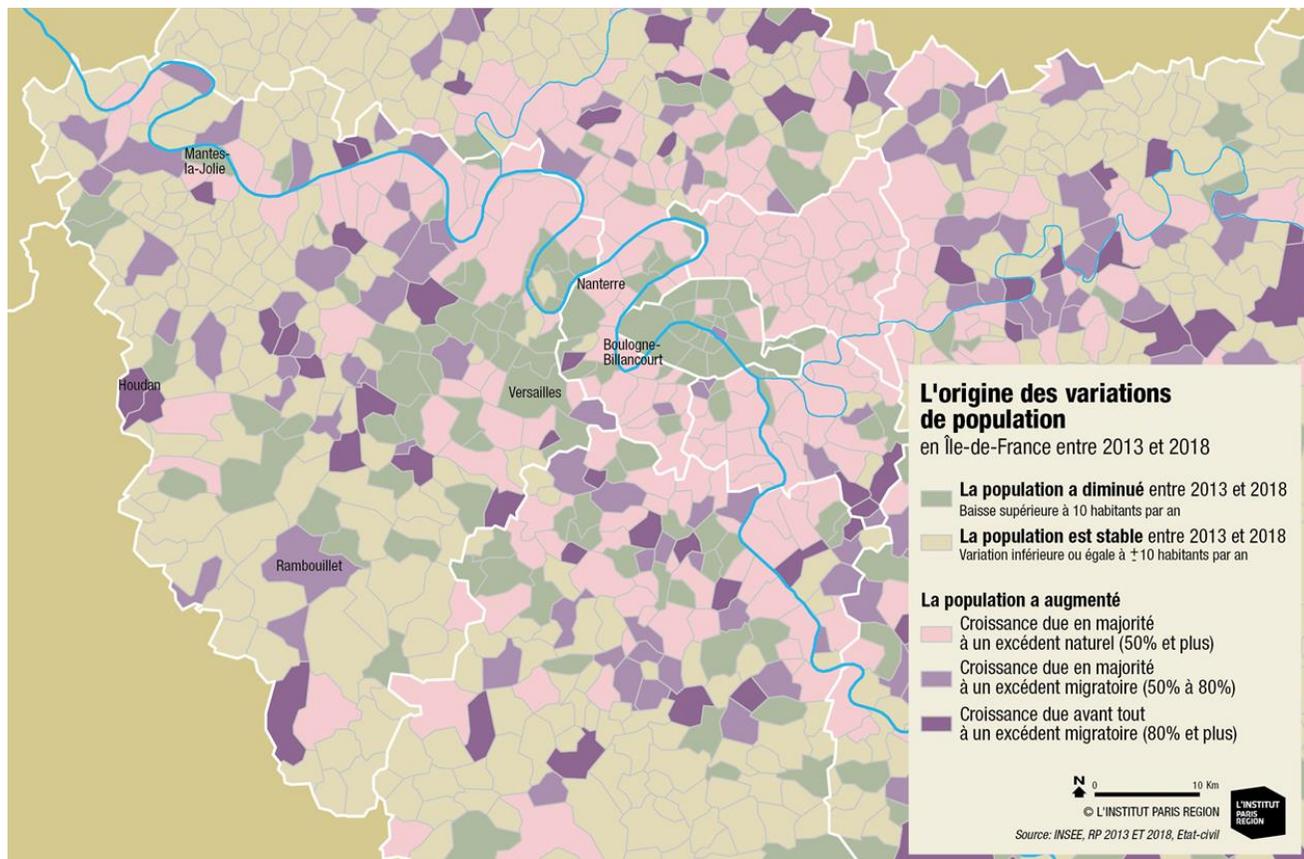
Une croissance démographique plus ou moins liée à l'attractivité des communes

Localement, les dynamiques démographiques se déclinent de multiples manières selon la typologie du parc de logement, son ancienneté et le niveau de la construction. La carte ci-contre permet de visualiser la diversité des situations des communes de l'Ouest francilien.

Lorsque le parc de logement est constitué principalement de maisons individuelles dans des secteurs gentrifiés, les ménages tendent à vieillir dans leur logement, la mobilité résidentielle est alors faible et la population peut diminuer si le niveau de construction est insuffisant (communes en vert sur la carte), comme on l'observe pour les communes situées au sud de Saint-Germain-en-Laye par exemple.

Dans de nombreuses communes des Hauts-de-Seine, c'est l'excédent naturel qui est principalement à l'origine de la croissance démographique (en rose sur la carte). Les jeunes couples entame en effet souvent leur parcours résidentiel en cœur d'agglomération avant de s'en éloigner lorsque le logement devient trop petit.

Enfin, dans de petites communes rurales, des programmes de construction peuvent être à l'origine d'arrivées de populations à une période précise (ce sont les communes qui apparaissent en violet clair et violet foncé).



Sources : INSEE, Recensements de la population de 2013 et 2018, Données de l'Etat-civil

Partie 1

3 Une logique de faisceaux « Ouest » confirmée par les parcours résidentiels

Des équilibres qui se transforment, des opportunités de mobilité et d'accueil réduites

La structure complémentaire du parc de logements au sein des territoires de l'Ouest francilien, qui permettait jusqu'à présent le déroulement de parcours résidentiels au sein du territoire, se transforme cependant au fil du temps, réduisant les opportunités de mobilité des ménages.

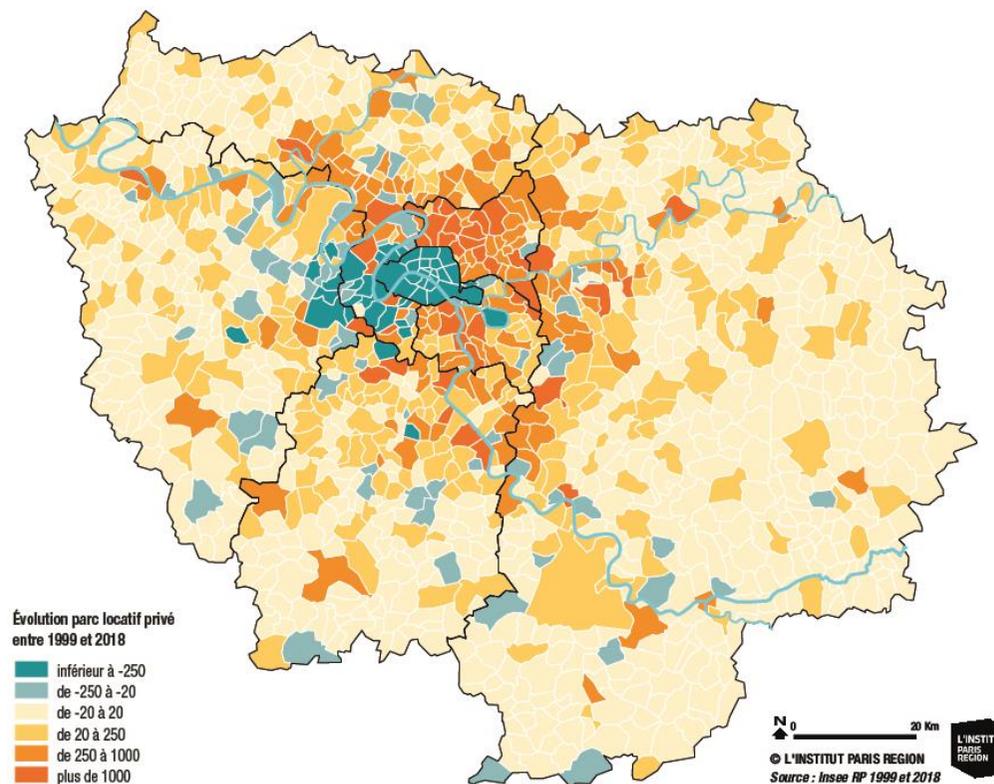
En effet, au vu de l'impact de la composition du parc sur les niveaux de mobilité des ménages à l'échelle de l'OF et de ses territoires, la capacité à proposer des parcours résidentiels à cette échelle peut être influencée par plusieurs évolutions et transformations de la structure de l'offre observées ces dernières années.

Ainsi, on assiste à :

- **Une redistribution du parc locatif privé loué vide** (parc d'accueil de la mobilité (décohabitation, étudiants, jeunes ménages) de la zone centrale vers la grande couronne avec, sur la période 1999-2018, une baisse en volume dans les Hauts-de-Seine (- 6 500 logements) compensée par une progression dans les Yvelines (+ 8 800 logements).
- **Une hausse continue de la propriété occupante** dans le cœur d'agglomération, cette dernière contribuant pour trois quarts à la croissance du parc.
- **Avec pour effet cumulé, une baisse de l'offre locative sur la période**, qui passe de 50% du parc à 48% entre 1999 et 2018.
- **En revanche, on observe une progression du parc social sur la période récente (2012-2020) (+ 33 000 unités)**, qui représente au 1er janvier 2020, 24% des résidences principales du territoire de l'Ouest francilien.

Ces transformations sont alors de nature à infléchir les profils des ménages mobiles à l'échelle de l'OF, avec une plus grande diversification des trajectoires en grande couronne et une tension accrue sur les Hauts-de-Seine, conduisant à un recul de la mobilité observée des ménages.

Évolution du parc locatif privé entre 1999 et 2018



Note : Attention cette carte ne figure que les évolutions du parc locatif privé loué vide, c'est-à-dire hors location meublée, ce qui accentue la baisse apparente de l'offre dans le cœur d'agglomération. En intégrant les offres locatives meublées, seule Paris continue de perdre des logements à l'échelle départementale.

Partie 1

Temps de travail collaboratif : enjeux de peuplement



PARTIE 2

Restaurer des équilibres de peuplement

Partie 2

Restaurer des équilibres de peuplement

En dépit d'un poids démographique stable au sein de la région et à la complémentarité de son parc de logement, l'Ouest francilien est confronté à de nouveaux défis.

Les évolutions des structures familiales et démographiques transforment les besoins et les modes d'occupation des logements. La sélectivité du marché immobilier et la mobilisation des logements pour d'autres usages compliquent l'accès au logement des jeunes, des ménages modestes et notamment des actifs essentiels tant sollicités pendant la crise sanitaire. Enfin, le vieillissement de la population mobilise une partie du parc de grands logements et génère des besoins en termes d'adaptation des logements, de prise en charge, de mobilité et d'accès aux équipements et aux services.

Face à ces mutations et ces multiples défis, comment restaurer des équilibres de peuplement durables, intégrés, mixtes socialement et favorisant l'inclusion ?

« Comment maintenir les jeunes familles qui doivent partir pour trouver la pièce en plus »

« C'est très difficile pour les 25-35 ans de trouver un premier logement autonome »

« L'enjeu c'est de permettre la décohabitation de proximité ».

« Nous avons une politique de soutien au développement du logement social spécifique, pour encourager le développement de résidences accueil, pensions de famille, résidences intergénérationnelles, résidences étudiantes ... avec un prisme d'intervention qui est la réponse aux besoins locaux. »

"Le public des seniors est une des priorités des élus, avec des produits comme la résidence intergénérationnelle qui a remporté un très grand succès sur le territoire, mais nos subventions sont conditionnées par la qualité des espaces collectifs et la pérennité du projet social et des moyens alloués à son animation. »

"La commande politique qui nous est passée aujourd'hui est d'intervenir de manière prioritaire dans les communes non conformes pour développer une offre d'accession sociale qui entre en complémentarité avec le locatif social, donc nous n'avons pas vocation à devenir un produit de substitution au locatif social."

« Le BRS n'est pas tant une alternative à l'accession qu'une alternative à la location à fond perdu et c'est d'ailleurs de cette manière que le dispositif est présenté : "devenez propriétaire pour le prix de votre loyer »

Partie 2

1 Une dynamique démographique ralentie

Des besoins en logements impactés par la transformation des structures familiales et démographiques

Bien que le poids démographique de l'OF dans la région soit stable (25,6% en 1982, 25,1% en 2018), la demande de logements exprimée par les ménages de l'Ouest francilien et de ses territoires se renouvelle et se diversifie. La « normalisation » et l'arrivée à maturité du périurbain viennent modifier les structures sociales et familiales et transformer les besoins et les modes d'occupation des logements dans l'OF.

L'augmentation de la part des familles monoparentales (+2,7 points entre 1990 et 2008), dans les deux départements de l'OF et en particulier dans les Yvelines, comme à l'échelle régionale alimente une importante demande pour des surfaces moyennes à un prix abordable avec un revenu unique.

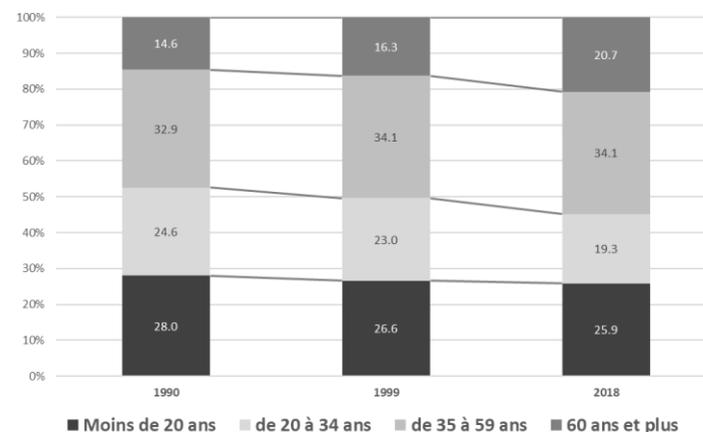
La part de couples avec enfants, plus élevée qu'à l'échelle régionale, **recule dans l'OF**. Dominantes en 1990 (38 %), le poids de ces familles a diminué de 8 points entre 1990 et 2018 en raison d'une baisse dans les Yvelines et d'une stabilisation (après une progression au cours des années 2000) dans les Hauts-de-Seine. La part des couples sans enfant a diminué mais très légèrement (-1,2 points).

L'augmentation des formes de colocations et des cohabitations hors familles, qui a accompagné la forte hausse des prix au cours des années 2000 et semble se stabiliser recouvre des réalités contrastées, qui mériteraient d'être mieux connues (colocation, hébergement contraints, ...). Elle témoigne ainsi à la fois de nouvelles aspirations des ménages, de la croissance de nouvelles offres de colocation y compris dans le parc social mais aussi de formes d'adaptation aux contraintes d'accès au parc existant en raison de sa cherté.

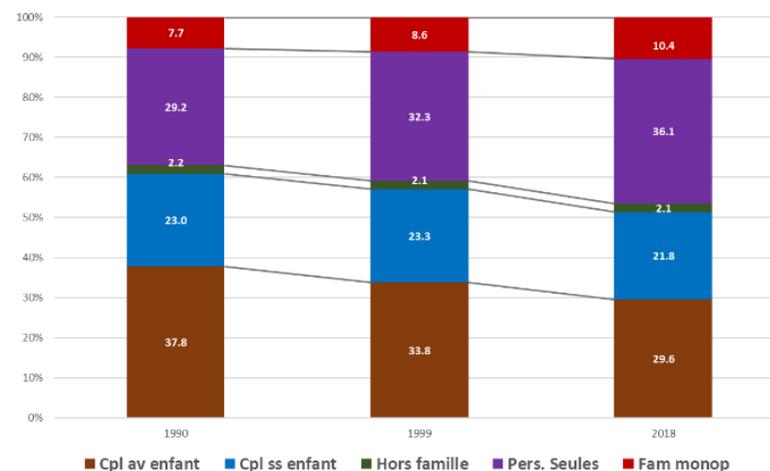
La croissance régulière du nombre de personnes seules, plus rapide dans les Yvelines, en grande partie en lien avec le vieillissement de la population contribue à la baisse de l'occupation du parc. Elle pourrait générer une demande et une concurrence toujours plus importantes pour des petites surfaces locatives (<2P), alors que celles-ci sont d'ores et déjà peu développées. En 2018, les personnes seules sont dominantes au sein des logements et représentent 36% des ménages, elles ont augmenté de 6,9 points entre 1990 et 2018.

Enfin, **le déficit relatif des 20-35 ans au regard des autres départements franciliens** s'explique notamment par la sélectivité des marchés immobiliers à un âge marqué par le goût pour la centralité.

Ouest francilien: Evolution de la structure par âge des habitants depuis 1990 (en %)



Ouest francilien: Evolution de la composition des ménages depuis 1990



Sources : INSEE, Recensements de la population de 1990, 1999 et 2018

Partie 2

1 Une dynamique démographique ralentie

Des besoins en logements variables selon les territoires

A une échelle intercommunale, l'histoire de l'aménagement des villes et de la composition du parc de logements produisent des effets disparates sur la composition des ménages et son évolution.

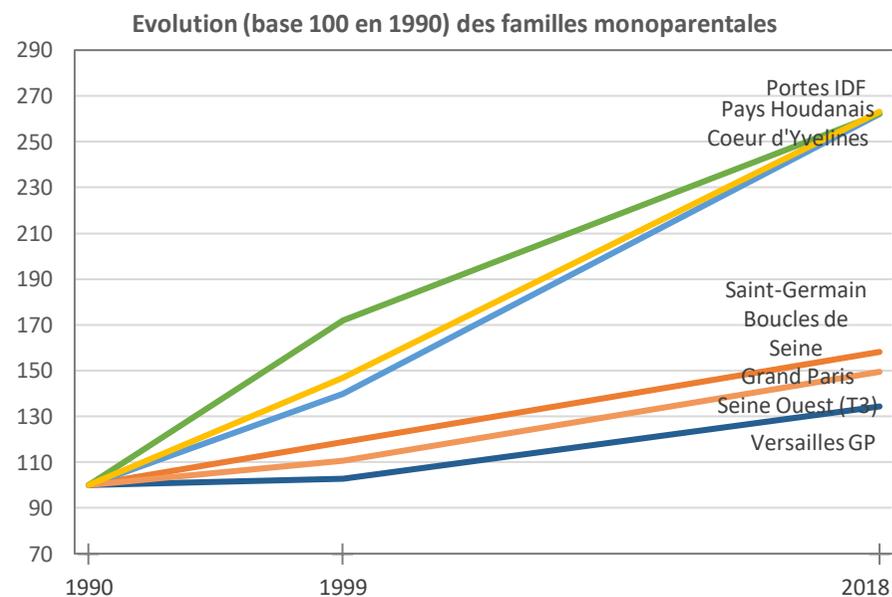
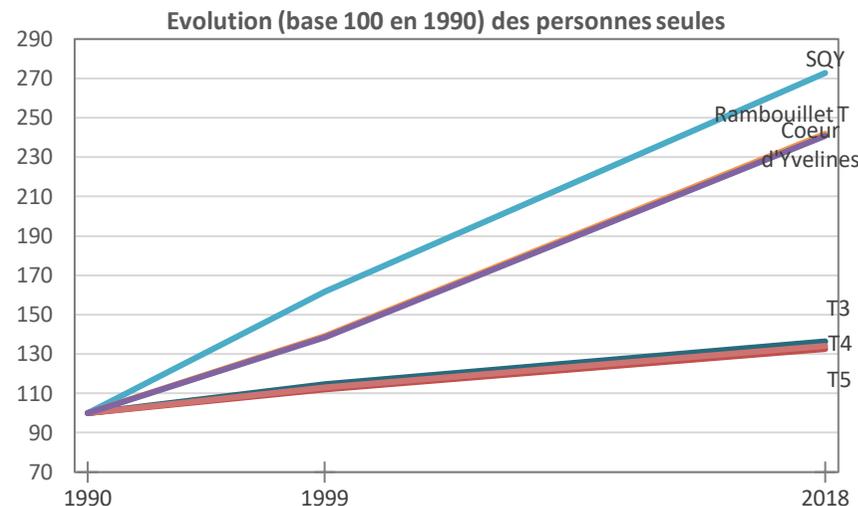
Les graphiques suivants présentent ces différentes compositions familiales sous la forme d'une base 100 en 1990. Seuls, les territoires présentant (EPT, EPCI) les évolutions les plus fortes ou les plus faibles ont été représentés.

Les personnes seules

En hausse dans les deux départements, la progression des personnes seules est plus marquée dans les Yvelines où ces ménages étaient moins représentés en 1990. Au sein des territoires de l'OF, les évolutions ont été très fortes à Saint-Quentin-en-Yvelines, ville nouvelle où la construction a été concentrée et a entraîné l'arrivée de couples avec enfant sur une période donnée qui ont ensuite vieilli sur place. Des territoires plus ruraux comme Rambouillet territoire et Cœur d'Yvelines font face à des augmentations marquées des personnes seules. Les territoires denses des Hauts-de-Seine où les proportions de personnes seules étaient déjà élevées en 1990 ont connu des progressions plus modérées.

Les familles monoparentales

L'évolution des familles monoparentales a été plus homogène sur les territoires et on observe des évolutions proches dans les Hauts-de-Seine, comme dans les Yvelines. Les évolutions (en base 100) ont été plus fortes sur certains territoires périurbains de l'Ouest francilien (Pays Houdanais, Cœur d'Yvelines) et sur des territoires plus modestes comme Les Portes de l'IDF que sur des territoires plus gentrifiés des Yvelines et des Hauts de Seine (SGBS, VGP, T3).



Sources : INSEE, Recensements de la population de 1990, 1999 et 2018

Partie 2

1 Une dynamique démographique ralentie

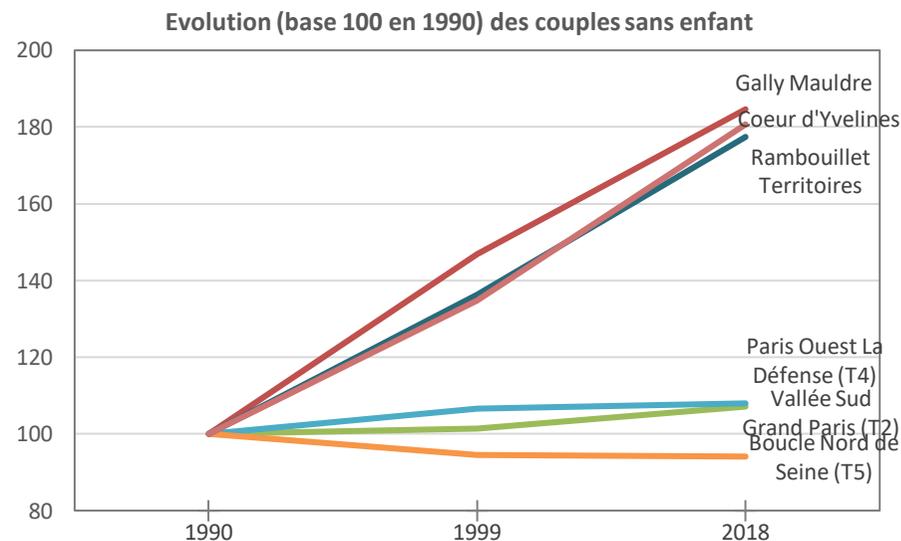
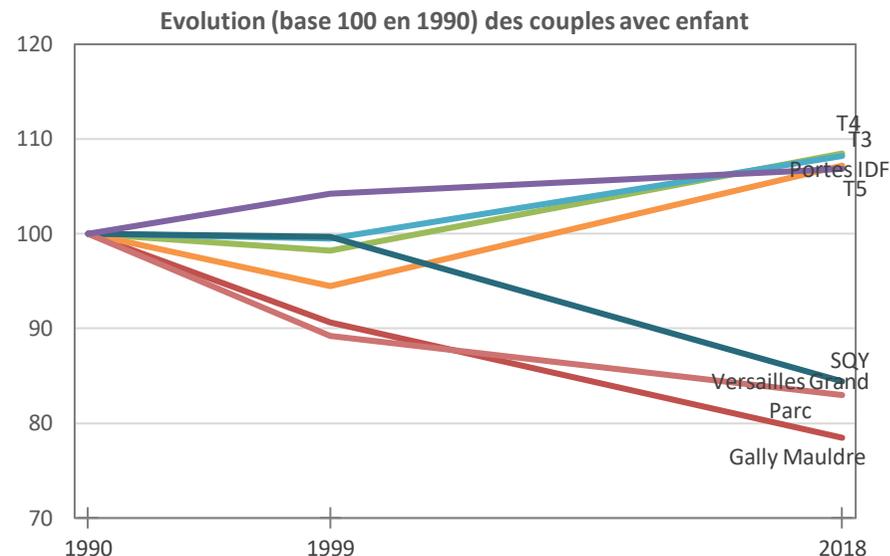
Une difficulté à loger les familles

Les couples avec enfant

Les évolutions des couples avec enfant diffèrent entre les deux départements : en baisse continue dans les Yvelines, en légère progression dans les Hauts-de-Seine. Les EPT des Hauts-de-Seine ont gagné des couples avec enfant depuis 1999 ainsi que l'intercommunalité plus modeste des Portes de l'IDF. A contrario, Gally Mauldre connaît une forte diminution des couples avec enfant. C'est le territoire où le niveau de vie des ménages est le plus aisé de l'OF compliquant l'installation de couples avec enfant. L'évolution est proche à Versailles Grand Parc. A Saint-Quentin en Yvelines, l'effet ville nouvelle joue fortement.

Les couples sans enfant

La progression des couples sans enfant a été plus forte dans les Yvelines. Ce sont notamment dans des territoires vieillissants comme Gally Mauldre, Cœur d'Yvelines ou Rambouillet Territoires que la progression a été marquée. Dans les EPT des Hauts-de-Seine, on constate une stabilité.



Sources : INSEE, Recensements de la population de 1990, 1999 et 2018

Partie 2

1 Une dynamique démographique ralentie

Une difficulté à loger les jeunes

Ces évolutions mettent en avant des enjeux pour les territoires pour retenir les jeunes qui font face à un double défi : réussir à décohabiter et décohabiter sur le territoire choisi.

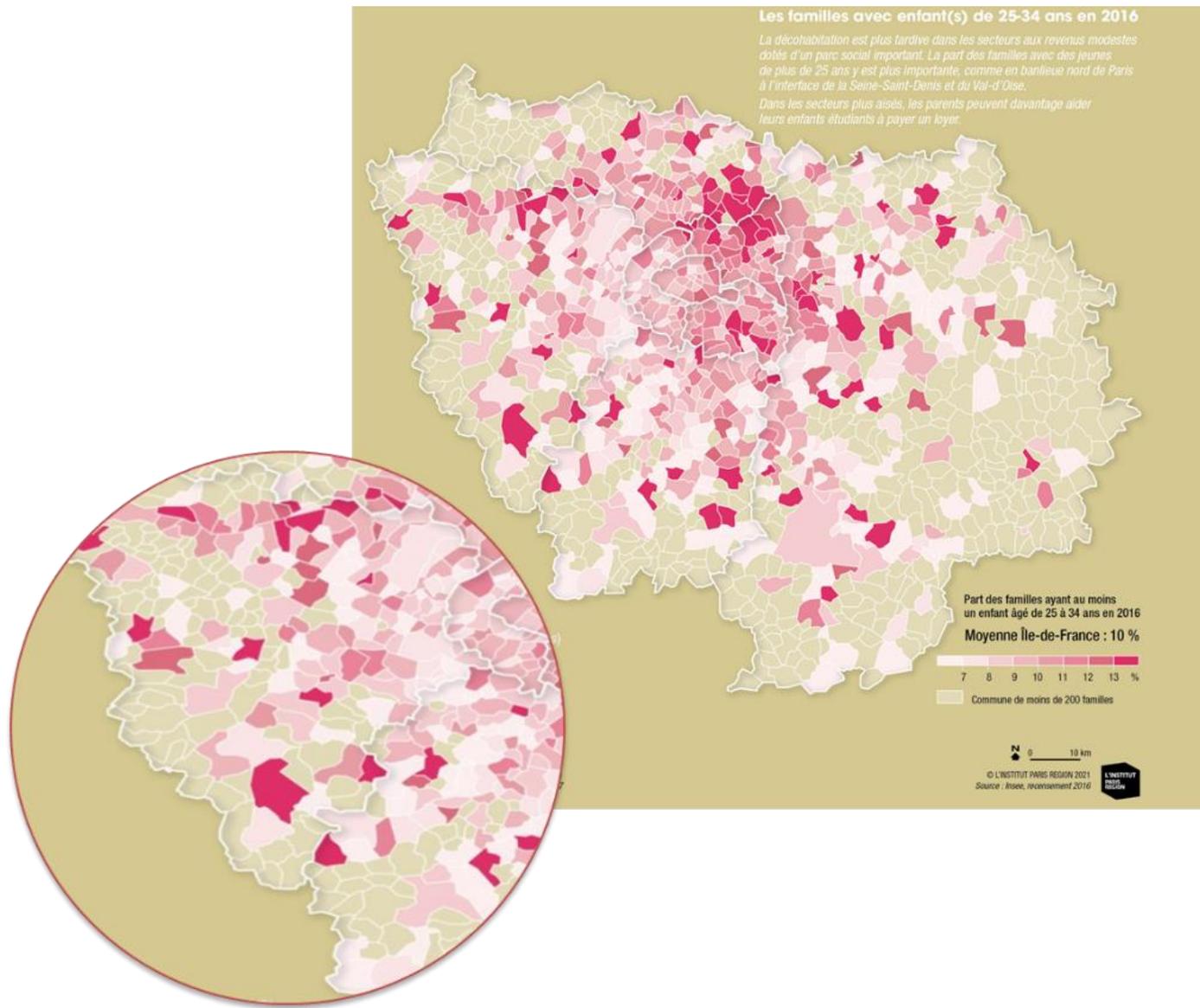
L'âge médian à la décohabitation est de 24,8 ans en 2017 en IDF. Il a progressé d'un an depuis 2006 traduisant les difficultés à décohabiter. Dans les Yvelines, cet âge médian est de 25 ans (un peu plus élevé) et il est de 24,8 ans dans les Hauts-de-Seine.

La géographie des familles ayant au moins un enfant de 25 à 34 ans (carte) montre que cette proportion est plus importante dans les secteurs modestes dotés d'un parc social important (Mantes-la Jolie, Les Mureaux). Elle apparaît importante aussi dans des communes plus rurales des Yvelines.

Dans les secteurs les plus aisés, les parents peuvent davantage aider leurs enfants étudiants à payer un loyer.

En évolution, la cohabitation prolongée s'observe dans la plupart des secteurs agglomérés. Et cette prolongation s'observe dans les deux parcs occupés traditionnellement par des familles : le parc social et le parc occupé en propriété.

Face à la mobilisation du parc de logement par les plus anciens et pour d'autres usages, les jeunes rencontrent de plus en plus de difficultés à décohabiter et à dérouler leurs parcours résidentiels.



Partie 2

1 Une dynamique démographique ralentie

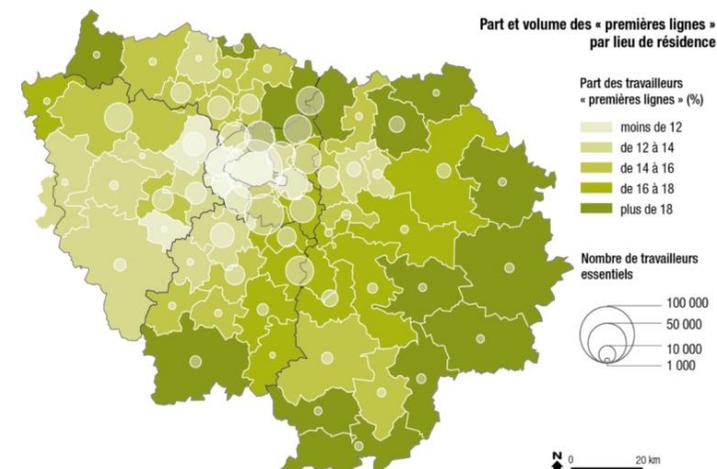
Des actifs modestes qui peinent à se loger localement et des travailleurs essentiels sous représentés parmi les actifs résidents

Au sein de l'Ouest Francilien, 434 000 résidents exercent une profession dite « essentielle du quotidien » (1,8 million en Ile-de-France), permettant de subvenir chaque jour aux besoins de la population (Travailleurs de la santé, aide à la personne, de l'alimentaire, le transport, la logistique, la sécurité, l'entretien des locaux, de l'éducation...).

Ces actifs « essentiels du quotidien » sont en moyenne moins bien rémunérés que l'ensemble des salariés quelle que soit leur catégorie socioprofessionnelle (salaires inférieurs de 10%), notamment en raison de temps de travail souvent plus faibles. Parmi eux une majorité occupent des postes qui ne peuvent être télétravaillés, notamment les actifs dits « de première ligne » révélés par les confinements et la crise sanitaire (765 000 actifs en IDF - 14% et 171 000 dans l'Ouest francilien). Pour ces actifs, les salaires sont inférieurs de 22 %.

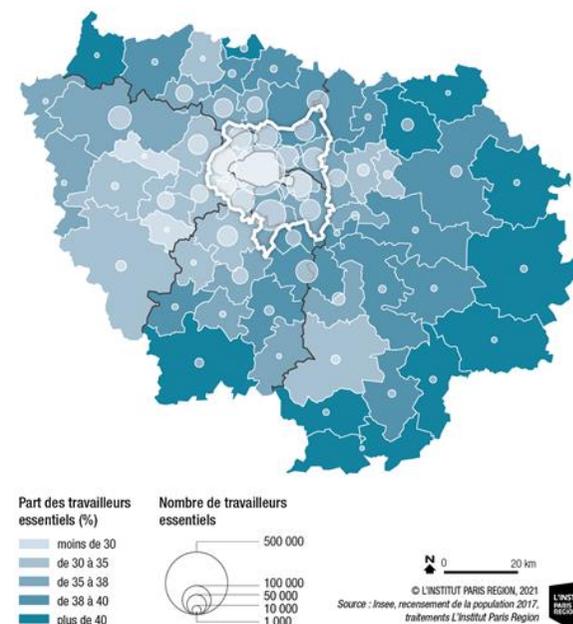
Plus corrélés à la géographie de la population, ces emplois sont plus diffus dans l'espace régional et moins présents dans les grands centres d'affaires et tertiaires permettant en moyenne à ces actifs de résider plus près de leur lieu de travail. La part des emplois « essentiels du quotidien » tend ainsi à augmenter dans l'emploi total à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération. Si les actifs non-résidents occupent moins de 25 % des emplois « essentiels » en Seine-et-Marne, dans les Yvelines et en Essonne, ces proportions s'élèvent respectivement à 53 % et 60 % dans les Hauts-de-Seine et à Paris. Ces écarts sont encore plus forts pour les « premières lignes ».

Ces travailleurs « essentiels » sont particulièrement sous représentés dans les territoires où les marchés immobiliers exigent des revenus élevés pour se loger. Dans les territoires les plus aisés (Paris, T3, T4, Haute Vallée de Chevreuse, Saint-Germain Boucles de Seine, Versailles Grand Paris ou Gally Mauldre, (principalement des territoires de l'OF), on ne compte que 55 « premières lignes » pour 1000 habitants contre 63 en moyenne en Ile-de-France, avec un enjeu pour le recrutement et la qualité des services à la population dans ces territoires.



Part et volume des travailleurs « essentiels » par lieu de résidence

Sous-représentation des actifs « essentiels » en cœur d'agglomération et dans les territoires valorisés



Partie 2

1 Une dynamique démographique ralentie

Viellissement : nouveaux choix résidentiels et adaptation du parc

Le vieillissement est un enjeu prégnant pour l'Ouest francilien, et ce quel que soit le parc de logement.

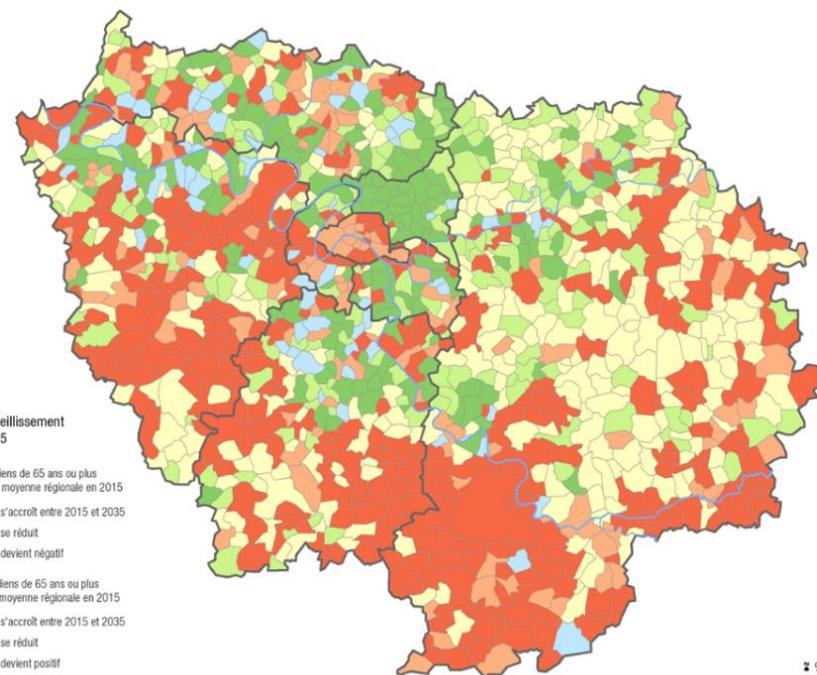
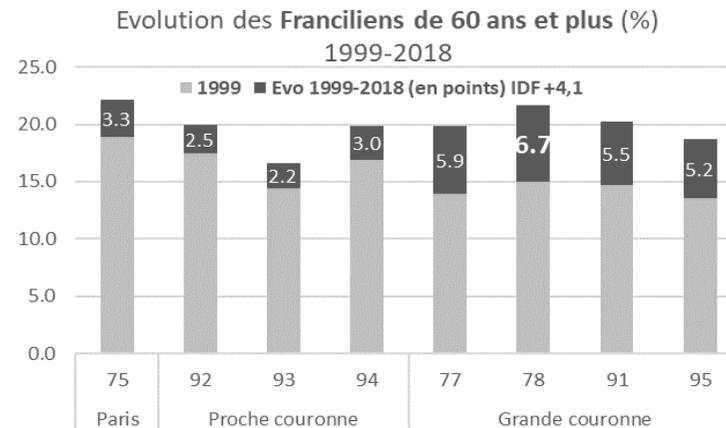
La part des ménages dont la personne de référence est issue des générations du baby-boom dépasse 65% dans certains territoires de l'Ouest Francilien plaçant ces territoires face à de nombreux enjeux comme l'adaptation des logements ou l'offre de services et d'équipements.

La part des ménages de 65 ans ou plus variait peu d'un département à l'autre en 2015 avec un écart de 5 points entre la Seine-Saint-Denis, où cette part était minimale (20,1 %) et les Yvelines, où elle était maximale (25,4 %). À l'horizon 2035, ces deux départements restent aux deux extrêmes mais avec un écart accru, de l'ordre de 8 à 9 points, entre la Seine-Saint-Denis (23,6 % à 25,0 %) et les Yvelines (31,9 % à 33,9 %).

La structure par nombre de pièces des logements d'un territoire mais aussi l'ancienneté de son bâti et les modes d'occupation influent sur la composition des ménages résidents et sur le potentiel de vieillissement de sa population.

Si la faiblesse de la mobilité résidentielle accentue le vieillissement, l'importance de la construction neuve contribue, au contraire, à le freiner localement, avec l'arrivée de jeunes ménages. Depuis 1990, la part des seniors s'est ainsi accrue davantage dans le parc déjà existant à cette date (+4,6 points), que dans l'ensemble des logements (+2,8 points), et plus particulièrement dans les grands logements occupés en propriété construits avant 1990 (+10,7 points). Le vieillissement a aussi été plus important qu'en moyenne dans les grands logements sociaux construits avant 1990 (+5,6 points), mais la part des seniors y est deux fois plus faible (8,8 %) que dans le parc en propriété (19,2%). À l'inverse, dans les petits logements d'une ou deux pièces, la part et le nombre de seniors ont diminué quel que soit le statut d'occupation.

Source :
INSEE,



Recensement de la population

Partie 2

2 Une gentrification ancrée

Des habitants moins paupérisés en moyenne, quel que soit le statut d'occupation

Au sein de l'espace régional, si l'on excepte Paris, les deux départements qui composent l'ouest Francilien sont les plus aisés d'Île-de-France.

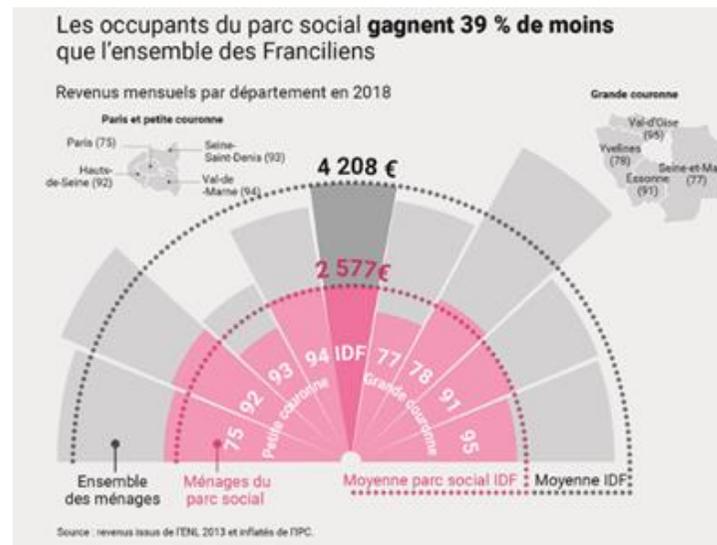
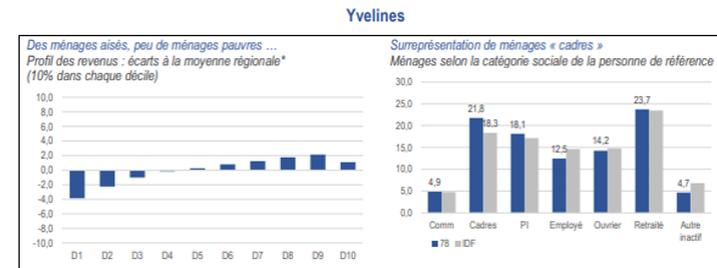
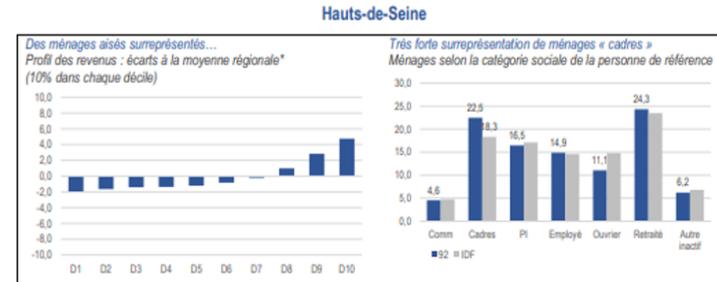
Les Hauts-de-Seine enregistrent la plus forte concentration de ménages très aisés à l'échelle de l'Île-de-France. Les ménages cadres y sont ainsi nettement surreprésentés, à l'inverse des ménages ouvriers. La pauvreté y est sous-représentée. La structure de son parc, avec davantage de propriétaires (43 %), et un équilibre entre parc locatif social et privé est proche de celle de la région, comme l'est aussi sa pyramide des âges, avec un petit peu plus de trentenaires.

Les Yvelines représentent le 3^{ème} département francilien le plus aisé. Pour chaque statut d'occupation, les profils de revenus sont plus proches du profil moyen régional, mais avec un peu plus de ménages aisés dans le parc en propriété et locatif privé et une nette sous-représentation des ménages pauvres par rapport aux autres départements, notamment dans le parc locatif privé. La part des propriétaires y est beaucoup plus élevée (60 % du parc) ce qui contribue à son faible taux de pauvreté et favorise l'accueil de familles avec enfants. La part des ménages avec adolescents y est surreprésentée. C'est le département de grande couronne où la part des habitants de plus de 60 ans est la plus élevée.

Cette surreprésentation de ménages aux revenus supérieurs à la moyenne s'observe, dans ces deux départements, pour l'ensemble des segments de parc. Dans les Hauts-de-Seine, on note une part plus élevée des déciles représentant les hauts revenus dans tous les segments du parc : déciles 8, 9 et 10 chez les propriétaires (très nette pour les D9 et D10) ; déciles 6 à 10 chez les locataires du parc privé et déciles 4 à 10 chez les locataires du parc social, avec une sous-représentation assez nette des deux premiers déciles.

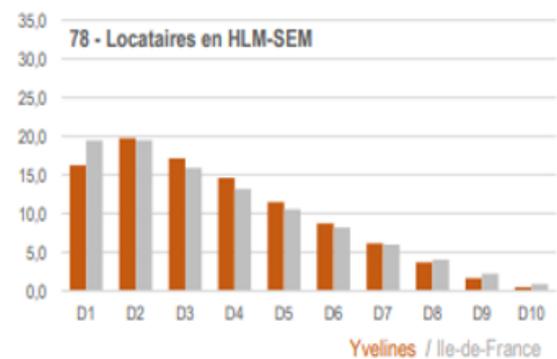
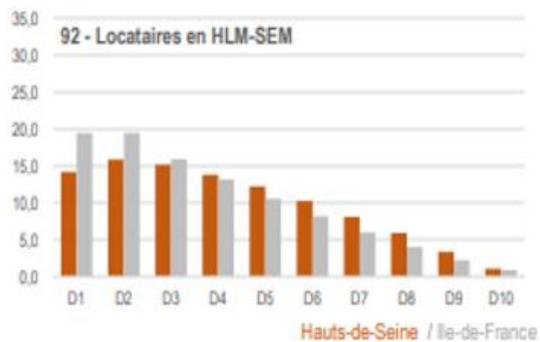
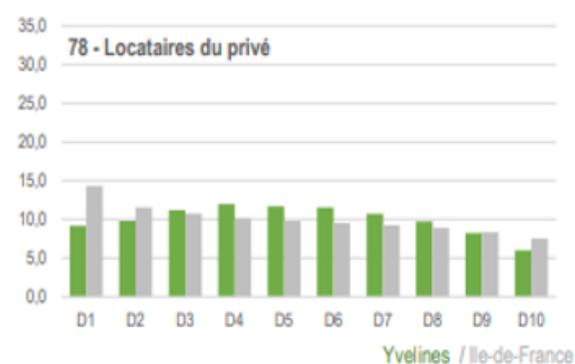
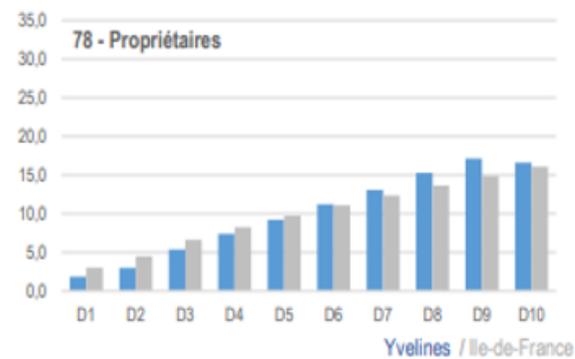
Pour les Yvelines, la situation est plus atténuée. On voit bien une part plus élevée des déciles 6 à 10 chez les propriétaires, mais moins marquée que dans le 92. Cependant, chez les locataires, on observe un glissement vers le bas : dans le parc privé, ce sont les déciles 3 à 8 qui sont surreprésentés, tandis que le D1 est nettement sous-représenté (tout comme le D10) ; dans

le parc social, on voit une surreprésentation des déciles 3 à 6, et là aussi une sous-représentation assez nette du D1.



Partie 2

2 Une gentrification ancrée



Partie 2

2 Une gentrification ancrée

De très nombreuses communes valorisées et très valorisées

L'analyse de la géographie sociale de l'Île-de-France confirme le profil relativement valorisé de la population des communes de l'Ouest Francilien au sein de l'espace régional.

Selon une typologie classant en 11 classes les communes franciliennes selon la richesse de leur population, une grande part des communes de l'ouest francilien appartiennent aux espaces aisés ou à dominante périurbaine. Seules quelques communes relèvent de la classe des communes de l'agglomération très modestes ou pauvres et aucune de la classe des communes « très pauvres ».¹

Selon cette typologie, un grand nombre de communes de l'ouest appartiennent aux communes « aisées » :

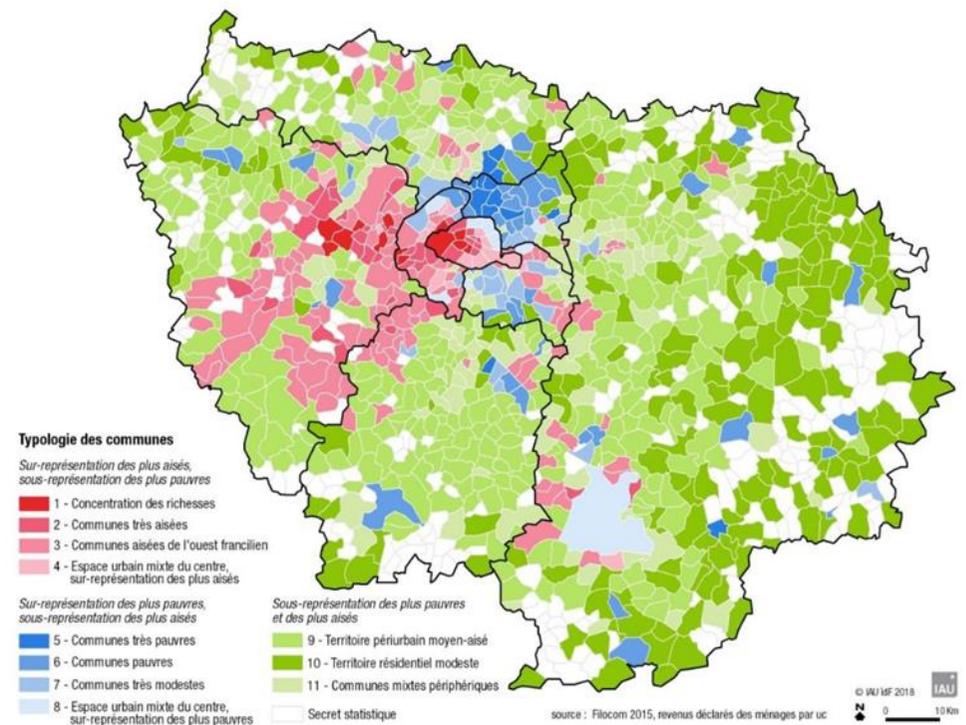
- 3 communes des Hauts-de-Seine (Neuilly-sur-Seine, Vaucresson, Marne-la-Coquette) et 5 des Yvelines (Le Vésinet, Saint-Nom-La Bretèche, Louveciennes, Fourqueux, Feucherolles) appartiennent aux « **secteurs de plus forte concentration de richesse** » de l'Île-de-France
- 7 communes des Hauts-de-Seine (Levallois, Boulogne, Saint-Cloud, Sèvres, Garches, Sceaux, Ville-D'Avray) et quelques communes de grande couronne des Yvelines (Maisons-Laffitte, Orgeval...) appartiennent aux « **communes très aisées** ».
- Une centaine de communes de l'ouest relèvent des communes dites « **aisées** », en cœur d'agglomération (Issy-les-Moulineaux, Le Plessis-Robinson, Montrouge, Courbevoix, Châtillon) et dans un grand faisceau ouest (Versailles, Montigny-le-Bretonneux, La Celle-Saint-Cloud... jusqu'à des communes du périurbain.
- Quelques communes des Hauts-de-Seine relèvent des « **secteurs mixtes centraux, plutôt aisés** », comme Puteaux, Suresnes, Fontenay-aux-Roses, Bois-Colombes, Asnières, Clamart)

Un grand nombre de communes de l'Ouest appartiennent aux territoires périurbains « moyens » (dont Houilles, Rambouillet, qui sont parmi les plus peuplées) et quelques-unes aux secteurs périphériques mixtes

Quelques communes, en majorité dans les Hauts-de-Seine, relèvent des espaces centraux modestes :

- Colombes et Chatenay-Malabry qui relèvent des « espaces urbain centraux plutôt modestes » et Bagneux, Clichy, Nanterre et Carrières-sous-Poissy qui sont classées comme « modestes »

Et enfin, seules quelques communes de l'Ouest francilien relèvent des espaces « pauvres » : Mantes-la-Jolie, Chanteloup-les-Vignes, les Mureaux, La Verrière, et Trappes.



¹ Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France évolution 2001-2015, Institut Paris Region, mai 2019

Partie 2

2 Une gentrification ancrée

Des arbitrages résidentiels, souvent de proximité qui renforcent le positionnement social de l'ouest Francilien

La majorité des mobilités résidentielles des ménages de l'Ouest francilien sont des mobilités de proximité qui restent internes au territoire.

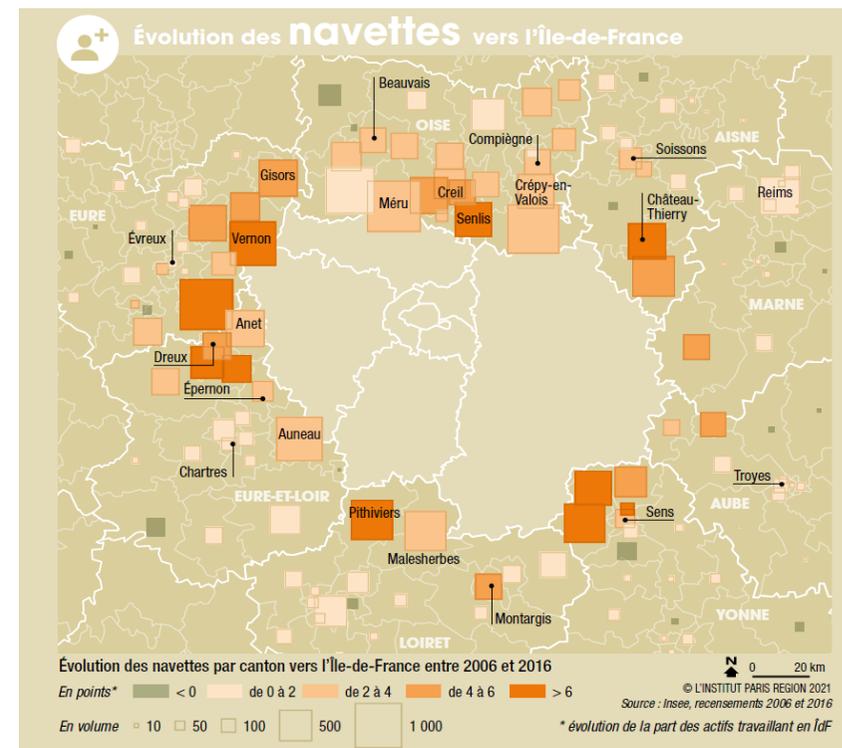
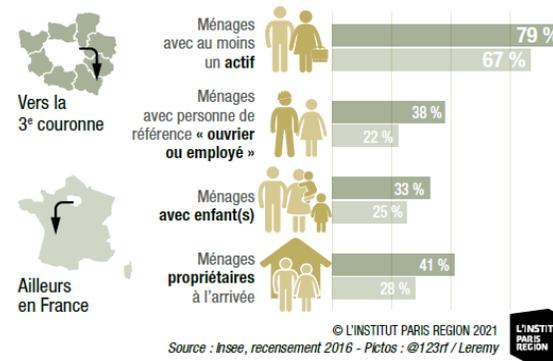
Au sein de l'espace régional, on observe des arrivées plus nombreuses que les départs depuis Paris et la Petite Couronne et une relative attractivité des communes rurales pour lesquelles le solde migratoire reste positif, contrairement à l'ensemble des Yvelines.

En revanche le territoire perd de nombreuses personnes et familles qui partent vers les départements limitrophes de l'IDF (notamment en Eure et en Eure et Loire) et les autres régions (comme à l'échelle régionale).

Cette perte croissante d'habitants au profit de la 3^{ème} couronne s'observe notamment parmi les couples à bas revenus, les locataires et les salariés les moins qualifiés... Tandis qu'à l'inverse, on constate une surreprésentation des arrivées de ménages de catégories socioprofessionnelles supérieures (cadres, couples d'actifs diplômés).

Ce départ des ménages les plus modestes en troisième couronne renforce le positionnement social de l'Ouest francilien.

Qui sont les ménages qui partent en 3^e couronne ?



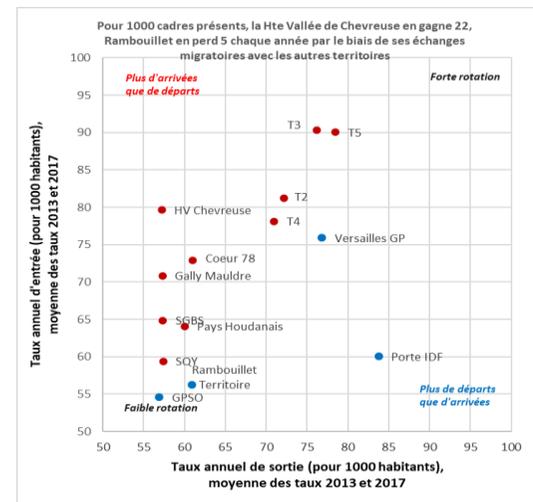
Partie 2

2 Une gentrification ancrée

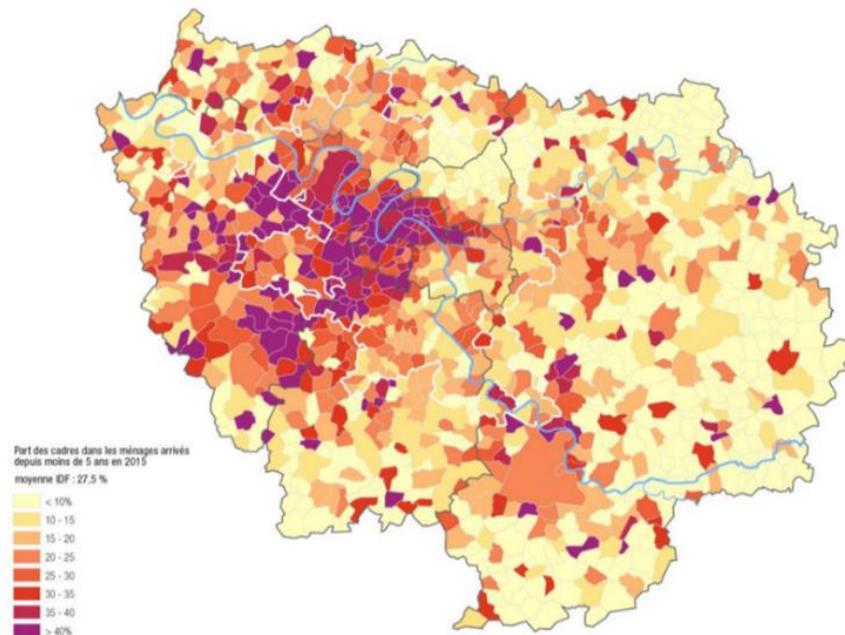
Les mobilités différenciées selon les catégories socio-professionnelles reflètent le positionnement de l'Ouest francilien qui se distingue globalement par des niveaux de revenus élevés. Une tendance qui semble s'accroître pour certains territoires au vu des mouvements résidentiels. Ainsi, pour 1000 cadres présents, la Haute Vallée de Chevreuse en gagne 22 par an, Grand Paris Seine Ouest en gagne 14, Gally-Mauldre 13, Boucles Nord de Seine et Cœur d'Yvelines, 12.

Seuls quatre territoires affichent des soldes négatifs, témoignant d'une moindre attractivité due à l'éloignement ou du renouvellement du parc au profit d'une plus grande mixité sociale : pour 1000 cadres présents, Les Portes de l'Île-de-France en perdent 24, Rambouillet en perd 5, GPS&O en perd 2 et Versailles Grand Parc, 1.

A l'inverse, les mouvements résidentiels des employés et des ouvriers témoignent d'une moindre capacité d'accueil des classes moyennes et des populations modestes. Seuls le Pays Houdanais, les Portes de l'Île de France, la Haute Vallée de Chevreuse (avec une très forte rotation), et dans une moindre mesure Vallée sud grand Paris (T2) et GPS&O, affichent plus d'arrivées que de départs d'employés et d'ouvriers. Enfin, l'ensemble des territoires de l'Ouest francilien, en dehors des Portes de l'Île-de-France, perdent chaque année des chômeurs.



Carte 17 – Part des cadres dans les emménagements récents en 2015



Source : Insee, recensement 2015

Partie 2

2 Une gentrification ancrée

Un marché valorisé et hiérarchisé et de plus en plus sélectif, en accession comme en location

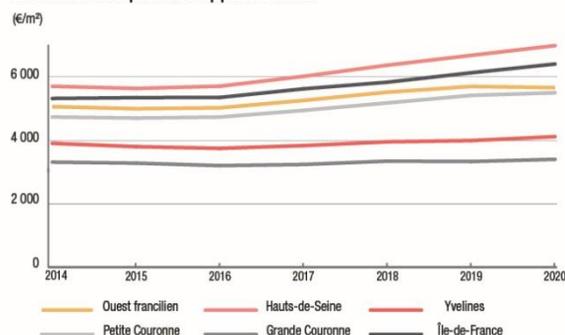
Cette gentrification est le produit d'un marché immobilier qui est, d'une part, très valorisé et qui consolide le positionnement « haut de gamme » de nombreuses communes de l'Ouest francilien ; et d'autre part, assez hiérarchisé, avec au sommet les Hauts-de-Seine qui affichent les niveaux de prix les plus élevés pour les appartements (en dehors de Paris) comme pour les maisons, et les Yvelines, dont les niveaux de prix sont pour les plus élevés de grande couronne.

Pour les appartements, les chiffres des notaires du 3ème trimestre 2021, donnent une idée de cette valorisation de l'immobilier dans l'OF. En petite couronne, avec 6730€/m², les prix dans les Hauts-de-Seine sont supérieurs de 28% à ceux du Val-de-Marne et de 62% à ceux de Seine-Saint-Denis. En grande couronne, les Yvelines sont le seul département à dépasser les 4000€/m², loin devant les trois autres départements qui tournent autour de 3000€/m² (40 à 50% de plus).

Pour les maisons, la situation est identique. En petite couronne, les écarts sont même encore plus marqués : une maison dans les Hauts-de-Seine vaut 67% de plus que dans le 94 et 120% de plus qu'en Seine-Saint-Denis. En grande couronne, une maison dans les Yvelines vaut 428 000€ (le prix observé dans le Val-de-Marne), c'est entre 30 et 60% de plus que dans les autres départements de ce territoire.

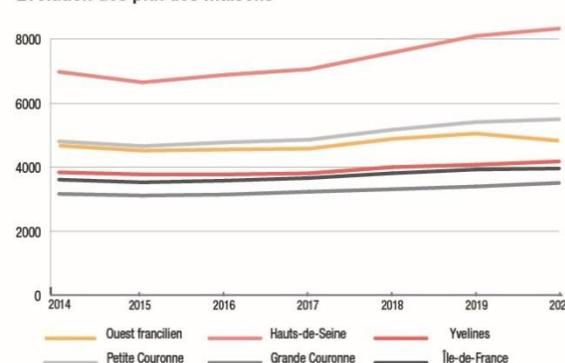
Ces dynamiques de valorisation sont, de plus, accentuées par la croissance continue de la propriété occupante dans les secteurs urbains aisés au détriment de l'offre de logements locatifs privés. Une mutation du profil de l'offre qui participe à l'accentuation des disparités sociales.

Évolution des prix des appartements



Département	Prix en €/m ² (2021 T3)
Hauts-de-Seine	6 730
Seine-Saint-Denis	4 140
Val-de-Marne	5 250
Yvelines	4 330
Seine-et-Marne	2 910
Essonne	2 960
Val-d'Oise	3 070

Évolution des prix des maisons

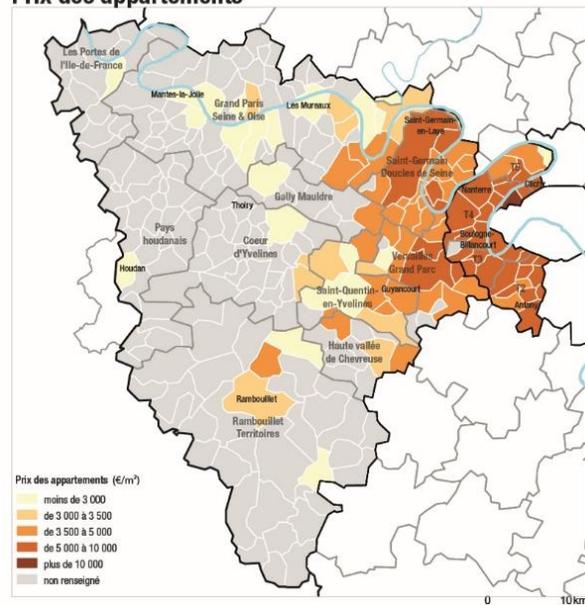


Département	Prix en € (2021 T3)
Hauts-de-Seine	714 600
Seine-Saint-Denis	324 700
Val-de-Marne	426 300
Yvelines	428 500
Seine-et-Marne	271 500
Essonne	330 000
Val-d'Oise	318 900

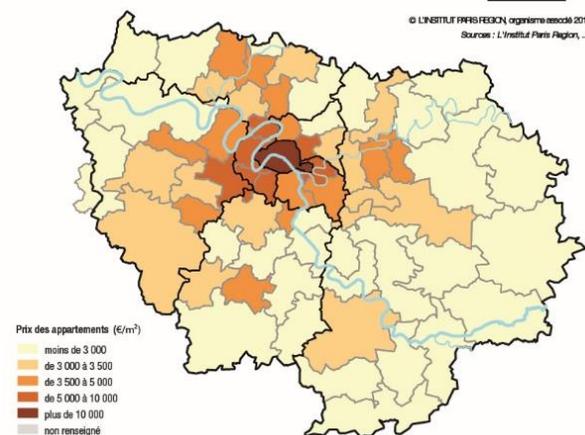
Partie 2

2 Une gentrification ancrée

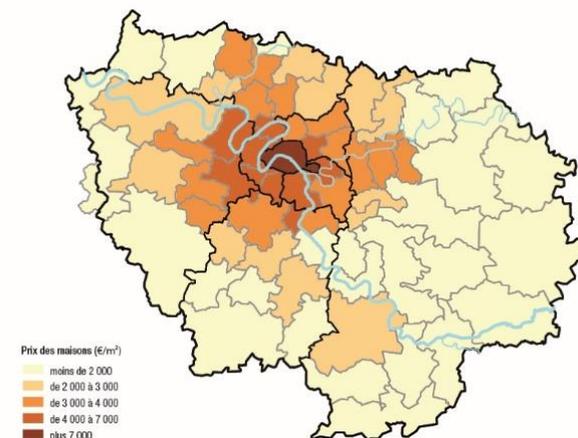
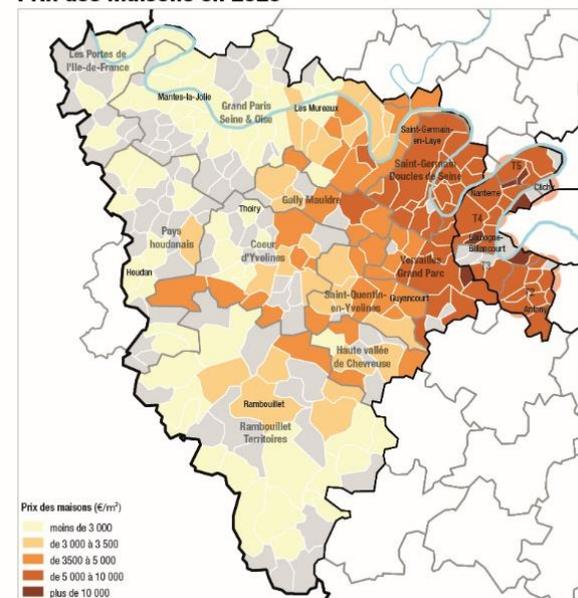
Prix des appartements



© L'INSTITUT PARIS REGION organisme associé 2019
Sources : L'Institut Paris Region, ...



Prix des maisons en 2020



Prix au m² moyen des ventes d'un appartement sur la période 2014-2020. La base DVF+ open data ne permet pas de distinguer entre ventes de logements neufs et ventes de logements anciens. Les données ont été nettoyées de valeurs aberrantes.

Source : DGFIPF et DGALN Cerema, DVF + open data oct. 2020

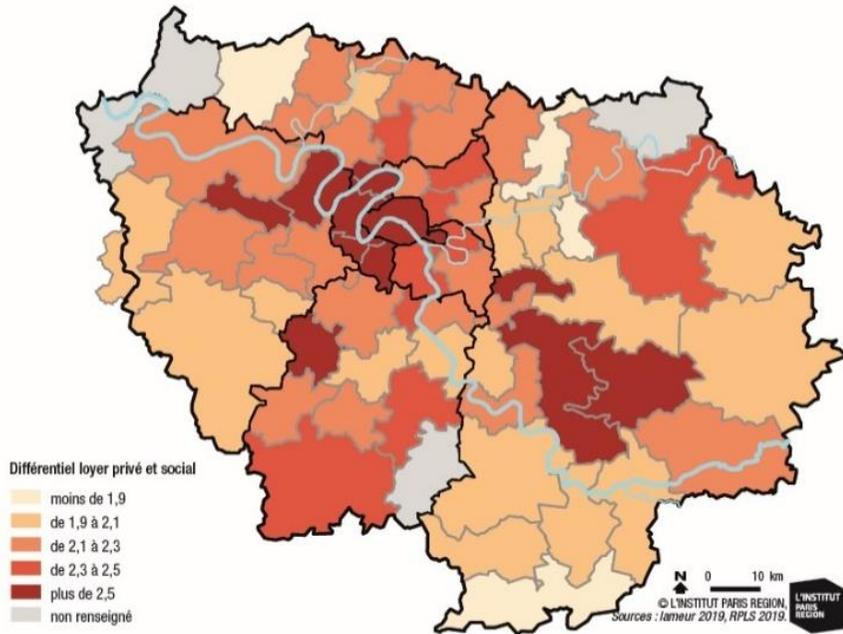
Partie 2

2 Une gentrification ancrée

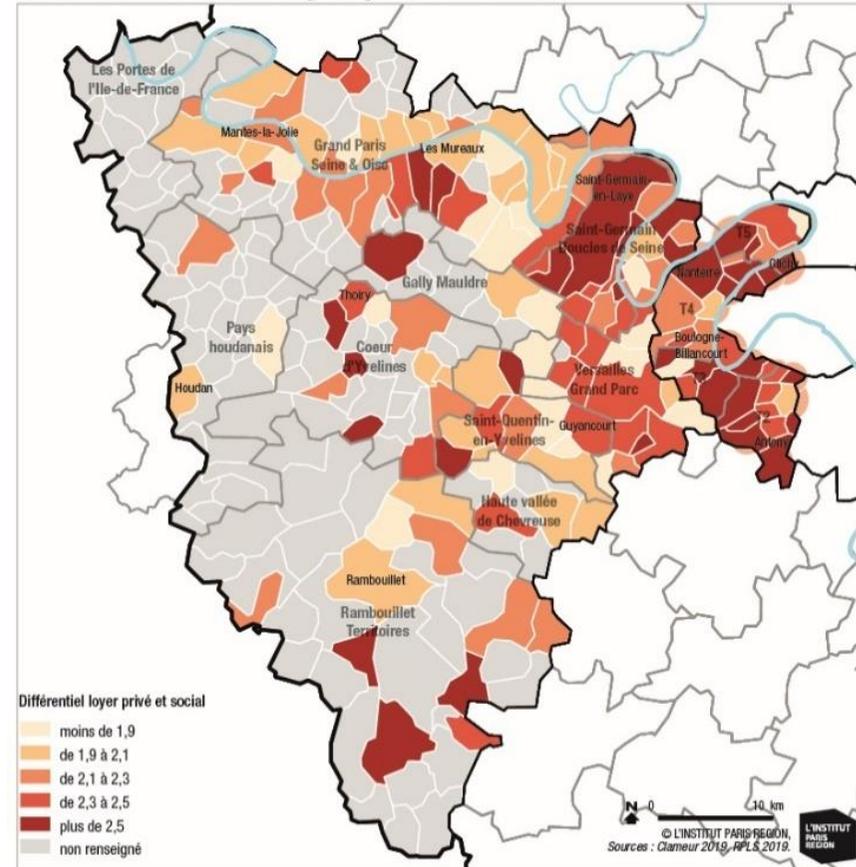
Un différentiel de loyer important

La valorisation que l'on observe sur le marché de l'accession est également visible sur le marché locatif. Elle concerne les mêmes territoires les plus valorisés, comme en témoigne la carte qui présente le rapport de loyer (en €/m²) entre le parc privé et le parc social.

Dans la grande majorité des communes où l'on peut comparer ces niveaux de loyer, on voit ainsi que les loyers du parc locatif privé (en €/m²) sont souvent au moins deux fois supérieurs à ceux du parc social ; un écart qui est encore plus marqué sur la partie est du territoire (communes situées à l'est d'une ligne Saint-Germain / Guyancourt) où il est très souvent supérieur à 2,3, voire à 2,5.



Différentiel entre loyer privé et social



Le différentiel calculé correspond au rapport loyers Clameur / loyers RPLS. Pour les données Clameur, lorsque la donnée communale n'est pas disponible, on attribue à la commune le niveau de loyers intercommunal (lorsqu'il existe) afin de pouvoir tout de même calculer un différentiel.

Partie 2

3 Des disparités locales accentuées, à des échelles de plus en plus fines

Des disparités locales qui demeurent importantes et qui se jouent de plus en plus à l'échelle des quartiers...

L'observation du positionnement très valorisé ou en cours de gentrification de nombreux marchés résidentiels de l'ouest francilien ne doit cependant pas occulter l'importance des contrastes qui se jouent au sein de ce vaste territoire. Les disparités locales restent on l'a vu très importants et tendent à se jouer à des échelles de plus en plus fines.

Une étude sur les niveaux de vie par secteurs montrait que le revenu moyen par UC dans les secteurs les plus aisés était près de 5 fois plus élevé que dans les plus pauvres, que ce soit pour les propriétaires occupants ou pour les locataires du parc social.

Les moyennes masquent ainsi de fortes hétérogénéités de situations infra-communales, notamment dans des territoires à l'interface entre espaces de richesse et de pauvreté. Ces écarts importants de revenu relèvent en grande partie de la composition, de la qualité du parc de logements existants et des dynamiques de construction à l'œuvre. Leur évolution et les éventuelles dynamiques de gentrification peuvent aussi être accélérés par des projets d'aménagement.

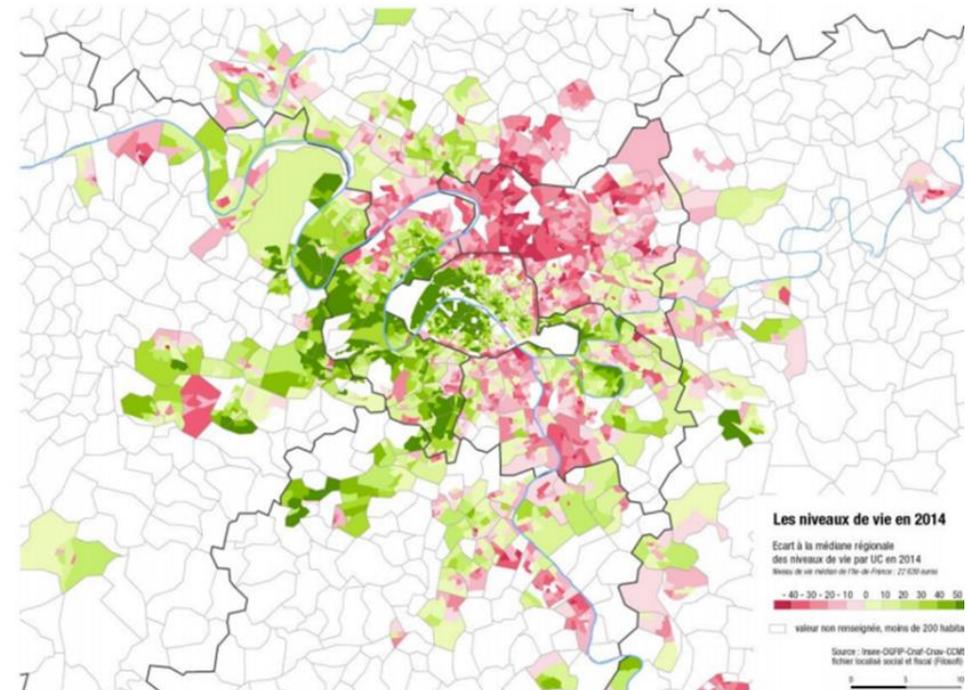
On observe ainsi plusieurs configurations qui maintiennent des secteurs de diversité et d'hétérogénéité sociale de la population :

Soit par des effets récents de gentrification de secteurs modestes :

- Secteurs où la part de ménages pauvres baisse sous l'effet croisé de politiques de diversification du parc (accession à la propriété et locatif privé) et de démolition d'une offre sociale ancienne (Chanteloup-les-Vignes, Mantes et Trappes...),
- Secteurs profitant de bonus de centralités et de desserte entraînant une arrivée modérée de ménages plus aisés dans des communes jusqu'à populaires : Malakoff, Colombes,
- Secteur en cours de gentrification sous l'effet de projets d'aménagement à proximité d'espaces aisés ou concernés par des projets de transport structurants : Clichy, Asnières et dans une moindre mesure à Nanterre, Gennevilliers.

Soit par des effets de concentration et de maintien de ménages modestes dans certains secteurs de communes valorisées :

- concentrations de parc social qui participent à l'hétérogénéité locale des niveaux de vie,
- quartiers en Politiques de la Ville voisins de quartiers valorisés
- persistance de poches d'habitat privé dégradé
- grandes copropriétés en difficulté isolées...



Partie 2

3 Des disparités locales accentuées, à des échelles de plus en plus fines

En lien avec des « micromarchés » de plus en plus affirmés

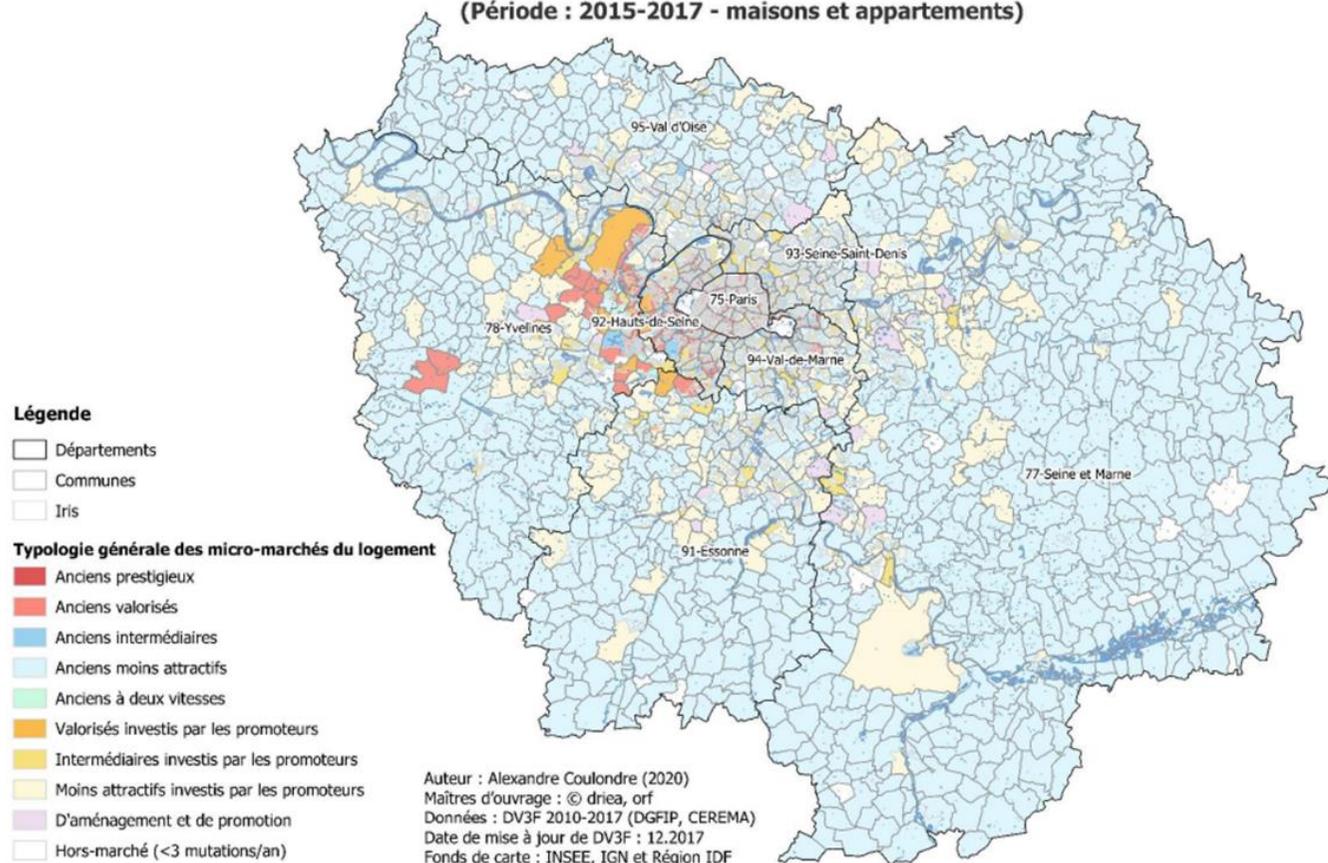
Ces effets de polarisation accentuée des quartiers se traduisent par la création de marchés immobiliers de plus en plus petits, avec des effets de différenciation de valeurs à des échelles de plus en plus fines (secteurs scolaires, voisinages...). Et c'est bien ce que permet d'approcher la typologie des micros-marchés franciliens d'Alexandre Coulongre², qui tente de rendre compte de ces spécificités infra-territoriales.

Selon cette nouvelle classification, les territoires de l'ouest francilien affichent les valeurs parmi les plus élevées et comptent un grand nombre de marchés :

- **Anciens dits moins attractifs** (45% des IRIS franciliens, 31% des transactions) caractérisés par des prix relativement bas et stables au regard de la moyenne régionale, soit le cas moyen de la grande couronne à comprendre en relation avec le cœur métropolitain et non comme une dévalorisation en soi. Une réalité des prix néanmoins plus élevée que dans le reste de la grande couronne
- **Dynamiques intermédiaires** : 25% des IRIS, avec une géographie contrastée : en petite couronne et dans des secteurs peu excentrés de la grande couronne. Ils jouxtent souvent des IRIS plus dynamiques et valorisés. C'est le cas notamment à l'ouest et au sud du département des Hauts-de-Seine. Contre une lecture purement centre périphérie et plus en mosaïque.
- **Valorisés (« anciens prestigieux », « anciens valorisés », « valorisés investis par les promoteurs »)** : 25% des IRIS et trois zones particulièrement concernées : Paris et ses communes frontalières, un axe allant de la capitale

vers le département des Yvelines, ainsi qu'un ensemble d'IRIS proches du bois de Vincennes. Ce petit nombre d'iris, très concentrés influencent fortement le marché régional.

Carte 2 : Typologie générale des micro-marchés du logement en Île-de-France
(Période : 2015-2017 - maisons et appartements)



² Les marchés résidentiels en Île-de-France – Diversités locales et évolutions aux abords des futures gares ORF IdF - Juin 2020

Partie 2

3 Des disparités locales accentuées, à des échelles de plus en plus fines

Au sein de la petite couronne on observe des marchés de types « anciens prestigieux » (concentrés dans la capitale) et « anciens valorisés » dont le dynamisme est essentiellement porté par la forte attractivité du bâti ancien. On y trouve à côté de **Paris, des communes comme Boulogne-Billancourt, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Saint-Cloud, Saint-Germain-en-Laye, Le Vésinet, ...** Certains de leurs quartiers affichent des prix plus bas mais sont néanmoins traversés par les **mêmes modalités de valorisation dans l'ancien**.

A une échelle encore inférieure, on pourrait ajouter à cette famille, les IRIS les plus dynamiques de la catégorie « anciens intermédiaires » qui concernent de nombreux quartiers des Hauts-de-Seine voisins de marchés valorisés. Les prix y sont encore bien inférieurs mais les processus similaires.

D'autres micromarchés connaissent un processus de valorisation en lien avec l'arrivée de programmes neufs et l'investissement des promoteurs. Ils accentuent la mosaïque immobilière francilienne. Dans l'Ouest francilien, cela s'observe dans des communes comme Alfortville, Ivry-sur-Seine, Bagneux, Nanterre ou encore Gennevilliers.

Carte 3 : Typologie générale des micro-marchés du logement à Paris et en petite couronne

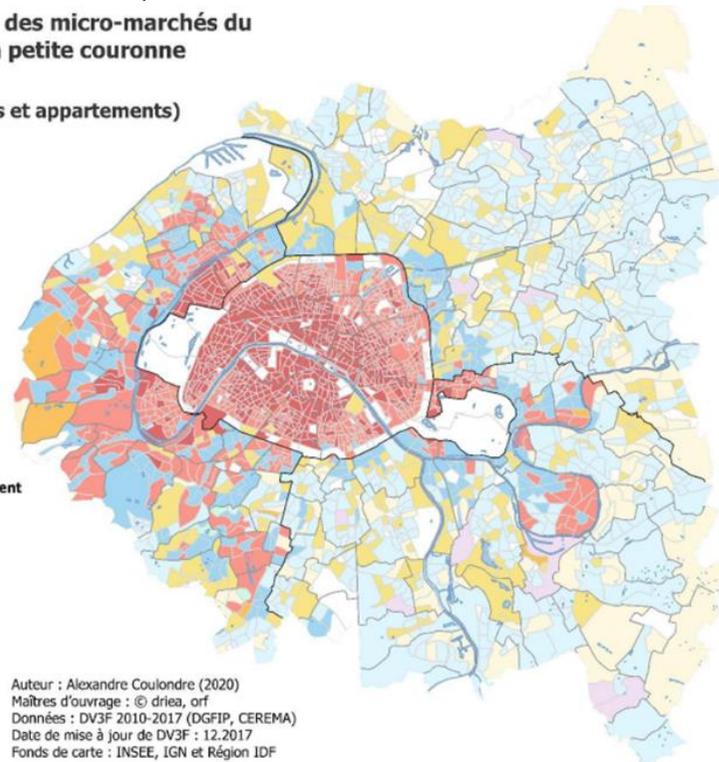
(Période : 2015-2017 - maisons et appartements)

Légende

- Départements
- Communes
- Iris

Typologie générale des micro-marchés du logement

- Anciens prestigieux
- Anciens valorisés
- Anciens intermédiaires
- Anciens moins attractifs
- Anciens à deux vitesses
- Valorisés investis par les promoteurs
- Intermédiaires investis par les promoteurs
- Moins attractifs investis par les promoteurs
- D'aménagement et de promotion
- Hors-marché (<3 mutations/an)



Auteur : Alexandre Coulondre (2020)
 Maîtres d'ouvrage : © dria, orf
 Données : DV3F 2010-2017 (DGFiP, CEREMA)
 Date de mise à jour de DV3F : 12.2017
 Fonds de carte : INSEE, IGN et Région IDF

Dix types de micro-marchés résidentiels en Île-de-France

Sur la période 2015-2017, dix types de micro-marchés du logement¹ peuvent être identifiés en Île-de-France (voir description des types dans les tableaux 1 et 2 ainsi que dans les cartes 2 et 3 ci-après) :

Anciens prestigieux

Micro-marchés dans lesquels les transactions se réalisent quasi-exclusivement dans l'ancien. Ils enregistrent les prix les plus élevés du territoire. Le nombre de ventes est important mais limité en rapport du stock. Ce sont des IRIS denses avec un bâti résidentiel prestigieux.

Anciens valorisés

Micro-marchés intégrés dans les mêmes dynamiques que les micro-marchés prestigieux mais à un degré inférieur. Ils affichent des ventes surtout dans l'ancien et à des prix élevés. Ces ventes sont nombreuses mais peu importantes rapportées au stock de logements.

Anciens intermédiaires

Micro-marchés dans lesquels les transactions se réalisent majoritairement dans l'ancien. Ils affichent des chiffres proches de la moyenne régionale que ce soit en termes de prix ou de volumes. Ils ont une position intermédiaire dans la hiérarchie immobilière des IRIS.

Anciens à deux vitesses

Micro-marchés de l'ancien qui affichent des dynamiques inverses selon les segments. Les maisons ou les appartements sont intégrés dans un processus de valorisation alors que l'autre segment évolue plus lentement voire stagne (voir annexe 2).

Anciens moins attractifs

Micro-marchés de l'ancien affichant les prix les plus bas. Les volumes de ventes cumulés sont significatifs mais surtout parce que le nombre d'IRIS regroupés dans la catégorie est très grand. Ce sont les micro-marchés anciens les moins valorisés et les moins dynamiques.

Valorisés investis par les promoteurs

Micro-marchés dans lesquels un nombre significatif de transactions est réalisé dans le neuf (promotion). Les prix sont comparables en moyenne aux marchés intermédiaires. Mais ils sont bien plus élevés dans le segment du neuf. Ce sont des IRIS en valorisation du fait notamment de l'action des promoteurs.

Intermédiaires investis par les promoteurs

Micro-marchés où le neuf est très présent (une vente sur deux). Les prix sont plus bas que dans les IRIS « valorisés investis par les promoteurs » mais on repère la même logique de valorisation à travers les programmes neufs (les logements neufs affichant des prix bien plus élevés).

Moins attractifs investis par les promoteurs

Micro-marchés situés au bas de la hiérarchie parmi les IRIS comptant une part significative de ventes dans le neuf. Les programmes neufs tirent toujours le processus de valorisation mais à un degré inférieur car les quartiers en question partent initialement d'un niveau de prix bien plus bas.

D'aménagement et de promotion

Micro-marchés dans lesquels les ventes se réalisent quasi-exclusivement dans le neuf. Il s'agit d'IRIS ayant peu de logements avant l'arrivée d'un important programme de promotion et/ou d'aménagement qui fait bondir les volumes de ventes ainsi que les prix.

Hors-marché

Catégorie qui réunit les IRIS réalisant moins de trois transactions de logements par an sur la période triennale. Il s'agit bien souvent de secteurs accueillant des activités économiques et qui ne proposent pas une offre significative de logements.

Partie 2

3 Des disparités locales accentuées, à des échelles de plus en plus fines

Des poches d'habitat privé fragilisé (habitat indigne, copropriétés...)

Comme les concentrations de parc social, les poches d'habitat privé dégradé peuvent expliquer la persistance de fortes disparités sociales à de fines échelles.

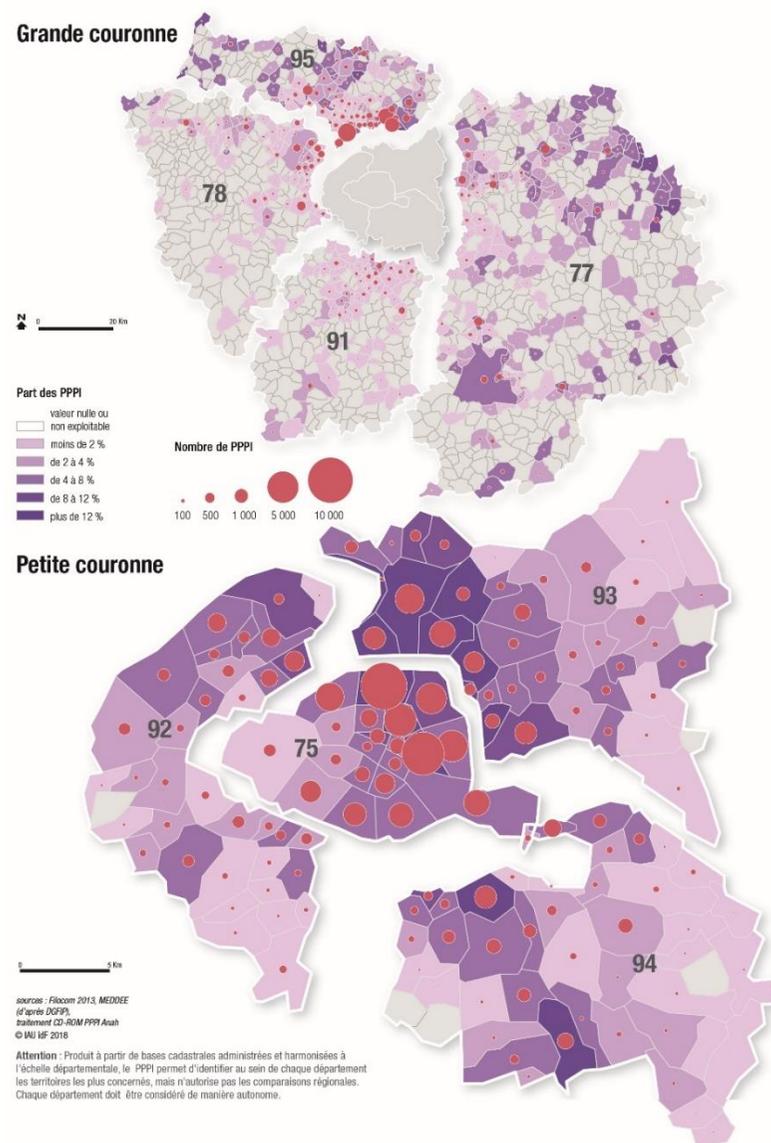
Quelques communes des Hauts-de-Seine sont ainsi concernées, malgré une bonne valorisation de leur marché immobilier, par le maintien d'une part élevée de parc privé paupérisé, insalubre et soumis à des processus de dégradation économique, sociale et/ou bâti.

Il s'agit principalement des communes de Clichy, Gennevilliers et Colombes qui enregistraient respectivement 11 %, 9 % et 7 % de parc potentiellement indigne en 2015.

Si aucune commune des Yvelines n'est identifiée comme ayant plus de 5% de parc potentiellement concerné (moyenne IdF), quelques-unes d'entre elles comptent néanmoins des volumes non négligeables de logements potentiellement indignes (supérieur à 250) : Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Sartrouville, Houilles, Maisons-Laffitte.

Les acteurs et opérateurs locaux alertent cependant sur la présence d'enjeux diffus plus importants que le contexte valorisé de l'ouest francilien ne pourrait le laisser à penser. Des enjeux qui tendraient à être sous-estimés dans de nombreux territoires de l'Ouest qui ne se pensent pas concernés, par manque de repérage systématique, notamment dans des segments de parc mal repérés par l'indicateur du PPPI : bâti plus récents, habitat individuel divisé, locaux impropres à l'habitation (commerces occupés comme des logements, « souplex » et excavations engagées pour créer des pièces supplémentaires...).

De nouvelles fragilités se font jour aussi dans un tissu pavillonnaire modestes, avec des enjeux d'exploitation locative intense et des phénomènes de division à surveiller.



Partie 2

3 Des disparités locales accentuées, à des échelles de plus en plus fines

Des copropriétés dégradées de grande taille, parfois isolées

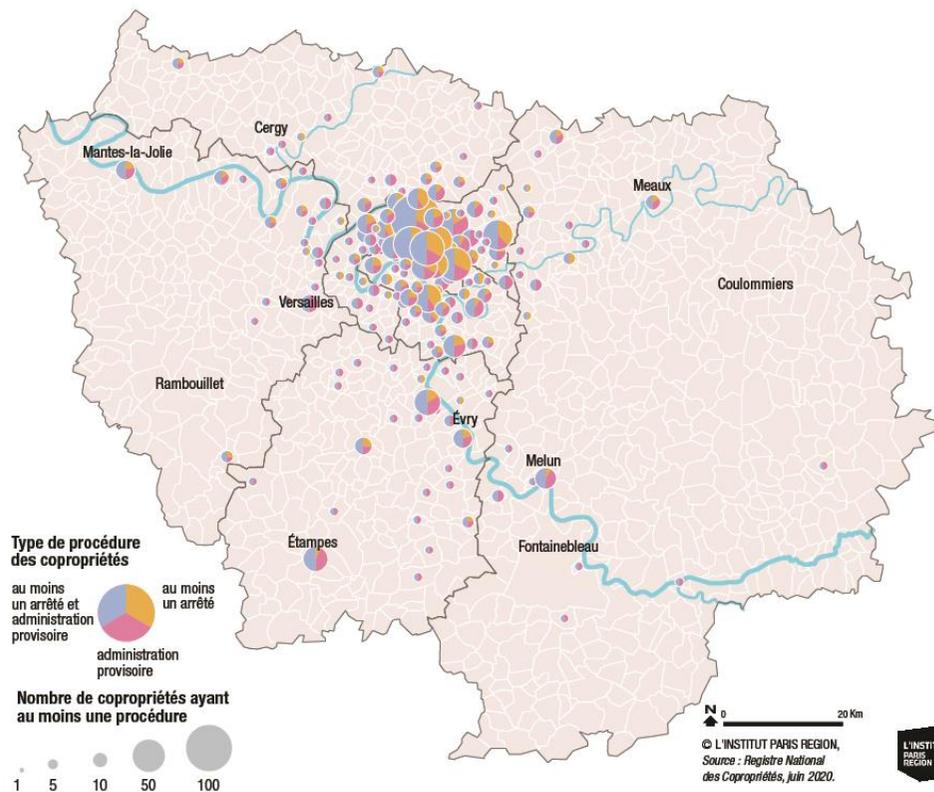
Parmi les fragilités observées dans le parc de logements de l'Ouest francilien, les copropriétés modestes, fragiles ou en difficulté, représentent une réalité encore mal évaluée.

Parmi les copropriétés paupérisées de l'ouest francilien on trouve ainsi :

- Quelques copropriétés importantes en taille et en grande difficulté, identifiées par le plan national initiative copropriétés (13 copropriétés du Val Fourré en site de suivi national et 3 copropriétés aux Mureaux et à Villeneuve la Garenne en suivi régional)
- De grandes copropriétés semi-récentes (> 100 lots) fragilisées par la paupérisation de leur occupation, de coûteux besoins de réinvestissement dans un bâti vieillissant et parfois la dévalorisation de leur environnement
- Des copropriétés paupérisées dans les centres urbains de villes populaires comme Mantes la Jolie ou Trappes

Par ailleurs l'Ouest francilien compte un important parc de grandes copropriétés semi-récentes (notamment celles de plus de 200 lots), vieillissantes qui sans relever des dispositifs destinés aux copropriétés fragiles nécessitent des réinvestissements en termes d'adaptation au vieillissement ou de rénovation thermique qu'elles ne seront pas en mesure de supporter sans aides publiques (des enjeux identifiés à Boulogne, Colombes, Gennevilliers ou Nanterre).

Procédures engagées dans les copropriétés (arrêté ou administration provisoire)(RNC, juin 2020)



Atelier : Temps de travail collaboratif, quels logements abordables ?

PROPOSER DES LOGEMENTS POUR TOUS LES HABITANTS

Contenir la gentrification

1 Post-it
1 idée

Constats Enjeux	Gentrification accentuée par les projets d'aménagement et les surcoûts du recyclage urbain	Des effets de report sur des marchés de seconde couronne	Des commerces "haut de gamme" qui s'implantent (et qui contribuent au départ des classes populaires ?)		
Actions	Soutenir la diversification résidentielle en secteur tendu => programme CD78: Prior, prévention carence	Maintenir et développer une offre "hors marché" : LLS à bas loyers, OFS etc.	Application réelle de la loi SRU avec reprise en main par le Préfet du droit des sols, du DPU, délivrance des PC...	Proposer une offre sociale sur tous les territoires (définir un seuil minimal en PLAI et PLUS)	Développer une offre à bas loyer par acquisition-amélioration dans le parc existant (via DIA) en spécialisant / accompagnant des OLS sur la gestion de lots diffus en copropriétés
Difficultés	La contrainte de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN)	Concurrence entre produits aux différents "rendements" dans l'économie immobilière / de l'aménagement			

PROPOSER DES LOGEMENTS POUR TOUS LES HABITANTS

Eviter la persistance de quartiers ségrégués

1 Post-it
1 idée

Constats Enjeux	Enjeux de parc privé indigne Argenteuil	Et si on évitait aussi les ghettos de personnes aidées (quartiers fermés)				
Actions	Renforcer leur attractivité en améliorant l'offre d'équipement, les services de mobilité	Soutenir la diversification du parc : aider le déroulement des trajectoires résidentielles des ménages ayant les moyens : accession sociale, TVA 5,5 etc.	Poursuivre/ soutenir les actions de requalification urbaine et patrimoniales sur le long terme	S'appuyer sur la participation des habitants pour définir des projets au plus près de réalités	Avoir une politique de loyer permettant d'accueillir des ménages à ressources très modestes dans une offre locative sociale hors QPV	Imposer le respect de la loi SRU dans les territoires favorisés

Atelier : Temps de travail collaboratif, quels logements abordables ?

PARTIE 3

Des enjeux d'aménagement

Partie 3

1 Métropolisation et élargissement des bassins résidentiels

Le rapprochement habitat/emploi, un enjeu mis en avant par les territoires

Au sein des schémas résidentiels des ménages, l'articulation entre lieu de résidence et lieu de travail est structurante et les territoires en font souvent un axe majeur de leur politique d'attractivité.

Mais derrière cet objectif de rapprochement, qui se justifie par des enjeux de qualité de vie quotidienne, de résilience économique des territoires ou de neutralité énergétique, comment et à quel point la localisation de l'emploi joue-t-elle dans les arbitrages résidentiels ? Comment ces arbitrages peuvent-ils évoluer à l'heure de profondes mutations des modes de travail et de transformation des aspirations résidentielles ?

Le critère de la proximité à l'emploi joue-t-il de la même manière pour tous les types d'actifs et territoires ?

« Une de nos priorités, c'est de réussir à fixer les actifs sur le territoire, en particulier cadres et les professions intellectuelles supérieures. Le rapprochement habitants - emploi est une obsession depuis 30 ans »

« Nous sommes un territoire d'aubaine pour les actifs de ce bassin d'emploi très dense, qui trouvent dans notre marché des logements à meilleur marché hyper connectés mais ne s'investissent pas dans la vie locale »

« Nous avons une difficulté à faire le lien entre nos actifs et nos emplois. Des emplois occupés par des habitants de la grande couronne ou de Seine-Saint-Denis et des habitants qui vont travailler en cœur d'agglomération »

« Des sites où l'emploi se développe plus que l'offre adaptée au profil des actifs qui arrivent, avec des effets de report en cercles concentriques pour les ménages moins aisés... »

« Les gens qui travaillent à Rambouillet vont de plus en plus habiter dans l'Eure. Les entreprises n'arrivent pas à embaucher parce que les gens vivent trop loin. »

Partie 3

1 Métropolisation et élargissement des bassins résidentiels

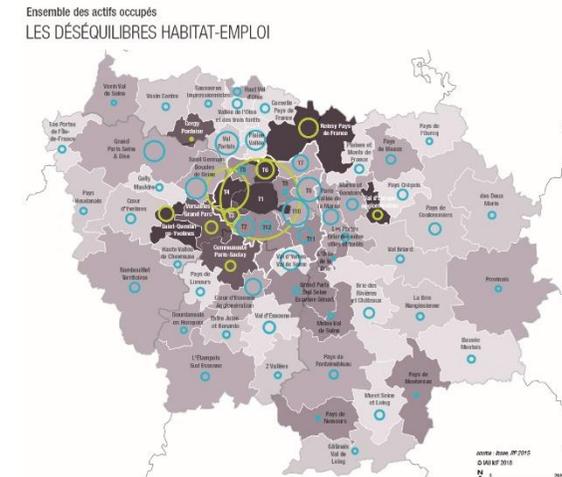
Un riche bassin d'emploi, mais des réalités locales contrastées

L'Ouest francilien, on l'a vu, bénéficie à la fois de sa propre richesse en emploi et d'une très bonne connexion aux autres pôles de concentration de l'emploi régionaux. Ce positionnement est un vecteur fort d'attractivité du territoire dont témoigne la forte cohérence interne entre populations actives et résidentes et la part importante de ménages résidents parmi les actifs du territoire (2/3).

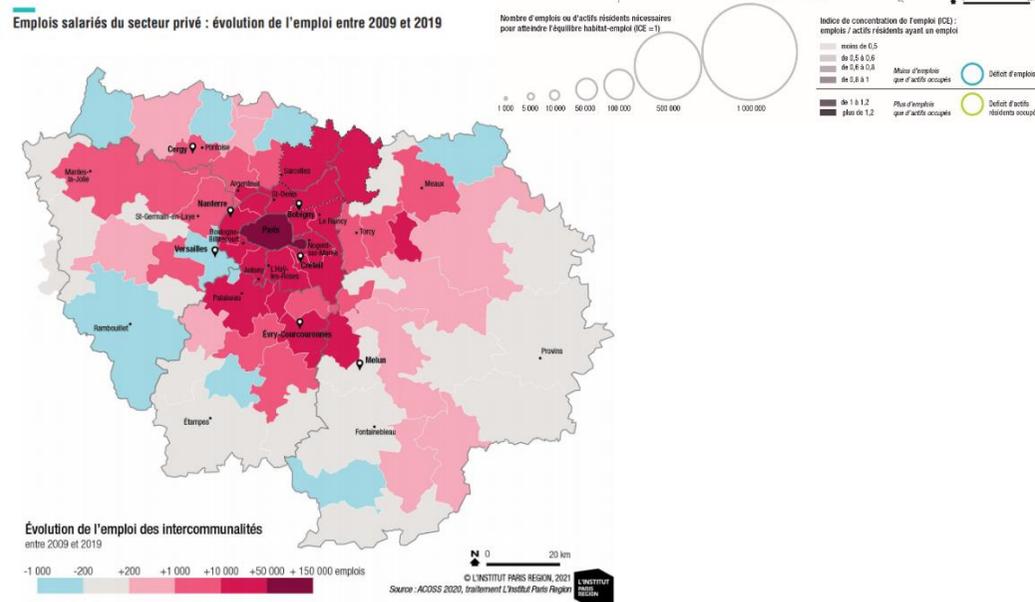
Mais au sein de l'ouest francilien, connexion et niveaux de concentration de l'emploi créent des contextes très différents selon les EPCI. De plus, après des années de diffusion de l'emploi, en lien avec des stratégies de relocalisation et d'économies immobilières des entreprises, un processus de re-concentration des activités métropolitaines au profit de la petite couronne est à l'œuvre depuis les années 2000 qui pourrait impacter très inégalement les pôles et bassins d'emplois de l'OF et notamment les pôles économiques de seconde couronne.

On observe ainsi des polarités économiques aux poids et aux dynamiques contrastés :

- Deux pôles d'emplois majeurs et hypers concentrés autour du quartier de « La Défense » et de GPSO qui continuent à générer d'importants besoins d'actifs résident dans leurs aires de recrutement et à connaître une bonne dynamique de l'emploi ;
- Un bassin d'emploi structuré autour de l'axe Seine et de ses infrastructures de transports, connectant entre eux et avec le cœur métropolitain des pôles économiques d'importance moyenne (BNS/SG/GPS&O) mais enregistrant une bonne dynamique de l'emploi ;
- Des pôles d'emplois de petite couronne bénéficiant de leur proximité avec la capitale et inscrits dans la dynamique favorable de la petite couronne ;
- Un grand bassin d'emploi sud-ouest, autour des pôles de Versailles ; Saint-Quentin-en-Yvelines et jusqu'au plateau de Saclay qui enregistre des évolutions de l'emploi contrastées : en croissance à Saclay et encore à SQY mais en recul à VGP.



Emplois salariés du secteur privé : évolution de l'emploi entre 2009 et 2019



Pour neutraliser un biais statistique lié à la localisation des emplois du transport aérien sur la plateforme aéroportuaire de Roissy-CDG, le CA Roissy Pays de France et l'EPT Paris Terre d'Envol ont été fusionnés. Le périmètre considéré correspond au bassin d'emploi Grand-Roissy Le Bourget.

Partie 3

1 Métropolisation et élargissement des bassins résidentiels

Des dynamiques contrastées entre spécialisation résidentielle et mixité fonctionnelle

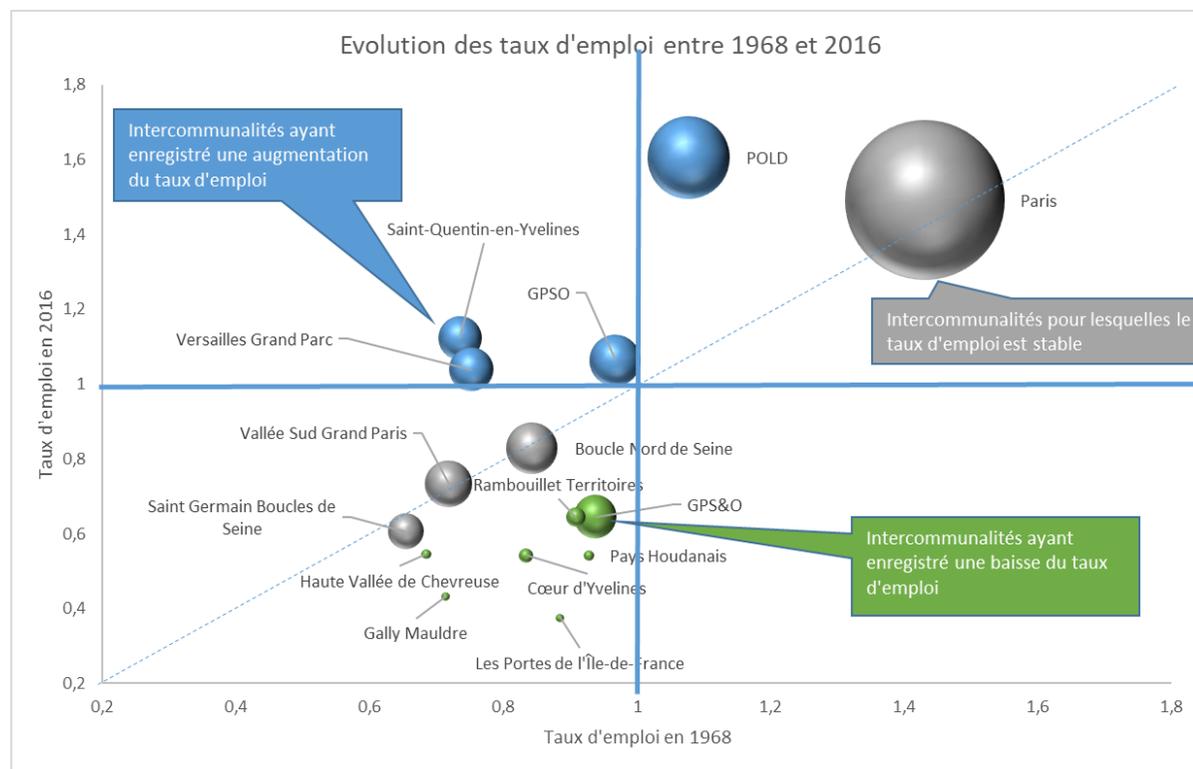
En termes d'équilibre habitat / emploi la situation est également très contrastée entre des territoires émetteurs à vocation résidentielle et des territoires attracteurs à vocation économique.

Partant d'un exercice théorique visant à atteindre l'égale coprésence des actifs résidents et des emplois dans les territoires qui composent la région Ile-de-France (mesurée par des taux d'emploi égaux à 1 sur l'ensemble du territoire régional³), on peut distinguer, à l'échelle intercommunale, 4 situations distinctes selon que le territoire est caractérisé par une spécialisation résidentielle ou économique et que d'autre part, ses dynamiques récentes tendent vers une plus grande mixité ou, inversement, vers une spécialisation accrue.

En faisant cet exercice en comparant les taux d'emplois de 1966 et de 2016 pour les territoires de de l'Ouest francilien, on distingue :

- **Des territoires marqués par une spécialisation résidentielle**, (où il y a plus d'actifs résidents que d'emploi et où l'écart se confirme) : Grand Paris Seine et Oise, Rambouillet Territoire, Cœur d'Yvelines, Pays Houdanais, Haute Vallée de Chevreuse, Gally-Mauldre, et Portes de l'Île-de-France ;
- **Des territoires marqués par une vocation résidentielle dominante, mais avec un taux d'emploi stable** : Boucle Nord de Seine ; Vallée Sud Grand Paris ; Saint-Germain Boucles de Seine ;
- **Des territoires marqués par une spécialisation économique plus ou moins croissante** (où il y a plus d'emplois que d'actifs résidents et où l'écart se confirme) : Grand Paris Seine Ouest (avec de surcroît une forte dynamique de construction de bureaux), Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles Grand Parc (où on observe néanmoins une tendance au recul de l'emploi salarié privé entre 2007 et 2017) ;

C'est aussi bien-sûr le cas de Paris Ouest La Défense (T4) (qui atteint un tel niveau de spécialisation néanmoins, qu'il ne pourra s'agir pas d'en corriger fortement l'orientation fonctionnelle, notamment en volumes d'actifs qu'il faudrait pouvoir reloger au sein du territoire pour prétendre à l'équilibre) ;



³ NB : les taux d'emplois utilisés ici rapportent le nombre d'emplois à l'ensemble des actifs du territoire et non aux seuls actifs occupés.

Partie 3

1 Métropolisation et élargissement des bassins résidentiels

Une interdépendance croissante des territoires : aire d'influence de certains pôles de l'OF et flux sortants croissants

Plusieurs des principaux pôles d'emplois de l'Ouest francilien se caractérisent par de vastes aires d'influences du fait de leur très bonne insertion dans les infrastructures régionales de transports ou d'un rayonnement local important. C'est notamment le cas de La Défense et du pôle d'emploi de Saint-Quentin en Yvelines.

Cela se traduit par un grand nombre de navettes pendulaires entrant dans le territoire de l'ouest francilien ou le traversant et par un besoin croissant de main d'œuvre extérieure pour pourvoir aux emplois proposés (+6,9%) et en particulier dans les métiers dits essentiels remis en avant par la crise sanitaire.

Les actifs venant travailler chaque jour dans l'OF sont ainsi plus nombreux que les résidents partant travailler en dehors (solde net de +100 000). Ces actifs viennent en majorité de Paris, du Val-d'Oise et de plus en plus souvent de la Seine-Saint-Denis ou des départements de la « 3^{ème} » couronne francilienne (Eure et Eure et Loire notamment).

Les ménages résidents quittant le territoire pour aller travailler à l'extérieur sont en parallèle aussi très nombreux et en nombre croissant (+4,7%).

Ils se dirigent en majorité vers Paris (nombre d'échange stable), en particulier lorsqu'ils résident dans les Hauts-de-Seine, mais aussi de plus en plus souvent vers le reste de la petite couronne.

Au sein de l'Ouest francilien les navettes internes sont également très importantes et notamment des Yvelines vers les Hauts-de-Seine (17%) et dans une moindre mesure des Hauts-de-Seine vers les Yvelines (5%).

Les flux d'actifs laissent ainsi apparaître un décentrage et un élargissement à l'ouest des bassins résidentiels servant les pôles d'emploi de l'Ouest francilien, ainsi que le maintien d'une forte dépendance de certains territoires à la polarité parisienne.

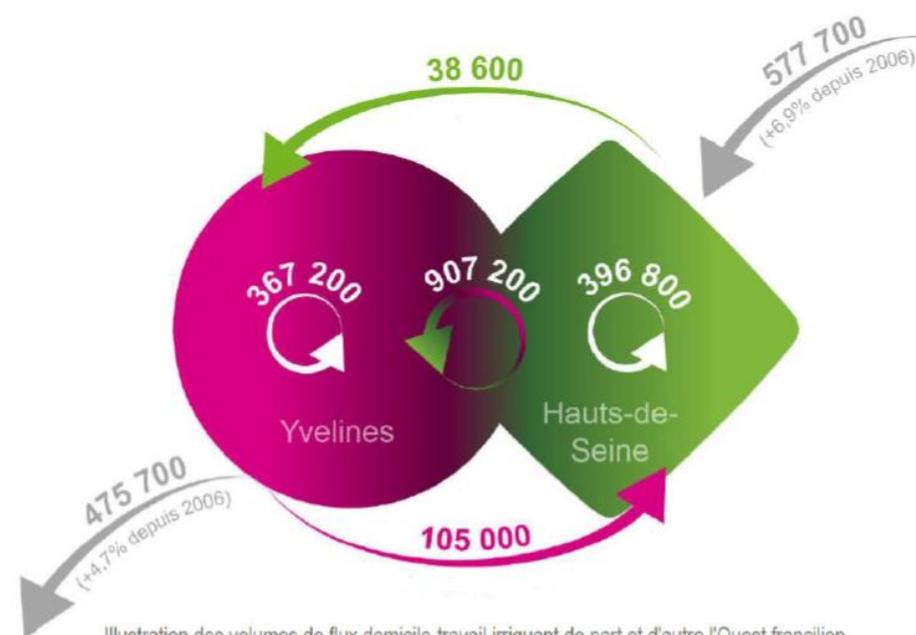


Illustration des volumes de flux domicile-travail irréguliers de part et d'autre de l'Ouest francilien

Partie 3

1 Métropolisation et élargissement des bassins résidentiels

Localisation de l'emploi et lieux de vie ne sont pas si bien corrélées

49 communes franciliennes ont en 2018 une part d'actifs résidents supérieure à 30%. Parmi elles, seules 26 offrent plus de 400 emplois sur leur territoire, avec une part d'actifs résidents variant de 30% à 69% pour Paris dont 5 situées dans les Yvelines (Versailles, Mantes-la-Jolie, Rambouillet et Vélizy-Villacoublay) et 1 dans le 92 (Nanterre).

L'ajustement parfait entre emploi et habitat à l'échelle locale reste un équilibre théorique auquel la réalité des pratiques des ménages et des contextes échappe. D'une part parce que la concentration de l'emploi, notamment tertiaire, est nettement supérieure à celle des logements et ce d'autant plus en Ile-de-France que le poids des fonctions métropolitaines y est très élevé.

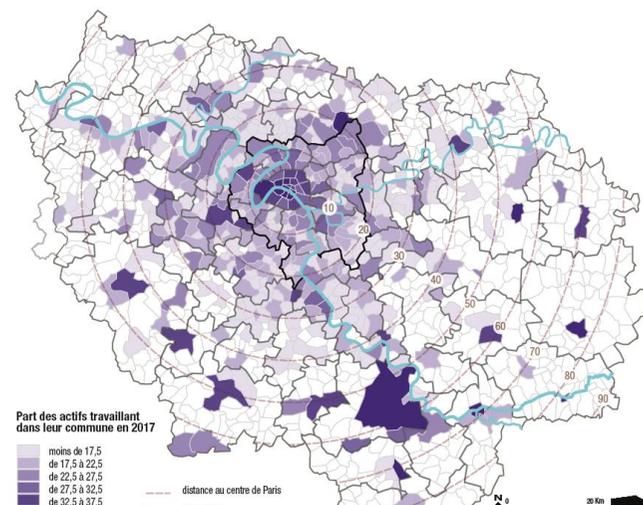
Et d'autre part parce que de multiples contraintes entravent cet ajustement théorique et notamment :

- Le décalage qui peut être grand à l'échelle locale entre nature et composition de l'offre d'emploi et profils des actifs résidents ;
- Les capacités des ménages à « choisir » leur localisation résidentielle qui peuvent être très inégales (prix et taux d'efforts supportables, contraintes de mobilité et d'horaires...) ;
- Une aspiration à la proximité à l'emploi parmi leurs critères de choix qui peut être secondaire ou pondérée par d'autres arbitrages (proximité de réseaux familiaux, accès à la propriété et à de grands logements, ancrage résidentiel, métiers exposés à la population...).

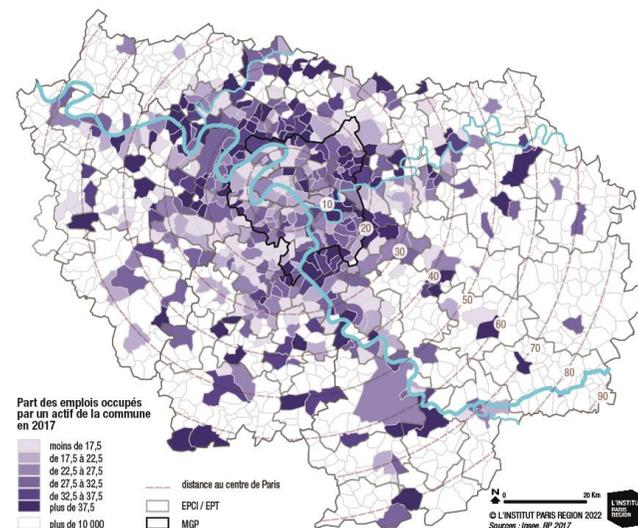
De plus, la déconnexion entre emploi et lieu de résidence s'accroît sous l'effet des mutations des modes de travail, de mobilité et de vie des ménages :

- Précarisation de l'emploi, diffusion du télétravail, des horaires aménageables, croissance de l'emploi nomade et itinérant ;
- Carrières de moins en moins linéaire au cours d'une vie professionnelle, double activité des couples ;
- Un ancrage résidentiel de plus en plus vu comme une ressource en soi dans une région complexe.

Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence



Part des emplois occupés par un actif de la commune



Partie 3

2 Une diversification des bassins de vie et des arbitrages des ménages accentués par le renforcement de l'offre de transports

Le développement de l'étalement urbain et la forte valorisation des marchés immobiliers n'ont cessé d'accroître la dissociation du logement et de l'emploi et de complexifier les compromis résidentiels offerts aux travailleurs pour adapter leurs exigences en matière de confort et de distance au travail.

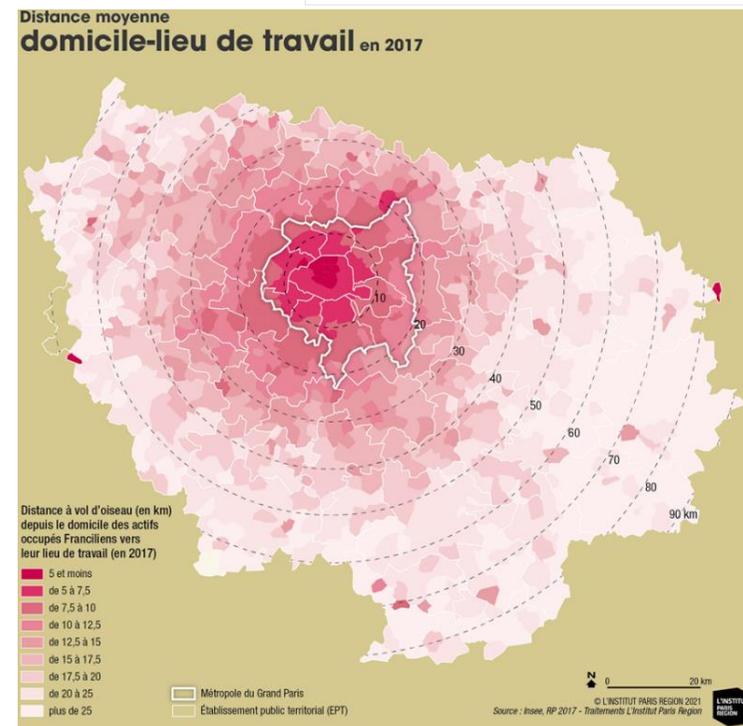
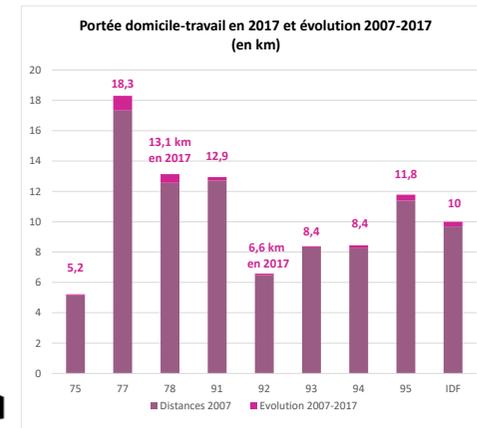
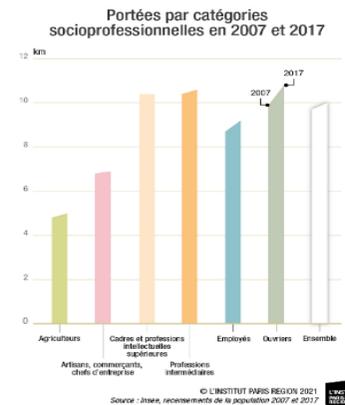
Des navettes qui s'intensifient et qui s'allongent

La structuration d'un réseau de transports dense et efficace a fortement favorisé cette déconnexion en rendant possible des ajustements individuels de plus en plus diversifiés, déterminés localement par le profil des emplois et de la population résidente, par la présence d'une gare et de l'intensité de la desserte, le poids des couples biactifs ...

En Ile-de-France, les actifs parcourent 10 km en moyenne pour rejoindre leur emploi contre 9,7 km en 2007. Cette déconnexion, de plus en plus forte, ne s'observe pas chez les cadres pour lesquels la centralité des lieux de résidence et des emplois s'est accentuée. Alors qu'ils parcouraient les distances les plus longues pour aller travailler, cette distance est restée stable au cours des dix dernières années à l'opposé des autres catégories socioprofessionnelles. L'Ouest francilien qui concentre près d'un tiers des actifs et des emplois de cadres (contre un quart des actifs et des emplois) a bénéficié de ce moindre allongement des distances, notamment dans les Hauts-de-Seine où les actifs parcourent 6,6 km pour rejoindre leur emploi, une distance stable depuis 2007. Dans les Yvelines, les actifs parcourent des distances deux fois plus longues (13,1 km en progression de 0,6 km depuis 2007).

Dans le même temps, les cadres sont devenus les premiers utilisateurs des transports en commun, cet avantage se cumulant à une plus grande souplesse d'aménagement de leur emploi du temps, un accès au télétravail développé et à une plus grande indifférence au coût de la mobilité.

Un enjeu consistera à maintenir ces territoires attractifs à tous les actifs.



Partie 3

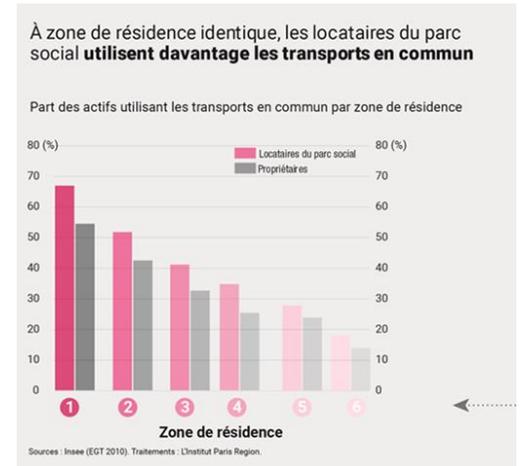
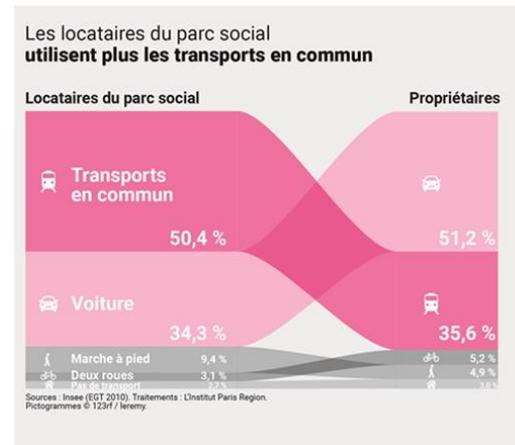
2 Une diversification des bassins de vie et des arbitrages des ménages accentués par le renforcement de l'offre de transports

Un parc social bien localisé au regard des réseaux de TC et des pôles d'emploi, amortisseur des distorsions géographiques

Parmi les réponses favorisant un équilibre entre aspirations et contraintes de choix des ménages, la possibilité d'accéder à un logement social joue un rôle essentiel dans la proximité à l'emploi et aux polarités économiques des ménages modestes, et notamment dans les secteurs centraux valorisés.

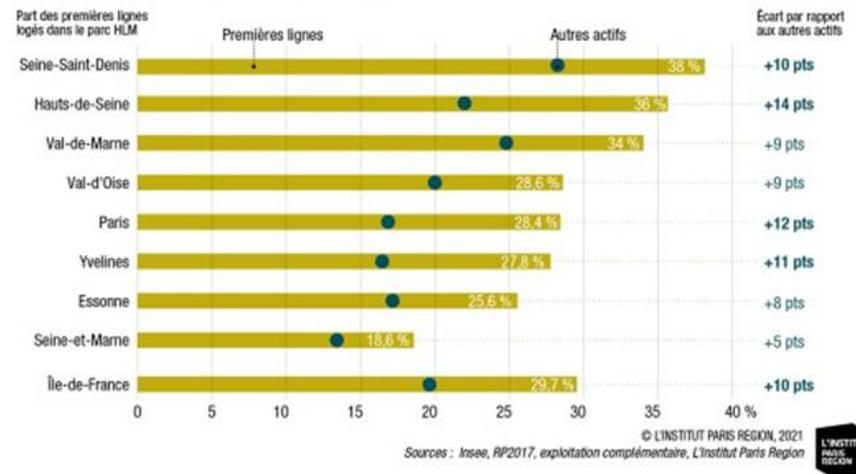
Le parc social représente ainsi pour les ménages de ces professions une forte condition de maintien dans ces secteurs de marché tendus. Un rôle qui s'avère particulièrement central pour les actifs modestes dit « essentiels » ou de « première ligne », mis en avant pendant la crise sanitaire, pour lesquels les contraintes d'organisation quotidienne peuvent être maximales, à la fois en termes de budget à consacrer au logement et de conditions de travail (horaires décalés, maintenance, métiers de l'urgence, ...).

Un enjeu important pour répondre aux besoins de cette main d'œuvre dans l'Ouest Francilien dont témoigne une sur-représentation des premières lignes dans le parc social particulièrement marquée dans les Hauts-de-Seine (+14 pts) et dans les Yvelines (+11 pts).



Des travailleurs essentiels d'autant plus présents dans le parc social que le territoire est valorisé

Le parc social permet aux premières lignes de loger dans les secteurs valorisés



Partie 3

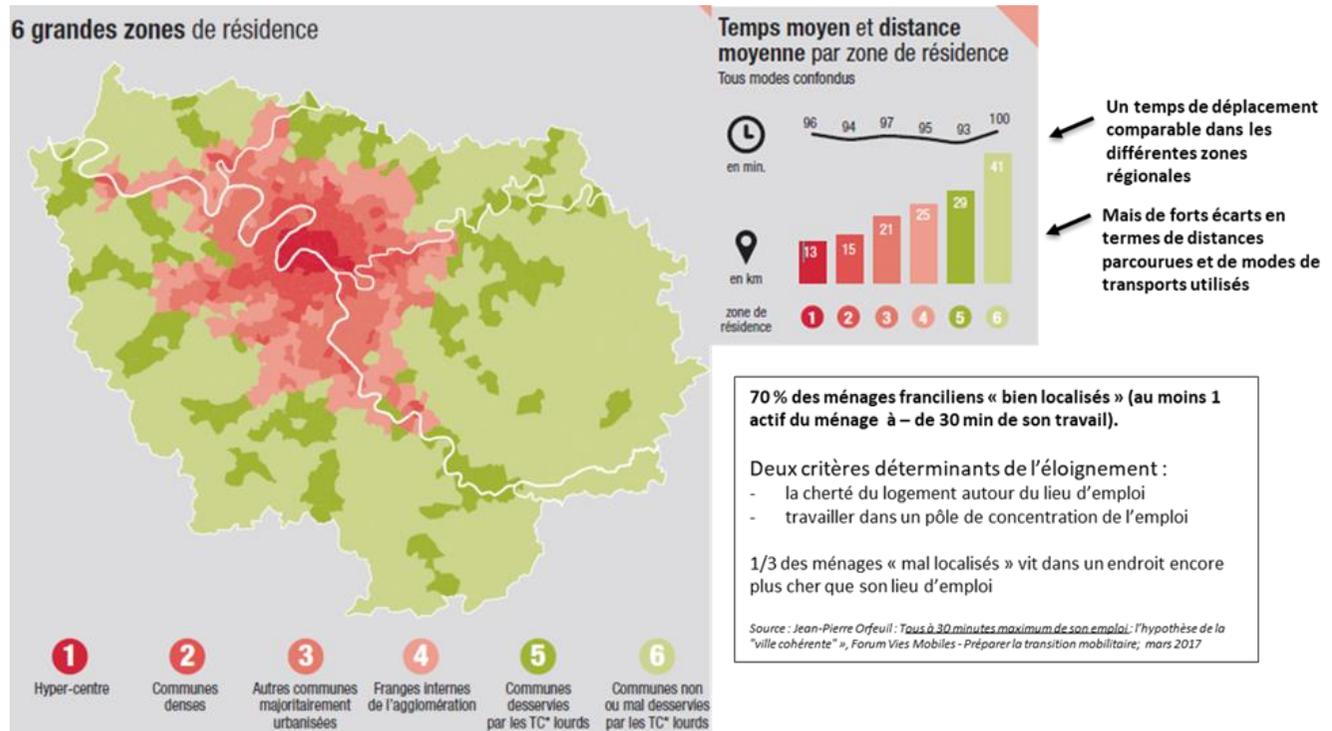
2 Une diversification des bassins de vie et des arbitrages des ménages accentués par le renforcement de l'offre de transports

Des univers résidentiels hyper connectés, des compromis et des aspirations diversifiés

L'ajustement domicile travail varie en fonction des capacités d'adaptation des ménages, qu'il s'agisse de leur pouvoir d'achat immobilier pour louer ou acquérir un logement, de leurs contraintes familiales (proximité des écoles...), de leurs conditions de travail (astreintes horaires, mission de sécurité, horaires décalés, contraintes plus ou moins fortes de proximité à l'emploi...) ou de leur « motilité », capacité à choisir et se saisir de tous les modes de mobilité disponibles.

L'observation des temps et distances parcourues par les ménages de différentes zones de résidences franciliennes (des communes les plus denses et connectées aux communes rurales peu desservies par les transports) montrent une sorte de budget « temps » relativement homogène consacré à se déplacer (96 à 100 minutes), tandis les distances parcourues varient beaucoup plus fortement, certaines étant parcourues en transports en commun et d'autres en véhicule individuel.

Ces choix varient aussi selon les aspirations des ménages, qui peuvent trouver au sein de l'espace francilien de multiples « univers résidentiels » répondant à leurs compromis personnels entre contraintes, imaginaire et valeurs (accès aux services, versus à la nature ; espace privé/espace public, choix des écoles et du voisinage...) et promouvoir parfois des formes d'entre soi comme le montre l'étude de JP Orfeuill qui estime qu'un tiers de ménages considérés comme mal localisés au regard de leurs emplois (aucun des actifs du ménage travaillant à moins de 30 minutes du logement) résident dans des marchés immobiliers plus chers que leurs lieux d'emplois.



Partie 3

2 Une diversification des bassins de vie et des arbitrages des ménages accentués par le renforcement de l'offre de transports

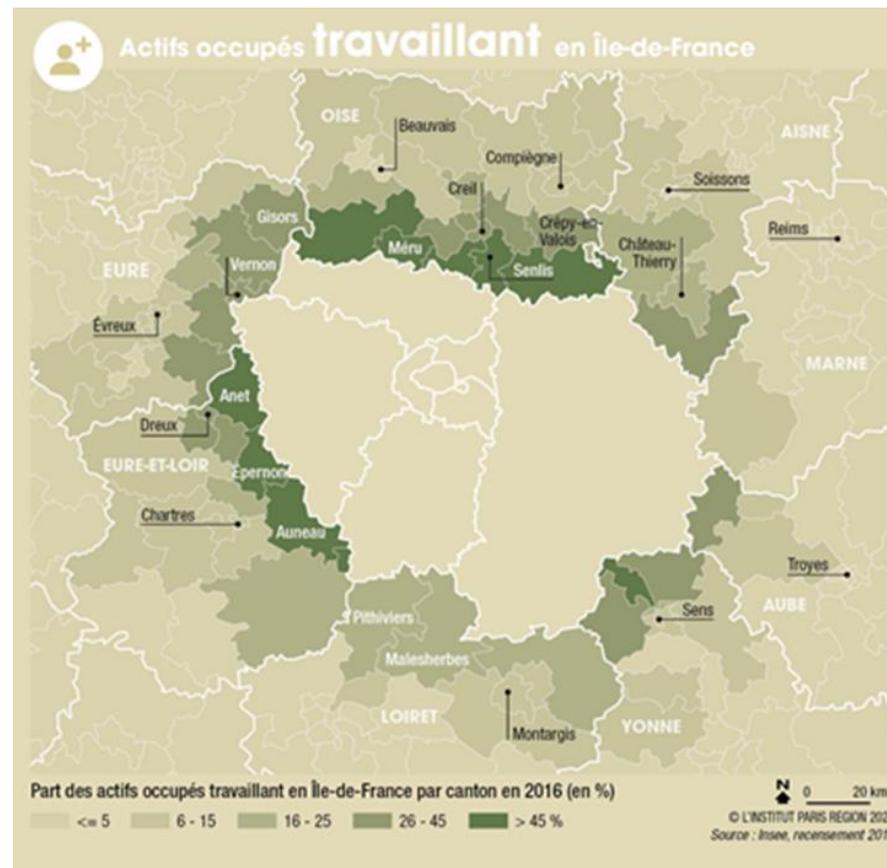
Un espace de choix élargi : vers la 3ème couronne ou plus loin ?

Le desserrement des bassins de vie et l'élargissement des choix résidentiels des ménages ne s'arrête pas toujours aux limites régionales. L'Ouest Francilien, qui gagne des habitants dans ses échanges avec le reste de l'IDF, en perd ainsi à destination des départements limitrophes des Yvelines (Eure et Eure-et-Loir).

Les ménages qui s'installent dans cette « troisième couronne » occupent plus fréquemment un emploi d'ouvrier ou d'employé. Ce sont davantage des couples avec enfant et nombre d'entre eux y trouvent le moyen d'être propriétaires à l'arrivée. Le profil plus modeste des partants laisse penser que les prix du marché immobilier étaient un frein au déroulement de leurs parcours résidentiels. Leur éloignement leur permet d'accéder à un logement plus conforme à leur composition familiale. 44% de ces ménages partis en 3e couronne conservent un lien professionnel avec l'IDF.

Certains sociologues (Jean Viard notamment⁴), se penchent sur de nouvelles concurrences, qui se joueraient à l'échelle nationale, entre banlieues résidentielles de l'Île-de-France et métropoles régionales, ou villes moyennes. L'hypothèse serait que les jeunes couples en début de carrière pourraient à l'avenir choisir de quitter l'Île-de-France plutôt que de se tourner vers les banlieues résidentielles, pour accéder à des territoires plus naturels, plus proches des lieux de vacances.

Autant de transformation des arbitrages des ménages qui pourraient impacter l'attractivité des territoires de l'Ouest francilien ...



⁴ Le Monde 28/02/2019 « Hier, les jeunes cadres seraient allés dans les banlieues chics de Paris. Aujourd'hui, c'est les capitales régionales »

Partie 3

2 Une diversification des bassins de vie et des arbitrages des ménages accentués par le renforcement de l'offre de transports

Une offre de mobilité renforcée : connexion et complémentarité des territoires, versus concurrence ?

Le renforcement régulier de l'offre de transports au sein de l'Île-de-France vient ainsi accélérer et diversifier ces compromis résidentiels et les équilibres fonctionnels des territoires (proximité versus choix d'un cadre résidentiel valorisé, connexion versus proximité). Il facilite également le passage à des pratiques de déplacement moins formatées et radioconcentriques...

A l'échelle de l'Ouest francilien les projets de transports (arrivée d'Eole, nouvelles gares du GPE) peuvent alors accentuer certaines tendances observées, parfois contradictoires, avec à la fois :

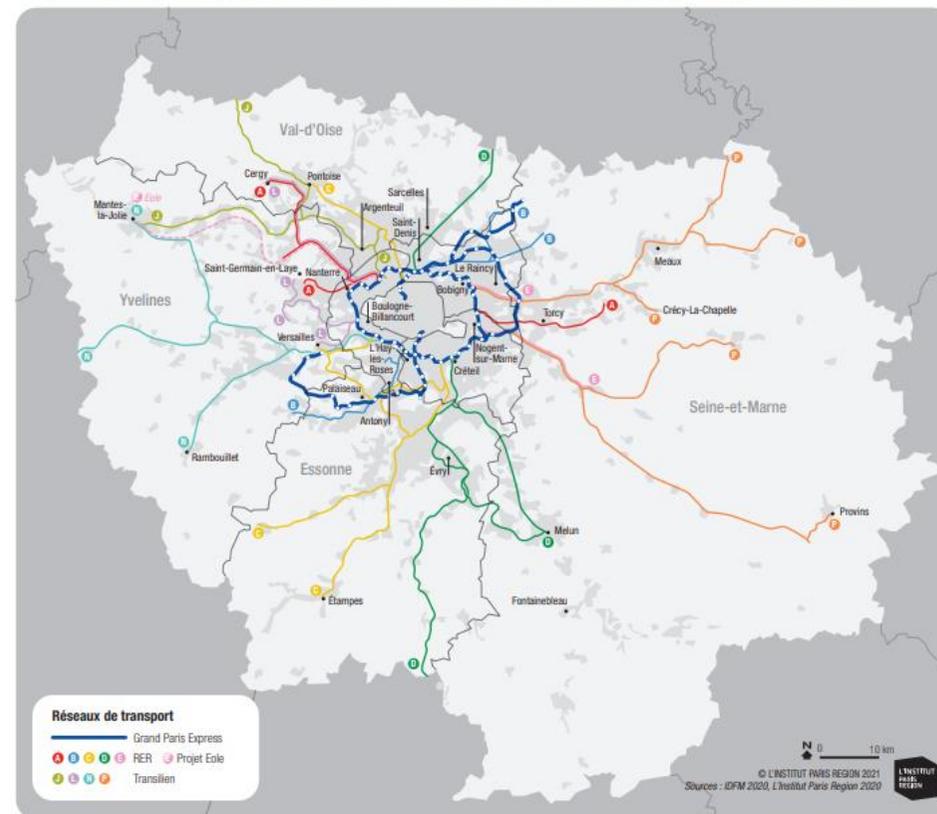
- Une meilleure connexion de certains territoires périphériques aux pôles économiques de l'Ouest, notamment le long de la vallée de la Seine, avec une meilleure accessibilité à l'emploi de leurs actifs mais un possible l'élargissement de leurs bassins d'emploi.
- Un renforcement des connexions des pôles desservis par le GPE et l'accentuation des interdépendances avec Paris et le reste de la petite couronne, au prix du possible renchérissement de marchés immobiliers, déjà très valorisés.

Ces évolutions peuvent conduire à de meilleurs ajustements quotidiens entre lieux de vie et de travail pour nombre de ménages et produire une recomposition des choix résidentiels... Mais elles peuvent aussi accentuer la valorisation des marchés immobiliers de l'Ouest francilien – les effets à la hausse sur les valeurs foncières des quartiers de gare sont déjà ressentis – et rendre encore plus complexe pour les ménages modestes la possibilité de se localiser à proximité de leurs emplois. Elles peuvent ainsi à l'inverse faciliter une déconnexion accrue des espaces résidentiels et professionnels, et le choix d'un « entre soi » résidentiel pour ceux qui en ont les moyens.

Cette nouvelle offre de mobilité inaugure-t-elle alors de nouvelles opportunités de développement et une meilleure connexion pour les territoires des Yvelines au cœur métropolitain ou augmente-t-elle les risques

de mise en concurrence des territoires entre eux et la poursuite de la spécialisation résidentielle de certains territoires de l'Ouest francilien ?

Réseau RER et Transilien desservant la grande couronne en interconnexion avec le Grand Paris Express



Partie 3

3 Quel arbitrage entre lieu de travail et habitat à l'heure du télétravail ?

Le télétravail, retour d'enquête

Le télétravail aura un impact sur les arbitrages entre lieu d'habitat et lieu de travail, puisque la durée, la complexité ou le coût du trajet pour se rendre au bureau devient plus supportable quand on reste chez soi quelques jours par semaine.

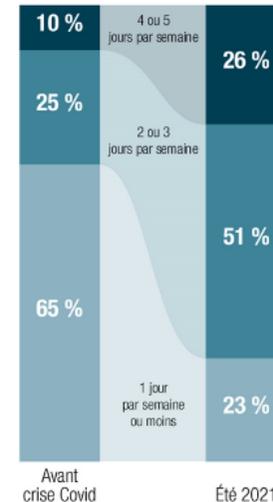
Les actifs franciliens n'étaient que 20% à télétravailler avant la crise, tandis qu'aujourd'hui, 42% d'entre eux pratique le télétravail régulièrement. Le rythme s'est également intensifié : plus de la moitié des télétravailleurs font 2 à 3 jours de télétravail par semaine, soit deux fois plus qu'avant le début de la crise sanitaire.

Contraints par la pandémie, les employeurs ont vu évoluer leurs représentations. Les plus réticents ont été convaincus. Et même si les modalités de demain sont encore en discussion, la formule majoritaire préconisée par les employeurs est de 2 à 3 jours de télétravail par semaine. De leur côté les salariés y ont pris goût puisque 43 % d'entre eux aimeraient poursuivre avec 2 à 3 jours de télétravail par semaine et 34 % avec 4 à 5 jours de télétravail.

Tout en soulignant la nécessité d'interactions physiques et spontanées avec leurs collègues, les télétravailleurs mettent en avant les gains de temps de transport domicile-travail et la moindre fréquentation des transports en commun. Sont évoquées également : la flexibilité dans l'organisation des horaires de travail, et l'articulation vie professionnelle-vie privée, qui permet entre autres de mieux répartir les tâches domestiques dans la semaine et de libérer les week-ends.

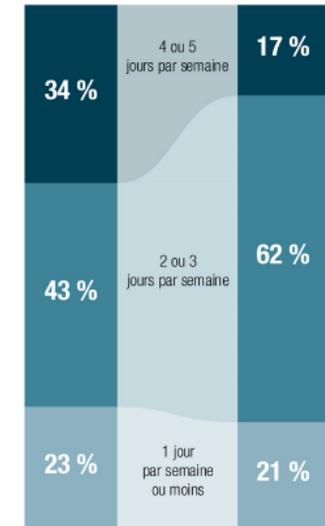
Des avantages qui ne doivent pas dissimuler les risques d'éclatement du collectif, d'isolement des travailleurs face à la hiérarchie, mais aussi les risques de polarisation et d'inégalités renforcées entre les métiers télétravaillables et ceux qui ne le sont pas.

Davantage de jours télétravaillés depuis le début de la crise covid



La part de télétravailleurs a doublé depuis la crise Covid

Les enquêtés souhaiteraient davantage de télétravail dans les mois à venir que ne le préconisent les employeurs



Qui télétravaille le plus ?

Les cadres, les plus de 50 ans et ceux qui travaillent dans ce qu'on appelle les services supérieurs, à savoir les assurances, la finance, la communication, ou encore les activités immobilières.

La taille de l'entreprise est également déterminante puisque ce sont les micro-entreprises qui pratiquent le plus le télétravail, viennent ensuite les structures les plus importantes à savoir celles qui ont plus de 250 salariés.

3 Quel arbitrage entre lieu de travail et habitat à l'heure du télétravail ?

Des aspirations au départ bientôt réalisées ?

Selon l'enquête Médiamétrie réalisée en 2021, 36% des Franciliens souhaitent changer de logement (ils étaient 31% en 2013 selon l'ENL) dont 17% hors Île-de-France.

Pour les plus de 35 ans, la première raison évoquée est l'amélioration du cadre de vie : vivre dans un territoire moins dense, moins pollué, moins bruyant, avoir plus d'espace, et bénéficier d'un extérieur (jardin, balcon, terrasse). Viennent ensuite les raisons familiales pour les 35-49 ans et l'accès aux services pour les plus âgés. Chez les plus jeunes, les raisons familiales arrivent en tête : décohabitation, mise en couple, naissance, ou séparation.

Le souhait de changer de logement est plus souvent exprimé par ceux qui vivent en appartement puisque 45% d'entre eux souhaitent déménager contre 20% des occupants de maisons individuelles. Au gré des enquêtes, la préférence des ménages pour la maison individuelle ne faiblit pas, un désir réactivé par la crise sanitaire, qui traduit avant tout l'envie d'espace et de nature et qui pourrait être annonciateur d'un desserrement résidentiel et d'une tension accrue sur le marché des maisons individuelles.

On sait qu'entre le désir de déménager et la réalité d'une décision longue et compliquée à mettre en œuvre, il peut s'écouler du temps, on sait aussi que le désir de déménagement n'est pas toujours suivi d'effet.

Mais il semblerait que chez les télétravailleurs, le processus soit plus engagé, certainement parce que de nouveaux arbitrages sont possibles et que la localisation du bureau est moins une contrainte lorsqu'on s'y rend 2 ou 3 jours par semaine. Pour 22% d'entre eux, les visites ou le déménagement sont en cours, contre 12% chez les non-télétravailleurs.



36 % des Franciliens envisagent de changer de logement

Les 3 principales raisons qui nourrissent le souhait de déménager*

• 18-24 ans



• 35-49 ans



• 65-75 ans



*Plusieurs réponses possibles

**Écoles, hôpitaux, commerces...

© L'INSTITUT PARIS REGION 2021 - pictogrammes ©123rf / ieremy
Sources : Médiamétrie août 2021, L'Institut Paris Region



Partie 3

3 Quel arbitrage entre lieu de travail et habitat à l'heure du télétravail ?

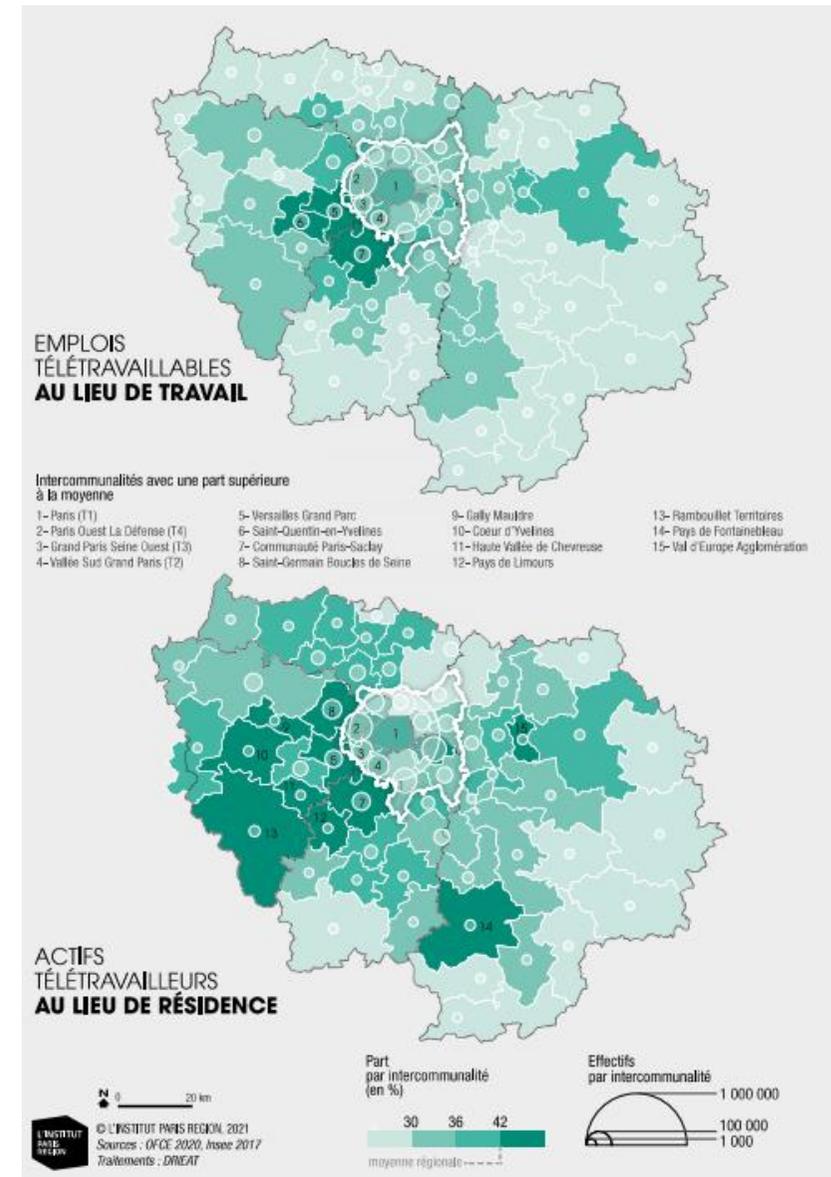
L'Ouest-Francilien un territoire au cœur des mutations du télétravail

Les résultats de ces enquêtes mettent en lumière que l'ouest francilien est un territoire très concerné par le développement du télétravail et de ses impacts.

En effet, il accueille d'abord un grand nombre d'emplois pouvant être télétravaillés, notamment dans les pôles d'emplois de Versailles, Saint Quentin et Saclay, et la Défense.

Par ailleurs, ses actifs résidents sont aussi nombreux parmi les télétravailleurs, en lien avec la sur-représentation de catégories socio professionnelles élevées. La part du nombre de télétravailleurs au lieu de résidence fait ainsi ressortir Rambouillet, Chevreuse, Cœur d'Yvelines ou encore saint Germain.

Si l'impact du télétravail sur l'économie résidentielle des territoires reste à observer, on peut envisager qu'une présence accrue au domicile peut venir étoffer l'offre à destination des résidents (commerces, restaurants, cabinets médicaux...), mais aussi exiger des collectivités locales de recalibrer certains équipements (équipements culturels ou sportifs, stations d'épuration, traitement des déchets...).



Temps de travail collaboratif

Vers un redéploiement ou non des schémas résidentiels typiques de l'ouest francilien					1 Post-it
Arbitrages habitat /emploi, comment fixer les actifs ?					1 idée
Constats Enjeux	En jouant sur la diversification de l'habitat et en proposant notamment une offre en accession aidée	Plus le secteur est tendu, plus c'est compliqué pour les familles de se loger à proximité des lieux d'emploi	Ne faut-il pas mieux favoriser les mobilités des ménages qu'essayer de les "fixer" ?	Quelle attractivité pour les territoires urbains denses entre décorrélation proximité emploi/habitat, et phénomènes d'éviction en raison du prix de l'immobilier? (risque "d'effet Paris")	
Actions	Travail avec les réservataires pour le logement social et pour l'intermédiaire notamment AL et ministères	Accompagner le développement du BRS dans les quartiers et notamment en logement intermédiaire	Mieux répartir les pôles d'emploi	Développer l'offre locative intermédiaire durable, avec un niveau de loyer plus attractif et un engagement de conservation patrimoniale plus long (via le BRS locatif)	Développer des aménités urbaines supplémentaires dans les quartiers moins valorisés ou en devenir, pour fixer les actifs résidents aujourd'hui de "passage"
Difficultés	Concilier aspirations des actifs et enjeux environnementaux (densification imposée par les documents d'orientations)				

Vers un redéploiement ou non des schémas résidentiels typiques de l'ouest francilien						1 Post-it
Quelle évolution de l'immobilier tertiaire ?						1 idée
Des espaces de travail ?						
Constats Enjeux	Regain d'intérêt à venir de l'immobilier tertiaire avec la loi ZAN (concurrence accrue logement / économie)	Phénomène de "doublement" de l'espace nécessaire à certaines activités professionnelles : 1 bureau chez l'employeur / 1 pièce en plus au domicile				
Actions	Explorer le modèle économique de transformation immobilière de la FTI (filiale AL), fondé sur le démantèlement du foncier et du bâti	Créer des bureaux ouverts vers l'extérieur qui abritent d'autres fonctions (sportives, récréatives, culturelles)	Renouveler l'immobilier tertiaire existant plutôt que de développer une offre nouvelle ailleurs	Une pièce en plus dans les logements neufs pour rendre compatible le TT avec le reste du ménage	Cibler l'action sur les travailleurs clés (souvent précaires) avant l'accompagnement du TT des cadres qui auront le bagage financier pour faire des choix de cadre de vie.	Nouvelles expériences : de l'hébergement d'urgence dans les bureaux la nuit
Difficultés	Transformer du tertiaire en logements est coûteux. Complicé de réaliser un programme social - équilibre difficile	Attention : environnement des zones tertiaires parfois peu qualitatif		GC: Des modèles de bureaux obsolètes délaissés mais difficiles à recycler, raisons techniques et économiques		

PARTIE 4

Des enjeux opérationnels : entre nouvelles attentes vis-à-vis du logement et contraintes de production

Partie 4

1 Concevoir des logements et des bâtiments agréables, adaptables et désirables

Les crises sanitaires et écologiques ont remis les enjeux de l'habitabilité et de la qualité des logements au cœur des préoccupations des ménages et des pouvoirs publics.

Au-delà de la réponse quantitative aux besoins de logement, quel habitat et plus globalement quelle offre résidentielle sont à même de répondre à la fois aux évolutions des modes de vie et du travail et aux exigences d'un développement urbain sobre et durable ?

Comment résoudre les contradictions qui ne cessent de se tendre entre croissance des besoins insatisfaits de logements et réduction de l'acceptabilité de la construction par les habitants ; entre recherche d'espace des ménages (en lien avec de nombreux usages à réintroduire dans le logement : loisirs, travail, activités physiques ...), et enjeu de modération des coûts et de la consommation d'espace ; entre aspirations d'accès à la nature et recherche de proximité des services et des transports.

Des contradictions que les acteurs observent de plus en plus dans la mise en œuvre et la vie de leurs projets, qu'ils tentent de dépasser via de nouvelles manières de faire, de concerter et d'intenses négociations.

Les territoires denses ne souhaitent pas davantage de densité et les territoires moins denses ne souhaitent pas devenir plus denses...

Comment habiter l'urbain dense métropolitain ? Sans adapter la zone dense actuelle, ces territoires vont perdre leur attractivité résidentielle.

Avec une recherche accrue de logement augmenté (plus d'espace, balcon, jardin), le risque de dissociation Habitat-Emploi sera encore plus fort.

Comment poursuivre la production de logements sans extension urbaine : reconcentrer le développement sur les zones denses mais avec quelle offre réinventée ?

Comment articuler l'attractivité redoublée des territoires périurbains du fait de l'aspiration à des logements plus vastes et une réponse résidentielle compatible avec le ZAN ?

Une des réponses peu mise en avant est la mobilisation du parc existant et la maîtrise des usages...

Le ZAN, avec le risque de renchérissement des prix immobiliers, ne va-t-il pas accentuer les fractures pour l'accès à un habitat désirable, notamment à la maison avec espaces extérieurs ?

Parmi les solutions à développer, une intensification des usages du bâti semble nécessaire pour résoudre l'équation.

Il faudrait orienter des certifications de type NF habitat HQE, pour prendre en compte la qualité environnementale mais aussi la qualité de vie et d'usage.

Partie 4

1 Concevoir des logements et des bâtiments agréables, adaptables et désirables

Nouvelles aspirations et enjeux

Le logement est traversé par plusieurs enjeux : la maîtrise des coûts, la sobriété, qu'il s'agisse d'énergie ou d'espace, le respect du patrimoine lorsqu'il s'agit de réhabilitation, la qualité de vie qui dépend de son environnement, mais aussi la qualité d'usage.

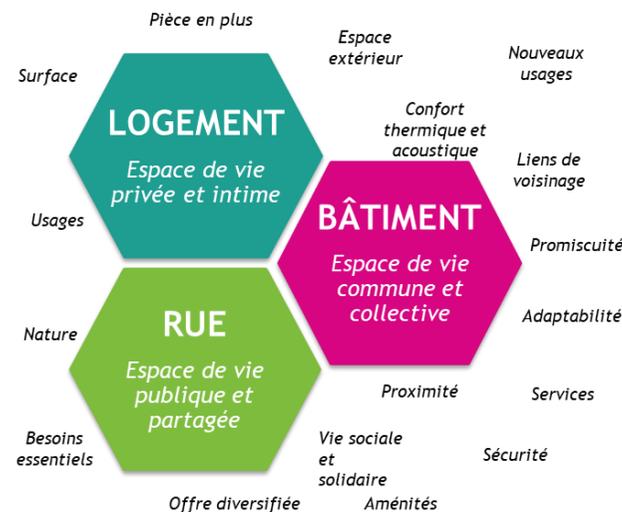
La qualité d'usage fait référence aux besoins des occupants, en matière de fonctionnalité, à leur ressenti en matière de bien-être et de confort. Elle s'estime non seulement à partir de critères techniques et de respect des normes, mais aussi à partir de l'appropriation et de la perception par les habitants, dont les pratiques, les habitudes, les comportements, les aspirations, et les valeurs évoluent dans le temps. Elle-même prise en étau par des injonctions multiples et parfois contradictoires : vivre ensemble mais séparément, partager mais conserver son intimité, bénéficier de confort tout en restant sobre, bénéficier d'espace sans trop en consommer...

L'offre doit s'adapter à une demande de plus en plus exigeante et de plus en plus variée. En lien avec les transformations de la vie familiale (à géométries multiples et variables), dans un contexte de transition environnementale et énergétique, de mutations numériques, de dissociation entre les lieux et les activités, de porosité entre travail et non travail, de désynchronisation des temps sociaux.

Il s'agit d'un savoir délicat à appréhender, puisque la qualité d'usage est difficile à mesurer. Un espace peut sembler agréable aux yeux du concepteur sans répondre aux besoins de ses usagers qui en auront une autre perception.

En 2019, l'Obsoco (l'observatoire société et consommation), a réalisé une enquête auprès de 4 000 personnes. Elle révèle :

- une attirance pour les villages se situant dans la périphérie d'une grande ville ou les petites villes éloignées des grands pôles urbains
- la perception du contact avec la nature comme l'un des critères principaux participant au cadre de vie, avec un bénéfice direct sur la santé et le bien-être.
- une aspiration majoritaire et non démentie pour l'habitat individuel
- un besoin d'espace interne accru (place pour le télétravail, place pour les loisirs domestiques...)
- un besoin d'espaces extérieurs, encore accentué par la crise sanitaire
- une recherche de sobriété (valeurs et économie) et la proximité réinvestie
- des désirs d'ailleurs qui participent de cette envie d'un mode de vie plus en adéquation avec ses valeurs
- des exigences de qualité thermique : entre enjeux économiques, confort et sensibilités écologiques



Source : ateliers de l'innovation urbaine - CD92

Partie 4

1 Concevoir des logements et des bâtiments agréables, adaptables et désirables

Comment les logements peuvent-ils s'adapter à une pluralité de modes de vie, à une pluralité de besoins et d'usages ?

- En s'adaptant à l'évolution de la taille et des besoins des ménages dans le temps long mais aussi dans le temps court (accueillir ses enfants le week-end, héberger une personne âgée, un jeune de la famille après une séparation).
- En pensant les changements d'usages, l'internalisation du travail, la multifonctionnalité des espaces dès la conception. La pandémie et le développement du télétravail ont montré à quel point il est nécessaire de disposer d'espaces adaptables, pouvant accueillir des usages différents au cours d'une même journée. Les espaces supplémentaires ou indéfinis au sein du logement permettent de respecter l'autonomie, l'intimité et les besoins de chacun. Faudrait-il proposer davantage de logements aux pièces neutres, permettant une totale modularité et appropriation ?
- En proposant de nouvelles formes d'habiter : coliving, habitat intergénérationnel, habitat participatif, habitat groupé, logement à temps partiel, etc.
- En développant le « logement pour tous » : réponses inclusives aux besoins de tous les publics (personnes handicapées, seniors, migrants, etc.). Pour rompre avec la logique de l'hébergement adressé à des publics spécifiques qui peine à favoriser l'autonomie et l'intégration dans la société.



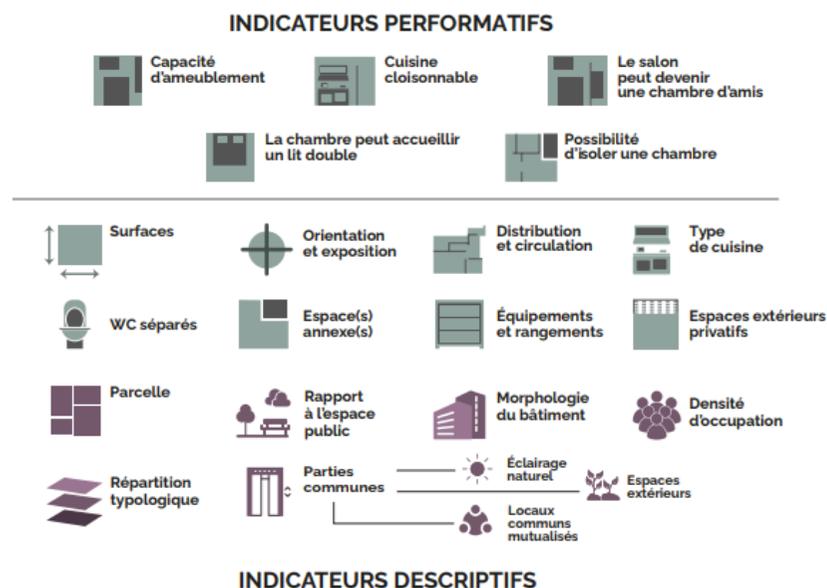
1 Concevoir des logements et des bâtiments agréables, adaptables et désirables

Réalité et qualité de la construction récente ?

La qualité des logements est-elle un ressenti subjectif ou une donnée évaluable ? L'étude menée par IDHEAL⁵, l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement opte pour la seconde réponse, en posant l'hypothèse que le bien-être à l'intérieur d'un appartement dépend de critères qu'il est possible de mesurer, de comparer et de hiérarchiser.

L'étude tient particulièrement à questionner la capacité des logements à s'adapter aux besoins des usagers, afin de pouvoir être facilement appropriables d'un ménage à l'autre.

Pour cela, elle mobilise de nouveaux indicateurs comme le périmètre « meubleable » ou la surface d'usage correspond à la surface totale affichée sur plan (m² SHAB), de laquelle sont déduits les espaces de circulation explicites (entrée, couloirs, dégagements).



⁵<https://idheal.fr/media/pages/etudes-actions/nos-logements-des-lieux-a-menager/92d5e4f260-1634809494/nos-logements-des-lieux-a-menager.pdf>

Parmi ses conclusions, elle pointe :

- Des surfaces de plus en plus réduites,
 - Moins 10 m² entre les T4 livrés depuis 10 ans et ceux réalisés avant 2010,
 - Moins 2,6 m² pour les T3 (65,92m² contre 63,36m² pour ceux réalisés à partir de 2011),
- Une diminution de la taille des séjours, particulièrement marquée en Grande Couronne,
- La fusion entre le séjour et la cuisine qui tend à rendre plus floues les limites de ces deux espaces : lieu de détente, préparation des repas, bureaux ou lit d'appoint, le séjour doit satisfaire de nombreux usages ; ouvert sur la cuisine, il offre un volume plus généreux mais tend à réduire le périmètre meubleable de la pièce,
- Des cuisines ouvertes mais réduites : la cuisine n'est plus qu'un mur aménagé en fond de séjour, éloigné des fenêtres (moins d'air et de lumière dans la cuisine),
- La distribution jour/nuit qui rend difficile la cohabitation avec de jeunes adultes et des chambres plus petites,
- Des salles de bains plus grandes dans des logements plus petits, liée à la généralisation des normes d'accessibilité. Disposition réclamée par de nombreuses chartes-promoteur, la lumière naturelle des salles humides reste un angle mort du logement francilien,
- Des entrées plus petites ou pas d'entrée du tout,
- Des cloisons de plus en plus fines,
- Des conflits d'ouverture de portes,
- Des espaces de rangement en voie de disparition,
- Une part conséquente de logements mono-orientés, donc non traversant (un enjeu d'adaptation au changement climatique),
- Des espaces communs obligatoires : local poussettes/vélos et local poubelles mais peu d'espaces partagés ou de rencontre,

Partie 4

1 Concevoir des logements et des bâtiments agréables, adaptables et désirables

Une diversité d'espaces extérieurs

80% des plans recueillis présentent au moins un espace extérieur mais une régression de ces surfaces : le balcon est l'espace extérieur le plus fréquemment présent sur les plans analysés. Viennent ensuite les terrasses, minérales aux étages ou de plain-pied en rez-de-chaussée. Les loggias, espace donnant sur l'extérieur « inséré » dans la façade, se font plus rares. Encore plus rares sont les jardins privatifs en rez-de-chaussée. Les jardins d'hiver sont de réelles exceptions au sein de la production analysée.

Parmi les logements évalués :

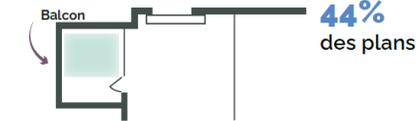
- Près d'un T2 sur quatre, et la moitié des studios, n'ont aucun espace extérieur,
- Des petites typologies moins bien dotées en grande couronne,
- A l'inverse des grandes typologies mieux dotées en grande couronne,
- Les logements issus de zones d'aménagement concerté (ZAC) ont plus souvent un espace extérieur que ceux réalisés en secteur diffus (84,3% contre 76%),
- 85,8% des logements réalisés dans des communes dotées de chartes promoteurs disposent d'au moins un espace extérieur, contre 77,5% dans les communes sans chartes.

L'encadrement public des constructions neuves par les collectivités locales semble ainsi efficace.

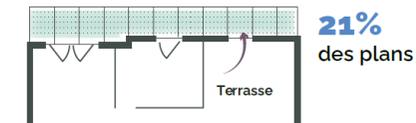
Nexity, a par ailleurs annoncé ne plus construire un seul logement sans espace extérieur à l'avenir (Les Echos, 2020). Preuve donc que ce gain d'espace et d'usage sur l'extérieur, généralisé à tous les logements, est non seulement nécessaire, urgent, mais aussi réalisable.

En conclusion, le logement que l'on a construit pendant des années peine à satisfaire la variété des besoins, et, paradoxe, certaines exigences réglementaires ont considérablement appauvri la production. D'aucun, comme Monique Eleb, considère que le respect des normes, alimenté par une certaine fascination pour la technique, a entraîné une dégradation de la qualité d'usage des logements, et qu'il n'est plus possible de produire un logement stéréotypé en imaginant que tous pourront s'y conformer.

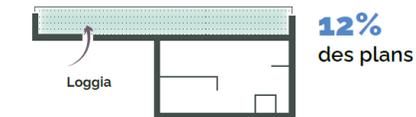
BALCON : espace se projetant hors de la façade



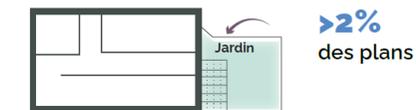
TERRASSE(S) : minérale et/ou de plain pied



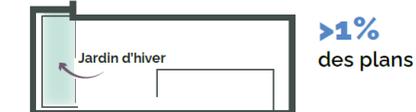
LOGGIA : espace creusé dans la façade



JARDIN : en rez-de-chaussée, sur cour



JARDIN D'HIVER : espace vitré entre la façade et les pièces intérieures



Source : IDHEAL, nos logements des lieux à ménager, août 2021

1 Concevoir des logements et des bâtiments agréables, adaptables et désirables

Des contraintes multiples et des injonctions contradictoires

Les alertes émanant de la sphère scientifique internationale au sujet du dérèglement climatique, de la perte de terres arables, de l'effondrement de la biodiversité et des conséquences induites sur notre société se multiplient (Giec, IPBES1). Alors que l'artificialisation des sols contribue à alimenter ces menaces, l'enjeu est d'adopter un modèle de développement permettant le maintien des services écosystémiques dont nous dépendons. Le zéro artificialisation nette (ZAN) traduit cette ambition en objectif en visant une stabilisation du niveau d'artificialisation des sols à l'échelle nationale. En Ile-de-France, et particulièrement dans l'ouest francilien, cet objectif doit s'articuler avec la poursuite des efforts de construction, en prêtant une attention renouvelée à la qualité (taille, confort) et à l'abordabilité de la production. Résoudre cette équation exige un réinvestissement du bâti et des espaces urbanisés impliquant une densification, tant en termes d'usages que de construction.

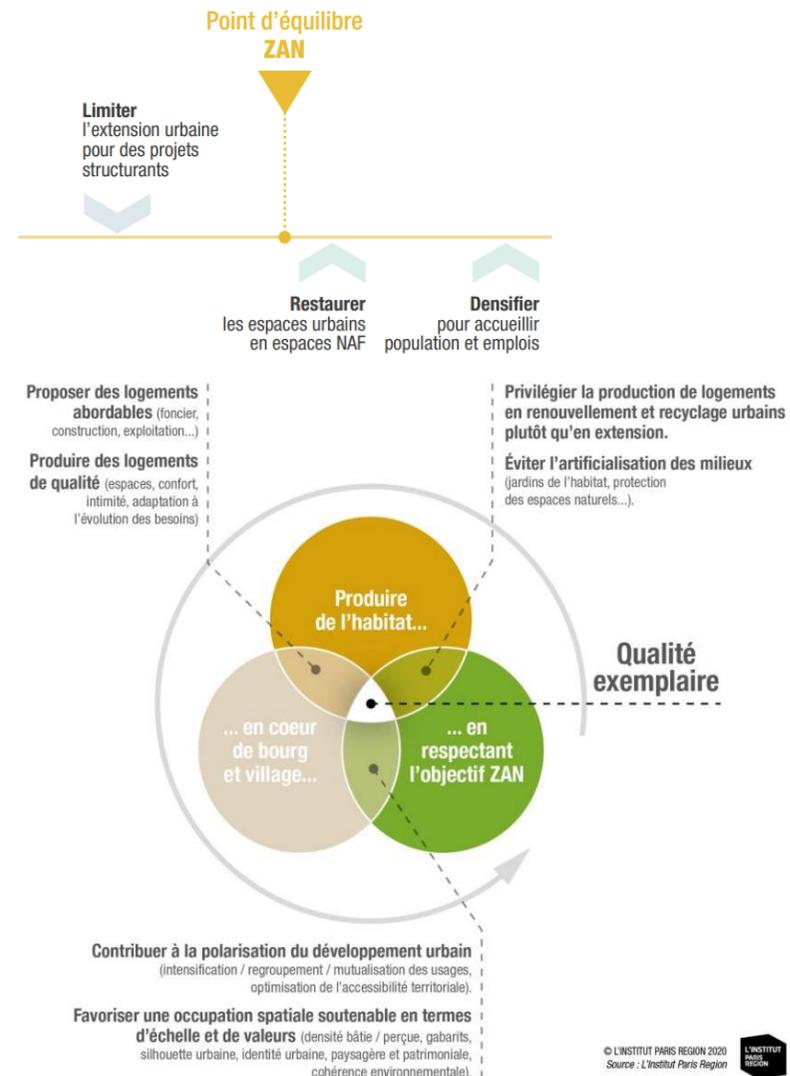
Acceptabilité de la densité et contraintes ZAN

La densification est pourtant redoutée par beaucoup d'habitants qui craignent une dégradation de leur cadre de vie et notamment la disparition d'espaces de verdure, mais aussi les nuisances associées à une population plus nombreuse. Du côté des futurs habitants, la densification doit répondre aux attentes d'espace, de modularité et de connexion à l'extérieur renforcées par la pandémie.

Pour y parvenir, L'Institut Paris Région a montré qu'il était possible de miser sur le réinvestissement de bâtiments existants ou la construction de bâtiments nouveaux, respectueux de la trame urbaine et des volumétries existantes. Ces options permettent de préserver les silhouettes urbaines et le cadre de vie, d'accroître l'offre de logements tout en limitant la « densité perçue ». La programmation des opérations, en introduisant davantage de mixité fonctionnelle (équipements, services de proximité) mais aussi de nouveaux espaces publics, peuvent apporter des « contreparties » à la densification valorisées par les riverains.

Enfin, si ces constructions s'insèrent dans les tissus préexistants, elles ne font pas l'impasse sur la qualité d'usage offerte à leurs habitants en veillant à proposer des espaces extérieurs privatifs et parfois communs.

Les leviers pour atteindre l'équilibre



Temps collaboratif : définir la qualité d'usages



Partie 4

2 Produire des projets de logements sociaux à prix abordable

Un nombre non négligeable de communes encore soumises à des obligations de rattrapage SRU

Selon le bilan présenté par la Drihl au CRHH le 8 décembre 2020, 232 communes franciliennes étaient soumises à la loi SRU sur la période 2017-2019. L'Ouest francilien en rassemble un peu plus du tiers (79) : 58 dans les Yvelines et 21 dans les Hauts-de-Seine.

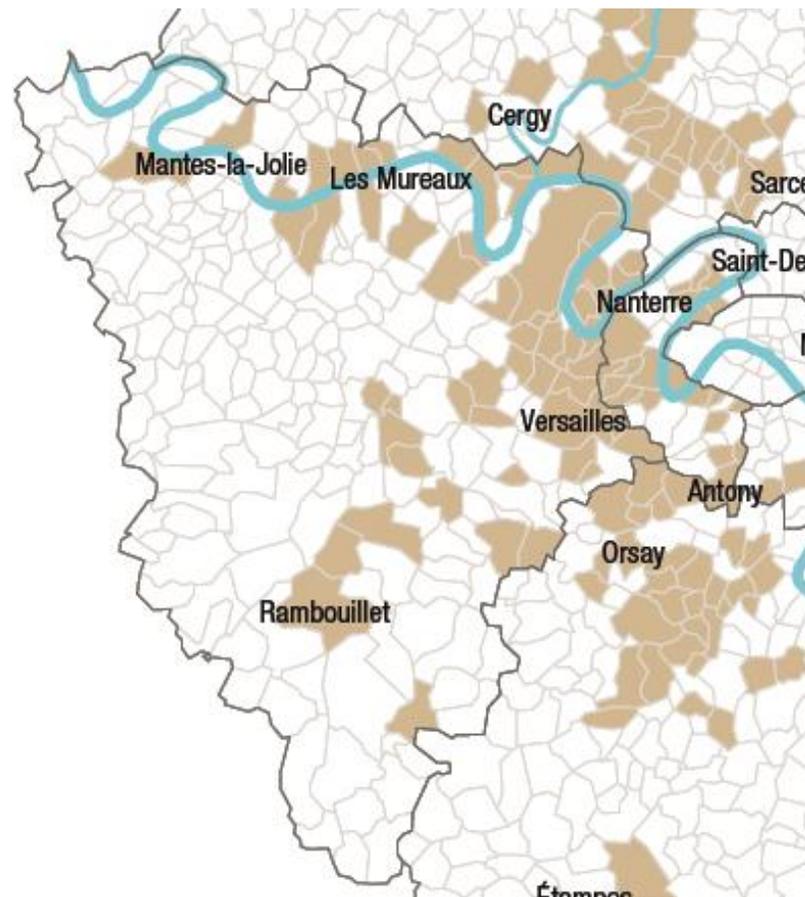
Sur les 232 communes concernées, 87 n'ont pas respecté l'objectif global qui leur était fixé : un gros tiers (33) d'entre elles se trouvent dans l'Ouest francilien (23 dans les Yvelines et 10 dans les Hauts-de-Seine).

Enfin, sur les 87 communes franciliennes, 50 ont fait l'objet d'un constat de carence, dont près de la moitié (23) sont situées dans l'Ouest francilien, notamment dans les Yvelines (16).

Pour la prochaine période triennale 2020-2022, le volume de rattrapage atteint près de 24 000 logements (un tiers du rattrapage francilien), avec une répartition 50/50 entre les deux départements. Certaines communes ont des objectifs assez élevés : Boulogne-Billancourt (3 084 logements), Neuilly-sur-Seine (2 840), Versailles (1 081), La Garenne-Colombe (893) ou encore Levallois-Perret (774).

Communes déficitaires et carencées au titre du bilan triennal 2017-2019

	Communes déficitaires	Communes carencées	Rattrapage 2020-2022
Yvelines	58	16	11 735
Hauts-de-Seine	21	7	11 975
Ouest francilien	79	23	23 710
Île-de-France	232	50	73 507
communes urbaines très denses	6	4	7 891
communes urbaines denses	18	5	6 108
communes urbaines moyennement denses	31	9	7 174
frange urbain-rural	15	3	1 602
pôle rural principal	1	0	248
bourg rural	5	2	600
village rural	3	0	87



Sources : communes déficitaires (Drihl – Bilan triennal présenté le 8 décembre 2020) ; communes carencées (Bilan 2017-2019 du Ministère chargé du logement) ; Rattrapage 2020-2022 (Drihl, taux de logements sociaux au 01/01/2019 – extraction du 03/03/2021)

Partie 4

2 Produire des projets de logements sociaux à prix abordable

Des équilibres d'opération difficiles à trouver dans un contexte de marché foncier valorisé et contraint

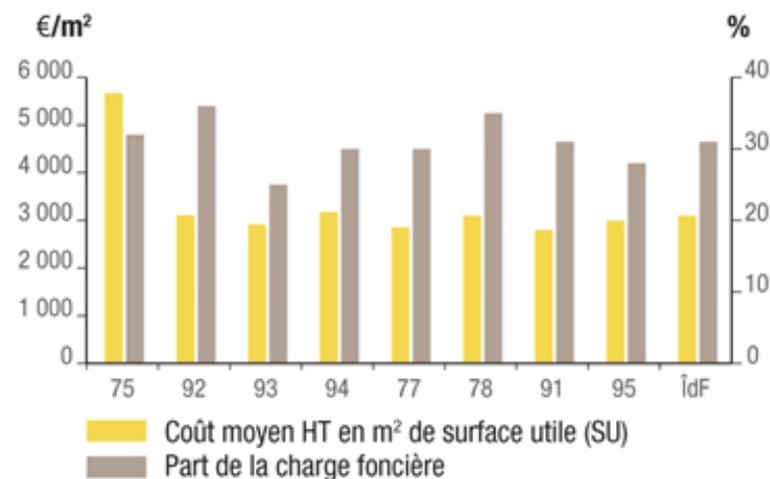
La valorisation du foncier sur le territoire de l'Ouest francilien a une conséquence directe pour les différents opérateurs.

À titre d'exemple, les données Sisal relatives aux agréments délivrés en 2021 pour les opérations de logements sociaux ordinaires neufs montrent qu'à l'échelle régionale, le coût du foncier représente 31 % de la valeur hors taxe des logements.

Au niveau départemental, cette part est la plus faible en Seine-Saint-Denis (25%). Elle se situe dans une fourchette de 28 % à 31,5 % dans trois départements de grande couronne (Seine-et-Marne, Essonne, Val-d'Oise) ainsi que dans le Val-de-Marne et à Paris, tandis qu'elle atteint son maximum dans l'Ouest francilien (35-36% dans les Hauts-de-Seine et dans les Yvelines). Des niveaux qui rendent les équilibres financiers des opérations plus difficiles à atteindre.

Le coût global HT atteint 3095 €/m² au niveau régional, en hausse de 1,8% par rapport à 2020. Relativement élevé à Paris (5670 €/m²), il apparaît assez homogène dans le reste de la région (entre 2 800 €/m² et 3 100 €/m²).

Coût moyen HT et part de la charge foncière dans les agréments de logements sociaux neufs en 2021



Source : DRIHL, service DAOLH © ORF

Partie 4

3 Repenser la place du pavillonnaire

Profil et dynamiques sociodémographiques du tissu pavillonnaire

Aujourd'hui nous sommes face à une équation qui paraît compliquée à résoudre : la maison reste associée à un idéal d'accession à la propriété et à un mode de vie convoité, et le développement du télétravail risque de conforter cette tendance. Mais l'impératif environnemental nous oblige aussi à privilégier un habitat plus dense pour limiter l'artificialisation des sols.

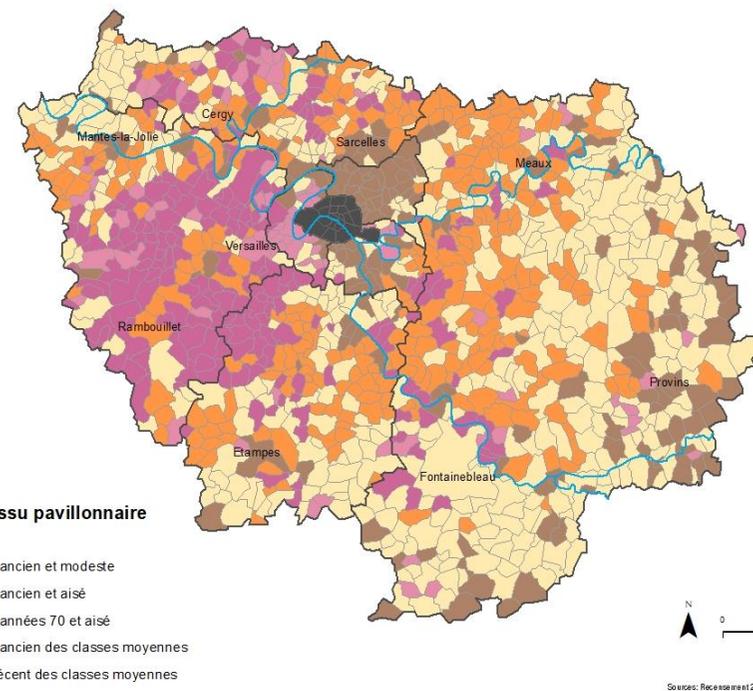
Pour réfléchir le pavillonnaire, il nous semblait nécessaire de mieux en saisir la diversité. En croisant les caractéristiques du bâti (ancienneté, taille) et son occupation (revenus des occupants, âge composition familiale...), se dessine une typologie en 5 classes qui permet d'illustrer la variété des enjeux et des mutations qui peuvent s'y produire.

Un parc de moins en moins familial : Le parc individuel s'est longtemps caractérisé par une occupation spécifique, celle de jeunes couples avec enfants. Mais avec le temps, le profil des occupants s'est diversifié, en lien notamment avec le vieillissement, les séparations et les décohabitations, qui ont entraîné un accroissement des personnes seules et des familles monoparentales.

Des occupants vieillissants : Selon les projections démographiques à l'horizon 2035, le vieillissement des occupants du pavillonnaire sera plus marqué dans le périurbain où les baby-boomers ont largement accédé à la propriété. Il sera particulièrement prononcé dans les maisons construites dans les années 1970, au plus fort de l'arrivée des pionniers. Quels seront les impacts du vieillissement sur les besoins d'adaptation des logements ? les seniors du périurbain choisiront-ils un logement plus petit et plus proche des services ? Ces maisons seront-elles accessibles aux jeunes ménages ?

Un parc d'ancrage : Le parc individuel, souvent occupé en propriété est un parc où la mobilité résidentielle est parmi les plus faibles.

Un parc de propriétaires mais pas que de "nantis". Le parc individuel reste un parc socialement diversifié en Ile-de-France : les cadres ne représentent que 22 % des ménages franciliens habitant une maison. Le modèle pavillonnaire qui s'est développé depuis la fin des années soixante est en effet indissociable d'un vaste mouvement d'accès à propriété des classes moyennes mais cette fonction d'accueil des jeunes primoaccédants est certainement menacée et d'autant plus dans l'Ouest francilien.



Classe 1 (marron) : le petit pavillonnaire ancien des communes modestes, avec des risques de divisions, de mal logement mais aussi des risques de dispartion sous la pression des promoteurs.

Classe 2 (rose) : le pavillonnaire ancien des communes aisées, avec des phénomènes d'hypervalorisation et de patrimonialisation : Versailles, une partie des hauts de seine, des communes comme Gambais à côté de Houdan, ou Cernay-la-ville à l'est de Rambouillet.

Classe 3 (violet) : se caractérise par des pavillons construits dans les années 70, de grande taille, dans des communes aisées, et occupés par des couples de retraités, installés depuis plus de 20 ans. Des enjeux liés au vieillissement et à l'inaccessibilité de ce parc aux familles des classe moyennes.

Classe 4 (jaune) : le pavillonnaire ancien des classes moyennes, occupé par des ménages plutôt âgés, dont on voit qu'il est peu présent dans l'ouest francilien, si ce n'est au nord ouest.

Classe 5 (orange) : le pavillonnaire récent des classes moyennes, occupé par des couples avec enfants, présent au nord-ouest des Yvelines, et du côté de saint Quentin et de Rambouillet.

Partie 4

3 Repenser la place du pavillonnaire

Un parc porteur d'aspirations

Au gré des enquêtes, la préférence des ménages pour la maison individuelle ne faiblit pas, un désir réactivé par la crise sanitaire et l'installation durable du télétravail, qui traduit avant tout l'envie d'espace et de nature, et qui pourrait être annonciateur d'un desserrement résidentiel et d'une tension accrue sur le marché des maisons individuelles à l'heure où le volume de construction est ralenti par les exigences du Zéro artificialisation nette. Déjà d'actualité, l'enjeu de l'accessibilité du parc pavillonnaire aux familles des classes moyennes n'en sera que plus prégnant, au risque d'accroître les phénomènes de report vers la troisième couronne et les départs en province, et de freiner le renouvellement démographique des communes de l'Ouest francilien.

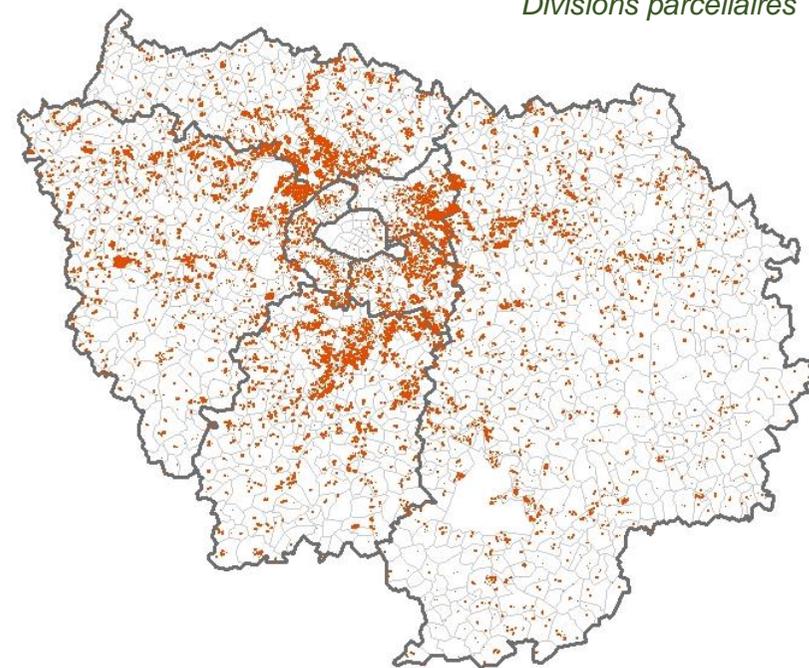
Des mutations plus ou moins choisies

Parfois protégés du fait de leur caractère patrimonial, souvent mis en avant comme difficiles à transformer du fait de leur découpage parcellaire et de la multiplication des propriétaires privés, les espaces d'habitat individuel ne sont pourtant pas tous immuables. En Ile-de-France, entre 2003 et 2017, plus de 5 300 hectares d'espaces d'habitat individuel ont connu des transformations à des degrés divers, soit près de 5% de l'ensemble des secteurs pavillonnaires existants en 2003.

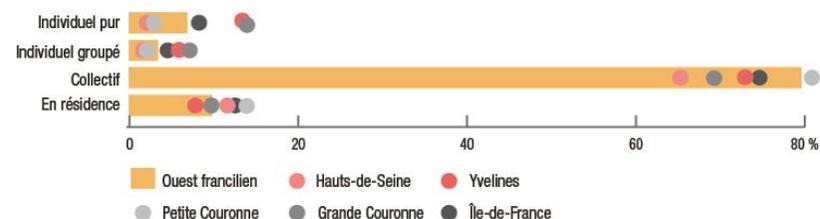
Les cœurs d'îlots et les jardins sont les espaces qui ont connu le plus de transformations, des processus de densification dans les dents creuses ou par division parcellaire qui évitent la consommation de terres agricoles mais réduisent d'autres surfaces de pleine terre que sont les jardins.

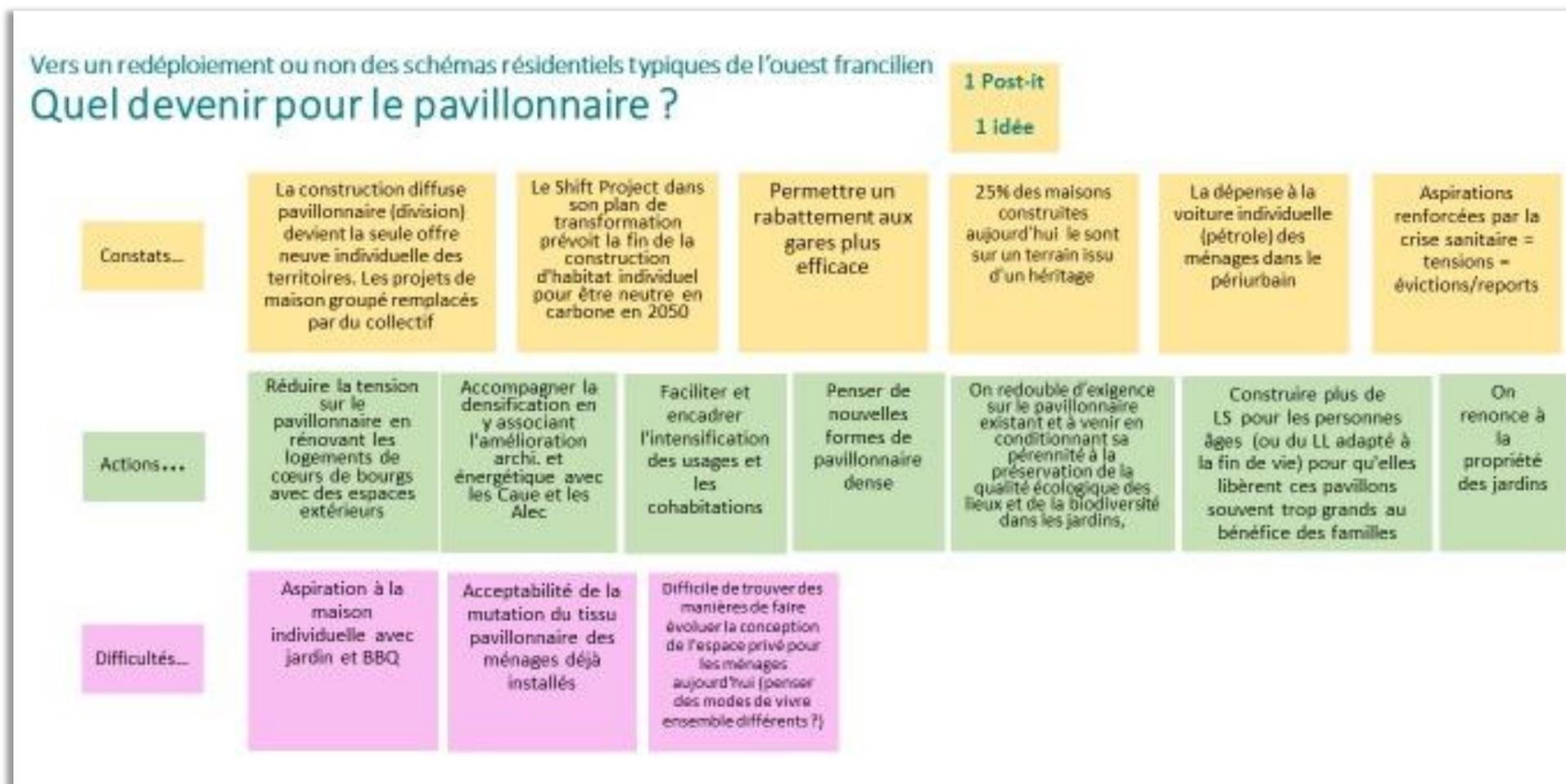
Aujourd'hui, les espaces d'habitat individuel ne connaissent pas tous les mêmes dynamiques de transformation du fait de leur localisation dans un marché plus ou moins tendu, de leur morphologie, mais surtout du découpage parcellaire et du statut du foncier. Ainsi, les «ensembles d'habitat individuel identique», sont restés stables et n'ont que très peu muté.

Divisions parcellaires



Type de logements autorisés





Partie 4

4 Transformer et recycler l'immobilier tertiaire

Parmi les pistes d'innovation en matière de projets urbains et de recyclage bâti, la question de la remobilisation du bâti tertiaire et d'activité est aujourd'hui fortement mise en avant.

De « bonnes » raisons invitent en effet à **explorer le potentiel de transformation du bâti tertiaire** et en particulier de l'immobilier de bureaux. Celui-ci semble promettre tout à la fois d'être :

- Un gisement foncier précieux dans un marché de rareté croissante et une voie d'adaptation aux enjeux d'un développement urbain « Zéro Artificialisation Nette » ;
- Un levier de rééquilibrage des surfaces dédiées à l'Habitat et à l'Emploi, dans un contexte volontaire de réduction des navettes pendulaires et d'inflation des coûts de transports ;
- Une voie de consolidation patrimoniale après la crise sanitaire et les confinements qui ont pu fragiliser le marché de l'immobilier tertiaire et faire apparaître le marché résidentiel comme moins exposé aux chocs, notamment auprès des petites foncières familiales ;
- Un nouveau débouché et marché d'intérêt de la part des investisseurs institutionnels qui se retournent vers les produits résidentiels ;
- Une manière de développer l'hybridation des usages et de « coller » à l'évolution des modes de travail, une réponse à l'accélération du télétravail, qui vient encore accentuer des signaux d'alerte préexistants sur le recul des besoins en immobilier tertiaire à volume d'emplois constants (moins de m²/ salariés...) ;
- Une réponse à de nouvelles attentes des usagers de bureaux (qualité des espaces, services de proximité, mixité des usages...).

Et ce d'autant que ces opérations sont aujourd'hui facilitées et encouragées par certaines dispositions de la loi Elan et une fiscalité favorable (bonus constructibilité 30%, dérogation obligation de mixité sociale hors communes carencées, TVA réduite, échappement à la taxe de création de bureaux...).

Pour autant **la réalité de ce potentiel de transformation semble encore loin d'être acquise** car des contraintes fortes pèsent sur ces opérations et les conditions de leur réussite restent difficile à réunir.

Parmi les freins et obstacles, les opérateurs soulignent :

- L'inégale mutabilité réelle des bâtiments (en lien avec l'épaisseur et la hauteur des étages du bâtiment, ...) ;
- La difficulté de trouver des équilibres économiques soutenables, et le grand nombre de contextes où ils semblent introuvables (perte de 10 à 20% de surfaces louables, surcoûts de construction, valeurs du marché tertiaire ...) ;
- Une rentabilité qui est, de fait, restreinte à certains marchés résidentiels très valorisés, mais où par conséquent les effets de concurrence foncière sont les plus forts ;
- Des réticences des habitants à l'arrivée de nouvelles populations (les mêmes que pour la construction neuve in fine) ;
- Les contraintes « comptables » des détenteurs de patrimoine immobilier, qui limitent leur capacité à faire évoluer ces actifs dans leurs portefeuilles ;
- Les réticences des élus locaux, dont l'accord est réglementairement nécessaire pour valider le changement d'usage des bâtiments, mais qui restent ambivalents face à la perte d'un bâti économique et la peur d'une baisse de l'emploi local et celle d'une perte de ressources fiscales (CET...).

Partie 4

4 Transformer et recycler l'immobilier tertiaire

Un gisement difficile à identifier, mais des territoires d'opportunités dans l'Ouest francilien

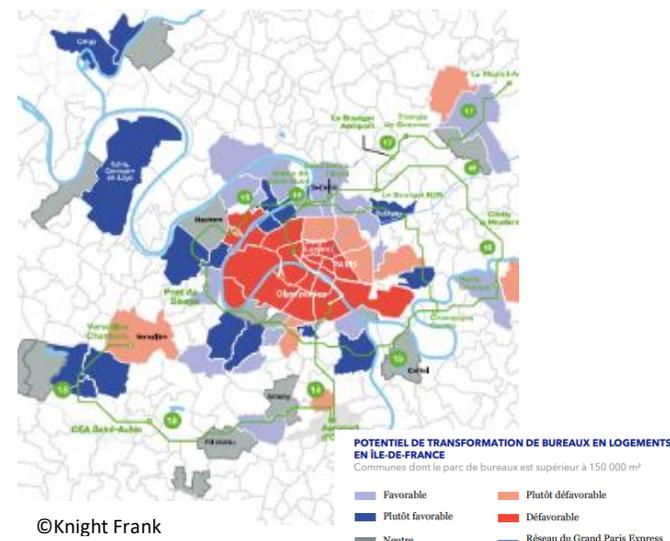
La disponibilité réelle d'un gisement de mètres carrés vacants est encore très difficile à estimer. Selon une étude récente du cabinet Knight Franck⁶ on serait passé de 740 000 m² vacants depuis plus de 4 ans en 2014 à près de 1,2 millions en 2021 en Île-de-France.

Afin d'estimer les « territoires d'opportunités » pour la transformation d'immobilier de bureau, cette étude a croisé à l'échelle des communes plusieurs critères combinés d'appréciation de leur potentiel dits « favorables » :

- la présence ou non d'une offre abondante et/ou d'une vacance structurelle,
- l'identification de pic de livraisons et /ou de faiblesses de pré-commercialisations,
- le dynamisme démographique et/ou la rareté de l'offre de logements
- la nette hausse des prix de logements, la stabilité ou la baisse des loyers de bureaux.

Selon ses résultats, plusieurs territoires du croissant ouest de la région, avec une offre tertiaire délaissée croissante et à l'inverse une très forte valorisation résidentielle, seraient particulièrement pertinent pour mener ces opérations.

Une autre approche témoigne de l'intérêt des acteurs pour ces nouveaux montages dans l'Ouest Francilien : la veille (non exhaustive) de l'Institut sur les annonces publiques de ce type d'opérations montrent qu'un certain nombre de projets de ce type s'engagent dans les deux départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines, avec 37 opérations identifiées et plus de 285 000 m² concernés. Nombre d'entre elles prévoient la construction de logements sociaux ou de résidences spécifiques.



	78		92		Total OF m ²	Total OF opérations
	en m ²	en nb d'opérations	en m ²	en nb d'opérations		
BAGNEUX (Adequatio)			12 000	1	12 000	1
BOULOGNE-BILLANCOURT (opérations de logements)			18 239	3	18 239	3
CHATILLON (Onera : quartier résidentiel)			10 000	1	10 000	1
CLAMART (EDF centre de recherche, logement...)			18 600	3	18 600	3
COURBEVOIE (résidence étudiante)			22 692	1	22 692	1
LEVALLOIS-PERRET (Le Danton Kleber, logements et résidence senior...)			89 479	4	89 479	4
NEUILLY-SUR-SEINE (mixte bureaux, logt, pers. âgées)			5 530	1	5 530	1
RUEIL-MALMAISON (Schneider, Sanofi, Tour Albert 1er, Novartis : parc et logements dont 8 maisons de ville...)			67 910	7	67 910	7
SAINT-CLOUD (résidence senior)			5 000	1	5 000	1
SEVRES (Ledermann)			7 150	1	7 150	1
SURESNES (opérations de logts)			28 794	4	28 794	4
Hauts de Seine			285 394	27	285 394	27
VELIZY-VILLACOUBLAY (Tour Morane : résidence hot.)	13 645	2			13 645	2
GUYANCOURT (Le Californie : résidence étudiante...)	5 000	1			5 000	1
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (bureaux ex laboratoires Kontron)	5 800	1			5 800	1
PECQ (LE) (ADP: logement par la foncière AL)	4 900	1			4 900	1
PLAISIR (Ex Dassault Electronique : logement)	13 000	1			13 000	1
TRAPPES (Thales, en attente recyclage)	16 000	1			16 000	1
VERSAILLES (en logements)	6 900	1			6 900	1
Yvelines	65 245	8			65 245	8
Total Ouest Francilien					363 414	37

Source veille presse institut Paris Region

⁶ « Transformation de bureaux en logements, Utopie ou véritable opportunité », juin 2021

Partie 4

4 Transformer et recycler l'immobilier tertiaire

Diversification et hybridation des territoires : les tiers lieux ?

La création de nouveaux « tiers-lieux » d'activité et de bureaux, plus diffus et plus hybrides, en forte croissance est une autre voie d'adaptation et d'ajustement aux évolutions des pratiques de travail et des aspirations résidentielles des ménages. Ces nouveaux lieux d'activité professionnelle cherchent à tenir compte de l'impact des transformations numériques sur l'organisation du travail (mobilité, accès à des ressources partagées, collaboratives et en réseau) et au développement de nouvelles formes d'emploi (travail nomade, distant et collaboratif, ...).

Ces lieux prennent différentes formes : espaces de coworking, bureaux mutualisés (télécentres et centres d'affaires), ateliers de fabrication numérique (fab labs), lieux d'accompagnement des entreprises, micro-working. Les différences résident dans la taille des espaces offerts à la location, le public visé et les services qui y sont proposés, souvent hybrides dans un même lieu. Ces nouveaux espaces peuvent ainsi offrir à la fois des lieux de vie, d'activité et d'attractivité

Entre 900 et 1000 de ces tiers-lieux étaient ainsi recensés en Ile-de-France fin 2020, dont l'essentiel avait été créé après 2010. **L'Ouest francilien compte plus de 200 tiers-lieux, dont 137 dans les Hauts-de-Seine (74% étant des espaces de bureaux mutualisés ou de coworking) et 64 dans les Yvelines (où 45% sont aussi des lieux mutualisés et 40% des lieux d'accompagnement des entreprises).** Leur rapide développement, qui peut relever d'une logique associative, entrepreneuriale ou publique, témoigne de leur adéquation avec la recherche de nouveaux modèles d'innovation.

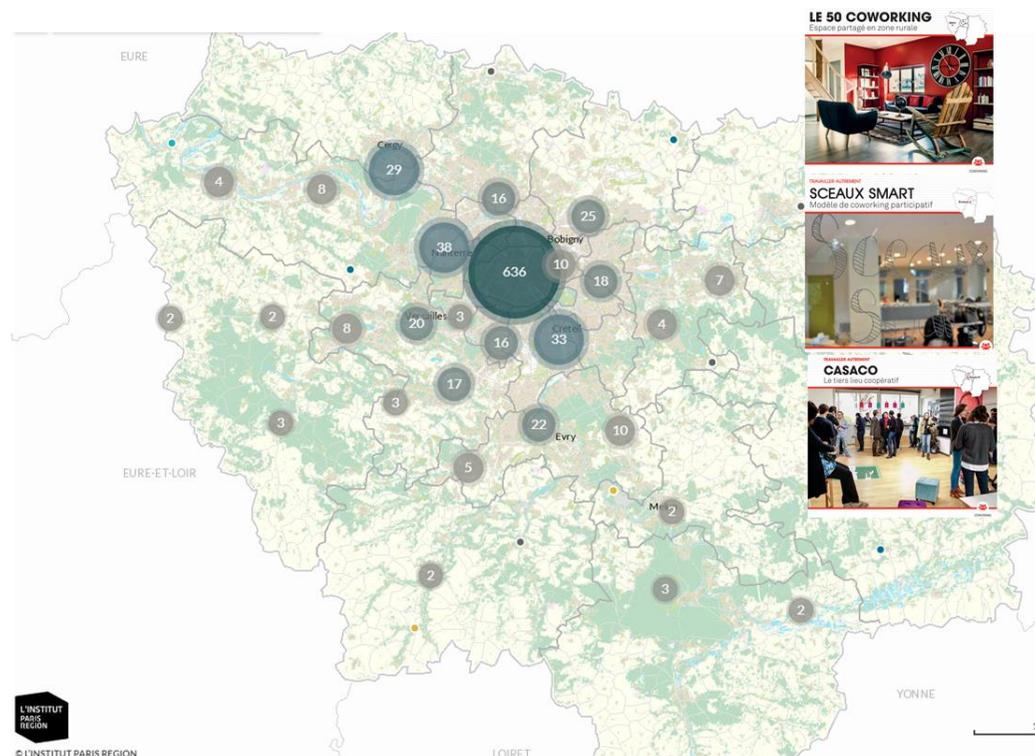
Ils présentent plusieurs avantages potentiels pour les actifs des territoires :

- Diffusion possible des lieux et réduction des temps de transports ;
- Meilleures conditions de travail pour les travailleurs indépendants, les salariés nomades ;

- Une alternative au travail à domicile ;
- Une meilleure conciliation vie professionnelle vie personnelle ;
- Des vecteurs d'animation locale et de créations d'emplois...

Quelles perspectives pour l'Ouest francilien ?

La dynamique de création de tiers-lieux reste encore très centrée sur l'agglomération mais l'élargissement du télétravail, les mutations de l'emploi et des aspirations des ménages pourraient offrir des perspectives nouvelles au développement de ces lieux dans les tissus périurbains, à condition de s'appuyer sur une définition locale de leur offre, de privilégier des modèles hybrides entre économie et projet de redynamisation locale, utiles aux habitants...



Partie 4

5 Améliorer la qualité énergétique des logements

Un parc consommateur et des ménages fragilisés

Modéliser la consommation permet de prendre la mesure des enjeux de rénovation. La consommation théorique du parc de logements est calculée en croisant les caractéristiques du parc, à savoir sa typologie, la période de construction, les statuts d'occupation, la surface, le mode de chauffage et l'énergie utilisée.

En Île-de-France, un peu plus de 1 millions de logements peuvent être qualifiés de passoires thermiques (classes F et G du DPE), soit 36% des maisons individuelles, 26% des logements collectifs privés et 8% des logements sociaux.

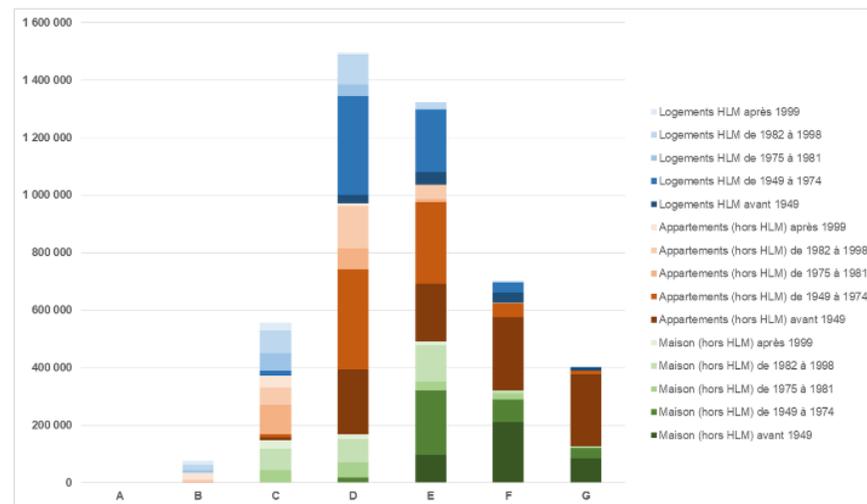
L'effort financier et la privation sont deux indicateurs permettant de mesurer la fragilité des ménages face à la dépense énergétique liée au logement. En effet, si certains ménages consacrent une part trop importante (plus de 10 %) de leur budget pour se chauffer, et voient leur « reste pour vivre »⁷ entamé par cette dépense, d'autres souffrent du froid, renoncent à toute vie sociale et mettent leur santé en danger (situations de restriction).

L'effort énergétique est la part de la dépense en énergie dans le logement rapportée au revenu du ménage. En Île-de-France, il était en moyenne de 3%, selon l'Enquête nationale Logement de 2013.

A noter que la méthode « objective » liée à la part des charges énergétiques dans le budget des ménages ne permet pas d'appréhender le phénomène dans sa globalité quand la précarité s'apprécie également au regard des situations d'inconfort thermique. Ajoutons à cela que les ménages qui souffrent du froid et ceux dont l'effort énergétique est supérieur à 10 %, sont deux populations relativement distinctes. En effet, environ 60 000 ménages en Île-de-France cumulent les deux phénomènes, d'inconfort et de « surconsommation ». D'une part, il s'agit de ménages âgés occupant de grandes maisons, pour certaines encore chauffées au fioul, Et d'autre part, de jeunes occupants du parc collectif dont les revenus par UC sont inférieurs à 500 euros par mois.

⁷ Une expression utilisée par les auteurs du rapport du Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CNLE) de juin 2012.

LES LOGEMENTS PAR CLASSE DPE EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : Energie Demain – Enerter / Institut Paris Region / Insee / 2015

Précarité énergétique	Froid
<p>452 600 ménages consacrent plus de 10% de leur revenu aux dépenses d'énergie dans leur logement.</p> <p>410 900 ménages consacrent entre 7% et 10% de leur revenu aux dépenses d'énergie dans leur logement.</p> <p>= 863 500 ménages potentiellement fragiles,</p> <p>dont 671 100 sont modestes (3 premiers déciles de revenu)</p> <p>= 13% des ménages franciliens</p>	<p>727 200 ménages ont déclaré avoir souffert du froid pendant au moins 24 heures, en raison ...</p> <p>... d'une limitation du chauffage pour réduire son coût</p> <p>... de la mauvaise isolation du logement</p> <p>... d'un équipement de chauffage insuffisant</p> <p>Dont 311 600 appartiennent aux ménages les plus modestes</p> <p>= 6% des ménages franciliens</p>

Source : Enquête nationale Logement 2013

Partie 4

5 Améliorer la qualité énergétique des logements

En immeuble collectif : 90 % des ménages en situation de précarité énergétique appartiennent au premier quartile de revenu francilien. Ils sont plus jeunes que la moyenne, vivent plus souvent dans un immeuble ancien, et sont chauffés à l'électricité.

En maison individuelle : les ressources et l'âge du bâti sont également déterminants. Mais la précarité énergétique touche plus fréquemment les ménages chauffés au fioul et les personnes âgées.

Le froid est plus souvent mis en avant par les locataires des immeubles collectifs, les familles monoparentales et les ménages équipés d'un chauffage électrique dont on connaît le coût et le caractère ajustable qui peut de fait entraîner des privations.

La hausse des prix du gaz et de l'électricité annonce des lendemains difficiles pour les ménages fragiles qui peinent déjà à payer leur facture d'énergie. La difficulté du repérage (isolement social), la diversité des situations, la complexité des parcours d'accompagnement, ou encore la faible maîtrise par les travailleurs sociaux des dimensions sociotechniques, sont autant de freins à la lutte contre la précarité énergétique.

Le rapport « *Identification et qualification des ménages éligibles aux dispositifs nationaux, et mise en regard avec les ménages bénéficiaires*⁸ » souligne que certains profils de ménages sont sous-représentés parmi les publics bénéficiaires d'aides contre la précarité énergétique. Il s'agit principalement des locataires du parc privé, mais aussi des étudiants (des aides calculées sur le revenu n-1 ou n-2, période pendant laquelle les étudiants étaient chez leurs parents), des gens du voyage (absence de justificatif de domicile, d'abonnement énergétique, de déclaration de revenu, etc.), et des habitants du parc récent (qui peut pourtant présenter des défauts de performance thermique).

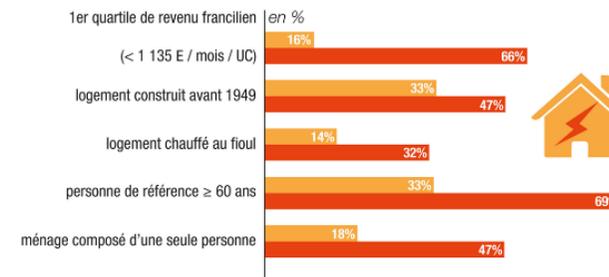


* < 1135 €/mois/UC

■ Ensemble des ménages en immeuble collectif (N=3 498 200)

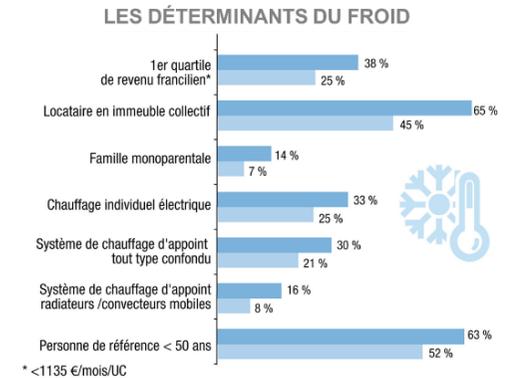
■ Ménages en immeuble collectif dont le taux d'effort énergétique > 10 % (N=204 000)

LES DÉTERMINANTS DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EN MAISON INDIVIDUELLE



■ Ensemble des ménages vivant en maison individuelle

■ Ménages dont le taux d'effort énergétique > 10 %



* < 1135 €/mois/UC

■ Ménages ayant déclaré avoir eu froid

■ Ensemble des ménages

⁸ ONPE, Batitrend, Énergies Demain et I Care & Consult, 2018.

Partie 4

5 Améliorer la qualité énergétique des logements Des situations de « double vulnérabilité »

Pour estimer la fragilité énergétique des ménages, il faut s'intéresser également à la localisation des logements et aux dépenses en carburant, parfois difficilement compressibles quand il s'agit de se rendre au travail, mais quand on sait aussi que la mobilité automobile est un facteur d'insertion sociale dans les territoires peu denses.

Afin de mesurer la fragilité des Franciliens face au budget consacré au carburant, il s'agit de prendre en compte l'ensemble des déplacements sans se limiter au trajet domicile-travail.

Afin d'explorer toutes les formes possibles de vulnérabilité, trois indicateurs ont été mobilisés :

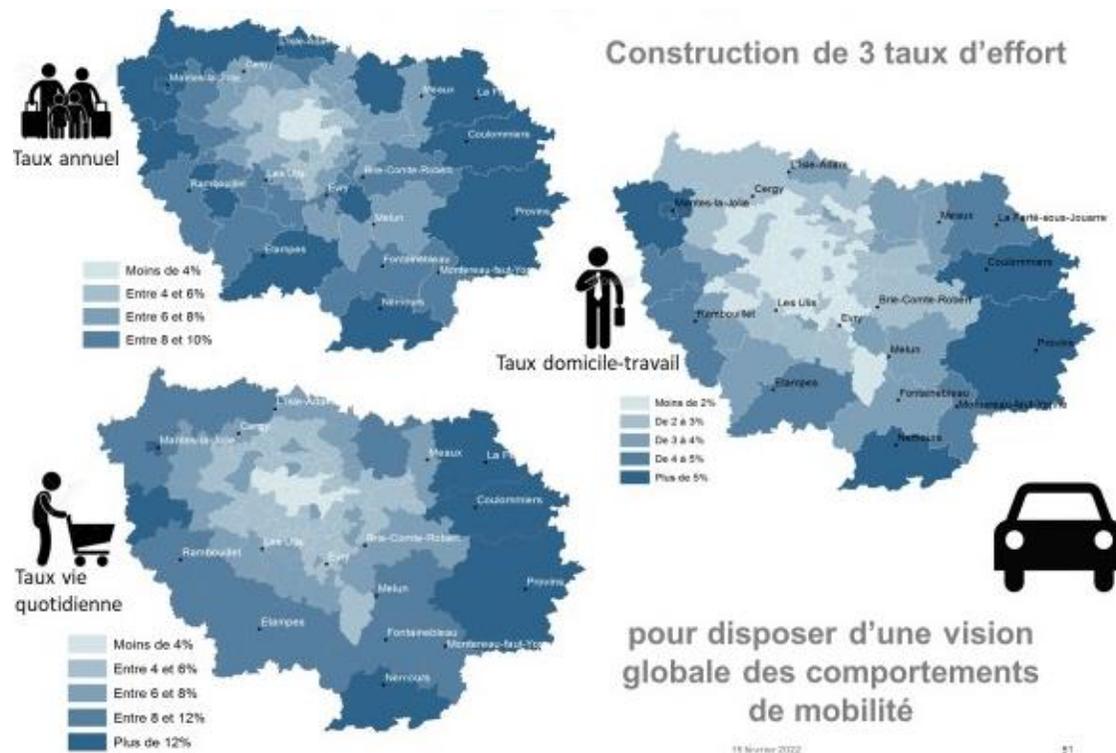
-**Le taux d'effort « annuel »**, basé sur le nombre total de kilomètres parcourus en voiture en une année.

-**Le taux d'effort « domicile-travail »**, basé uniquement sur les déplacements domicile-travail, permettant de cibler les ménages les plus contraints.

-**Le taux d'effort « vie quotidienne »** basé sur tous les déplacements d'un ménage un jour de semaine.

Il en ressort que les ménages vulnérables selon le taux d'effort domicile-travail et vie quotidienne sont majoritairement propriétaires ou accédant, en maison individuelle, dans le périurbain, alors que les ménages vulnérables selon le taux d'effort annuel vivent plus souvent en immeuble collectif au sein des communes urbanisées.

A l'ouest, la relative proximité de l'agglomération et la présence de centralités locales offrent aux ménages un choix finalement assez généreux, permettent aux ménages de « picorer » entre polarités fonctionnelles, centres-villes historiques et micro-centralités. À la palette de l'offre s'ajoute celle des histoires personnelles de ménages installés de longue date qui maîtrisent les ressources du territoire et qui ont consolidé leur rapport à la proximité au fil des années. Une tendance qui s'illustre par une réduction des distances quotidiennes parcourues.



Partie 4

5 Améliorer la qualité énergétique des logements Les pavillonnaires modestes

Abordée dans sa double dimension des usages domestiques et de la mobilité automobile, la vulnérabilité énergétique met en lumière une population jusque-là peu connue des guichets sociaux et qui échappe aux radars de l'action publique : les « pavillonnaires » modestes⁹ de l'espace périurbain francilien. Fragilisés par une consommation énergétique difficilement compressible, leur quotidien est souvent fait d'arbitrages et de sacrifices. Les ménages biactifs avec enfants et les familles monoparentales des espaces périurbains et ruraux sont les principaux concernés.

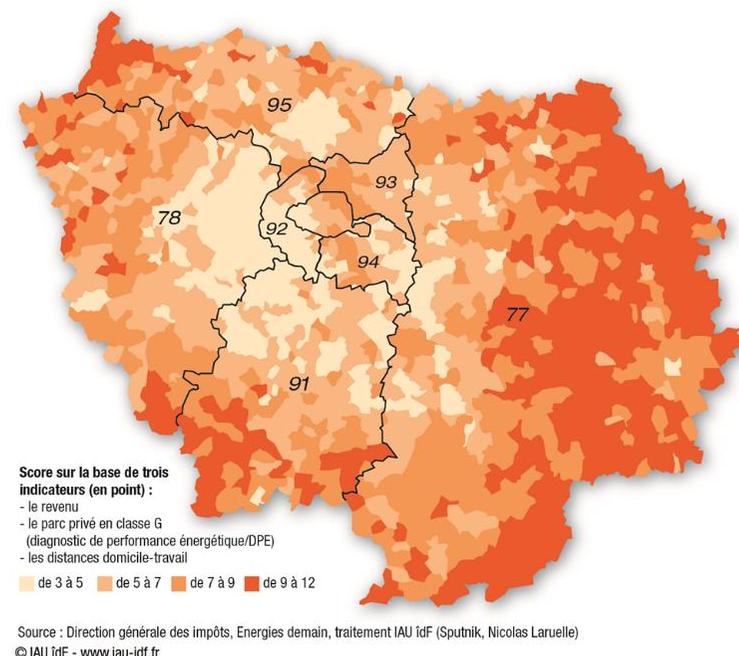
Une enquête réalisée en 2014 par L'Institut Paris Région et le bureau d'études 6T montrent que les ménages modestes du périurbain hiérarchisent les dépenses de mobilité en fonction de leurs priorités. Cet arbitrage semble guidé avant tout par la qualité de vie du quotidien, notamment celle des enfants, quitte à diminuer le budget consacré aux déplacements du week-end et des petites vacances. Durant les jours fériés, les loisirs domestiques viennent « compenser » l'intense mobilité de la semaine.

On remarque un changement plus marqué des pratiques lorsque le taux d'effort lié aux seuls déplacements domicile-travail dépasse 15 %. Le nombre de déplacements décroît alors légèrement pour la plupart des motifs et l'usage de la voiture diminue au profit de la marche à pied. Les activités se recentrent autour du domicile, et les déplacements sont optimisés.

On observe également des compromis au sein du couple. Lorsque les distances parcourues par la « personne de référence du ménage » dépassent 80 km par jour, celles du conjoint se stabilisent en dessous de 40 km. Un constat qui fait écho aux recherches de Nathalie Ortar¹⁰, montrant la difficulté pour les femmes du périurbain de concilier vie familiale et obligations professionnelles. Pour certaines, la proximité et la disponibilité seront privilégiées, au détriment d'un emploi plus qualifié mais trop éloigné.

⁹https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1162/NR_678web.pdf

Les territoires à fort risque de vulnérabilité énergétique



¹⁰ Ortar **Nathalie**, « Entre ville et campagne, le difficile équilibre des périurbaines lointaines », *Métropoles* [en ligne], 2008.

Partie 4

6 Vers de nouveaux projets urbains inspirants (tissus denses)

L'appréhension de la qualité des logements et de leur capacité à répondre aux nouvelles aspirations des ménages comprend de plus en plus celle de la qualité des usages, de leur insertion urbaine et de leur environnement. Avec une attention portée aux différentes échelles depuis la sphère privée jusqu'à l'espace public, l'accès à la ville. Elle intègre également de plus en plus la question de la qualité des usages des lieux créés.

Plusieurs exemples d'innovation, autour des nouveaux projets en tissus denses, des quartiers durables, des opérations de recyclages et de réintensification des bourgs et cœurs de ville peuvent être évoqués pour illustrer la recherche de nouveaux équilibres entre contraintes de l'aménagement et coûts des opérations, entre nécessaire accessibilité économique des logements et augmentation des attentes des ménages vis-à-vis de leurs lieux de vie.

Quelques projets « exemplaires » en tissu dense

De plus en plus de projets tentent de réinventer l'unité d'habitat en tissu urbain dense en lui donnant accès à plus d'espace extérieur, d'indépendance, de plasticité et de mutabilité tout au long du cycle de vie des bâtiments et en intégrant mieux la diversité des usages des habitants. Les ateliers de l'innovation urbaine du CD92 ont ainsi recensé :

Des projets de construction neuves mêlant mixité et qualité (exemple de Nanterre, Meudon, Issy-les Moulineaux, Gennevilliers), avec :

- des logements collectifs dont **l'architecture restitue aux logements des avantages proches de ceux des logements individuels** (duplex, accès par l'extérieur indépendant pour chaque logement, surfaces extérieures ...)
- des logements jouissant de l'accès à des **espaces végétalisés importants** (toits, façades, terrasses) ;
- **des prix maîtrisés** : tendent à rester accessibles à un large panel de ménages via des prix encadrés par la collectivité (Meudon) en contrepartie d'un accès à des fonciers publics ;

Mixité et qualité :

Nanterre, 157 logements privés et sociaux



Opération de logements composée de grands appartements familiaux à forte **dimension esthétique** : choix volumétriques qui donnent aux logements privés des qualités proches du logement individuel (logements accessibles par une venette, diversité d'espaces extérieurs, plusieurs appartements en duplex). Revêtement en brique émaillée sur les façades extérieures et bardage bois sur les derniers niveaux. Paysage des toits maîtrisé, aucun équipement technique visible en façade. Projet qui a une importante **fonctionnalité et valeur d'usage** : variations de hauteur et imbrication de volumes complexes des appartements (duplex montant ou descendant, grandes terrasses dans des configurations multiples par rapport aux pièces de vie...).

Nanterre, Les Groues (PLD/Sefri-Cime)



Construction d'un programme de logements dans le quartier Hanriot où la nature sera très présente pour procurer une qualité de vie optimale :
- **Mixité** : 97 logements sociaux, 67 logements intermédiaires et 159 logements en accession
- **Végétalisation** : un jardin privé de 1 600 mètres carrés
- 2 000 mètres carrés de **d'activités productives** .

Prix maîtrisés :

Meudon, Résidences OPALE et QUARTZ

Association de la Mairie de Meudon à l'acadé Promotion pour proposer à la vente une sélection de logements sur les résidences OPALE et QUARTZ à des prix au m² inférieurs de 20% au prix moyen, à des acquéreurs éligibles à l'**accession à prix maîtrisés**. Ce projet est le fruit d'une collaboration entre la ville et le promoteur : en échange d'un effort de la ville sur le prix d'un terrain lui appartenant, le promoteur propose des réductions sur le prix de vente de certains appartements.

22

Mixité et qualité :

Création d'un cadre de vie, espaces ouverts, cohabitation de fonctions.
Ici à Issy-les-Moulineaux à Gennevilliers



Organisation du macro-lot autour de l'espace ouvert de la cour
programme : 169 logements traversants, un groupe scolaire de 8 classes, commerces, parking public et privé de 249 places
maîtrise d'ouvrage : Seine Ouest Habitat & SEM 92
maîtrise d'œuvre : Badia-Berger
lieu : 22, rue de la Galilée – ZAC des Bords de Seine
certification : démarche Passiv'haus livré en 2015

Toits partagés
programme : 100 logements avec potagers collectifs sur le toit, 8 500 m² SDP, 3 000 m² de toit
maîtrise d'ouvrage : Vinci Immobilier
maîtrise d'œuvre : MFR architectes mandataires, FORR paysagistes cotraitants, BERIM BET TCE livré en 2016 (livré)

Partie 4

6 Vers de nouveaux projets urbains inspirants (tissus denses)

- **Un cadre de vie à l'échelle du bâtiment** et de son environnement avec une attention aux espaces ouverts, partagés appropriables et à la cohabitation des fonctions.

Des opérations de réhabilitation, faisant des enjeux de la rénovation thermique une porte d'entrée vers l'amélioration de la qualité des usages avec :

- la création de nouveaux locaux (loggias et balcons) à l'occasion de la rénovation des façades (Ville d'Avray) ;
- la restructuration et le traitement des espaces publics et des abords des résidences rénovées (Clichy).

Des opérations de recyclage urbain donnant lieux à des projets cherchant à répondre aux nouveaux usages et à l'aspiration des ménages via :

- la construction de bâtiments aux typologies réversibles, permettant une meilleure adaptation aux évolutions des configurations familiales dans le temps (Lyon Ydéal Confluence) ;
- de nouveaux produits mixtes en recyclage de bâtiments tertiaires mêlant offre d'appartements en « coliving » (Soho Asnières, Issy-les-Moulineaux), espaces de coworking et services intégrés (crèches, laverie, salles de sports...).

Rénovation, réhabilitation, transformation de l'existant

Ville d'Avray



Réhabilitation de 5 façades pour améliorer la performance thermique du bâtiment et créer une nouvelle écriture architecturale. Couplage rénovation thermique / qualité d'usage : le projet comprend la création de loggias offrant aux locataires une pièce en plus, la réalisation de logements neufs au RDC, de nouvelles parties communes et halles accessibles aux PMR.

Clichy, Résidence Les Teinturiers



Hauts-de-Seine Habitat a réalisé une réhabilitation complète pour objectifs principaux d'améliorer la sécurité, le confort, l'esthétique de la résidence et de traiter les espaces extérieurs. Les travaux visent notamment l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et la réalisation de 27 % d'économies par an sur les consommations. La résidence est certifiée CERQUAL NF Habitat avec label Haute Performance Énergétique Rénovation (HPE RENOVATION). Ce programme de plus de 5M€ a pu être réalisé grâce au soutien financier du CD92 à hauteur de « 2M€.

Réversibilité des bâtiments

Lyon, Ydéal Confluence



Immeuble éco-responsable aux espaces entièrement réversibles (de studio à T5) pouvant revêtir différents usages : des logements et/ou des bureaux. Bâtiment conçu pour épouser les futures mutations du quartier et éviter la démolition-reconstruction lors d'éventuels changements d'usages, et ainsi réduire le bilan carbone.

Suresnes

Transformation d'un immeuble tertiaire en bâtiment d'habitation de 41 logements. Le projet propose une image calme, pérenne et représentative d'un bâtiment de logement de qualité. L'emploi de matériaux nobles (briques et menuiseries bois), permet d'assurer une parfaite intégration du projet dans son quartier, en proposant une toute nouvelle façade plus contemporaine et réglée que celle du bâtiment existant.

Coliving
Asnières-sur-Seine, SOHO



L'immeuble précédemment occupé par des bureaux du groupe L'Oréal est aujourd'hui reconverti en immeuble mixte avec des appartements en coliving, une crèche, un espace de coworking et une salle de sport. Chaque logement est entièrement meublé et équipé avec tout le confort nécessaire pour y vivre, étudier, travailler. Les espaces partagés comprennent un grand rooftop, un jardin partagé, une buanderie commune, une salle hybride utilisable en salle de yoga pendant la journée et transformable en salle de cinéma le soir, ainsi qu'un espace détente.

Issy-les-Moulineaux, 39 Boulevard Gallieni



Transformation d'un ancien bâtiment de bureaux en une résidence de 46 studios et deux pièces, ainsi que différents espaces communs mutualisés (salles de sport, laverie, etc.).

Partie 4

6 Vers de nouveaux projets urbains inspirants (tissus denses)

Les nouveaux quartiers urbains durables

Depuis une dizaine d'années le développement de nouveaux quartiers dits « durables » est accompagné, via différents dispositifs et labels, par des aides de l'Etat, de la Région et parfois des collectivités (Ecoquartiers 2009- soutien technique, Nouveaux quartiers urbains, devenus Quartiers innovants et écologiques 2012- soutien technique et financier). Ils sont sensés permettre de créer des nouveaux « morceaux de ville » exemplaires en termes de conception, de réalisation et d'usages au regard des enjeux de la transition écologique et sociale.

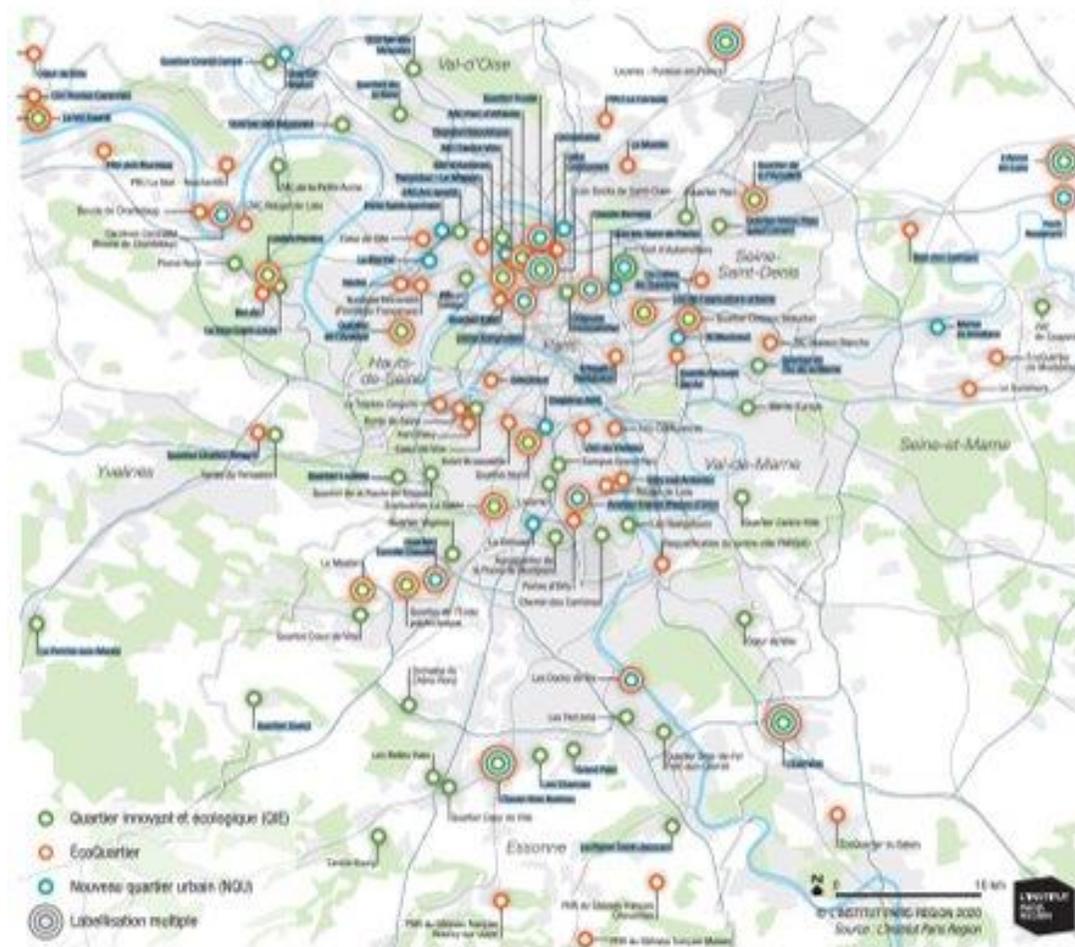
Au sein de l'Ouest francilien, 41 quartiers de ce type sont ou ont été développés (parfois avec une double labellisation), dont 21 dans les Hauts-de-Seine et 20 dans les Yvelines.

Ils explorent de multiples axes d'innovation opérationnelle en faveur de plus de mixité fonctionnelle, du respect de la biodiversité, du développement des mobilités durables, de l'économie circulaire, de la gestion des déchets, de l'utilisation d'énergies renouvelables...

Ils explorent aussi des réponses visant à s'adapter aux usages et aux évolutions des modes de vie (espaces partagés, place pour le travail, les loisirs...) et se veulent porteurs d'une ambition esthétique... Ils nécessitent et peuvent s'appuyer pour cela sur des modalités de concertation avancées.

Majoritairement développés en recyclage urbain, ils offrent ainsi un panel d'expériences visant à dépasser les contraintes, économiques et opérationnelles, de ces nouveaux modes de production urbains bâtissant de la ville sur la ville.

En 2020, on dénombre 115 quartiers durables distingués à l'un des dispositifs



Partie 4

6 Vers de nouveaux projets urbains inspirants (tissus denses)

Des projets mixtes et équipés, de vrais efforts en matière environnementale

Divers exemples de quartiers déployés dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines témoignent de vrais efforts pour intégrer dans la production urbaine les enjeux de la transition énergétique par des modalités d'aménagement adaptées, des efforts sur la composition urbaine (place de la nature, mixité et qualité des espaces publics...), des innovations techniques et technologiques (matériaux bio sourcés, réemploi de matériaux...).

La mise en œuvre de ces projets a permis de tester différentes **options et innovations opérationnelles visant notamment à réduire les coûts induits par ce réinvestissement sur la qualité bâti et environnementale, et notamment via :**

- ⇒ la **réduction du nombre de places de stationnement** par logement déployées. Une perte d'offre qui pour être acceptée et répondre à la demande des ménages doit être contrebalancée par une **desserte performante** (point de vigilance), sauf à rencontrer des habitants avec une forte adhésion au projet ;
- ⇒ la **diversification, l'extension, la mise en commun et le partage d'espaces communs et de nature** qui permet de répondre à une forte demande et à des aspirations croissantes des ménages, avec cependant des **enjeux d'animation et de gouvernance** à anticiper pour une bonne gestion et régulation des conflits ;
- ⇒ la **mutualisation de certains équipements** (annexes de services - bagageries, laveries - ateliers, équipements de loisirs, parkings...) avec des **enjeux de domanialité et de gestion au long court** à clarifier pour ne pas créer des situations de confusion dans la responsabilité du coût et de l'entretien de ces équipements.

Si ces éco quartiers semblent proposer des innovations séduisantes et en phase avec les aspirations des franciliens, beaucoup demeurent au stade de projet ou de mise en œuvre. **Il s'agit de rester attentif aux enjeux de concertation à mettre en œuvre en amont de ces projets, aux options qui sont prises en matière d'aménagement lors de leur concrétisation et à la manière dont ils vivront dans le temps (appropriation dans les usages, gestion) et s'inséreront dans l'offre résidentielle locale.**

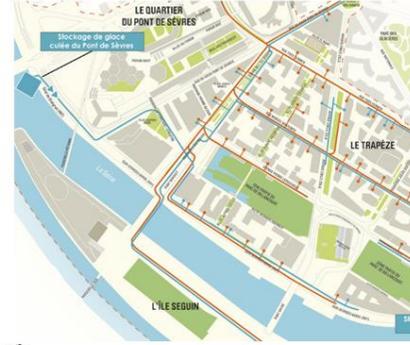
Le parc urbain Molière, Quartiers sud des Mureaux, restructurer l'espace public en visant l'excellence environnementale



L'Eco-quartier Lavallée à Chatenay Malabry, un démonstrateur pour l'économie circulaire



Seguin Rives de Seine à Boulogne, un démonstrateur pour la gestion des eaux et la performance énergétique



Le Quartier nord de Bagneux, un exemple en matière de mobilités durables



Application de recensement et de présentation de ces quartiers en IDF : www.institutparisregion.fr (cartes et données/ cartographies interactives/ « Les quartiers durables : projets, dispositifs, innovations, enjeux »)

Quels sont les atouts et faiblesses des Eco-quartiers?

1 Post-it
1 idée
Copier coller et partagez votre vision

Atouts

Faiblesses

Espaces extérieurs partagés pour une vie collective	Oblige les acteurs à travailler en mode projet avec une priorité accordée au DD	des lieux d'expérimentation dans la ville pour des pratiques écologiques et sociales	A le mérite d'essayer de proposer une nouvelle manière de concevoir la Ville. Importance du suivi et de l'évaluation de ces projets	Encadrement du projet et des modes de construction	Peut-on parler d'éco quartier juste sur un label? Les usages, les évolutions (ex : résidentialisation post construction par exemple) pérennisent elles le modèle ?	L'attention accordée à la "maîtrise d'usage" des habitants dès la conception du projet
Risque de gestion difficile voire d'absence de gestion des équipements mutualisés (exp des ex vilel nouvelles)	Peut-on parler d'écoquartier sans concertation	Temps long de l'aménagement	Qui paie et dans quelle proportion la qualité d'usage des espaces extérieurs partagés ? L'économie du bilan est-elle construite à l'échelle de la ville ou du seul quartier, voire des habitants des macro-lots ? Ces questions ne sont pas toujours suffisamment traitées et peuvent amener à des "surcoûts" d'aménagement payés par les seuls habitants des macro-lots alors que les espaces extérieurs bénéficient à l'ensemble des habitants du quartier et de la ville. Cette question touche plus particulièrement l'équilibre des opérations de logement social			
Ecoquartier le plus souvent = espaces verts et déchets, (écologie cosmétique ?) mais quid du socila et de l'économie autres pilier dd DD	Quelle place pour la mixité sociale?	Un laboratoire d'innovations mais souvent déconnecté de son environnement	L'aménagement extérieur ne doit pas se faire au détriment de la qualité des logements	Un écart entre la communication autour de la nature en ville et la perception des habitants et visiteurs (on est loin de se sentir à la campagne, certains ecoquartiers sont très minéraux)	Des quartiers qui fonctionnent parfois en "îlot" sans lien avec la ville existante	
La bonne appropriation des usages et du fonctionnement des espaces et des logements	Risque de vision dogmatique descendante de la manière d'habiter, en décalage avec les aspirations/usages réels des futurs habitants	<i>une écologie cosmétique ?</i>	une dichotomie entre certains habitants, militants et fortement engagés dans le projet, et d'autres habitants qui ne se sentent pas ou peu concernés			

Partie 4

6 Vers de nouveaux projets urbains inspirants (cœurs de bourgs)

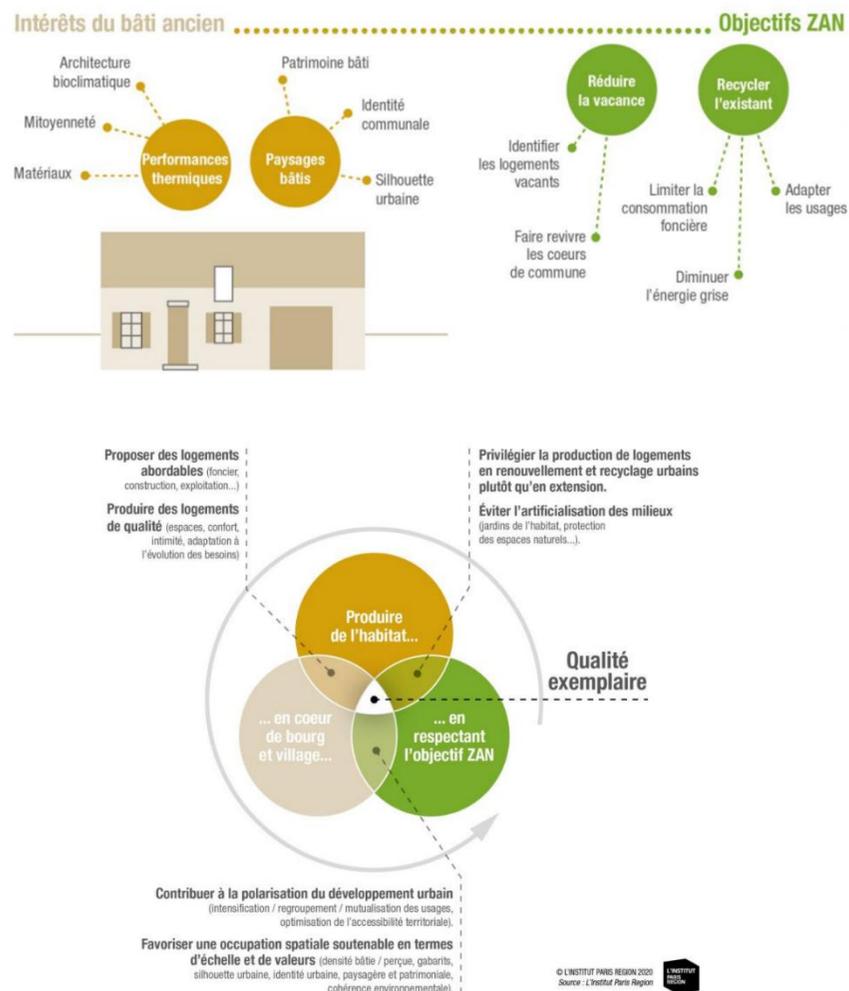
Densifier et renouveler les cœurs de bourgs, une alternative satisfaisante à l'étalement urbain ?

Les contraintes et les enjeux d'innovation en matière de production de logements de qualité ne sont pas moindre en tissu moins dense. Une étude de l'Institut Paris Région¹¹ s'est ainsi penchée sur les enjeux du développement de l'offre de logements dans les bourgs et villages à l'heure d'une ambition zéro artificialisation nette (ZAN).

L'étude examine une série d'opérations exemplaires en matière de qualité d'usages des logements (espaces extérieurs, lumières), d'abordabilité (locatif social ou accession sociale), d'intégration urbaine, de développement d'espaces publics (préservation des paysages urbains) de mixité fonctionnelle, de qualité architecturale (matériaux, typologies) et de sobriété de construction et d'exploitation.

A l'issue de ces observations l'étude identifie des convergences entre les enjeux du Zan et le développement des cœurs de bourgs et villages. Le recyclage de l'existant et la réduction de la vacance permettent ainsi de :

- réintensifier l'occupation du tissu et renforcer l'attractivité des cœurs de villes, repolariser le développement local ;
- réduire les logements à construire en extension et limiter la consommation foncière ;
- diminuer la mobilisation de matériaux nouveaux et réduire la consommation « d'énergie grise » ;
- adapter le bâti ancien aux nouveaux usages ;
- requalifier le bâti ancien souvent de qualité, revaloriser le patrimoine et conforter l'identité paysagère des bourgs ;
- assurer la rénovation thermique des bâtis.



¹¹ <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/developper-lhabitat-en-coeur-de-bourg-et-village/>

Partie 4

6 Vers de nouveaux projets urbains inspirants (cœurs de bourgs)

Il demeure néanmoins des défis opérationnels dans la mise en œuvre de ces opérations, contraintes par le fait de se déployer dans un bâti existant :

- **Le surcoût pour l'opérateur** (bailleur, promoteur...) : des coûts plus importants que la réalisation de programme en extension (coût du foncier, démolitions / reconstruction...), besoin d'un travail fin d'intégration urbaine ;
- **Le marché** : l'idéal de la maison individuelle laisse encore peu de place aux produits alternatifs ;
- **Les acteurs** : les grands opérateurs privés encore moins investis en grande couronne (hors promoteurs locaux) et les bailleurs centrés sur les bourgs et villages déjà bien équipés ou desservis afin de ne pas fragiliser une population modeste ;
- **La complexité des opérations** : des projets qui requièrent plus de temps de recherche (faible répliquabilité) et plus de moyens (ingénierie, études...), un enjeu d'accès à une ingénierie spécialisée, de construction de réseaux d'acteurs à constituer ;
- **L'acceptabilité** des programmes (population et/ou élus) : intolérance à certaines formes urbaines (maisons groupées, collectif), réticences au développement de logements sociaux, crainte des travaux, de nuisances, du vis-à-vis...

Plusieurs exemples de densification en cœur de bourgs à partir du bâti existant ou en dent creuse permettent de mesurer les apports possibles de ces opérations :

- Recréer des espaces publics et des logements sociaux (Auffargis Yvelines)
- Recycler le patrimoine industriel pour répondre aux usages actuels et produire des logements diversifiés (Houdan - Yvelines)
- Réinvestir un habitat agricole pour produire des logements sociaux (Fontenay-Mauvoisin)
- Densifier en tissu urbain diffus pour produire des logements individuels groupés en accession (Les Mesnuls - Yvelines)



Les Mesnuls - Yvelines

8 maisons individuelles groupées en accession à la propriété, une opération compacte, en construction bioclimatique en tissu urbain diffus, avec une large part laissée aux espaces naturels, des espaces extérieurs privatifs et collectifs.



Fontenay Mauvoisin - Yvelines

Création de 15 logements sociaux dans un corps de ferme désaffecté : une diversification de l'offre, un patrimoine préservé, des espaces extérieurs communs, des façades retravaillées.



Opération d'acquisition foncière et de remembrement de friches naturelles par un bailleur social : construction de 15 logements sociaux, 3 maisons en bande et 6 appartements, création d'une nouvelle voie de desserte et d'un parvis communal



Création en plein centre-ville de 4 logements sociaux, 23 maisons de ville, 16 appartements et 2 commerces par recyclage du site de l'ancienne tannerie « la Boldoflorine » : un moyen de préserver un patrimoine identitaire de la commune, de requalifier les espaces publics et de créer une place communale.

Temps de travail collaboratif



Conclusion

Quelle attractivité pour l'Ouest Francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ?

Un grand bassin de vie attractif, mais une sélectivité croissante qui peut en modifier la place dans les parcours des franciliens

L'Ouest francilien s'inscrit pleinement dans la dynamique démographique régionale, avec les spécificités connues d'un espace métropolitain (nombreuses naissances et solde naturel élevé et départs plus importants vers le reste de la France que les arrivées).

Il constitue un bassin d'emplois très attractif et cohérent (2/3 d'actifs résidents), appuyé sur un système de pôles économiques de plus en plus interdépendants.

Ce grand territoire bénéficie alors d'une attractivité favorable au sein de la région et accueille plus de ménages venus du reste de la région qu'il n'en perd. Il participe ainsi au déroulement des parcours résidentiels de nombreux Franciliens, dans une logique de desserrement en faisceaux du centre vers l'Ouest très marquée.

Toutefois, ce territoire présente des fragilités liées à un marché immobilier très valorisé et de plus en plus sélectif qui, d'une part, accélère le vieillissement de sa population et, d'autre part, y rend difficile le maintien des familles, la décohabitation et l'ancrage des jeunes ménages et plus globalement l'accès aux ménages des classes moyennes et modestes et des travailleurs dits « essentiels » pourtant indispensables au bon fonctionnement des territoires.

Les trajectoires résidentielles et le profil des ménages qui s'installent dans ces marchés sélectifs viennent encore renforcer le positionnement socio-économique des territoires de l'ouest, nourrissant le renchérissement des communes les plus valorisées et des dynamiques de gentrification dans certains territoires restés plus mixtes (arrivées de cadres, départ vers la périphérie et parfois la 3ème couronne des ménages modestes). Ces évolutions alimentent en retour un désir croissant de préservation et de protection de l'environnement, une revendication d'ancrage résidentiel et parfois d'entre soi qui peut s'exprimer par des mouvements de rejets de la densité et de la construction.

Pour autant, les bassins d'habitat de l'Ouest franciliens restent marqués par de grandes disparités, entre eux et au sein des territoires qui les composent. Cela se joue à l'échelle des communes mais aussi de plus en plus à celle,

plus fine, des quartiers, dont les trajectoires peuvent être de plus en plus contrastées. Cela tient aux effets de localisation du parc social, mais aussi à la persistance, voire à la re concentration de poches de pauvreté dans l'habitat privé dégradé, les copropriétés semi-récentes fragiles ou certains segments anciens du parc social.

Les enjeux opérationnels et d'aménagement pour orienter le développement d'une offre résidentielle adaptée à ces évolutions sont nombreux et de plus en plus complexes à l'heure d'une sobriété foncière attendue : développement d'une offre sociale diverse et respect des attendus de la loi SRU, articulation de l'habitat et de l'emploi ; adaptation et transformation adaptée des tissus périurbains...

Or les contraintes portant sur le développement d'une offre de logements abordables, communes à l'ensemble des marchés franciliens, sont maximales dans l'Ouest francilien où la pression de la demande résidentielle et économique est très forte, où les fonciers sont parmi les plus chers, où les espaces protégés naturels et patrimoniaux sont très étendus.

A l'heure des crises sanitaires et écologiques, des facteurs majeurs de changement des arbitrages des acteurs, aux impacts incertains

Ces dynamiques et ce positionnement de l'Ouest francilien peuvent être impactés par plusieurs facteurs majeurs de changement révélés ou accentués par la crise sanitaire :

- **Le développement du télétravail** peut changer les stratégies d'implantation des entreprises et ouvrir la porte à de nouveaux arbitrages individuels, au profit d'un éloignement des centres économiques en contrepartie d'un lieu de vie plus spacieux, voire de la bi-résidentialité.
- **Le renforcement de l'offre de mobilité et la déconnexion accrue des lieux de vie et de travail** accentuent la possibilité de privilégier l'ancrage résidentiel sur la proximité à l'emploi (notamment à l'heure de la double activité des couples, de carrières plus chaotiques ou d'une moindre longévité dans les entreprises) ; facilitent l'élargissement des « possibles » résidentiels, le choix de l'entre-soi, l'accès lointain à la propriété.
- **Les évolutions démographiques** peuvent transformer l'intensité de l'occupation des logements et les besoins locaux, avec le vieillissement des ménages qui augmentent la sous-occupation, le renouvellement

Conclusion

Quelle attractivité pour l'Ouest Francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ?

générationnel du périurbain et crée une demande de logements pour décohabiter.

- **Les mutations des modes de vie et de cohabitation** modifient aussi les aspirations des ménages et conduisent à l'intensification des usages du parc, avec le développement de nouveaux modes de cohabitation, de nouvelles offres locatives qui transforment les réponses apportées par le parc existant (colocation choisie ou subie, occupation alternée d'un logement par des actifs en mobilité récurrente, etc.).
- **La crise climatique fait évoluer** l'appréhension de la qualité des logements et la perception des projets de développement urbain qui intègrent dorénavant les objectifs zéro émission et zéro artificialisation nets. Le parc de logements doit s'adapter non seulement pour faire face au dérèglement climatique, mais aussi pour répondre à des critères de choix des ménages en pleine évolution, prenant davantage en compte l'enjeu environnemental (réduction des déplacements, recherche d'une proximité des équipements et des services, renforcement de l'ancrage local dans les pratiques de consommation, besoin croissant d'accès à la nature).

Quels impacts sur les trajectoires des ménages et le profil des habitants de l'Ouest francilien ?

Chaque année, sur dix ménages de l'Ouest francilien, un seul déménage. Les modes d'occupation des logements restent de plus très dépendants de leur premier cycle d'occupation, notamment dans les communes ayant connu un développement urbain récent. De ce fait, les trajectoires résidentielles des ménages se transformeront très progressivement, et ce malgré l'importance des facteurs de changement identifiés.

- **Le renforcement du positionnement social et de la sélectivité du bassin de vie** : la surreprésentation de ménages aisés, et notamment de cadres, devrait encore se conforter à l'heure où le développement du télétravail et de l'offre de transports facilite leur éloignement de l'hypercentre de l'agglomération et l'élargissement de leurs choix résidentiels. Ce profil de ménages bi-actifs s'est tourné jusqu'ici volontiers vers les marchés hypervalorisés de l'agglomération, retenus par la variété et la qualité des aménités et services (écoles, loisirs,

santé), et par des tissus pavillonnaires hyperpatrimonialisés. Les plus jeunes peuvent également investir les secteurs centraux en cours de gentrification. Alors que beaucoup n'ont plus à se rendre quotidiennement sur leur lieu d'emploi, l'attractivité des communes valorisées des Yvelines, offrant des logements vastes et une proximité aux grands espaces de nature, se verra renforcée. Les ménages au pouvoir d'achat plus réduit ou aspirant à un équilibre de vie différent, notamment parmi les plus jeunes, pourraient néanmoins être tentés de s'éloigner vers des zoom towns de troisième couronne (Eure, Eure-et-Loir), voire de partir pour des métropoles régionales.

- **Un évincement progressif des actifs des classes moyennes** : la valorisation continue de la plupart des marchés résidentiels de l'Ouest francilien limite l'installation d'un certain nombre de ménages aux revenus moyens et modestes et, à terme, compromet le maintien de ces profils sociaux dans beaucoup de territoires. À l'image des travailleurs essentiels qui résident plus fréquemment que le reste de la population dans le parc social, les ménages des classes moyennes et modestes n'ont souvent pas d'autre choix que de se tourner vers ce parc abordable. Mais les possibilités d'y accéder et d'y poursuivre un parcours résidentiel adapté à leur évolution familiale (mise en couple ou séparation, naissances, etc.) semblent toujours se réduire, comme en témoigne la pression de la demande sociale (plus de 743 000 demandeurs en 2022). Les difficultés actuelles de la construction, notamment en raison du recul de l'acceptabilité des projets sociaux par les habitants, devraient encore compliquer le maintien de ces ménages. Alors que ces derniers tendaient déjà à s'éloigner pour accéder à la propriété, ils pourraient dorénavant s'installer aux franges de l'Ouest francilien, voire en troisième couronne, au prix de modes de vie moins résilients face aux chocs biographiques et plus vulnérables sur le plan énergétique (charges du logement et de mobilité). Enfin, la part de ces ménages pouvant se tourner vers le locatif privé, pour une mobilité transitoire (arrivée dans l'Ouest francilien, décohabitation, séparation) ou dans l'attente d'un accès au parc social, pourrait aussi se réduire dans les zones les plus denses, avec le recul et le renchérissement de ce parc loué vide, de plus en plus accaparé par de nouveaux usages (locations touristiques à l'année, double résidence).

Conclusion

Quelle attractivité pour l'Ouest Francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ?

- **Des ménages très modestes, de plus en plus concentrés spatialement** : la part des ménages les plus modestes pourrait se réduire au sein de nombreuses communes de l'Ouest francilien sous l'effet de la valorisation constante du marché et des processus de gentrification qui se diffusent. Les ménages modestes pourraient alors se reconcentrer progressivement dans le parc social le plus ancien, y accentuant encore la pression et les difficultés d'accès, ou dans un parc privé de moindre qualité (locatif ou acquis par défaut). Sans préservation d'une offre locative à bas loyers, les conditions de logement au sein de l'Ouest francilien pour ces ménages pourraient ainsi se dégrader faute de mobilité possible (mutations au sein du parc social, accès à un logement locatif privé de qualité, ordinaire et abordable) et aggraver encore les difficultés de recrutement dans les entreprises et les services publics.
- **L'ancrage des jeunes compromis** ? Avec la valorisation continue des prix immobiliers, le manque d'offre locative privée ou le caractère monolithique de l'offre résidentielle de certaines communes, l'arrivée et l'ancrage de jeunes ménages dans l'Ouest francilien pourraient se voir entravés. Ces derniers pourraient alors être contraints à un resserrement de leurs conditions de logement, à des cohabitations ou des colocations plus ou moins subies, voire à des stratégies d'éloignement ou de départ du territoire. Les jeunes natifs des Yvelines retourneront-ils s'installer dans l'Ouest francilien après une période d'émancipation (études, début de vie active) dans le cœur de l'agglomération ? Les mutations des modèles résidentiels et l'avènement du télétravail vont-ils accroître la concurrence avec les autres métropoles régionales ? Comme le suggère Jean Viard, avec l'arrivée des enfants, les jeunes cadres préféreront-ils partir vers une autre métropole française, voire une ville moyenne bien desservie du bassin parisien, pour y trouver de meilleures conditions de vie et un logement moins cher, plutôt que miser sur la banlieue résidentielle de l'Île-de-France ?
- **Une croissance des ménages âgés tentés de se relocaliser** ? Le vieillissement de l'occupation du parc, notamment dans le périurbain, ouvre également la voie à des évolutions variées, avec des enjeux d'adaptation et de rénovation énergétique des logements ; de mutations des besoins de services et d'offre commerciale ; d'accompagnement des ménages vieillissants qui resteront dans leur logement. La question du renouvellement des marchés immobiliers de certains tissus individuels peut aussi se poser : resteront-ils accessibles à de nouvelles familles ? À quel rythme s'opérera le

renouvellement générationnel de leur occupation et la remise sur le marché de ces grands logements ? Quelle part des ménages de l'Ouest francilien fera le choix de repartir en province, de la double résidence (avec un impact sur l'économie présente) ou, à l'inverse, de se relocaliser dans les centres urbains de l'Ouest francilien, rendus attractifs par l'accessibilité de l'offre de services et d'équipements ?

Quelles reconfigurations territoriales ?

Quels impacts peuvent avoir ces mutations des choix des ménages sur l'attractivité des différentes offres résidentielles de l'Ouest francilien ? Avec quels effets potentiels pour les territoires ?

- **Territoires métropolitains, urbains et denses : une attractivité confirmée, mais limitée par la hausse des prix** : Les confinements et les crises sanitaires et écologiques ont réactivé une demande déjà élevée pour la maison individuelle. Cette aspiration semble devoir profiter à l'attractivité de l'Ouest francilien, dont l'équilibre entre qualité du cadre de vie (notamment grâce à l'accès à de grands espaces verts de qualité) et proximité des pôles d'emploi sont unanimement soulignés. Mais ces atouts risquent d'être limités par le renchérissement des prix immobiliers. Avec l'arrivée du Grand Paris Express et la diffusion de phénomènes jusqu'alors parisiens, les territoires valorisés de la zone dense métropolitaine de l'Ouest francilien devraient encore voir s'accroître la pression sur leurs marchés fonciers, en particulier dans leur tissu pavillonnaire. Une pression qui alimente les mécanismes d'exclusion des classes modestes et moyennes : difficultés d'accès à un logement pour les jeunes actifs, mais aussi les familles de bi-actifs, tentés ou contraints de s'éloigner pour se loger. La dépendance de l'Ouest francilien à d'autres territoires pour répondre aux besoins en main d'œuvre de l'économie présente pourrait ainsi se renforcer encore. À l'inverse, les territoires de l'Ouest francilien moins valorisés, mais bien connectés par l'offre de transports, pourraient être confrontés à des effets de report des classes moyennes. Des reports qui peuvent non seulement accentuer les dynamiques de gentrification déjà à l'œuvre, mais aussi les installer dans une fonction de territoires résidentiels « de passage », où ces ménages trouvent des logements centraux plus abordables pour quelques années seulement, en profitant

Conclusion

Quelle attractivité pour l'Ouest Francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ?

des ressources de la métropole et de la centralité, dans l'attente d'une accession plus lointaine.

- **Quartiers d'affaires et d'activités : entre repolarisation et réutilisation...** Les mutations du travail (travail nomade, croissance du travail indépendant) et l'avènement accéléré du télétravail, héritage durable de la crise sanitaire, vont-ils transformer profondément les équilibres entre habitat et emploi, et les besoins de locaux associés ? S'agissant de l'immobilier de bureau, ces évolutions peuvent tout à la fois conduire à un recul de la demande de bureaux dans certains territoires, mais aussi nourrir une nouvelle demande de petits espaces pour le coworking au plus près des lieux de vie. Concernant les grands quartiers d'affaires, elles peuvent réduire les demandes de grands plateaux de bureaux et, à l'inverse, favoriser leur reconcentration dans des quartiers hypercentraux, dotés d'un écosystème de services de qualité, très bien desservis, accessibles à des salariés et des clients plus éclatés géographiquement. Ces évolutions sont alimentées par de nouveaux arbitrages financiers des entreprises : la réduction des surfaces nécessaires par salarié permettant de financer des localisations plus centrales. Ces changements ne sont pas sans incidence sur la fréquentation des grands quartiers d'affaires, remettant parfois en question la viabilité de l'écosystème serviciel attendant aux grandes entreprises. Pour les quartiers tertiaires de moindre envergure et souvent moins concentrés, voire plus périphériques, les évolutions pourront être très différenciées selon les contextes, entre recyclage de parcs obsolètes, notamment au profit du logement, quand l'environnement et le marché y sont favorables, et actions de réinvestissement et de diversification des offres pour y maintenir des activités.
- **Quartiers et espaces populaires, entre disparition, gentrification et concentration de la pauvreté :** Les trajectoires des communes et quartiers populaires de l'Ouest francilien sont diverses et de plus en plus contrastées, entre des secteurs où s'observe une certaine concentration et relégation de la pauvreté (quartiers de politique de la ville, îlots d'habitat privé dégradé, copropriétés fragiles) et des secteurs de plus en plus gentrifiés. Les tendances à l'œuvre semblent de nature à maintenir et parfois accentuer ces disparités locales avec la disparition progressive du parc le plus accessible aux ménages les plus modestes, sous l'effet du renouvellement urbain (dans et hors Anru) et du traitement de l'habitat

dégradé. Dans le tissu pavillonnaire, on voit également se mettre en place, très localement, des dynamiques contrastées avec une surexploitation et une dégradation des tissus les plus modestes.

- **Des territoires périurbains en reconfiguration : entre proximité réinvestie et vulnérabilité énergétique :** Arrivée à maturité du périurbain, diversification des profils et des modes de vie, regain d'attractivité post-crise (télétravail et accès à la nature), respect des nouvelles contraintes foncières (ZAN), vieillissement et enjeux climatiques, de multiples facteurs appellent à une adaptation et à une mutation des tissus périurbains. Celles-ci concernent les formes et les typologies de l'habitat, mais aussi l'offre d'animations, d'équipements et de services à y proposer. Des évolutions qui interrogent les modes de développement et de production urbains dans les tissus pavillonnaires et l'habitat individuel diffus, notamment en termes de montage opérationnel et de financement des éventuels équipements associés.

La diversification et la transformation des schémas résidentiels des ménages viendront-elles renforcer l'utilisation des ressources locales et dynamiser l'économie présente ? Cette proximité réinvestie par les ménages des territoires périurbains pourrait-elle conduire à une plus grande autonomie vis-à-vis des grands pôles urbains ? Inversement, l'éloignement des ménages pour accéder à une maison en propriété et se rapprocher de la nature ne va-t-il pas renforcer leur vulnérabilité, avec le double poids énergétique du logement et des mobilités, pas toujours bien anticipé. Le renchérissement de l'énergie ne peut-il pas alors conduire à un retour vers le centre de ménages désenchantés par la complexité des modes de vie périurbains, des effets de freins sur les carrières, et désireux de ne plus dépendre de la voiture ?

- **Villes et bourgs ruraux : une alternative crédible à l'étalement urbain :** Avec la transition vers le « zéro artificialisation nette », les cœurs de villes et les bourgs ruraux peuvent devenir des espaces d'opportunité pour le déploiement d'une offre de logements produite dans le respect d'un objectif d'économie circulaire et adaptée à des modes de vie plus « durables ». En permettant de lutter contre la vacance d'un parc, le réinvestissement de ces tissus peut offrir de nouvelles réponses aux besoins des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées désireuses de quitter un

Conclusion

Quelle attractivité pour l'Ouest Francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ?

logement individuel isolé tout en restant à proximité, à condition toutefois que l'offre de services soit traitée concomitamment. Ces perspectives posent des enjeux d'innovation à la fois en termes de montages opérationnels, de techniques constructives et d'architecture. Mais elles représentent une réelle opportunité pour accompagner les parcours résidentiels des habitants dans des territoires caractérisés par un parc trop homogène. Elles offrent aussi l'occasion d'engager la rénovation énergétique du bâti et la requalification des espaces publics. Elles peuvent aussi conduire à une plus grande mixité des activités, avec l'accueil de lieux de travail délocalisés, par exemple.

- **Des territoires ruraux sous pression** : La sélectivité des territoires centraux de l'Ouest francilien génère un report de la demande des familles vers les territoires ruraux. Cette dynamique semble encore devoir s'accroître avec la poursuite du renchérissement des prix immobiliers, les possibilités du télétravail et l'aspiration renouvelée à la maison individuelle et à la proximité avec la nature. Ces territoires de plus en plus familiaux voient se renforcer leur vocation résidentielle, entraînant des effets positifs sur la dynamique de leur économie présente, mais avec une pression accrue sur leurs équipements. L'augmentation des prix immobiliers qui les gagne peut enfin fragiliser certains actifs locaux qui, à leur tour, allongent leurs navettes domicile-travail.

Face aux enjeux, des départements au service des collectivités

L'action du Département des Hauts-de-Seine

Face à ces dynamiques de spécialisation territoriale, le Département des Hauts-de-Seine, chef de file de l'action sociale, veille dans le cadre de ses actions de solidarité, à améliorer les conditions de vie des Alto-Séquanais par l'intermédiaire d'une action forte sur le domaine de l'habitat. Il intervient pour cela en faveur de la création et la réhabilitation de logements sociaux, en soutien aux projets de rénovation urbaine ainsi qu'aux projets d'amélioration et d'adaptation des logements privés des ménages les plus modestes.

La politique départementale de l'habitat poursuit ainsi l'objectif de favoriser la mixité sociale, en soutenant prioritairement la production de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le seuil de 25% de logements sociaux fixé par l'Etat. A ce titre, sera prochainement soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante du Département, la souscription à une émission de titres participatifs de Hauts-de-Seine Habitat à hauteur de 70 M€, afin notamment de soutenir le développement de son parc dans les communes déficitaires du point de vue de la loi SRU.

Le Département contribue aussi, par un soutien financier annuel à Hauts-de-Seine habitat et à Hauts-de-Bievre Habitat, **à l'amélioration et l'entretien du parc de logements sociaux de ses bailleurs**, notamment sur le volet rénovation énergétique (résidence Les Moulineaux/Suresnes, résidence Les Teinturiers/Clichy). En 2022, le montant de la subvention annuelle attribuée à Hauts-de-Seine habitat a été augmentée de 50% et s'élève désormais à 12 M€.

Les communes sont également accompagnées dans la mise en œuvre de projets ambitieux de renouvellement urbain et de requalification des quartiers, permettant de concourir à leur transformation. Après avoir mobilisé 290 M€ dans le cadre de l'Anru 1 et soutenu des projets dans neuf communes, concernant 120 000 habitants au total (3 714 logements

Conclusion

Quelle attractivité pour l'Ouest Francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ?

démolis et 3 943 reconstruits), le Département poursuit son soutien au renouvellement urbain et à la requalification de quartiers en difficulté, via son dispositif propre « Quartier d'Avenir-Hauts-de-Seine », approuvé par délibération en avril 2021 et doté d'une première enveloppe de 150 millions d'euros.

Les quartiers éligibles à ce dispositif sont :

- Les quartiers relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et leurs zones limitrophes (appelés « quartiers vécus »), le NPNRU étant un programme national de renouvellement ;
- Les quartiers situés sur les autres secteurs géographiques, non retenus au titre du NPNRU, mais nécessitant une requalification urbaine et figurant dans les axes prioritaires définis par le **Département ou situés dans un secteur composé majoritairement de logements dégradés.**

Face aux enjeux démographiques et énergétiques, le Département soutient, par ailleurs, l'adaptation du parc au vieillissement et l'amélioration du parc privé via un dispositif d'**Allocation personnalisée d'autonomie « APA Habitat »**, qui permet d'apporter, sous conditions de ressources, à toute personne nouvellement bénéficiaire de l'APA à domicile, une aide technique et financière aux travaux d'adaptation de son logement palliant aux conséquences d'une perte d'autonomie, ainsi qu'une aide à **l'amélioration de l'habitat privé** destinée aux propriétaires occupants modestes de l'habitat individuel comme collectif. Dans le cadre de l'habitat collectif : les travaux favorisant la maîtrise des charges liées aux consommations énergétiques ; ceux liés à la santé et à l'hygiène, ou portant sur la sécurité des biens et des personnes, peuvent concerner les parties privatives et les parties communes de copropriétés. Une aide aux syndicats de copropriétaires peut également être attribuée dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Ce régime d'aide à l'amélioration du parc va être révisé en janvier 2023 à la suite de l'approbation d'un nouveau règlement départemental visant à réaffirmer des priorités d'action. La Commission permanente du

23 mai 2022 a approuvé le nouveau règlement départemental en faveur de l'amélioration et de l'adaptation de l'habitat privé qui entrera en vigueur le 1er janvier 2023. Ce nouveau règlement, qui regroupe l'aide « APA Habitat » ainsi que l'aide à l'amélioration de l'habitat privé s'articulera autour de 5 objectifs prioritaires :

- accompagner plus fortement les ménages modestes ;
- apporter un soutien aux catégories moyennes et aux familles ;
- améliorer la performance énergétique du parc de logements privés ;
- promouvoir le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap et faire de la prévention pour les personnes de plus de 80 ans ;
- lutter contre l'habitat indigne.

A chacun de ces objectifs correspondra un bonus pouvant être mobilisé en plus d'une aide socle, afin d'accompagner plus fortement les ménages. Les barèmes de ressources ont par ailleurs été revalorisés afin d'ouvrir ce dispositif à un plus grand nombre de ménages.

Conclusion

Quelle attractivité pour l'Ouest Francilien à l'heure des crises sanitaires et écologiques ?

L'action du Département des Yvelines

Face à ces dynamiques, le Département des Yvelines s'est lui aussi fortement engagé dans le **soutien au développement et à la diversification de l'offre de logements** de son territoire. Il accompagne ainsi les communes bâtisseuses dans leur effort de construction et de diversification de leur parc de logements, notamment en soutenant les programmes de logements locatifs sociaux, de logements intermédiaires et d'accession aidée à la propriété, via son programme Prior'Yvelines (100 M€ investis – 15 000 logements). Il aide également les communes déficitaires et carencées, via le dispositif Yvelines Prévention Carence, afin qu'elles atteignent leurs objectifs au titre de la loi SRU (création de 3 200 logements sociaux familiaux et spécifiques soutenue depuis 2014).

Cette politique volontariste et d'ampleur est mise au service d'une stratégie d'aménagement du territoire. Le Département soutient en **priorité la création de logements dans les territoires à fort potentiel urbain comme les centres villes ou les quartiers de gare**, afin de faciliter le quotidien des habitants et de rapprocher habitat et emploi. C'est par exemple le cas des quartiers de gare EOLE, qui ont vocation à devenir de nouveaux lieux de centralité en vallée de la Seine (6 000 logements créés à terme), avec une démarche de développement durable s'appuyant sur le recyclage d'espaces bâtis et le rapprochement des habitants de l'offre de transport et d'équipements.

La réponse aux besoins des polarités de l'espace rural constitue également une priorité départementale. **En secteur rural, le Département privilégie le développement d'un réseau de villes et de bourgs bien desservis et dotés d'équipements et de services**, plutôt que celui des villages où les extensions urbaines résidentielles doivent être fortement limitées. Le Département soutient notamment la revitalisation des centres-bourgs à travers le programme RuralogY, qui propose une aide financière permettant à de opérations de construction de logements en secteur rural d'atteindre l'équilibre (contribution à la production de 188 logements sociaux, 4,9M€ alloués).

Le Département des Yvelines a également fait de la rénovation urbaine une priorité, afin de **favoriser l'égalité des chances des quartiers les plus en difficulté du territoire**. Il est ainsi le premier financeur de la rénovation urbaine dans le département (380 M€ engagés entre 2015 et 2021 en subventions et au titre de sa maîtrise d'ouvrage). Il s'agit en particulier **d'offrir aux habitants de ces quartiers des équipements de qualité, propices à la réussite éducative des plus jeunes** (à l'instar du nouveau collège de Mantes-la-Jolie), répondant à leurs besoins médico-sociaux (création de maisons médicales) et à leur donner accès à des logements de qualité (4150 logements construits, 6115 logements réhabilités).

Le Département des Yvelines s'engage par ailleurs pour **faciliter l'accès à la propriété sur son territoire, avec l'Office foncier solidaire (OFS)** créé en décembre 2020. Sa mission est de déployer le bail réel solidaire (BRS), un dispositif innovant d'accession sociale à la propriété dissociant le terrain du bâti et diminuant ainsi significativement le coût d'accès à la propriété. Dès 2021, sept opérations correspondant à 172 logements en BRS ont été engagées (investissement OFS de 9,5 M€).

Enfin, **le Département participe à améliorer la performance énergétique des logements** par la déclinaison locale du programme Habiter Mieux (5 700 propriétaires aidés depuis 2014) et à adapter les logements à la perte d'autonomie des occupants (programme « Habiter facile » en cours de définition).

Tableau synthétique : Atouts Faiblesses Opportunités Menaces

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Un parc diversifié et relativement équilibré dans l'Ouest francilien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettant la réalisation de nombreux parcours résidentiels au sein du territoire (mobilité de proximité) <p>Un cadre de vie préservé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces naturels, moins de points noirs environnementaux <p>Une forte attractivité au sein de l'ÎDF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Échanges excédentaires avec les départements franciliens (familles de petite couronne, jeunes de grande couronne) - Surtout pour les cadres et professions intermédiaires (des revenus supérieurs pour toutes les catégories d'occupants) <p>Une évolution favorable des revenus de certaines communes modestes « centrales et périurbaines »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conséquence de l'éviction des plus modestes ? - Pas sûr que cela corresponde à une amélioration des revenus des ménages en place, mais plutôt - aux dynamiques de gentrification par éviction/remplacement <p>Un niveau de construction élevé</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16,9 logements autorisés par an / 1 000 logements (sur 2015-2020) / 15,6 en Île-de-France 	<p>Un parc de logements de moins en moins efficace démographiquement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse + moins de familles avec enfant(s) + moins de jeunes ménages décohabitants (20-35 ans) - Une progression des logements non occupés en résidence principale - L'effet à la fois d'un problème d'accès et d'un problème d'offre <p>Des carences de l'offre sociale produite</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faible part de logements sociaux ordinaires (et surreprésentation des logements à loyers intermédiaires, PLS-PLI), recul de l'offre locative privée (92) - De nombreuses communes déficitaires, voire carencées <p>Une mobilité en retrait dans certains parcs ou types d'occupation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durées d'occupation accrues des propriétaires et locataires HLM - Yvelines : moins de ménages ayant quitté les QPV et + de mobilité interne au parc social <p>Une déconnexion croissante entre développement économique et développement résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une dépendance extérieure augmentée - Fragilisation de la cohérence interne de certains territoires (GPS&O, SQY), équilibres habitat-emploi contrastés <p>Un coût du foncier pesant sur la production de Logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des opérations affectées par des charges foncières élevées - Certaines opérations de LLS ne peuvent sortir que moyennant une mobilisation forte des acteurs publics
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Un développement conséquent de l'offre locative sociale et intermédiaire à venir</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec le rattrapage SRU, permettant de pallier le recul du locatif privé ? - Accueil et maintien de ménages plus jeunes, petits ménages <p>Un potentiel avec le pavillonnaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ancrage et intensification des usages - Diversification des ménages - Densification de qualité des cœurs d'îlots pour contribuer aux objectifs de construction de logements <p>Une dynamique urbaine puissante et relancée</p> <ul style="list-style-type: none"> - En lien avec le développement des infrastructures de transport (quartiers ÉOLE et GPE) <p>Une cohérence résidentielle du faisceau ouest</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des bassins de vie reliés, des parcours résidentiels typiques et structurants <p>Un regain d'attractivité post-Covid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les territoires yvelinois, et via l'accueil de métropolitains dans les tissus pavillonnaires patrimonialisés (92) ? 	<p>Des difficultés d'accès au parc accrues, un creusement des disparités socio-économiques entre quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Survalorisation immobilière => difficultés pour loger les travailleurs essentiels - Relégation des ménages modestes en QPV (et stigmatisation accrue de ceux-ci) - Recul de la mobilité et de l'offre locative privée centrale - Insuffisance de la construction de logements (CA Versailles Grand Paris et Boucles Nord des Hauts-de-Seine) et de l'attractivité (CA Saint-Quentin-en-Yvelines) <p>Une offre de logements encore peu adaptée au vieillissement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Puissance et vitesse du vieillissement vs développement, adaptation d'une offre de logements adéquate <p>Un déclin démographique à venir mettant en péril les équilibres financiers de certaines collectivités (offre d'équipements et services)</p> <p>Vers une ville « sur-dense et invivable », difficile à faire accepter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une densification encore accentuée du fait d'une obligation - de construire beaucoup tout en visant le ZAN - Refus de la densité (urbain, périurbain et rural) du fait d'un manque de compensation de ses « nuisances » par un gain de qualité de l'environnement urbain (végétalisation, aménagement d'espaces ouverts, aménités de proximité...) <p>Résidentialisation accrue (78) et dissociation croissante entre lieux de travail et lieux de résidence (92)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Métropolisation et spécialisation des espaces - Modèle de développement non durable <p>Une pression résidentielle sur le rural ni régulée, ni organisée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conflits d'usage, notamment autour des activités agricoles - Incapacité à suivre en équipements et services à la population - Impacts environnementaux

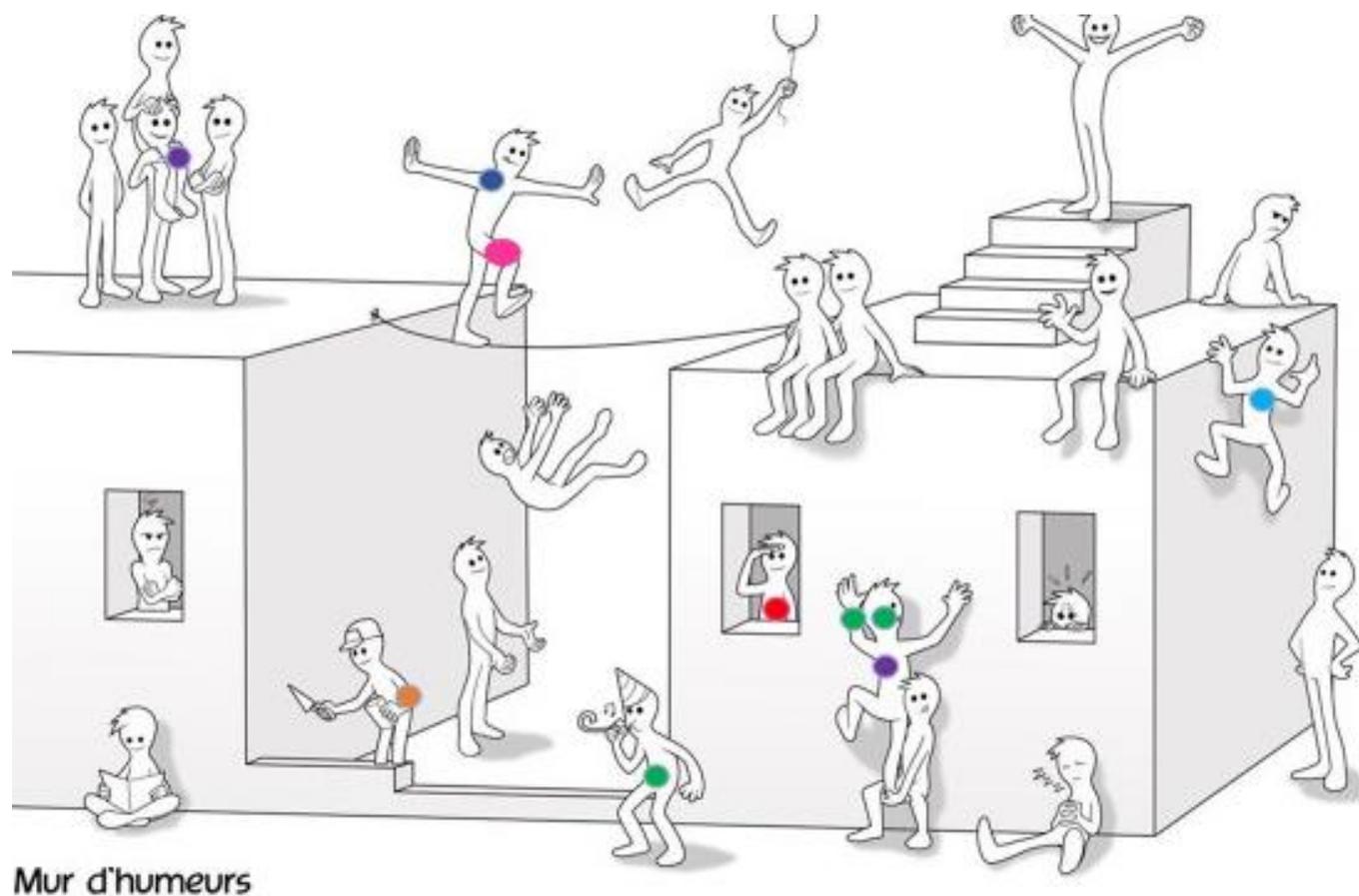
Concilier nouvelles aspirations résidentielles et densité ? Murs des humeurs

« Regarder au loin pour essayer d'anticiper l'accélération de certaines aspirations après la crise sanitaire »

« Concilier densification, production, respect du zon et réponse aux besoins des ménages, un équilibre difficile à trouver »

« Ne pas penser à la place des habitants »

« un besoin de collectif, d'exemples, d'ingénierie »





L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49