



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

Elaboration du programme local de l'habitat intercommunal

*Diagnostic du territoire : Volume 1, constats majeurs et
enjeux*

MLN-conseil
Accompagner les territoires



MODAAL
conseil

juin 2023

Table des matières

1	Préambule.....	5
2	Introduction	5
	Un contexte riche en études et démarches.....	5
	Un diagnostic élaboré en concertation avec les acteurs locaux.....	5
	Des interventions en Bureau des Maires.....	6
	Des entretiens dans chaque commune	6
	Des Comités techniques partenariaux.....	6
	Des « rendez-vous thématiques » du PLH	6
	Des entretiens spécifiques.....	7
	Les périmètres d’analyses et la prise en compte des données	8
	Périmètres.....	8
	Bases de données mobilisées	9
3	Synthèse des constats clefs sur les enjeux de développement.....	11
	Points clés « qualitatifs » (dires d’acteurs)	11
	Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux de développement.....	11
	Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux	12
	Indicateurs-clés quantitatifs de référence.....	13
	Une croissance de population due au solde naturel positif et à un solde migratoire en net redressement	13
	La production annuelle neuve : 1% de l’ensemble du poids des logements.....	13
	1 447 logements autorisés par an entre 2017 et 2021 : objectif SDRIF 2 000/an... dans un contexte difficile	15
	Des enjeux sur les typologies de logements.....	17
	Des usages du foncier fortement contraints (extrait du document de diagnostic de l’Etude de stratégie foncière – MODAAL – juillet 2022)	20
	De nombreux dispositifs en faveur de la préservation du patrimoine architectural	20
	Des espaces naturels et agricoles à fortes sensibilités dont la protection / valorisation est assurée par des dispositifs spécifiques	21
	Des risques globalement contenus sur la boucle de Seine et la Vallée de la Bièvres	22
4	Synthèse des constats clefs sur les enjeux du parc existant.....	23
	Points clés « qualitatifs » (dires d’acteurs)	23
	Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc existant	23
	Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux	24
	Indicateurs-clés quantitatifs de référence.....	26

	Un parc de logements avec peu de vacance et plutôt de bonne qualité	26
	Les logements en copropriété : une particularité forte de Versailles Grand Parc.....	27
5	Synthèse des constats clefs sur les enjeux du parc social	30
	Points clés « qualitatifs » (dires d’acteurs)	30
	Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc locatif social	30
	Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux	31
	Indicateurs-clés quantitatifs de référence.....	34
	Le développement du parc social	34
	Un développement récent (depuis 5 ans) du parc social majoritairement en petites typologies et PLS : difficultés d’accès pour des ménages familiaux	36
	Des loyers du parc social plus élevés que les EPCI voisins.....	37
	Une occupation du parc social qui tend à se spécialiser : ménages d’une personne et actifs aux revenus modérés (extrait du diagnostic réalisé dans le cadre de la CIL).....	38
	Une tension de la demande HLM importante : 7,5 demandes pour une attribution (extrait du diagnostic réalisé dans le cadre de la CIL)	39
	Un parc sous tension.....	40
	Un peu plus de 10% des attributions réalisées en 2021 pour des ménages du 1er quartile de revenu (objectif réglementaire : 25%).....	41
6	Synthèse des constats clefs sur les enjeux du logement des populations spécifiques	42
	Points clés « qualitatifs » (dires d’acteurs)	42
	Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc existant	42
	Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux	43
	Indicateurs-clés quantitatifs de référence.....	44
	Une offre spécifique relativement importante, très orientée vers les étudiants.....	44
	Les publics en fragilité économique et sociale, une offre à développer ?.....	45
7	Synthèse des constats clefs sur les enjeux du logement abordable (accession et logements intermédiaires).....	47
	Points clés « qualitatifs » (dires d’acteurs)	47
	Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc existant	47
	Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux	48
	Indicateurs-clés quantitatifs de référence.....	48
	Illustration d’un itinéraire résidentiel-type... incomplet sur VGP.....	48
	Accéder à la propriété à VGP, pour un jeune ménage francilien	49
	Accéder à la propriété sur VGP pour une famille francilienne	50
	Le parc existant = logement abordable ?.....	51
8	Principaux défis et axes opérationnels qui se dégagent pour le PLH-I	52
	Développement et qualité	52

Parc existant.....	53
Logement social	54
Logement abordable.....	55
Publics fragiles	56
9 Table des illustrations	57

1 Préambule

Le présent document est le « volume 1 » du diagnostic. Il traite des enjeux soulevés par les communes et les partenaires, et cherche à les mettre en perspectives avec un certain nombre de données choisies.

Ces données sont essentiellement extraites du « Volume 2 » qui porte sur les fiches thématiques décrivant l'état des lieux et les tendances du territoire en matière de socio-démographie, logements, ménages, parc social, populations spécifiques, etc...

Enfin, le Volume 3 est constitué de fiches de données de base pour chaque commune avec comparaison systématique de la position de la commune vis-à-vis du secteur et de Versailles Grand Parc (VGP).

2 Introduction

Un contexte riche en études et démarches

Versailles Grand Parc (VGP) a décidé de lancer de façon conjointe l'élaboration du PLHi et les travaux de mise en œuvre des dispositifs de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement). La définition d'une stratégie foncière est en cours et accompagne les travaux du PLHi.

En ce sens, le PLH apparaît comme le « chapeau » d'un triptyque qui permet de couvrir un volet « peuplement et occupation du parc social » à travers les travaux de la CIL, mais aussi un volet foncier permettant de bien définir la capacité de développement du territoire.

Le volet foncier du PLH est de plus en plus important. Il s'agit en effet d'écrire des projections réalistes, permettant aussi de définir une politique foncière adéquate.



Figure 1 : Schéma d'organisation des démarches en cours

Un diagnostic élaboré en concertation avec les acteurs locaux

Le travail d'élaboration du diagnostic du PLH s'est appuyé sur l'écoute et les contributions des acteurs locaux à travers des interventions dans certaines instances, l'organisation de temps partenariaux spécifiques pour le PLH et la réalisation d'entretiens.

Des interventions en Bureau des Maires

- 2 interventions en Bureau des Maires de VGP, instance stratégique et décisionnelle de la démarche :
 - Le 24 novembre 2022 pour lancer les démarches de PLHi et de CIL et ainsi recueillir les attentes des maires,
 - Le 25 mai 2023 pour restituer les enjeux issus des travaux de diagnostic, et ainsi dessiner une première approche du projet habitat de VGP.

Des entretiens dans chaque commune

- Des rendez-vous dans chaque commune ont été organisés entre début janvier et mi-février 2023, afin de comprendre les fonctionnements des différentes composantes du territoire, en privilégiant une approche « ménages » : populations en rupture d'itinéraire résidentiel, partage d'hypothèses explicatives et échanges sur les types de réponses apportées ou à envisager. Toutes les communes ont ainsi été vues individuellement, la plupart du temps en présence du Maire, d'adjoints et de services.

Des Comités techniques partenariaux

- 2 Comités Techniques partenariaux, instance de travail permettent de « nourrir » la réflexion avec l'ensemble des communes de VGP (élu-es et services, Etat – DDT et DDETS¹, Conseils Départementaux 78 et 91, EPCI voisins, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, associations, etc...)
 - 23 mars 2023 : réunion de lancement avec les partenaires (57 personnes²), occasion de partager un premier pré-diagnostic élaboré à partir d'une première analyse de données clefs (socio-démographie, logements, etc...) et du matériel « qualitatif » recueilli notamment lors des entretiens avec les communes,
 - En synthèse de ce Comité Technique, sur la plateforme collaborative Klaxoon, les participants pouvaient réagir sur une vidéo de synthèse dont voici le lien : <https://youtu.be/zE4gATvA99k>
 - 12 mai 2023 : partage et hiérarchisation des enjeux (logique d'aide à la décision), suite à des traitements complémentaires de données et la réalisation des « rendez-vous thématique » du PLH (voir ci-dessous). 28 acteurs³ ont participé à cette réunion.

Des « rendez-vous thématiques » du PLH

- 5 « Rendez-vous thématiques du PLH » en visio ont permis de réunir 58 participants⁴ sur les sujets suivants :

¹ DDT : Direction Départementale des Territoires, plutôt en charge du volet « offre » dans le PLH.

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités, plutôt en charge du volet « populations spécifiques » du PLHi, et du suivi des travaux de la CIL.

² 24 représentants de communes (13 communes), 4 représentants de l'Etat, 6 représentants d'autres collectivités locales et assimilés, 6 représentants du monde HLM, 11 représentants d'association, 2 représentants de promoteurs

³ 14 représentants de communes (9 communes), 2 représentants de l'Etat, 2 représentants d'autres collectivités locales et assimilés, 4 représentants du monde HLM, 5 représentants d'association, 1 représentant de promoteur

⁴ 20 contributions de communes (8 communes), 9 Etat, 9 collectivités et assimilés, 9 HLM et 11 associations

Date	Contenu	Nombre de participants
18/04, 9h-10h30	Nouveaux modes de développement de l'habitat : quel état des lieux ? quelle(s) qualité(s) ? Prise en compte de nouvelles données sociétales et environnementales : quels impacts ?	9
18/04, 11h-12h30	Le parc existant : quels points de vigilance ? des marges de manœuvre de mobilisation pour développer l'offre ?	10
18/04, 14h-15h30	Les publics fragiles : quelles définitions et caractéristiques sur le territoire ? Quels besoins ?	18
20/04, 9h-10h30	Le développement du logement locatif social : quelle équation complexe en ce moment ? Quels enjeux prendre en compte pour un PLH opérationnel ?	11
20/04, 14h-15h30	L'itinéraire résidentiel des ménages et l'étape « accession » : atouts et faiblesses sur le territoire de VGP ? Opportunités et risques ?	10

Des vidéos de synthèse ont été postées sur la plateforme collaborative Klaxoon suite à ces « rdv du PLH » pour permettre aux participants de poursuivre leurs contributions. Voici les liens vers les vidéos :

Atelier 1 : <https://youtu.be/cljSO5yliPY>

Atelier 2 : <https://youtu.be/u-hMTzReqj4>

Atelier 3 : https://youtu.be/_24GQmhHteU

Atelier 4 : <https://youtu.be/0KisNBz41w4>

Atelier 5 : https://youtu.be/tmA01T_2cFs

Des entretiens spécifiques

- Des entretiens spécifiques ont aussi été organisés :
 - avec les services de l'Etat (DDETS et DDT) le 7/11/2022 afin de partager les enjeux du Porter à connaissance ,
 - avec le Conseil Départemental 78 le 26/01/2023 afin de comprendre les dispositifs mis en place sur le territoire,
 - avec l'OFS le 9/01/2023 dans le cadre de l'étude foncière mais portant plus sur les enjeux habitat (présence notamment de l'AMO PLH)

Les périmètres d'analyses et la prise en compte des données

Périmètres

Pour atténuer le manque de qualité et d'actualité des données, les observations ont privilégié l'analyse des évolutions afin de comprendre les tendances à l'œuvre sur le territoire, et la prise en compte de territoires voisins pour mieux comprendre la situation de VGP au regard de son environnement.

Ainsi, quand cela été possible, et en particulier avec les données INSEE, facilement disponibles sur le territoire national, les territoires suivants ont servi de références comparatives pour VGP :

- Saint Quentin en Yvelines
- CA Saint Germain Boucles de Seine
- CC de la Haute Vallée de Chevreuse
- CC Gally Mauldre
- CA Communauté Paris Saclay
- Métropole GP 92

Sur les cartes de mise en situation, le périmètre d'analyse a été circonscrit aux communes limitrophes ou avec lesquelles les liens domicile-travail sont importants.

A l'intérieur de VGP, un découpage en 3 secteurs, usuellement utilisé, a été repris (Plaine de Versailles / Centre Urbain / Vallée Bièvres et Plateau de Saclay

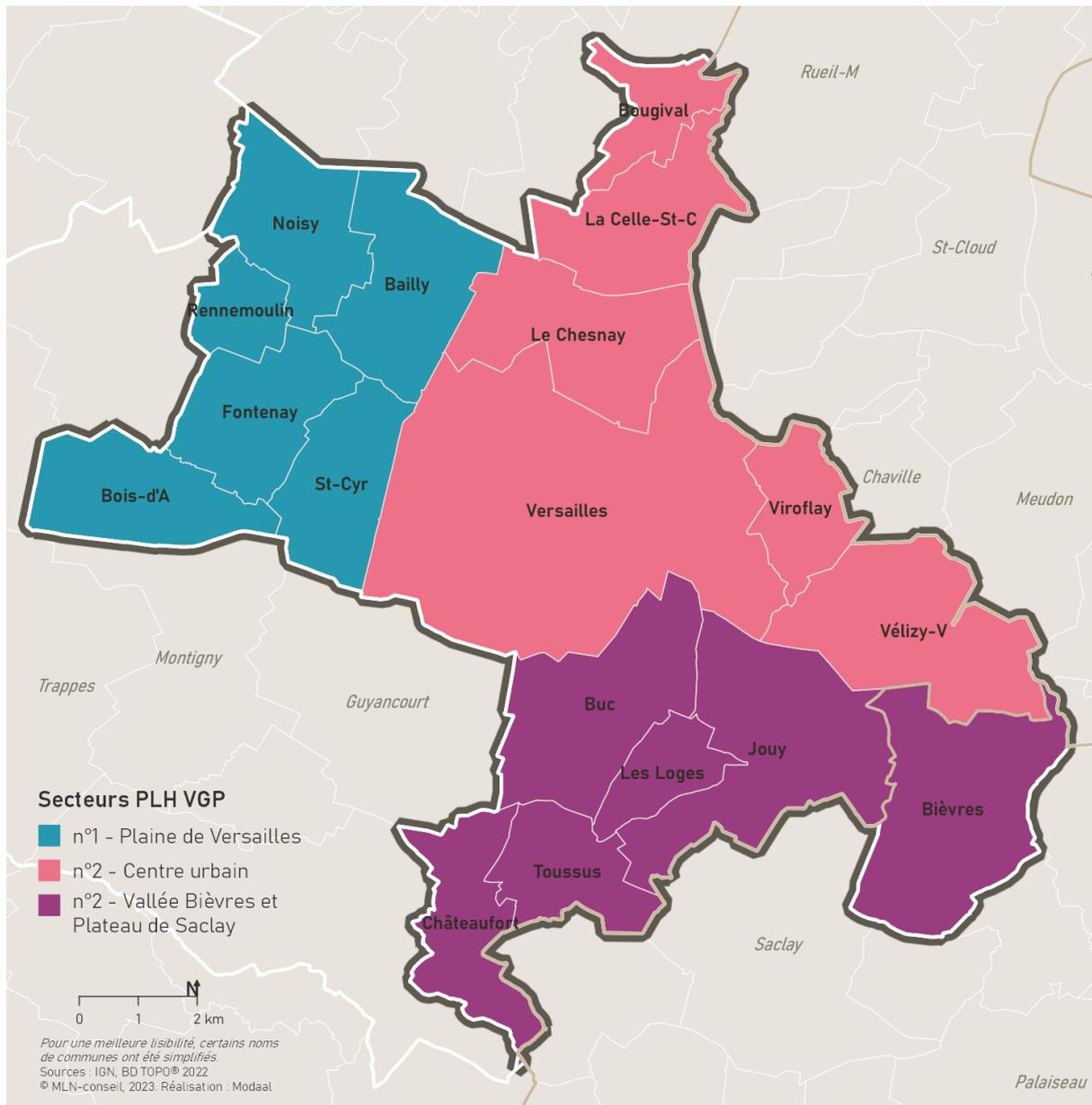


Figure 2 : Carte des secteurs de VGP

Bases de données mobilisées

La méthode d'élaboration du diagnostic a cherché à privilégier l'écoute des acteurs locaux afin de saisir les enjeux actuels, sachant que les effets de phénomènes récents et majeurs tels que la pandémie et le confinement, les effets de la crise énergétique renforcés par la guerre en Ukraine, le relèvement des taux du Livret A (impacts pour les bailleurs sociaux), l'augmentation des taux d'intérêt pour les prêts bancaires (impact fort pour les ménages souhaitant accéder à la propriété), etc... Ces phénomènes ne se retrouvent pas encore dans la plupart des données statistiques, qui montrent ainsi un certain nombre de limites.

Pour autant, ces bases servent à nourrir les hypothèses et à poser des indicateurs d'observation de tendances.

Les bases de données suivantes ont ainsi été mobilisées :

- INSEE recensement de la population, en particulier les millésimes 2013-2019, pour les analyses socio-démographiques,
- INSEE FiLoSoFi pour les données sur les revenus des ménages,
- FiloCom 2019 pour les données sur l'état et la composition du parc de logements, ses caractéristiques et son occupation,
- Sit@del 2022 et millésimes passés sur les logements neufs autorisés,
- RPLS 2022 et autres millésimes, sur l'observation du parc social,
- Bases foncières DV3F sur les prix de l'immobilier
- Sites internet : meilleursagents.com, immobilier notaires.fr,... pour comprendre l'affichage « grand public » du marché immobilier de VGP,
- Données CEREMA sur la consommation foncière,
- Bases LOVAC 2021 sur la vacance,
- Registre national des copropriétés,
- Diagnostic sur la demande et l'occupation du parc social réalisé dans le cadre du volet CIL de VGP (AATIKO conseil)
- Diagnostic sur le potentiel foncier dans le cadre de la mission réalisée sur le foncier (MODAAL),
- Différentes études conduites récemment sur le territoire
- ...

3 Synthèse des constats clefs sur les enjeux de développement

Au regard des enjeux soulevés par les communes lors des entretiens, une synthèse d'indicateurs clés est proposée. Il s'agit d'extraits du chapitre « Des indicateurs de base sur le territoire » qui reprend de manière plus complète l'ensemble du traitement des données.

L'objectif de cette synthèse est de mettre en exergue un certain nombre d'enjeux et d'y associer les données clefs permettant de mieux appréhender l'importance des thèmes soulevés.

Points clés « qualitatifs » (dires d'acteurs)

Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux de développement



Les communes expriment une volonté claire de maintien de la qualité urbaine du territoire de Versailles Grand Parc, qui se traduit par une inquiétude vis-à-vis de la déclinaison sur VGP des objectifs régionaux de nouveaux logements. A la fois sur le rythme de 2 000 logements par an, mais aussi par les demandes en termes de densité (« pastilles » de zone à densifier fixées par le SDRIF).

En ce qui concerne la production de logements, les communes sont à l'épreuve d'un champ de contraintes fortes avec les différentes zones protégées –agricoles, naturelles, patrimoniales, etc...) : le territoire d'agglomération est particulièrement soumis à des réglementations rendant complexes le développement.

La logique de densification se heurtent aux réticences des riverains, mais aussi à la crainte des élus que ces mutations urbaines soient synonymes de perte de qualités. Les zones pavillonnaires sont ainsi souvent protégées dans les PLU. Une approche de l'Etat purement quantitative en termes de résultat a ainsi été régulièrement déplorée lors des rencontres en communes. Parfois doublée d'une incompréhension des stratégies contradictoires de l'Etat sur ses fonciers : objectifs de produire des logements abordables alors que le foncier est vendu cher, manque de concertations sur les projets avec les communes, découverte de coûts d'aménagement exponentiels, etc...

Certaines communes constatent aussi une course à la division parcellaire dans un contexte de manque de foncier maîtrisé par la puissance publique. Globalement, la surenchère de la charge foncière est mise en avant pour expliquer la croissance des prix, et la difficulté d'équilibrer les opérations, parfois au détriment de la qualité. Or, la dimension qualitative de l'habitat est un enjeu particulièrement souligné et attendu pour ce PLH : prise en compte du lien entre logements et services de proximité, qualité des logements en termes de confort d'usage et énergétique, insertion urbaine des opérations neuves et respect du tissu patrimonial existant, etc...

Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux

L'anticipation de la ligne 18 dans le cadre du PLH est nécessaire. Cette ligne prend place dans le cadre du Grand Paris Express et reliera Versailles Chantiers à Orly en 2030. A Noisy, l'arrivée du Tram est un outil catalyseur de désenclavement, permettant ainsi d'être attractif pour un nouveau type de population, et notamment des jeunes actifs.

L'enjeu de développement porte sur la disponibilité foncière, et les difficultés d'acceptation de nouveaux projets, notamment de logements sociaux. Par ailleurs, des produits comme le PLS ont parfois des difficultés à trouver preneur comme le constatent notamment Noisy, Viroflay ou Versailles. Cela s'explique souvent par le fait que la population concernée par ce type de produit intermédiaire ne soit pas connue des bailleurs sociaux... et vice versa!

La spéculation foncière bloque les opérations, ou en tout cas celles-ci mettent un peu plus de temps à sortir. L'équilibre financier étant plus complexe. Mais VGP reste un territoire attractif en termes de marché immobilier pour les opérateurs : c'est de plus en plus compliqué, mais ils sont encore présents.

La population est de plus en plus en attente de logements de qualité. Il manque ainsi des caves et des rangements. Dans le même registre d'idée il est précisé qu'un des éléments explicatifs pour la diminution des surfaces dans le logement social est dû au calcul de la surface habitable qui ne tient pas compte de toutes ces surfaces « en plus » et obligations (PMR par exemple) que l'on trouve dans le parc social.

La question de la densification de l'habitat doit être posée. Cela ne signifie pas forcément une perte de qualité. L'enjeu est d'appréhender la question avec un œil qualitatif et innovant : surélévation des bâtiments, habitat modulable, etc... L'équilibre entre bureaux et logements est aussi à réfléchir avec une approche renouvelée de la mixité des fonctions.

Le développement doit aussi accompagner des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population qui concerne fortement VGP, et notamment pour loger les professionnels aidants. Ces emplois de service sont souvent avec des niveaux de salaire faibles. Et ce type de métier implique qu'ils rendent visite à leurs clients (maintien à domicile), donc ils ne cessent de se déplacer... si en plus, pour venir sur leur secteur ils ont 90' de transport cela pose un vrai souci.

De même les agents de collectivités locales ont des difficultés de logement.

Indicateurs-clés quantitatifs de référence

Une croissance de population due au solde naturel positif et à un solde migratoire en net redressement

Le territoire de VGP a gagné environ 5 000 habitants entre 2013 et 2019 (INSEE). Cette croissance est due au solde naturel⁵ qui a permis de gagner plus de 9 600 habitants entre ces dates, pendant que le solde migratoire⁶ était négatif sur la même période (- 4 200 habitants).

Il est à noter que lors de la période intercensitaire précédente (2008-2013) le solde migratoire était de - 9 300 habitants. Le déficit migratoire a donc été divisé par deux.

Le graphique ci-dessous montre une croissance des classes d'âge les plus âgées, tendance classiquement observée avec l'allongement de l'espérance de vie par exemple.

Plus particulièrement sur VGP, il est intéressant de noter la baisse de la classe 30-44 ans et celle des 0-14 ans (malgré un solde naturel fort). Indications du départ des jeunes ménages familiaux. Du fait de la difficulté à avoir une « chambre de plus » vu les prix de l'immobilier ?

A contrario, les classes d'âge 15-29 et 45-59 ans augmentent. Des élus expliquent ce phénomène par l'attractivité des lycées versaillais, et par le fait que des ménages reviennent habiter le territoire lorsqu'ils sont à une étape professionnelle plus « avancée » qu'à 30 ans, leur permettant ainsi de se loger sur le territoire (population de cadres soucieux d'envoyer leurs enfants dans un lycée renommé).

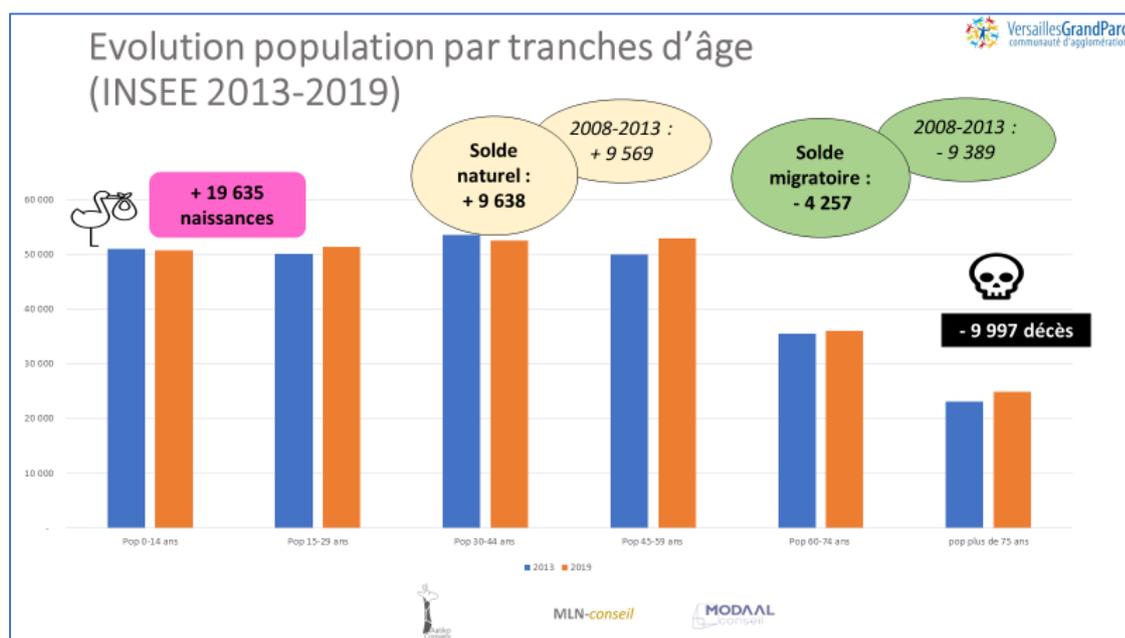


Figure 3 : Graphique d'évolution de la population VGP par tranches d'âge, et effets soldes migratoire et naturel (Sources INSEE)

La production annuelle neuve : 1% de l'ensemble du poids des logements

Dans l'approche du développement immobilier il est vital de tenir compte des paramètres en termes de « stock » de logements (l'offre existante), et de flux (les logements neufs ou démolis, ceux qui changent de statuts comme les locaux d'activités transformés en logements, mais aussi les résidences

⁵ Le solde naturel est la différence entre les naissances et les décès

⁶ Le solde migratoire est la différence entre les entrées et les sorties du territoire.

principales qui deviennent secondaires ou vice versa). Ainsi, sur VGP, l'analyse des données INSEE montre que le flux impacte chaque année 1% du stock. Il convient donc de ne pas limiter le PLH à une seule approche du développement de l'offre, et voire de le cantonner au seul logement social neuf pour répondre aux besoins des ménages.

Sur VGP, le stock est essentiellement constitué de résidences principales (87%), et la moitié des logements loge des propriétaires occupants, un quart des locataires du parc privé et 15% du parc accueille des locataires logés en logements vides HLM (l'approche INSEE du logement HLM exclut ainsi les résidences spécialisées qui peuvent être décomptées dans la loi SRU notamment).

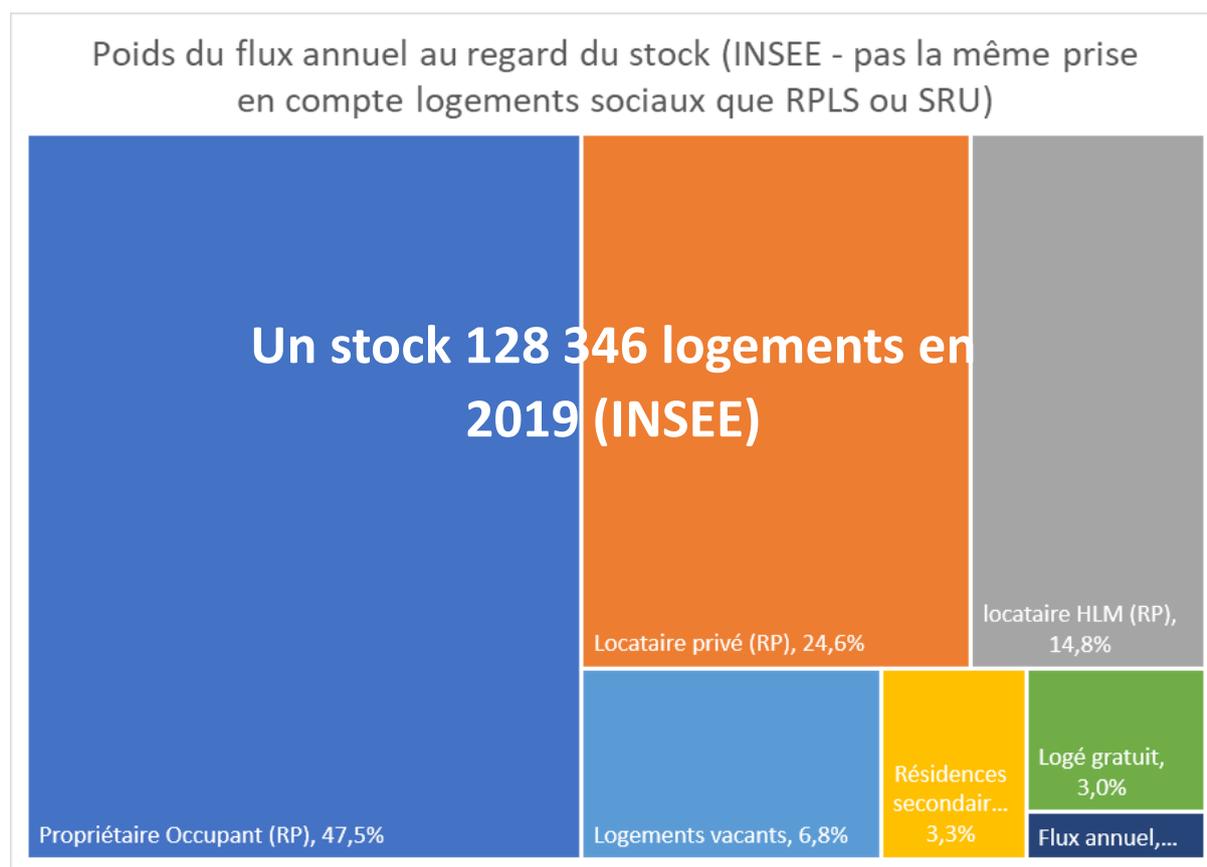


Figure 4 : Stock de logements par statut d'occupation + poids annuel des logements en flux (Sources : INSEE 2019)

Le flux constaté entre 2013 et 2019 montre que le tiers du 1% de croissance du parc s'est fait avec des locataires privés et 20% avec des propriétaires occupants. Dans ce flux, la part de logements « sans effets démographiques (logements vacants et résidences secondaires) » représente plus de 35% du flux. Pour autant la part de ces statuts (vacance et résidences secondaires) reste relativement limitée dans le stock en 2019.

Le fait de considérer les chiffres INSEE de croissance du parc permet de les comparer aux évolutions démographiques et de mesurer « l'efficacité démographique du logement en plus ». Entre 2013 et 2019 : 10 logements de plus ont eu pour effet de faire progresser la population de près de 7 habitants.

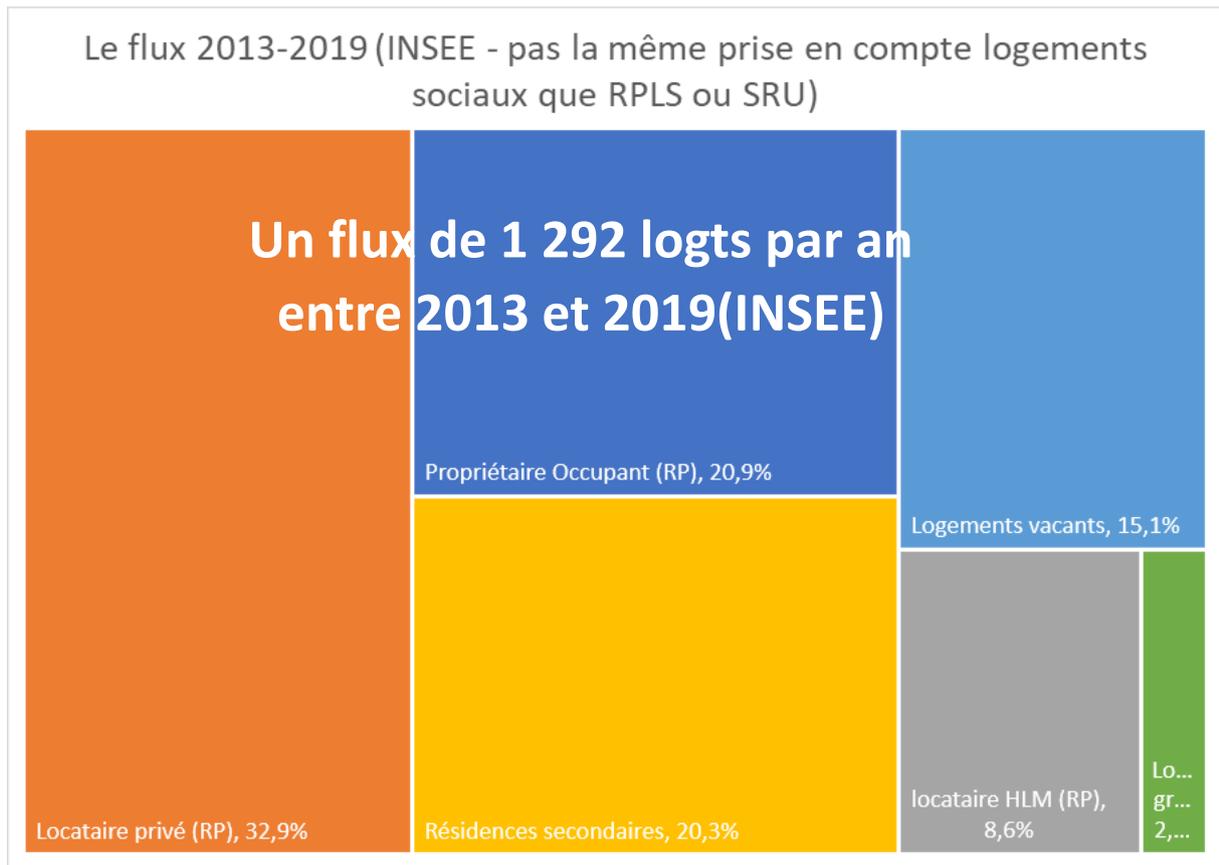


Figure 5 : Flux annuel de logements par statuts d'occupation entre 2013 et 2019 (Sources : INSEE)

1 447 logements autorisés par an entre 2017 et 2021 : objectif SDRIF 2 000/an... dans un contexte difficile

Sur VGP, les logements autorisés⁷ sur les 5 dernières années observées montre une moyenne de 1 446 logements par an. Cette moyenne, sur 4 ans, est de 1 481 pour les logements commencés⁸.

Dans les deux séries une « chute » est à constater en 2019/2020 sans doute due aux effets de la pandémie sur l'activité.

Mais dans les deux cas, l'objectif de 2 000 logements par an n'est pas atteint. Pour être encore plus précis l'objectif de 2 000 logements/an est à considérer en termes de logements autorisés dans la base Sit@del 2 pour le suivi du PLH dans le Porter à Connaissance de l'Etat (page 36)

⁷ Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable.

⁸ Un logement est considéré comme commencé (ou mis en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage).

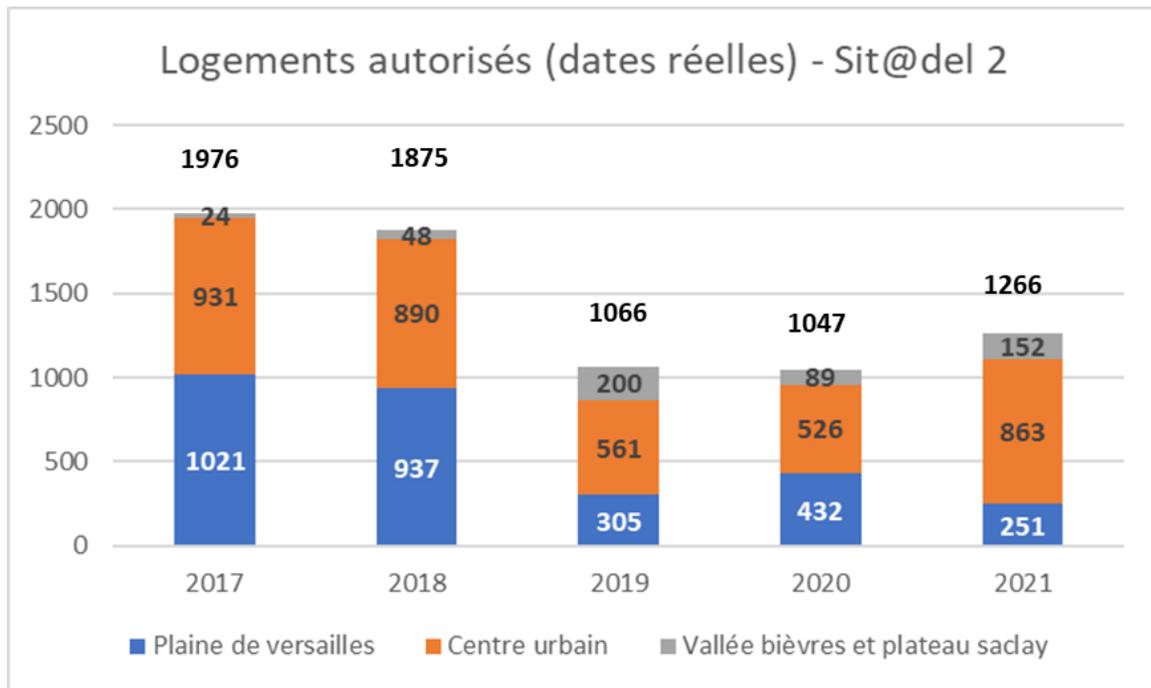


Figure 6 : Logements autorisés entre 2017 et 2022 sur VGP (Sources : Sit@del2)

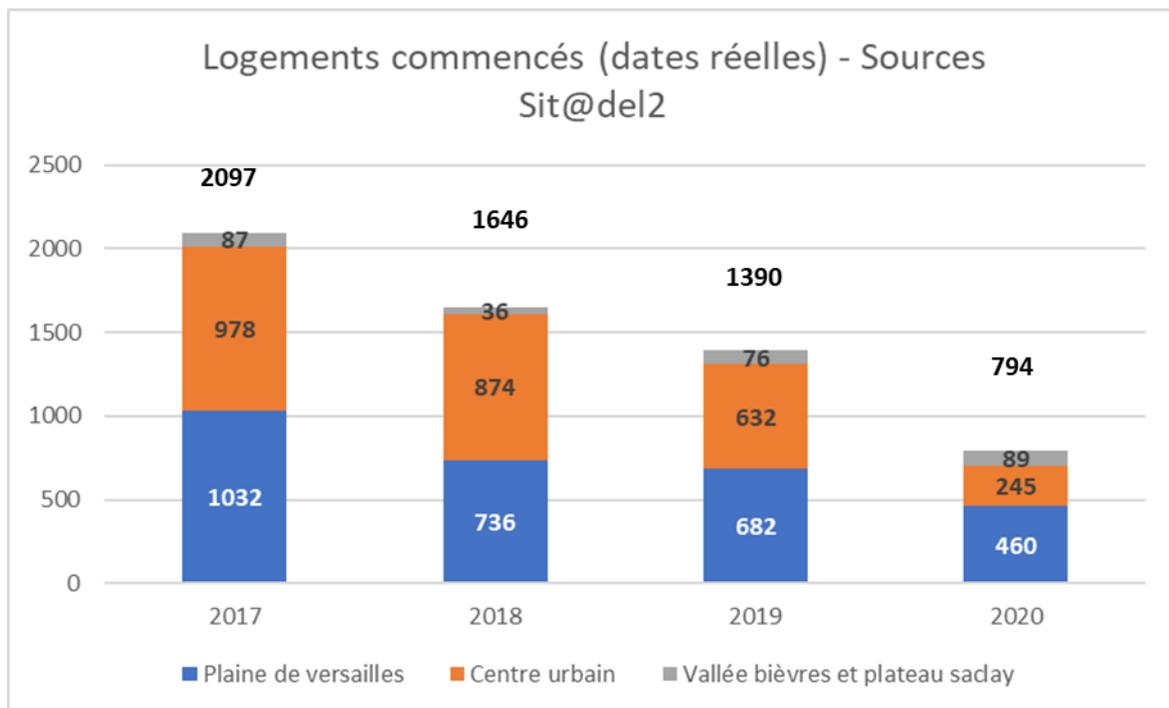


Figure 7 : Logements commencés entre 2017 et 2021 sur VGP (Sources : Sit@del2)

Le contexte de l'élaboration du PLH, en 2023, est spécifique car en pleine crise nationale de l'immobilier. Qui se caractérise notamment par une production de logements relativement faible. Sur VGP, territoire attractif pour les opérateurs immobiliers, « c'est difficile mais les opérateurs sont encore présents » selon des partenaires ayant participé aux différents ateliers.

Toutefois un cumul d'indicateurs de crise est à prendre en compte : coût du foncier, croissance des coûts de construction, capacités des ménages et taux d'intérêt, enjeux climatiques et sociétaux...

Les signaux ne sont pas favorables à une politique de l'habitat sereine. Un certain nombre de modèles « traditionnels » sont aujourd'hui fragilisés, qu'ils s'agissent des équilibres financiers classiques des opérations comme de la conception même des logements.

Dans ce cadre, même si VGP resterait relativement préservé d'une diminution de production, les objectifs du SDRIF semblent très complexes à atteindre. Les échéances de production sont difficilement respectées et des partenaires soulignent que des opérations ont de plus en plus de mal à être réalisées. Des équilibres économiques sont ainsi, par exemple, remis en cause par l'augmentation des coûts des matériaux et des énergies. Des causes qui dépassent largement le cadre du PLH de VGP...

Des enjeux sur les typologies de logements

En 2019, quand 67% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, près de la moitié des résidences principales ont plus de 4 pièces (graphique ci-contre). Cela s'explique par exemple par la baisse de la taille des ménages, qui ne s'accompagne pas forcément d'un déménagement. Cela se traduit par de la sous-occupation par exemple de personnes âgées dans des grands pavillons. Ou par des ménages divorcés dont un des parents a besoin d'un grand logement pour pouvoir accueillir régulièrement ses enfants sans pour autant qu'ils soient pris en compte dans les chiffres INSEE sur la taille des ménages (les enfants sont décomptés chez l'autre parent).

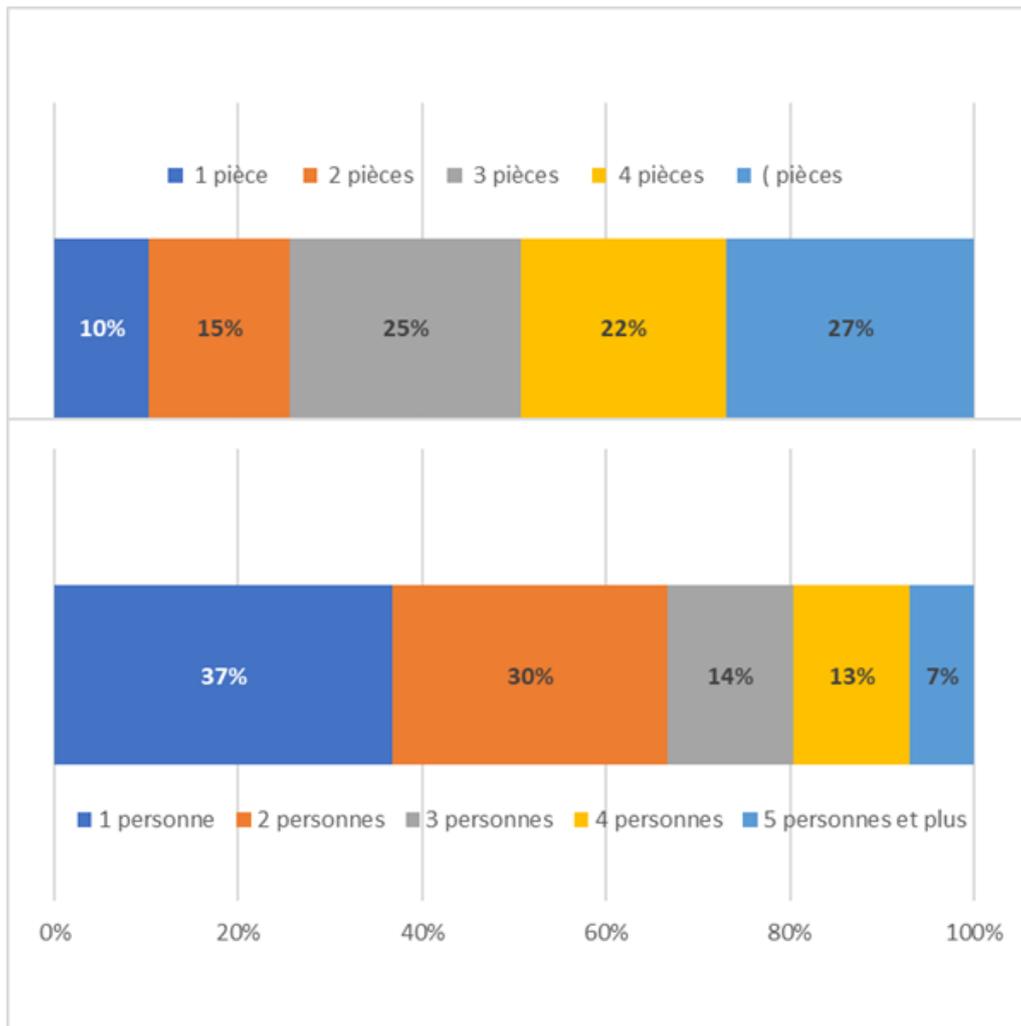


Figure 8 : Comparatif entre la taille des ménages et les typologies de résidences principales sur VGP en 2019 (sources INSEE)

L'approche taille des ménages vs typologie est donc à considérer avec prudence. Il s'agit aussi de prendre en compte des volets qualitatifs sur le vieillissement de la population, les nouveaux besoins sociétaux en termes de besoins de surfaces plus grandes, de pièce de télétravail, de co-location, etc...

Une approche des flux de résidences principales et des ménages est un peu plus pertinente.

Les graphiques ci-dessous montrent ainsi que le flux de résidences principales entre 2013 et 2019 a largement permis de développer des typologies de une et deux pièces (plus de 65%) avec une croissance très forte de « petits » ménages. Mais les relations de causes à effets ne sont certainement pas automatiques. Le développement des typologies n'est pas uniquement lié aux besoins des ménages. Mais sans doute plus à des stratégies de développement des acteurs dans une logique de rendement du développement immobilier. Le rapport IDEHAL⁹ sur la qualité du logement en Île de France montre bien ces logiques plus issues « de fichier excel » que d'analyses sociales et architecturales.

⁹ Nos logements, des lieux à ménager Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits en Île-de-France entre 2000 et 2020 (Aout 2021)

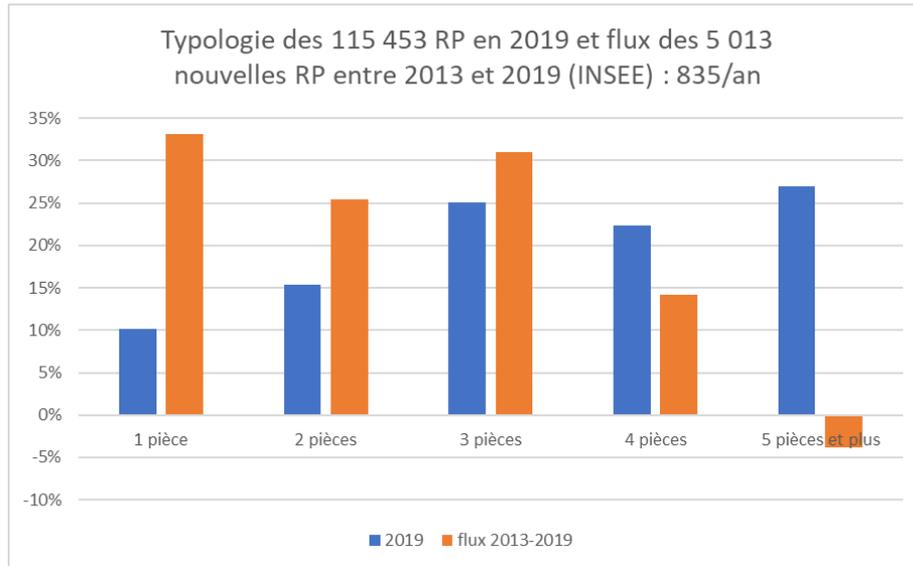


Figure 9 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des typologies (nombre de pièces) des résidences principales de VGP (Sources INSEE)

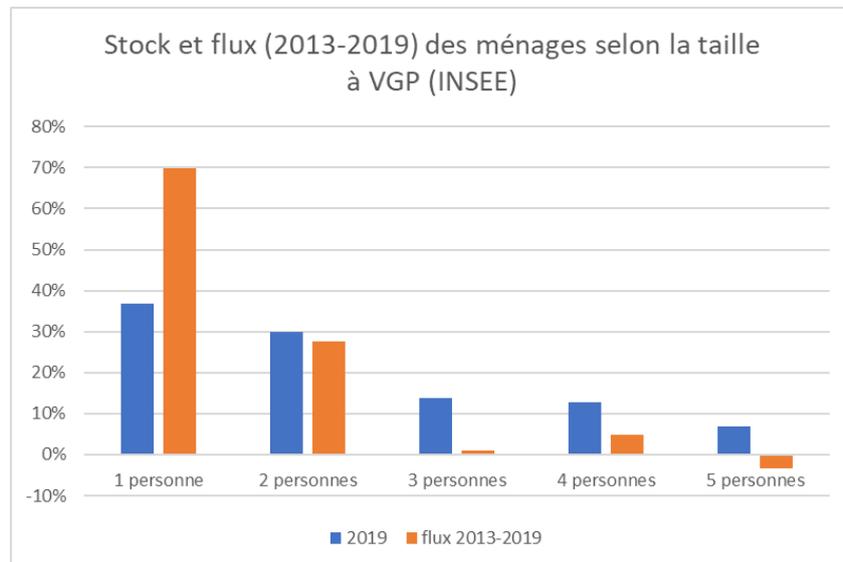


Figure 10 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des ménages selon leurs tailles (Sources : INSEE)

Des usages du foncier fortement contraints (extrait du document de diagnostic de l'Etude de stratégie foncière – MODAAL – juillet 2022)

De nombreux dispositifs en faveur de la préservation du patrimoine architectural

Les sites classés concernent **3 284 ha** de foncier, soit plus d'**1/4** de la superficie du territoire de VGP :

- Site classé de la plaine de Versailles
- Site classé de la Vallée de Bièvres

Le périmètre **UNESCO** du Château de Versailles concerne **7 757 ha** d'emprises foncières, soit près des **2/3** du territoire de VGP

Les sites classés représentent près de 3 300 ha, soit plus d'**1/4** du territoire de la CAVGP :

- 2 secteurs de protection du patrimoine architectural (Versailles et Bougival sur l'île de la Seine)
- 140 monuments historiques et 142 immeubles à protéger

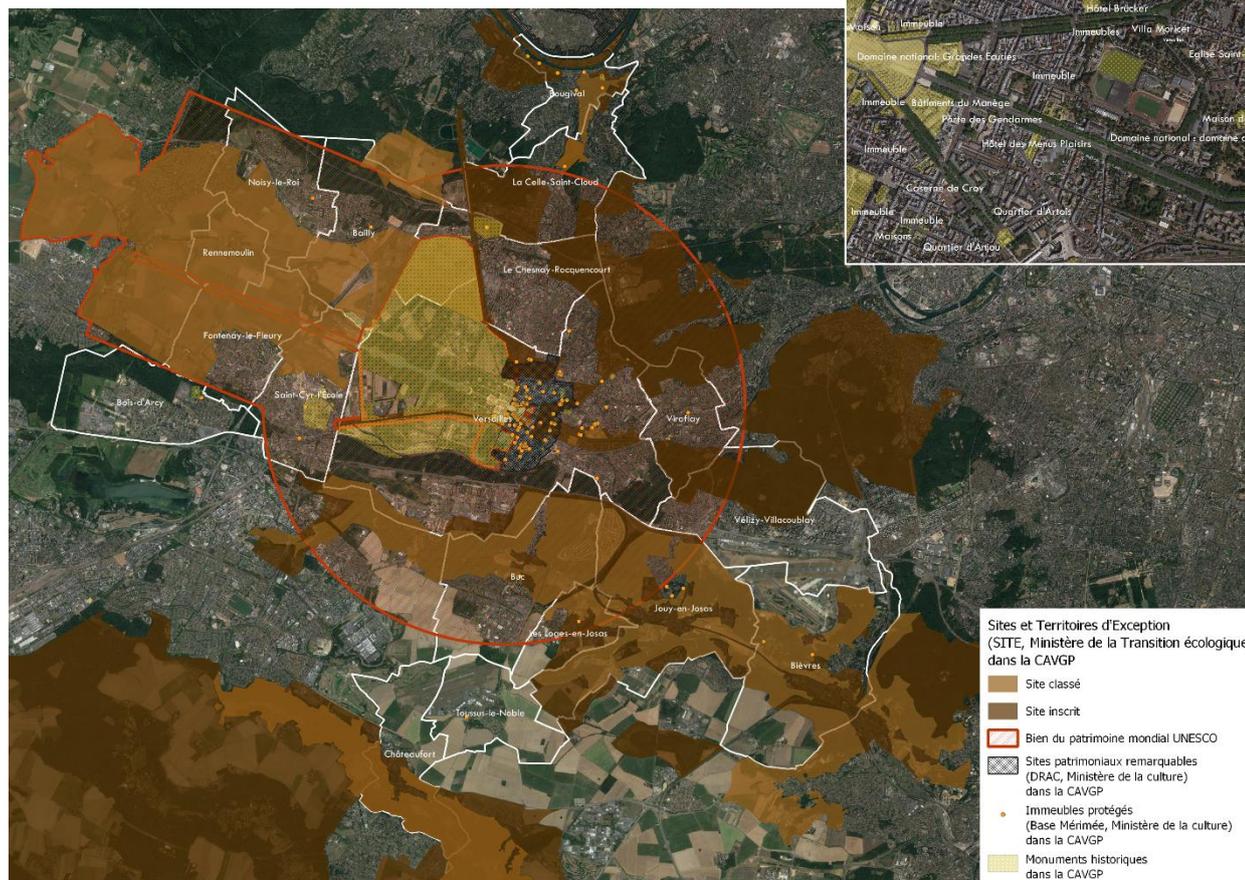


Figure 11 : Localisation des secteurs concernés par un dispositif de protection du patrimoine architectural sur le territoire de VGP (Source : données DRAC – Traitements Modaal - 2021)

Des espaces naturels et agricoles à fortes sensibilités dont la protection / valorisation est assurée par des dispositifs spécifiques

Deux dispositifs en faveur de la préservation et la gestion du foncier agricole : ZPNAF et PRIF (plateau de Saclay)

Les périmètres de ZNIEFF 1 (9 sites) et ZNIEFF 2 (6 sites) représentent une surface de 2 968 ha soit près d'1/4 du territoire de la CAVGP

5 espaces naturels sensibles (ENS) sur le territoire de VGP essentiellement sur la vallée de la Bièvres (propriété et gestion du CD78)

La commune de Châteaufort est concernée par la Charte 2011-2023 du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Aucun site Natura 2000, arrêté de protection du biotope ou réserve naturelle n'est recensé sur la ZPNAF Plateau de Saclay CAVGP

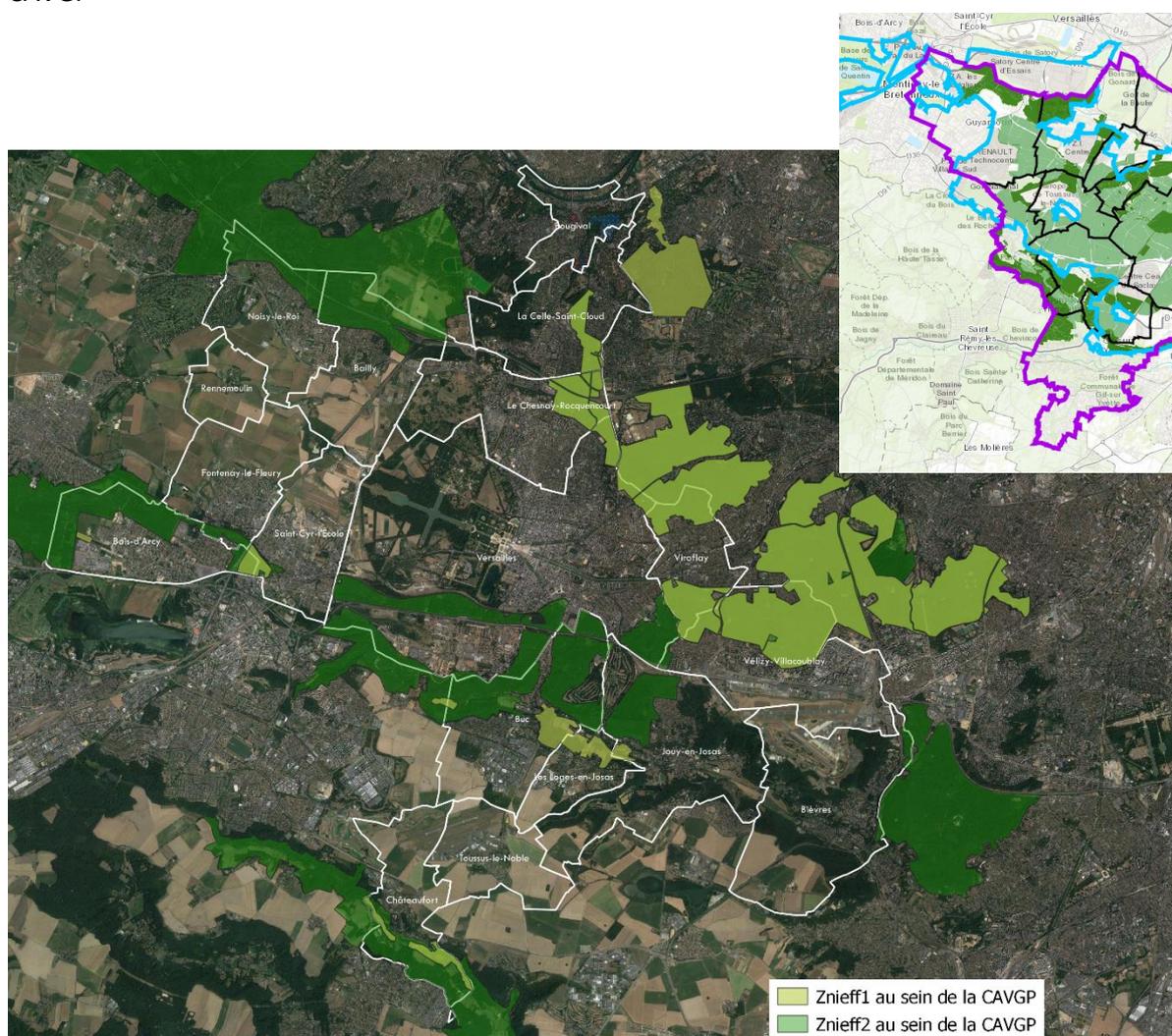


Figure 12: Localisation des principaux secteurs à enjeux en matière de préservation du foncier naturel, agricole ou forestier à l'échelle de VGP

Des risques globalement contenus sur la boucle de Seine et la Vallée de la Bièvres

Une exposition du territoire aux risques naturels globalement contenue, des contraintes d'aménagement localisées :

- 5 communes sont concernées par un PPRI
- 1 commune est concernée par un PPRN inondation
- 4 communes sont concernées par un PPRN mouvement de terrain (cavités souterraines)
- 1 commune est concernée par un PPRN mouvement de terrain lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles

Des risques technologiques localisés, des enjeux liés aux sites et sols potentiellement pollués à anticiper : absence de PPRT, 41 sites ICPE recensés (essentiellement en zones d'activités)

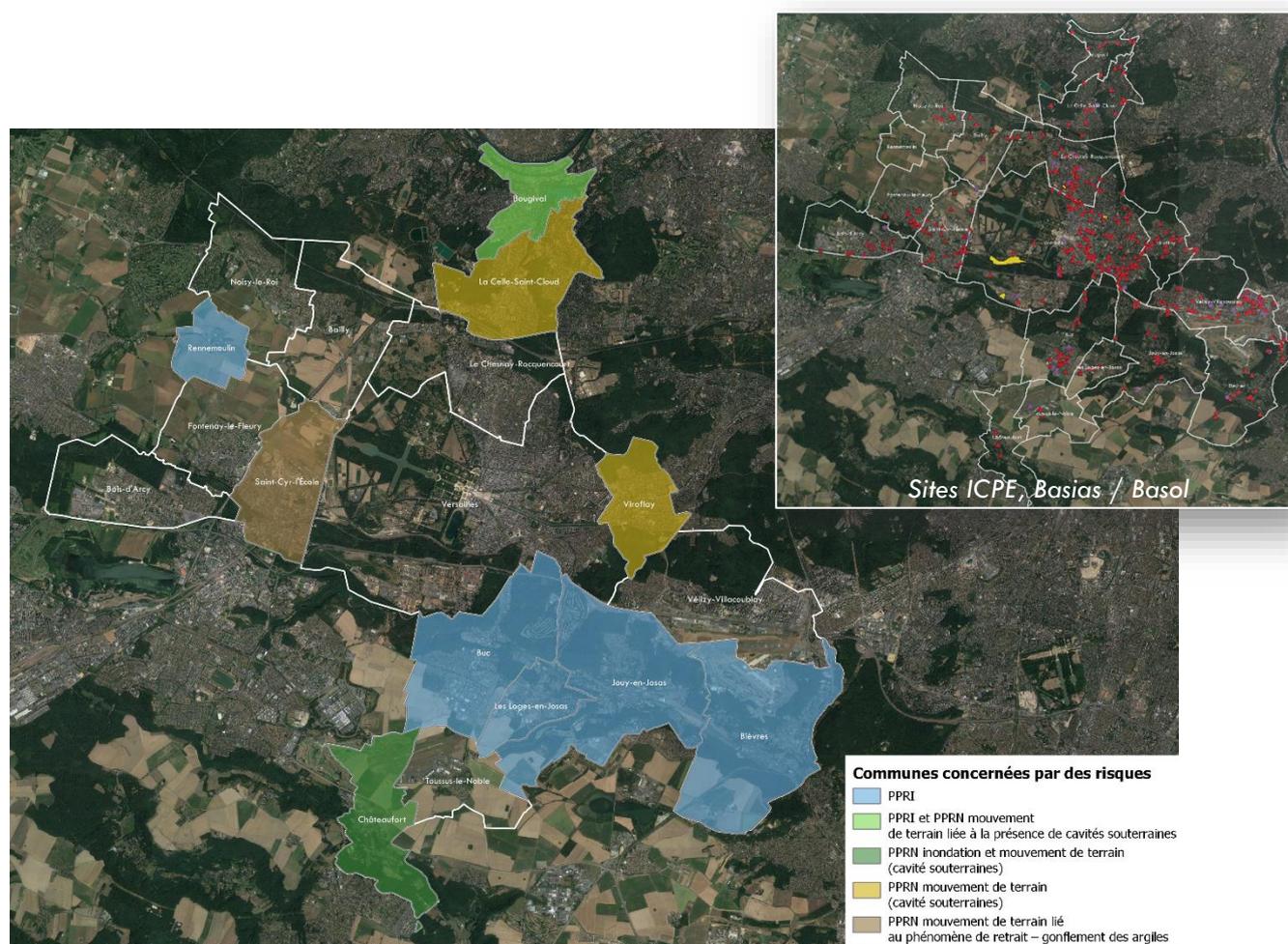


Figure 13: Communes dont l'usage du foncier est concerné par des servitudes liées aux risques naturels (Source : yvelines.gouv.fr / DDT78 / georisques.gouv.fr)

4 Synthèse des constats clefs sur les enjeux du parc existant

Points clés « qualitatifs » (dires d'acteurs)

Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc existant



Le parc de copropriétés est un thème récurrent avec des perceptions très différentes : les communes estiment qu'il existe un parc de grandes copropriétés aujourd'hui bien géré, avec une programmation effective de travaux, notamment d'isolation, pouvant entraîner des situations difficiles en termes de charges pour certains copropriétaires. Mais, il existe aussi des situations de copropriétés qui manque de proactivité, en particulier sur les enjeux énergétiques. Une « bombe à retardement » est même citée.

Mais face à ce constat, il est considéré que le problème se gère « naturellement ». En effet, une fois les travaux votés, les copropriétaires ne pouvant les financer vendent leurs logements, et sont remplacés par des nouveaux arrivants qui ont suffisamment de revenus pour financer les travaux. Ainsi, l'enjeu de qualité technique des copropriétés ne serait pas un problème.

Pour autant, ces copropriétés jouent dans certains cas un véritable rôle d'accueil pour des populations intermédiaires. Or, le mécanisme décrit dans le paragraphe précédent implique que ces ménages devraient revendre leurs logements dans un cas de surenchère de charges non programmées, et, au vu du marché immobilier local, devoir sans doute se loger dans d'autres secteurs de VGP, voire sans doute en dehors de l'agglomération. L'approche technique de la gestion des copropriétés est une chose, mais les impacts sociaux en sont une autre. Et ce rôle du parc existant est à ne surtout pas sous-estimer.

Ainsi, des « chambres de services » souvent en mi-sous-sols jouent un vrai rôle de parc social de fait. Elles sont révélatrices du manque d'offre en logement social. Quand les communes parviennent à reloger ces ménages en mal logement, ils sont immédiatement remplacés par un ménage similaire. La tension sur ce genre de biens est réelle. Sans aller jusqu'à évoquer des « marchands de sommeil », une vigilance est certainement nécessaire pour les communes. Les demandes en logement social

ayant pour motif « logement indigne » ne représente toutefois que 2% du stock de la demande¹⁰ (soit environ 250 situations vues par ce prisme).

En ce qui concerne les copropriétés de tailles réduites (de 2 à 4 copropriétaires), notamment en centre-ville, quelques « poches » de problèmes sont perçues par des communes, notamment en lien avec une occupation de personnes âgées en difficultés pour faire des travaux, ou très souvent n'en ressentant pas le besoin. L'identification des difficultés se faisant au fil de l'eau à l'occasion d'interventions du CCAS par exemple. Mais il n'y a pas de suivi vu le nombre limité de situations.

Globalement, les communes estiment que les enjeux d'insalubrité et d'indécence sont peu importants. L'attractivité locale ayant drainé des investissements de la part des propriétaires et gestionnaires. Toutefois, des situations isolées sont certainement à prendre en compte mais elles sont aujourd'hui difficilement connues, voire « invisibles ». Le potentiel n'est sans doute pas énorme, mais cela ne signifie pas qu'il n'existe pas des situations.

Les enjeux de travaux d'isolation du parc existant, mais aussi de pouvoir le remodeler pour mieux répondre aux nouveaux besoins des ménages en termes de confort, mais aussi d'usages, sont soulignés. Avec la particularité de la contrainte forte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur une part importante du patrimoine. Cela peut bloquer des travaux (isolation par l'intérieur par exemple) du fait de surcoûts, voire même interdire leur réalisation.

Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux

En ce qui concerne **l'état des lieux des copropriétés**, la situation est plutôt saine sur VGP. Mais il existe sans doute des risques de dérives : les travaux énergétiques sur des copros datant des années 70 peuvent ainsi assez rapidement monter à 25 K€ par logement, avec un reste à charge de l'ordre de 15 K€, ce qui exclut certains ménages, souvent déjà endettés du fait de leur acquisition immobilière, de la capacité à financer les travaux.

La chronologie des interventions sur les copropriétés est majeure. Il faut **se méfier de la prédominance de la technique sur le social/l'humain** qui arrive trop tard dans les étapes du projet. On identifie ainsi sur certaines copropriétés que le projet technique est démesuré au regard des capacités des copropriétaires. Et que le « droit commun ne suffit pas ». De fait des actions de rénovation mettent en difficultés des occupants qui doivent effectivement partir.

Le parc privé existant peut aussi jouer un rôle social. Des outils comme l'intermédiation locative, le conventionnement, etc... seraient à mieux mobiliser. Un travail de communication vis-à-vis des propriétaires bailleurs est à conduire.

Le **problématique du plomb**, en particulier dans les copropriétés anciennes de Versailles est aussi à prendre en compte. C'est un enjeu de santé (saturnisme)

Sur les enjeux d'amélioration du parc privé, le statut des bâtiments est à prendre en compte entre les copropriétés, effectivement statut important sur VGP, mais aussi les immeubles en monopropriété. Sur ce dernier cas, il s'agit souvent d'un investisseur et les moyens de mobilisation et les types d'actions à envisager sont différentes.

Sur l'efficacité de **la rénovation énergétique**, une forme de concurrence entre les approches se développe. Il y a une approche « monogeste » qui ne traite que d'un volet (isolation, ou modes de chauffage par exemple). Cela permet notamment de nourrir des résultats statistiques pour valoriser

¹⁰ Extrait di diagnostic CIL – avril 2023

les dispositifs en cours. Mais une approche plus globale, avec un objectif plus ambitieux du classement énergétique des biens est sans doute à promouvoir. Cette deuxième approche est la plus performante sur le fond, mais statistiquement elle met plus de temps pour être prises en compte dans les évaluations des dispositifs nationaux...

Le « monogeste » est majoritaire aussi car des publics avec peu de revenus sont concernés et ne peuvent avoir une approche « globale ». Un des enjeux qui ressort des échanges est que la recherche de massification de la rénovation, nécessaire au regard des enjeux, prend une tournure plus « technique » que « sociale » : « on oublie les gens ».

Une articulation entre ces différents modes d'intervention est à développer.

L'existence de **chambres de services, dégradées et insalubres**, est confirmée par des communes. Ces dernières expriment une forme d'impuissance sur ces logements occupés par des précaires. Les communes, en particulier les plus petites, ne disposent pas de service d'hygiène et salubrité. Un accompagnement dans le cadre du PLHi serait à considérer. Il est ainsi souligné par l'Etat que des dispositifs réglementaires existent, qu'il faudrait mieux partager : **formations** par l'ADIL sont à organiser par exemple dans le cadre de la mise en œuvre du PLHi.

Les communes soulèvent le fait que ces formations doivent être programmées de façons régulières et suivies car les agents des collectivités sont très mobiles, et que le renouvellement des ressources, sans compter les évolutions réglementaires, nécessite des mises à jour constantes. Le partage d'expériences « terrain » est aussi à envisager entre communes de VGP.

Des **échanges d'expériences** sur de nouvelles pratiques en termes d'énergies sont aussi à promouvoir. Par exemple, VGP travaille avec les communes volontaires sur le développement de la géothermie,

L'accès des habitants à la connaissance des dispositifs est un enjeu de plus en plus important avec le développement des guichets uniques dématérialisés. Ce qui est une forme de progrès et de vraie facilitation de démarches pour une partie importante de la population, à l'aise avec le numérique, pose problème pour une frange qui ne maîtrise pas ces nouveaux modes d'informations (notamment les seniors). Et comme le développement de ces guichets numériques s'est accompagné d'une quasi disparition des guichets « physiques », avec, de plus, une complexité croissante des dispositifs d'amélioration de l'habitat, que ce soit sur les questions énergétiques comme les questions d'adaptation du logement au vieillissement... des bénéficiaires potentiels échappent aux aides.

Un travail de ciblage de ces populations : repérage et actions adaptées est sans doute à conduire dans le PLHi en organisant des bilans réguliers avec les partenaires (communes, CD, opérateurs,...) pour partager et réagir sur les difficultés d'atteinte de certains ménages.

Un « **parcours de la réhabilitation** » pour les plus modestes est à imaginer, en particulier pour des situations de petites copropriétés en centre ancien sans syndics professionnels.

Un travail particulier doit aussi s'engager sur les propriétaires de **maisons individuelles** sur la question de l'adaptation au vieillissement. Un accompagnement doit s'envisager à la fois avec une approche de maintien à domicile, mais aussi de prise en compte de situations humaines dans un bien immobilier techniquement complexe à adapter, pour lesquelles la question d'un itinéraire spécifique doit se poser.

Une approche de travaux en « commandes groupées » pour des maisons individuelles est à creuser pour massifier les interventions et réaliser des économies d'échelles en termes financiers mais aussi

désagréments de travaux. Ce type d'approche est assez innovant et demande des études de faisabilité et de ciblage en amont.

La question de la **capacité des entreprises** pour conduire des travaux de qualité, en accord avec les dernières normes, se pose. Il y a aussi un phénomène de tensions de prix pour les intervenants avec la logique de massification de la rénovation. Une définition d'un cadre/référentiel de prix acceptables pourrait être bienvenue. Se pose aussi sur les centres anciens, la problématique de comptabilité des éventuels travaux d'isolation avec les contraintes liées aux mesures de protection, de type PSMV (plan de sauvegarde et mise en valeur), qui entraînent des coûts supplémentaires.

Indicateurs-clés quantitatifs de référence

Un parc de logements avec peu de vacance et plutôt de bonne qualité

Selon l'INSEE la part de logements vacants sur VGP en 2019 est de 6,78% (6,24% en 2013). Les données LOVAC, issues de croisements de fichiers fiscaux fait apparaître une vacance de 5,8% en 2021. Dans les deux sources la vacance est relativement plus importante sur le secteur urbain (7,1% INSEE, 6,2% LOVAC). Toutefois la vacance recouvre une diversité de situations importantes (temps entre deux occupants, réhabilitation, logements neufs, logements inadaptés et en mauvais état, problèmes de succession, ...). L'observation des logements vacants de plus de 2 ans (LOVAC), a priori qui relèvent de la vacance structurelle, est de 0,9%, soit 1167 logements. Taux très faible.

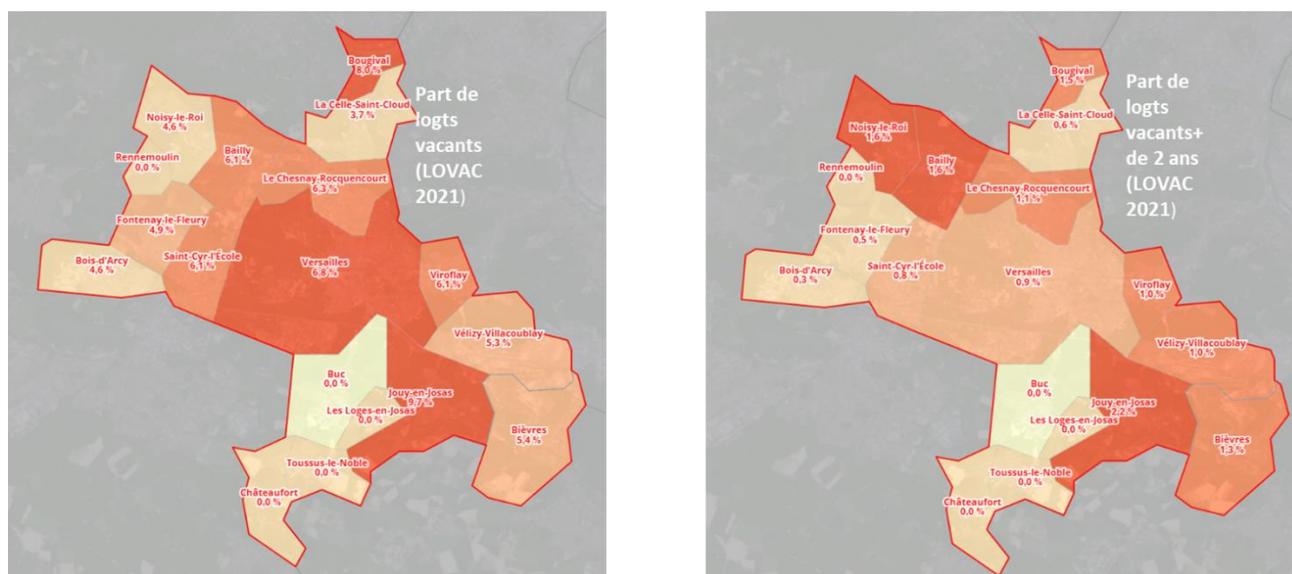


Figure 14: Les logements vacants (Sources LOVAC 2021)

Le Classement Cadastral (indicateur de la qualité globale du logement qui comporte 8 catégories : de 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour analyser le « parc potentiellement indigne » soit les catégories 6 « ordinaire », 7 « médiocre » et 8 « très médiocre »). Les cartes et données ci-dessus montre le faible taux de logements médiocres. Toutefois, sur des communes comme Bièvres ou Bougival des situations existent et peuvent concernés des petites copropriétés en centre-ville et des maisons en mauvais état, souvent occupées par des seniors. Mais le nombre est faible. Le parc ordinaire, qui nécessite une forme de vigilance est relativement plus important (15% des logements). En particulier dans le secteur centre urbain.

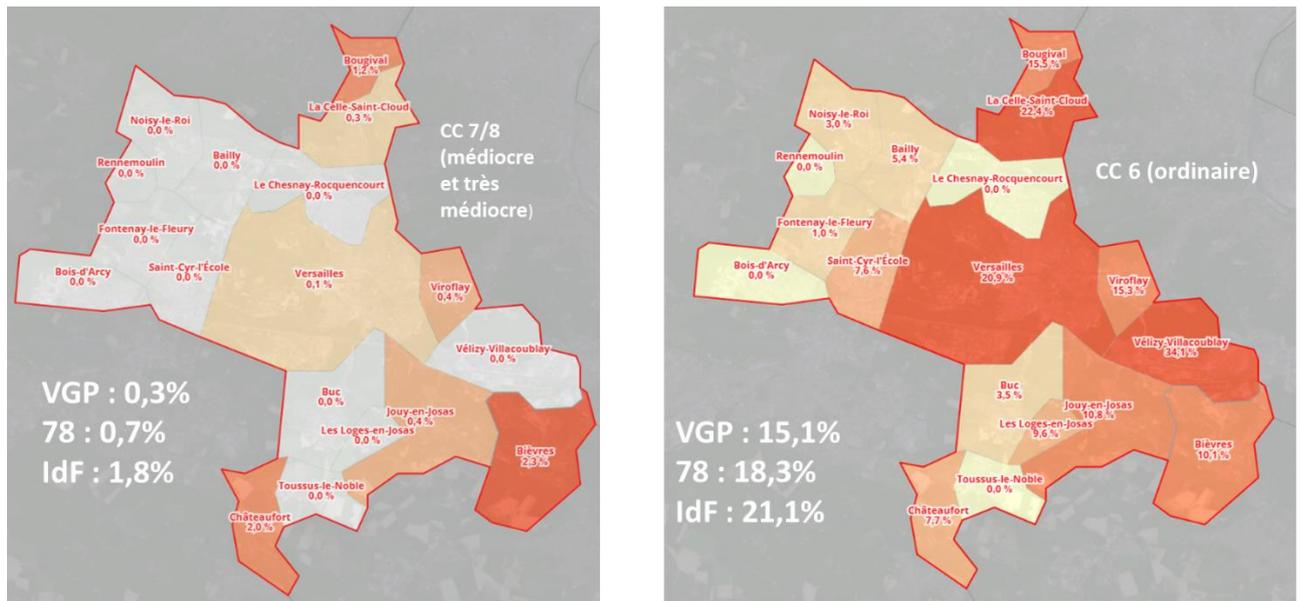


Figure 15 : Classement cadastral des logements par commune de VGP (Sources FILOCOM 2019)

Les logements en copropriété : une particularité forte de Versailles Grand Parc

VGP se caractérise par une proportion de logements en copropriété importante (60%), en particulier sur le Chesnay-Rocquencourt et Versailles.

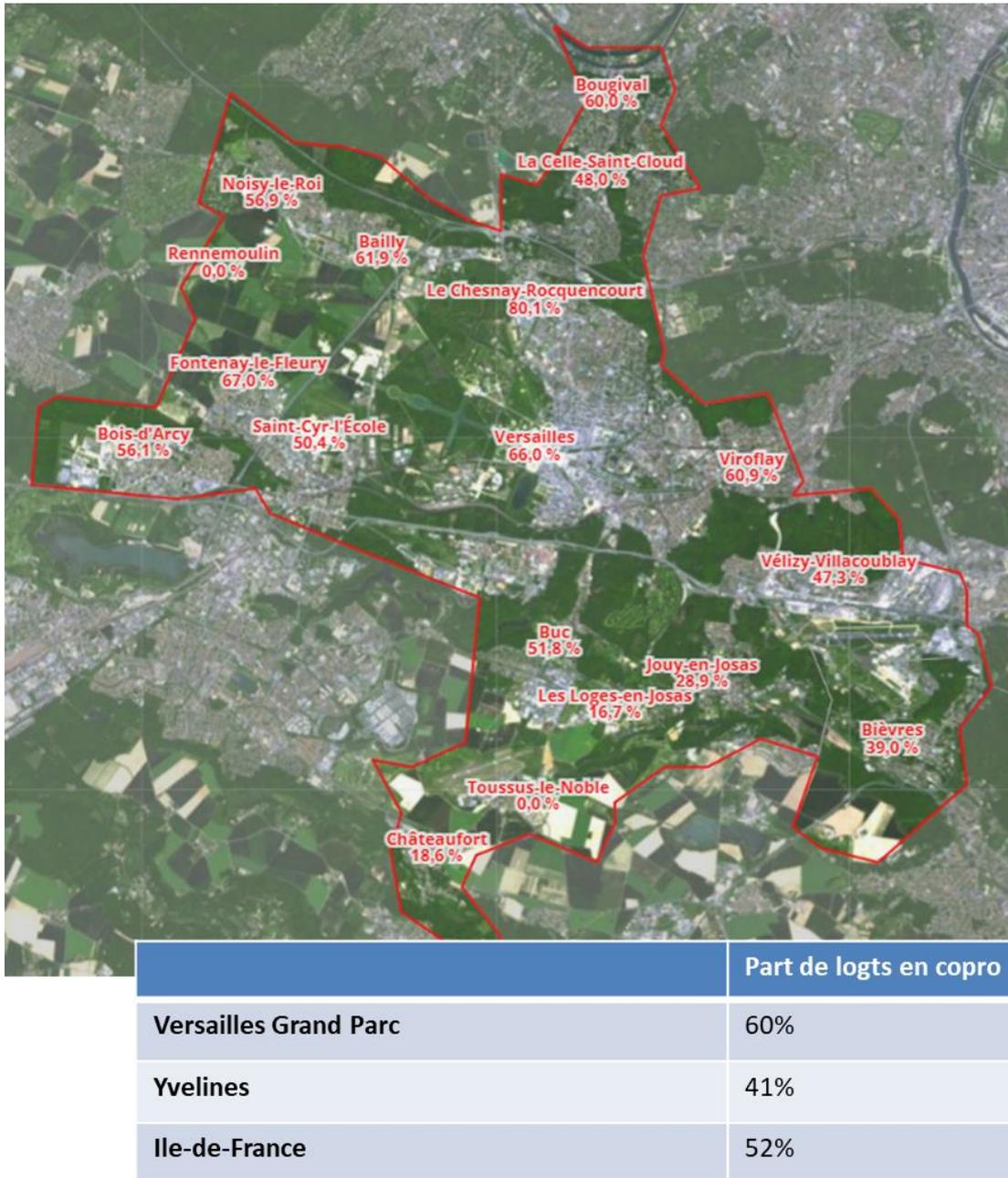


Figure 16 : Part de logements en copropriété par commune sur VGP et comparatif avec le Département 78 et la Région IdF (Sources : FILOCOM 2019)

Le parc de copropriétés de VGP se distingue aussi par une proportion très importante de très grandes copropriétés (cf graphique ci-dessous).

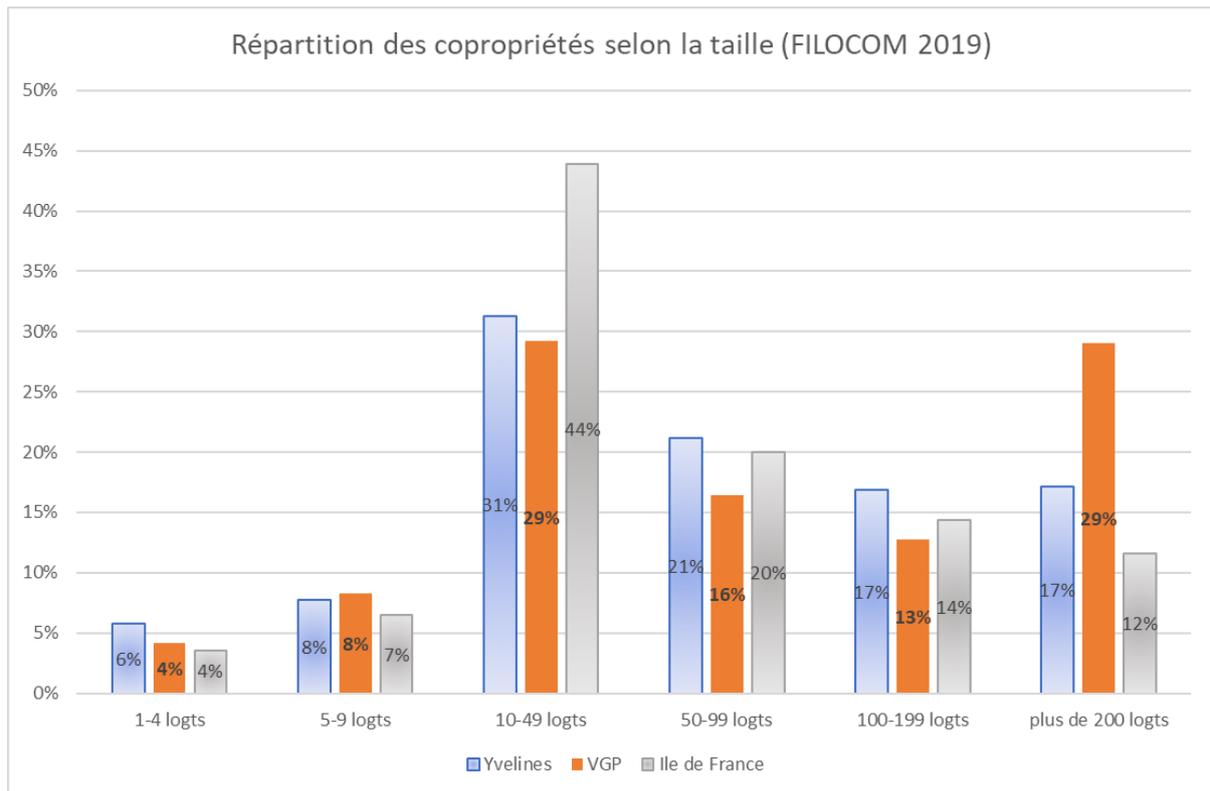


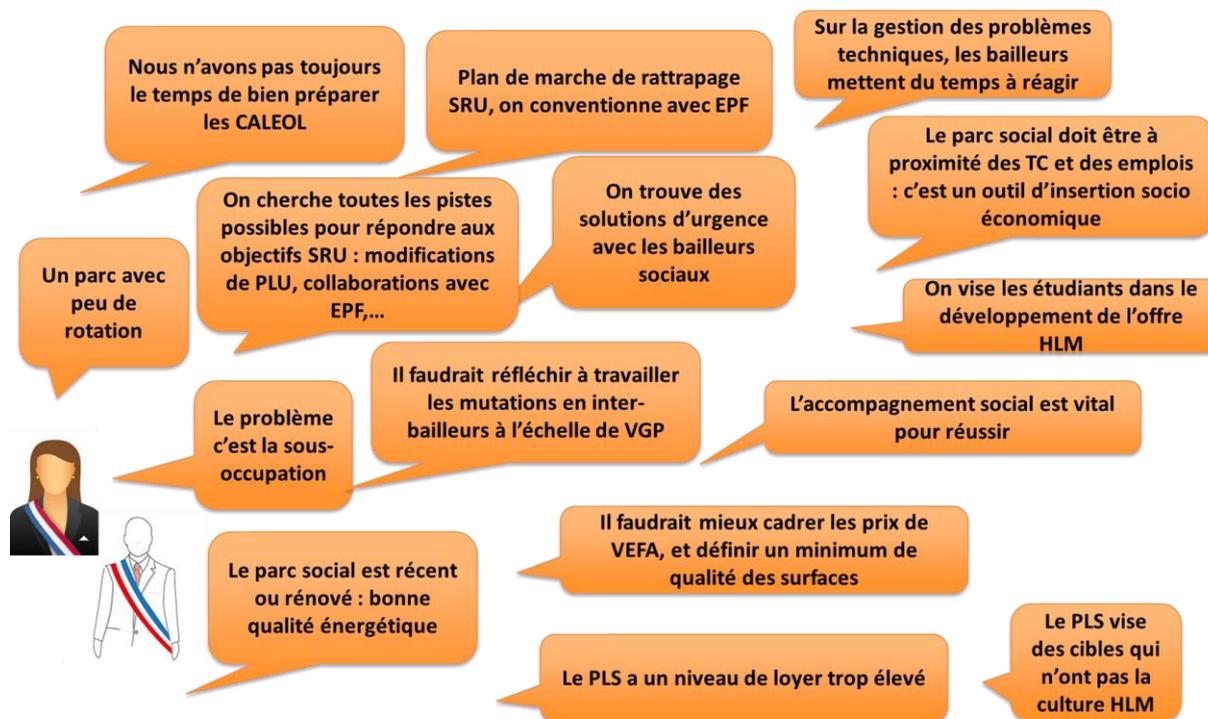
Figure 17: Répartition des copropriétés selon leur taille sur VGP, Yvelines et Ile-de-France (FILOCOM 2019)

Une analyse du registre national des copropriétés montre que, sur VGP, 140 copropriétés auraient une part de plus de 50% de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €, soit environ 2 400 logements concernés. Ce registre recense plus de 3 000 copropriétés, mais les données financières sont très diversement renseignées. Il faut donc considérer ces situations « à risques » comme un minimum. La situation de VGP est sans commune mesure avec des situations graves de copropriétés dégradées connues ailleurs, mais un travail de prévention et de maintien de cette situation saine est à prendre en compte.

5 Synthèse des constats clefs sur les enjeux du parc social

Points clés « qualitatifs » (dires d'acteurs)

Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc locatif social



La question du parc social est souvent appréhendée en termes de gestion du parc existant. Avec plusieurs dimensions à prendre en compte :

- Des enjeux de **gestion du patrimoine** et de relations avec les bailleurs visiblement assez hétérogènes sur le territoire,
- Des questions aussi sur **la gestion des attributions**, avec là aussi des situations très diverses selon les communes, plus ou moins présentes au fil du processus qui va de l'expression de la demande en logement social jusqu'à l'attribution,
- Des enjeux sur la **gestion de l'occupation du parc** avec, parfois des étonnements sur des attributions pour des ménages du contingent préfectoral pour lesquels le logement, et en particulier la desserte, ne convient pas au ménage. Impression des communes que des réservataires cherchent à « faire du chiffre » sans vraiment prendre en compte la réalité de l'offre proposée (en termes de localisation, de services, etc...),
- Très peu de parc social considéré comme avec une occupation problématique. Des troubles de comportement ou de délinquance marginaux, et sans relation aucune avec le logement social. Mais une vigilance affirmée de la plupart des communes sur les équilibres sociaux.

Sur la gestion du parc, la problématique la plus relayée est la **faiblesse de la rotation et la sous-occupation de certains logements** habités par des personnes âgées. La non-adaptation de certains patrimoines, connus et identifiés, est aussi soulevée.

En termes de développement du parc, le **suivi des objectifs SRU** est régulièrement cité. C'est donc avec une approche réglementaire que cette question est abordée, plus rarement dans une optique de prise en compte des besoins et de stratégie de développement de l'habitat : l'enjeu c'est de répondre aux obligations chiffrées de la loi SRU.

Par ailleurs, le **manque de lisibilité des communes sur le foncier détenu par l'Etat** est un enjeu majeur. Les communes sont parfois étonnées de la stratégie spéculative de l'Etat d'un côté qui cherche à vendre son patrimoine dans une logique de profit, et d'un autre côté des obligations de la loi SRU et des objectifs de production de logements sociaux, limités par la revente au prix fort de certains fonciers publics...

Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux

Pour les acteurs du parc social, le contexte est compliqué, avec **des freins à la production** dus au contexte sanitaire, à la croissance des prix des matériaux et des prix de VEFA¹¹, ce qui implique des suppléments à prendre en charge pour le bailleur. De plus, les bailleurs HLM ont perdu des capacités de financement dans le cadre de la réforme des APL et l'augmentation du taux du Livret A¹² pèse aussi. Sur un territoire comme VGP, où le foncier est très cher, les bailleurs sont contraints de majorer au maximum les marges locales¹³ pour équilibrer leurs opérations.

L'enjeu porte sur le foncier, rare et donc cher. Le territoire a besoin de **poursuivre la réflexion sur une approche foncière pour produire du logement social**. Le suivi et le partage des expériences conduites par les communes est ainsi une piste à poursuivre dans la dynamique des travaux du PLHi et de l'étude foncière.

Les **équilibres d'opération** se font aussi avec l'intégration de PLS qui est un produit qui permet d'équilibrer le financement. Mais le volet qualitatif de la loi SRU limite son développement. Et le BRS prend de plus en plus le pas sur le PLS dans les projets.

Un travail de confiance partenarial doit se mettre en place dans le cadre du PLHi entre les bailleurs sociaux, les communes et l'Etat. Aujourd'hui ces conditions ne sont pas toujours réunies.

Il faut aussi avoir à l'esprit que sur un territoire comme VGP, avec la forte tension de marché, l'offre de logement social crée la demande. De ce fait, les chiffres de la demande exprimée ne sont pas révélateurs de la réalité des besoins, nettement plus importants.

Le territoire est attractif pour les bailleurs. Les organismes répondent présents, et sont concurrents, à la moindre opération qui se dessine. Des grands groupes cherchent à s'implanter. Il est à noter que dans le paysage des bailleurs, VGP est une des rares collectivités à avoir son opérateur HLM (Versailles Habitat). Des communes font ainsi part de leurs inquiétudes sur le phénomène des regroupements de bailleurs qui éloigne les centres de décision de la proximité.

¹¹ VEFA = Vente en Etat Futur d'Achèvement, ou « vente sur plan », est un dispositif dans lequel un opérateur privé vend une partie de l'opération à un bailleur social, permettant ainsi de remplir les obligations de mixité.

¹² Ce qui a pour effet d'augmenter les charges d'intérêt pour les organismes HLM, car le Livret A permet de financer le développement du logement social

¹³ Les marges locales permettent de majorer les loyers des logements sociaux PLAI et PLUS, dans la limite de 15%, en se basant sur les critères de construction

La concurrence entre bailleurs sur le territoire de VGP est aussi due au développement de produits comme les PLS ou les LLI¹⁴ qui créent des actifs au sein de la comptabilité des organismes HLM, de plus en plus nécessaire dans les questions d'équilibres financiers de ces structures sur un secteur local au marché immobilier tendu et valorisé durablement. Dans ce cadre, il ne faut pas perdre de vue que les bailleurs sociaux ont certes un rôle social majeur et central, mais ce sont aussi des entreprises avec les contraintes économiques que cela signifie.

La production de logements sociaux sur VGP a tendance à trop se concentrer sur les résidences spécifiques, au détriment du logement familial. Or, les besoins des ménages familiaux sont aussi très importants. Dans le cadre du PLHi il serait pertinent de flécher le développement du parc social vers le logement familial, tout en tenant compte des besoins spécifiques de certaines populations (étudiants, seniors, jeunes, précaires, etc...)

Au regard de la loi SRU, le **BRS**¹⁵ permet de répondre à une partie des objectifs et est plébiscité par certaines communes. Ils ne nécessitent pas d'agrément et sont décomptés dans le recensement SRU au moment de leurs mises en service. Ce produit est une solution qui est largement promulgué par les pouvoirs publics (Actualisation 2024 : les plafonds de revenus pour bénéficier du BRS ont été assez largement étendus à partir du 1/01/2024, permettant ainsi de toucher un panel de ménages plus large).

Les opérations sont récentes et il n'y a pas encore assez de recul pour pouvoir tirer un bilan du fonctionnement. Un zoom, après plusieurs années, pourrait faire l'objet d'une étude dans le cadre du PLH.

Les logements sociaux sont décomptés au moment de l'agrément. Sur VGP, les organismes HLM connaissent un « taux de chute » des agréments importants. Concrètement cela signifie qu'il y a un affichage fort en nombre d'agrément, mais leur traduction en logements réels ne se fait pas systématique. Par exemple, des agréments sont adossés à la réalisation de résidences seniors. Mais avec la hausse des prêts, ces résidences ne se font pas. Globalement, le fait de produire en VEFA avec la dépendance à la réalisation de l'opération par le promoteur privé peut poser potentiellement des problèmes : le contexte est aussi très complexe pour les opérateurs privés.

Cela implique des nouvelles stratégies de promoteurs dans le cadre de la VEFA, qui vendent aux bailleurs les lots terminés. Avant, la relation se basait sur des droits de réservations, maintenant le bailleur est un peu mis devant le fait accompli, et pas forcément avec les logements répondant aux besoins des bailleurs.

Une **offre complémentaire sur le conventionnement** est aussi à développer. Notamment avec des forts besoins pour des petites surfaces en PLAI. Ainsi, l'opérateur SOLIHA cherche à développer une offre de petites opérations dans le diffus.

¹⁴ LLI : Logements Locatifs Intermédiaires qui sont des produits portés par certaines opérateurs (CDC Habitat, Inli) permettant aux ménages entre plafonds HLM et prix du privé de se loger. Le LLI n'est pas décompté dans la réponse aux obligations SRU.

¹⁵ Bail Réel Solidaire : produit d'accession maîtrisée à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources d'acquérir le bâti, mais de louer le foncier (avec une redevance particulièrement faible dans les Yvelines du fait de l'action du Conseil Départemental sur le sujet). C'est un produit de démembrement entre le foncier et le bâti, a priori anti-spéculatif (la non-spéculation des BRS doit encore être prouvée dans la pratique pour certains sceptiques)

3 grands enjeux sont à prendre en compte dans le PLHi selon les acteurs du monde HLM :

- **Développer les moyens d'accéder au foncier**, par exemple en créant des réserves foncières par l'utilisation du DPU¹⁶ et un travail de mobilisation très en amont à travers la stratégie foncière, Les Secteurs de Mixité Sociale dans les PLU sont aussi à optimiser,
- Définir un **modèle économique du logement social** en mesure de fonctionner pour assurer la production réelle des logements,
- Mettre en place un **Comité Habitat Social sur VGP** pour instaurer un dialogue continu entre EPCI, communes, Etat et bailleurs

Des communes sortent, ou sont récemment sorties, de la carence. Or, les communes ont développé le logement social du fait des obligations SRU. D'où la quête du chiffre, sans forcément la prise en compte des besoins. Il s'agit maintenant d'installer « l'après SRU » dans une logique de maintien de la part du logement social et d'un développement territorial stratégique : **le logement social « fait la ville »**. Il faut sortir de la logique « calculatrice Excel ». Et bien prendre en compte les ménages et leurs besoins comme porte d'entrée à la réflexion.

Une **charte promoteur**, avec un référentiel de prix¹⁷ serait un axe opérationnel à envisager dans le PLHi. Il faut cadrer les jeux de surenchère entre bailleurs. Aujourd'hui on a tendance à se dévier de l'analyse des besoins pour se focaliser sur le calcul d'équilibre. Un engagement sur la qualité du parc social pour encadrer le système VEFA peut contribuer à rétablir la confiance.

Une commune explique les difficultés à travailler sur les projets. Avec le DPU ou le lancement d'appel d'offre sur les projets, avec la négociation de droits de réservation et d'exigences de qualité. Mais la trésorerie à mobiliser pose aussi des limites. Surtout dans un cadre de VEFA avec la vente de la part HLM au mieux disant, il y a des effets mécaniques d'augmentation des coûts.

Le PLU est clair sur les objectifs de mixité, avec un taux à 70% dans les projets, voire de 100% sur les terrains de moindre taille. Le souci se pose sur **l'acceptabilité des projets par les riverains**. Par exemple sur les effets sur le stationnement.

L'enjeu pour la commune porte aussi sur la maîtrise de la densité et l'intégration des opérations dans le paysage urbain.

Sur les besoins, **la rotation dans le parc social est insuffisante**. Des ménages arrivent sur le territoire via l'offre en copropriété, puis se tournent vers le logement social car le taux d'effort est trop important dans le parc privé. Des besoins ne sont pas exprimés, les urgences « invisibles » augmentent selon les acteurs. Leur objectivation demande de travailler aussi sur de nouveaux indicateurs de priorités et de prise en compte d'évolutions sociétales encore complexe à appréhender (effets COVID ou de la crise immobilière par exemple).

¹⁶ DPU : Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement.

¹⁷ Avec par exemple des exemples de prix de charge foncière à ne pas dépasser pour produire des opérations de qualité pour tel ou tel type de ménages. Cet type d'exercice nécessite un travail à « livre ouvert » avec les opérateurs pas toujours simple à mettre en place...

Des besoins repérés concernent aussi le premier quartile de revenus et sont plutôt des ménages jeunes, monoparentaux et en recherche de petites typologies¹⁸. Des isolés en recherche de petites typologies existent aussi, en particulier sur les communes les plus urbaines.

Indicateurs-clés quantitatifs de référence

Le développement du parc social

Le parc social connaît un développement continu, à rapporter à un flux moyen global de 1 200 logements en plus par an. Il représente donc environ 40% du développement du parc total de logements sur VGP.

Les communes SRU connaissent aussi un taux de logements sociaux parmi les résidences principales globalement en progression (voir carte page suivante) selon des estimations qui ne valent pas décompte SRU.

Les logements sociaux ci-dessous sont les logements sociaux conventionnés. Les logements non conventionnés des SEM ne sont pas compris dans le graphique ci-dessous. Soit 2 102 pour VGP, dont 1 735 à La Celle-Saint-Cloud et 287 à Versailles. Ainsi, en comptant l'ensemble des logements, le parc social est de 25 085 unités¹⁹ en 2022 (RPLS).

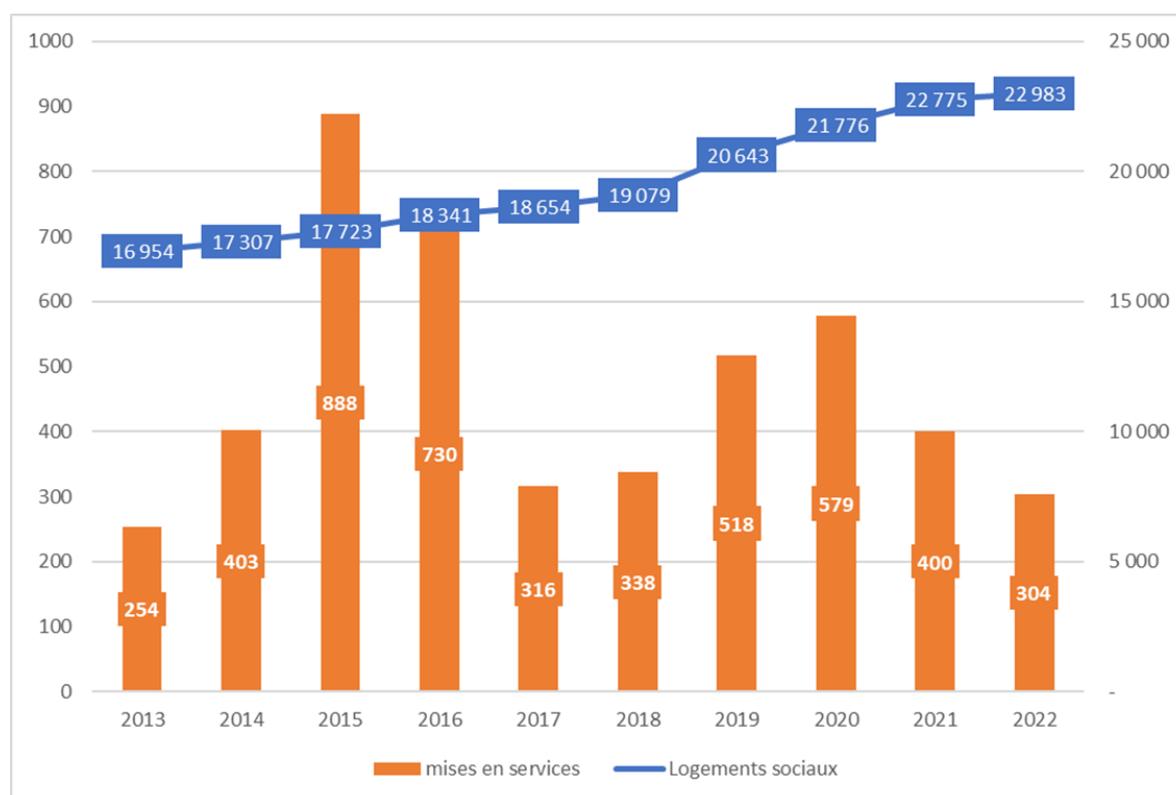
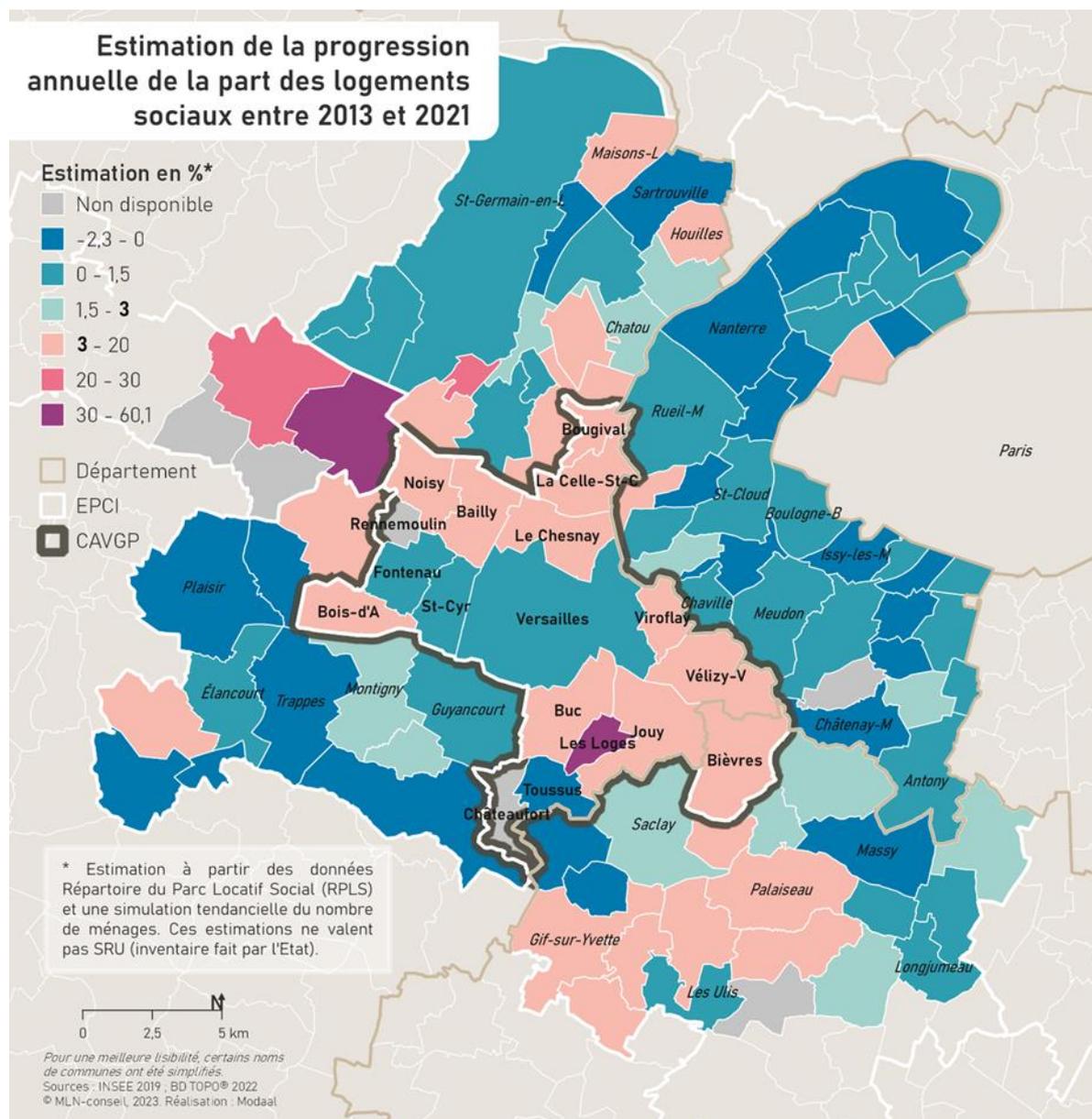


Figure 18 : Evolution du parc locatif social conventionné de VGP entre 2013 et 2022 (Sources RPLS 2022)

¹⁸ Diagnostic CIL – avril 2023

¹⁹ Décompte à ne pas confondre avec l'inventaire SRU qui intègre par exemple des logements conventionnés du parc privé (non pérennes potentiellement) et qui suit aussi un volet qualitatif dans la prise en compte des rattrapages (part de PLAI minimum et part de PLS/BRS maximum).



Un développement récent (depuis 5 ans) du parc social majoritairement en petites typologies et PLS : difficultés d'accès pour des ménages familiaux

Le graphique ci-dessous et les suivants montrent le stock 2022 de logements sociaux selon les types de financements et le flux de développement constatés sur les 5 années avant 2022.

Assez clairement VGP se distingue des EPCI voisins et de la moyenne départementale par une part plus importante de produits en PLS que ce soient en stock ou surtout dans le flux. Le logement social produit ces dernières années, selon les données RPLS s'apparente beaucoup à du logement de gamme intermédiaire. C'est le produit PLUS qui est le plus en décalage (moins important) sur VGP avec la moyenne des autres territoires. Le flux de PLAI est aussi plus faible sur VGP.

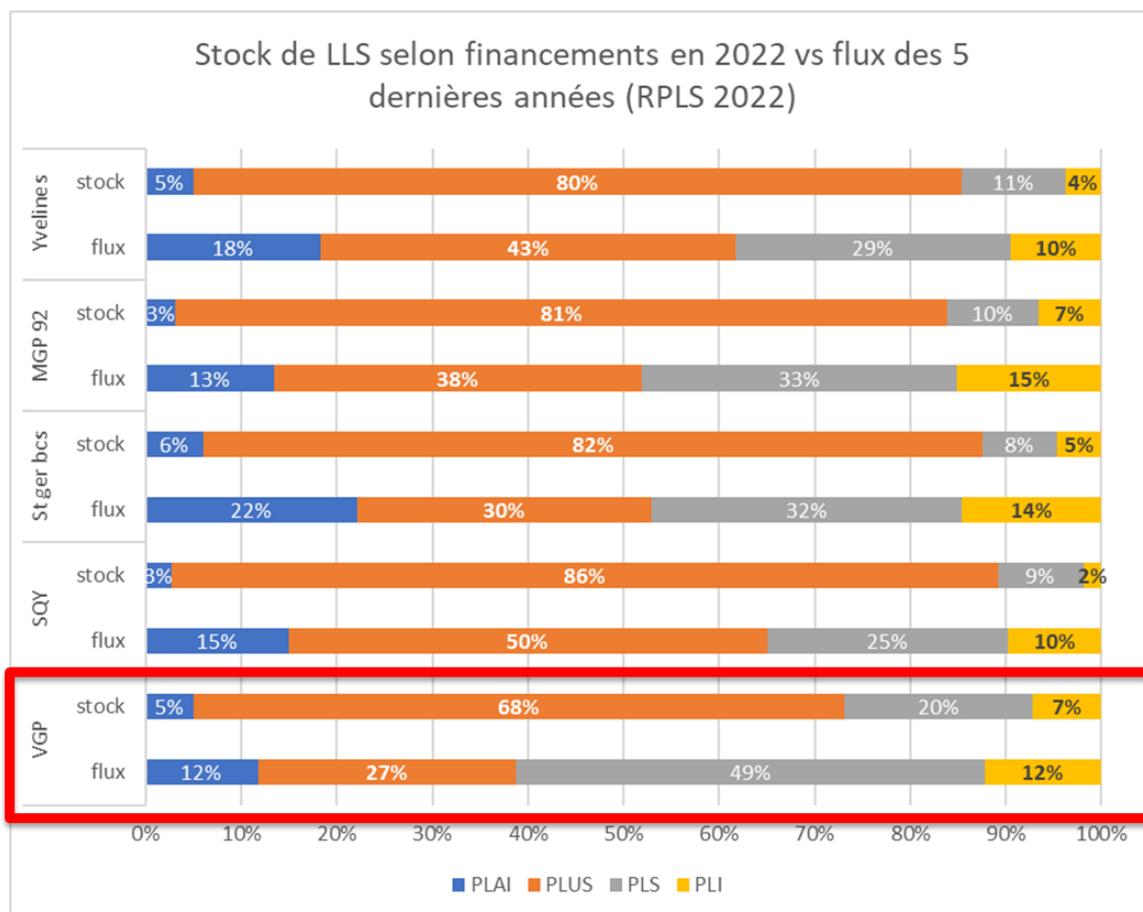


Figure 19 : Stock de logements sociaux par types de financements en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)

En ce qui concerne la typologie des logements sociaux, VGP présente un profil avec de petites typologies dans le développement des 5 dernières années (T1 et T2 = les 2/3 du flux).

Le stock de T1 est particulièrement important à VGP, mais pour les autres typologies les différences avec d'autres territoires sont plus mesurées.

L'essentiel de la production de T1 est concentré sur le secteur Vallée Bièvres et Plateau de Saclay où 75% du flux des logements sociaux récents est en T1. Majoritairement des logements étudiants.

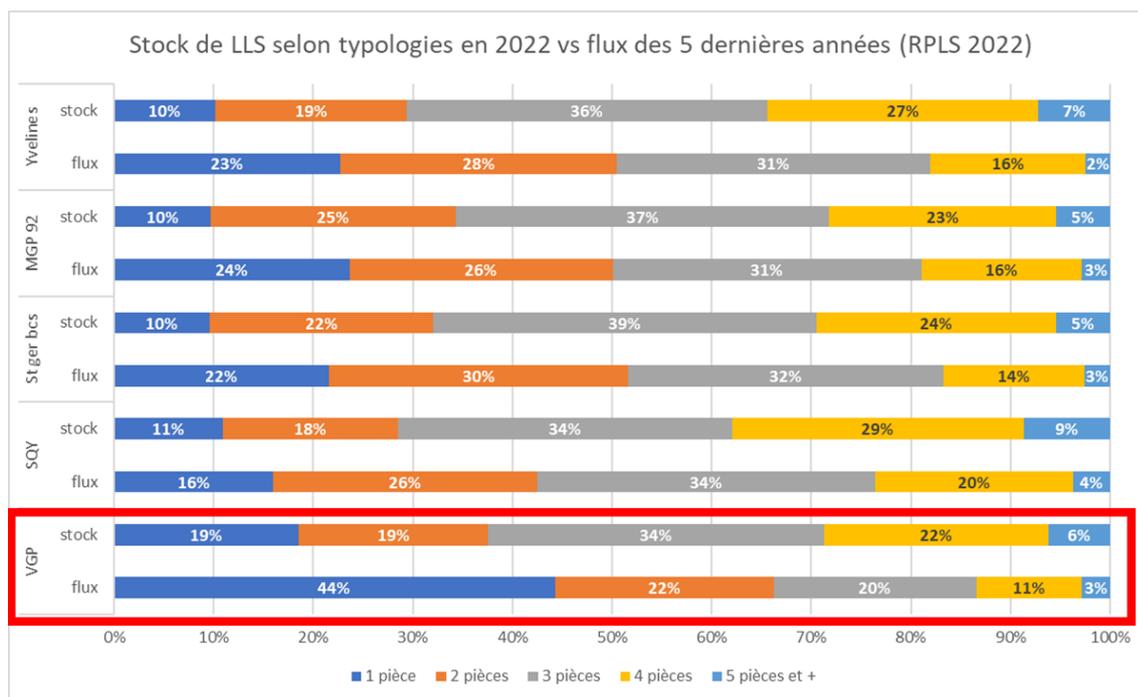
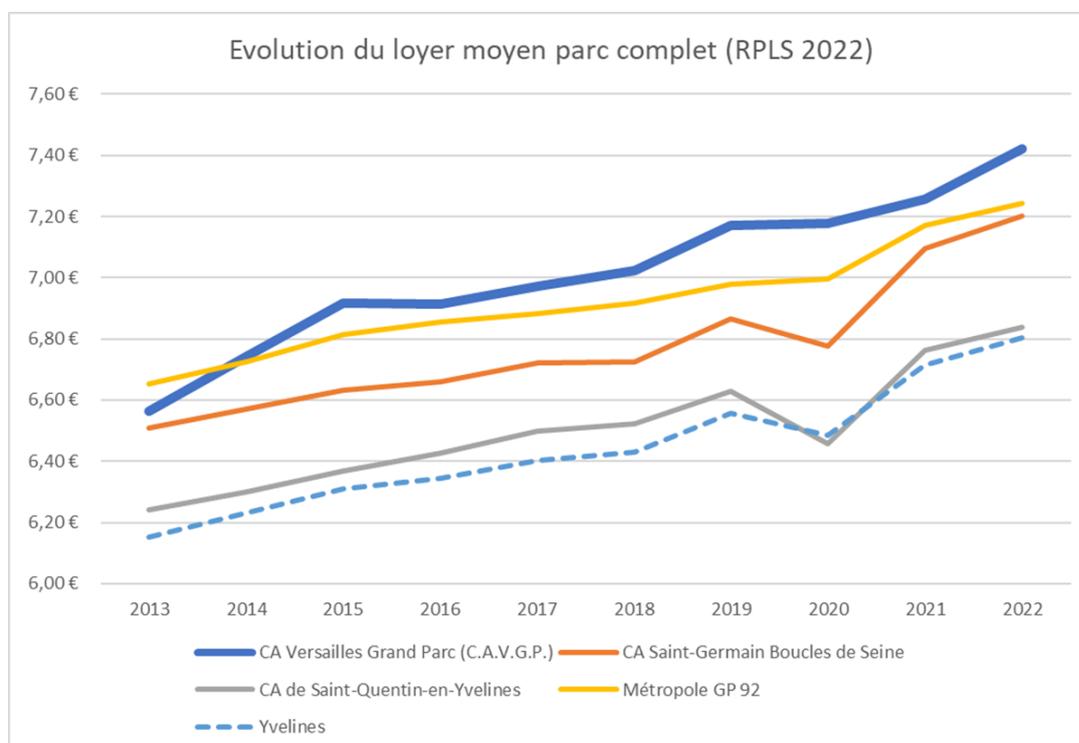


Figure 20 : Stock de logements sociaux par typologies de tailles en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)

Des loyers du parc social plus élevés que les EPCI voisins

Du fait de la composition de produits du parc social de VGP, les loyers HLM sont plus élevés que la moyenne départementale et que ceux des EPCI voisins.... Mais sans commune mesure avec les loyers du parc privé (le double).



Une occupation du parc social qui tend à se spécialiser : ménages d'une personne et actifs aux revenus modérés (extrait du diagnostic réalisé dans le cadre de la CIL)



L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : DES ENJEUX DE RÉÉQUILIBRAGE SOCIAL



Un parc social familial, composé d'actifs entre 40 – 60 % des plafonds PLUS

Profil des locataires du parc social (Source GIP-SNE – OPS 2020)

A l'échelle de la CA Versailles Grand Parc, les données de l'enquête OPS ont été recueillies au cours de l'année 2020. On souligne que **15 522 des titulaires de baux ont répondu à l'enquête**, soit **89% du parc social intercommunal**

Ainsi, les données traitées et analysées ci-dessous sont issues des locataires sociaux répondants

- Le parc social se compose de ménages familiaux (47%) et de **personnes seules** (37%),
- **24% des ménages Hlm sont sous 40% des plafonds PLUS**. 15% sont sous 20% des plafonds PLUS
- Les locataires de 65 ans et plus représentent moins de 12% des occupants Les jeunes de 18-30 ans représentent moins de 10% des occupants parc.
- 13% des ménages occupent un logement soumis à un plafond supérieur au PLUS.
- Les locataires sont majoritairement **actifs avec un emploi stable** (57%). Les chômeurs représentent moins de 10% des occupants du parc social
- **35% des emménagés récents ont un revenu inférieur à 40% du plafond PLUS.**

Les données récoltées pour alimenter ce diagnostic proviennent de l'enquête Occupation du Parc Social (OPS) 2020. Cette enquête est réalisée par les bailleurs sociaux à partir de données personnelles des occupants, afin de mieux qualifier l'offre, orienter les attributions et identifier les ménages en situation de précarité. Les bailleurs communiquent les renseignements statistiques au préfet du département dans lequel sont localisés les logements, après avoir procédé à une enquête auprès des locataires et recueilli certains données les concernant.

Sources de données : RPL du 1er janvier 2020, DDES et OPS 2020, collectées auprès des bailleurs sociaux. Traitement des données : GIP-SNE. Données géographiques : IGN, INSEE, CGET.

14



L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : DES ENJEUX DE RÉÉQUILIBRAGE SOCIAL



Un parc social familial, composé d'actifs entre 40 – 60 % des plafonds PLUS

Un recul des familles et une croissance des personnes seules



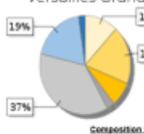
37 % personnes seules



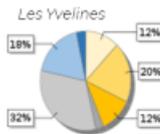
47% de familles
26% couples avec enfants et 21% de familles monoparentales

Composition familiale des ménages

Versailles Grand Parc



Les Yvelines



■ Couples avec 1 ou 2 enfants ■ Personnes seules
■ Couples avec 3 enfants ou plus ■ Familles monoparentales 1 ou 2 enfants
■ Autres

Des ménages actifs au niveau de vie modéré



57% d'actifs
9% de chômeurs (10% dans le département)
Part stable depuis 5 ans



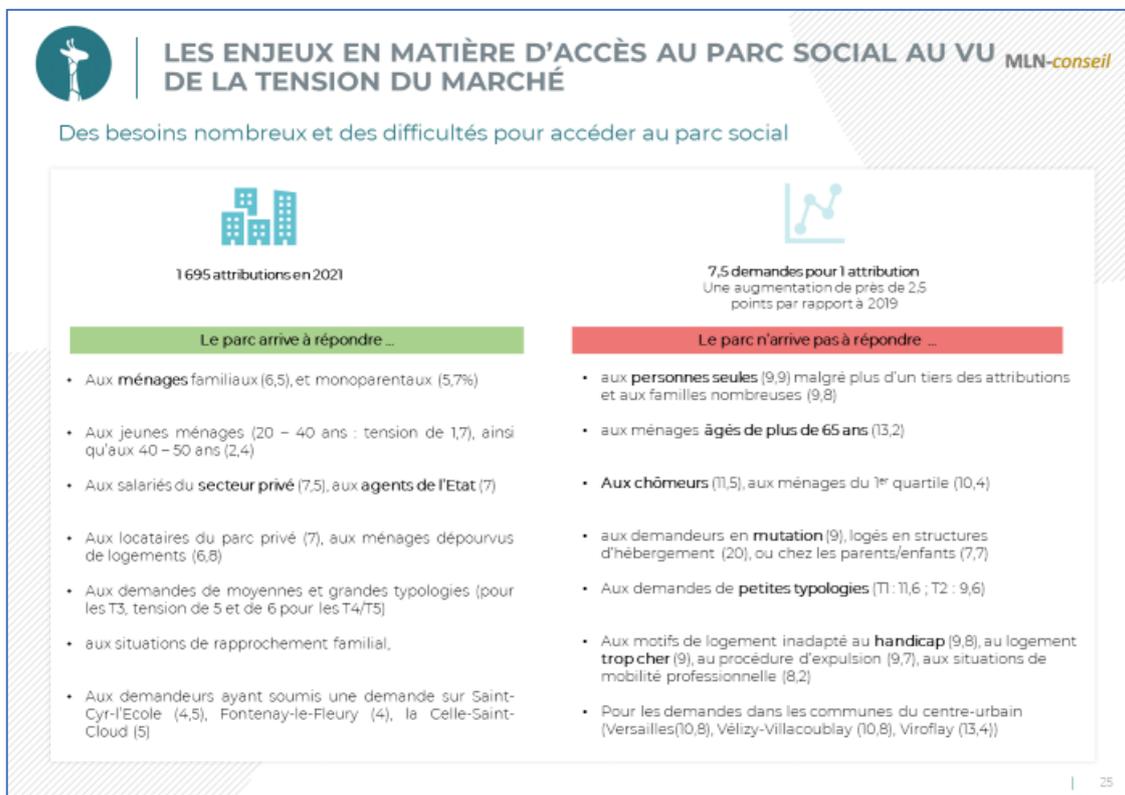
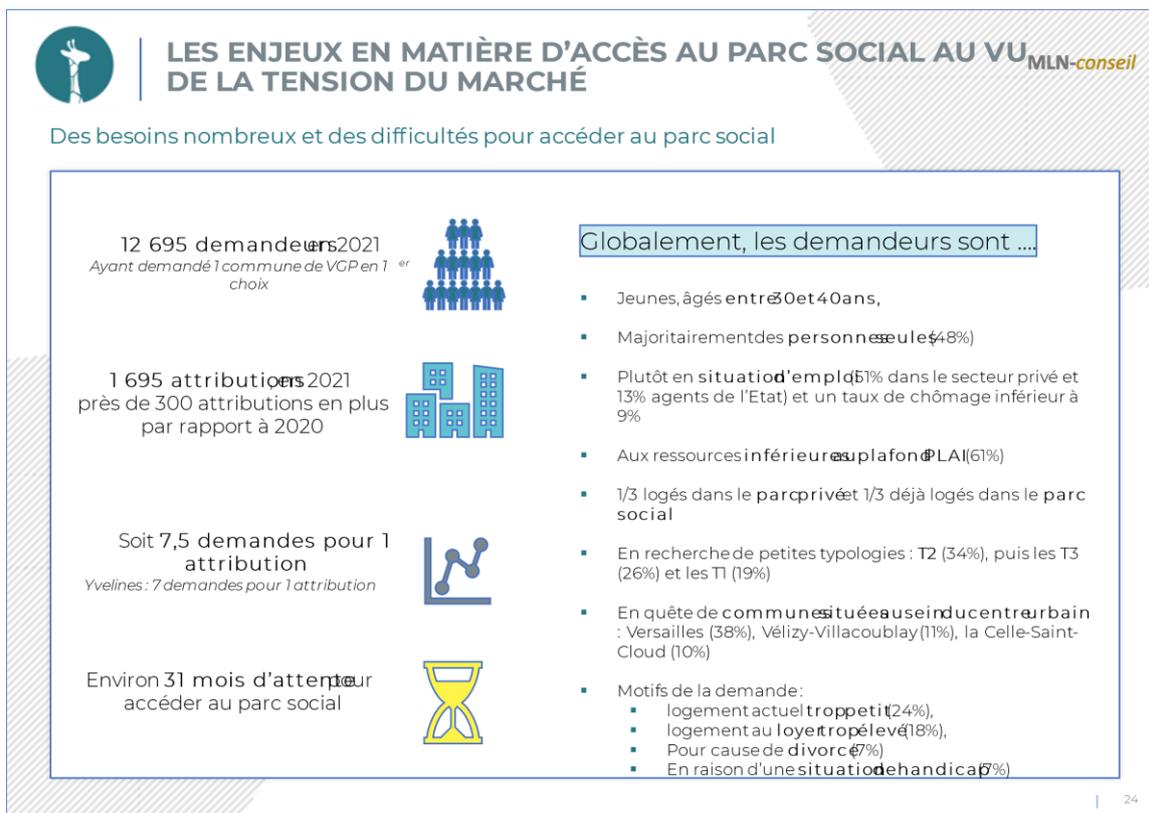
39% des ménages entre 60 et 100% des plafonds PLUS
(34% dans les Yvelines)

- 24% sous 40% des plafonds PLUS (32% dans le département), - part stable depuis 2018
- 15% sous 20% des plafonds PLUS
- 13% au dessus du PLUS contre 11% dans les Yvelines

Sources de données : RPL du 1er janvier 2020, DDES et OPS 2020, collectées auprès des bailleurs sociaux. Traitement des données : GIP-SNE. Données géographiques : IGN, INSEE, CGET.

15

Une tension de la demande HLM importante : 7,5 demandes pour une attribution (extrait du diagnostic réalisé dans le cadre de la CIL)



Un parc sous tension

- Un délai moyen de 31 mois pour 1 attribution, tandis qu'en moyenne, la demande en stock a été enregistrée il y a 26 mois
- 11% de demandeurs ayant une demande de plus de 5 ans, rencontrant vraisemblablement plus de difficultés à se loger.
- 7,5 demandes pour une attribution pour les primo demandeurs et 9 demandes pour 1 attribution pour les demandeurs en mutation

Une demande plutôt jeune (30 / 50 ans) et des difficultés à loger les ménages de plus de 60 ans

Une demande émanant majoritairement de personnes seules (48%) avec une forte tension à satisfaire leur demande.

- Une demande familiale représentant environ 50% de la demande accédant relativement bien au parc social (sauf pour les familles nombreuses 7% de la demande et 9,8 de tension)

Une forte demande issue de ménages sous plafonds PLAI (60%), aux faibles ressources.

- **Parmi eux, des difficultés à loger les ménages aux revenus les plus bas notamment ceux relevant du 1^{er} quartile.** Ceux présentant peu ou pas de ressources (22% présente moins de 1 000€/mois/UC) présentent une tension forte, car sans ressources il est difficile d'obtenir un logement social. Ces ménages doivent être orientés vers des structures d'accompagnement social.

Les demandeurs en mutation représentent la majorité des demandeurs (30%) mais leur demande est mal satisfaite.

- Les locataires du parc privé (29% de la demande) accèdent au parc social mais peu les propriétaires occupants (3%)
- Les demandeurs dépourvus de logements ou logeant dans des conditions précaires (expulsion, sans abri, squat) représentent 8% de la demande et accèdent au parc social
- Les demandeurs en structures d'hébergement peinent plus à accéder au parc social (7% de la demande et une tension de 12,8)

Une demande majoritaire pour les petites typologies (T2 : 34% et T1 : 19%), présentant une forte tension

Le motif logement trop petit est majoritaire avec 24% des demandes. Le **motif « logement trop cher » (18%) est moins bien satisfait** avec une tension de 9. Les motifs de logement inadapté au handicap et divorce/séparation enregistrent également une tension supérieure.

Un peu plus de 10% des attributions réalisées en 2021 pour des ménages du 1er quartile de revenu (objectif réglementaire : 25%)



LES ENJEUX EN MATIÈRE D'ACCÈS AU PARC SOCIAL AU VU DE LA TENSION DU MARCHÉ

MLN-conseil

Synthèse des objectifs

	Enjeux de mixité sociale		Accès au logement social des publics prioritaires	Accès au logement des travailleurs essentiels	Favoriser les mobilités résidentielles
OBJECTIFS	Au moins 25% des attributions annuelles hors QPV sont destinées aux ménages du 1^{er} quartile , ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	Au moins 50% des attributions annuelles en QPV sont destinées aux ménages des quartiles 2, 3, 4	Au moins 25% des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent (y compris logement non réservés) sont destinées aux ménages reconnus DALO et à défaut, aux ménages prioritaires	Objectif d'attribution aux demandeurs exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation	Consacrer une part des attributions aux demandes de mutation
ATTEINTE 2021	10,21%	n.c.	31,7%	n.c.	25%
COMMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> Un taux en augmentation Une offre sociale inadaptée à la demande Une difficulté à identifier ces publics au sein de la demande 	/			Une forte tension sur les demandes de mutations
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> Atteindre les 25% Territorialiser les objectifs ? Définir des objectifs pour les ménages Q2 ? 	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les secteurs « fragiles » pour rééquilibrer leur occupation 	<ul style="list-style-type: none"> Mieux identifier les publics prioritaires par les réservataires et les bailleurs Identifier les publics prioritaires à enjeux locaux 	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les travailleurs clés du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Objectifs de sortie du parc social vers des produits intermédiaires ? Déployer des dispositifs bourse d'échange et location active ?

45

6 Synthèse des constats clefs sur les enjeux du logement des populations spécifiques

Points clés « qualitatifs » (dires d'acteurs)

Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc existant



La prise en compte du **vieillessement de la population** est citée, en particulier à travers l'offre spécialisée, voire innovante. Et notamment les solutions inter-générationnelles avec des approches et attentes assez variées sur les effets attendus.

Les enjeux du maintien, à domicile sont notamment abordés avec la question des difficultés d'accès dans certains immeubles sans ascenseurs, mais aussi à travers les situations de sous-occupation de grands logements, en particulier sociaux, alors que les ménages familiaux ne trouvent pas d'offre. Le manque de fluidité dans le parc social est ainsi mis en exergue.

L'offre pour le public étudiants est aussi citée comme un objectif, notamment en développant des résidences spécifiques. Il y a un besoin sur le territoire, qui nécessite sans doute un suivi et une articulation au niveau intercommunal afin d'éviter des phénomènes de concurrence entre l'existant, le neuf et les projets.

En ce qui concerne le **logement des plus précaires** les réponses sont de plusieurs registres : tissu associatif mobilisé et performant, travail en réseau avec les bailleurs sociaux (travail partenarial très différent d'une commune à l'autre) et quelques offres spécialisées. L'offre d'urgence avec des logements communaux est très hétérogène en fonction des histoires des communes : patrimoine communal plus ou moins important, parfois dédié au logement d'agents, parfois conventionné avec des bailleurs sociaux, parfois loué dans marché libre, parfois pour urgences, parfois en logements passerelle, etc...

Le besoin de ressources en **accompagnement social** pour gérer des situations difficiles sociales et/ou comportementales est souligné.

Les **gens du voyage** sont régulièrement cités sur des questions d'occupation illicite, souvent pendant les périodes estivales et de façon temporaire. L'aire de grand passage est nécessaire, mais la prise de décision est complexe. Des phénomènes de sédentarisation sont aussi constatés.

La commune de Jouy-en-Josas dispose d'une aire d'accueil de 24 places.

Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux

Le public « **jeunes actifs** » (18/30 ans) est aussi à prendre en compte. Le territoire de VGP se focalise beaucoup sur les étudiants. Or, il y a un véritable enjeu sur une population jeune, peu diplômée, travaillant notamment dans l'hôtellerie ou la restauration, avec des salaires peu élevés.

Ils sont aujourd'hui exclus du marché du logement, à la fois pour des raisons économiques, mais aussi en raison de leur manque d'informations sur leurs droits. L'accès à une information de plus en plus digitalisée est aussi un enjeu pour des jeunes qui se retrouvent seuls devant l'ordinateur pour faire des démarches administratives qu'ils ne maîtrisent pas.

Pour les **jeunes sortant d'ASE** (Aide Sociale à l'Enfance) des mesures du Conseil Départemental existent avec par exemple la mise en place d'une offre d'hébergement (des chambres sont louées pour ces jeunes).

En ce qui concerne les **seniors**, la Ville de Versailles développe des **résidences autonomie** (qui ne sont pas médicalisées comme les EHPAD, mais qui assure une sécurité d'accueil et un confort adapté). Une offre conventionnée HLM, en PLS et en PLUS existe au sein de résidences privées et connaît un fort engouement avec une vraie mixité sociale entre seniors.

Les seniors sont aussi souvent en situation de sous-occupation alors que le manque de logement pour les jeunes est notable. Un système de contreparties contre un loyer moindre est à organiser. Par exemple avec un principe de sous-location chez un senior de plus de 65 ans en échange de services rendus de type courses, aide administrative, compagnie... (en dehors de toutes tâches sanitaires et de soin qui relèvent de compétences professionnelles). Ce type d'initiatives existe déjà sur le territoire.

Le **maintien à domicile** des personnes âgées nécessite qu'il y ait une infrastructure de soignants et de services à disposition. Or, ces métiers d'aidants et d'accompagnants sont peu rémunérés. Ce qui implique des difficultés de logements pour ce public. Développer le logement abordable pour les aidants est à envisager dans le PLHi.

Le parc immobilier souffre aussi, dans certaines résidences d'un manque d'ascenseur avec des occupants âgés.

Le **handicap** est une problématique lourde et se révèle de plus en plus sous différents aspects.

Le logement adapté aux **Personnes à Mobilité Réduite** bien sûr, en particulier pour une offre abordable et sociale de ce type. La question des ascenseurs est ainsi à prendre en compte.

Comme souligné lors des ateliers partenariaux, se pose aussi l'accompagnement de **troubles du comportement**. De plus en plus courant notamment chez les jeunes suite au confinement. Les professionnels sociaux sont démunis face à ces situations, comprendre et traiter ces troubles est un métier. Et la psychiatrie, et en particulier la pédopsychiatrie, est aujourd'hui saturée. Ainsi il existe des équipes mobiles pour faire de l'accompagnement social dans des logements passerelle, mais qui ne

peuvent traiter le volet des troubles comportementaux... il faudrait que des professionnels puissent aussi être présents « dans l’habitat et dans la rue ».

La philosophie du « **logement d’abord** » est à intégrer dans le PLHi, en particulier sous l’angle de la fluidité dans l’offre d’hébergement. Mais cela nécessite des moyens en termes d’accompagnement. Le Plan Départemental Accueil et Hébergement des Plus Démunis propose des moyens en matière d’accompagnement social.

L’enjeu porte aussi sur la ressource en **matière d’accompagnement**, avec, à l’instar des propos tenus sur le logement des aidants pour les seniors, la même problématique de logement sur VGP pour ces professionnels.

Le territoire dispose de pensions de famille et des projets sont en cours. Le besoin est complexe à appréhender, mais il est certain qu’un flux de développement d’une offre avec un volet qualitatif central (qualité de l’accompagnement, localisation de l’offre, tailles réduites et humaines, ...) est nécessaire.

Un fort enjeu se pose aussi sur la **détection des précarités**, avec des « invisibles », surtout sur un territoire relativement « riche ». Ainsi, des professionnels d’accueil de jour évoquent un public d’hommes de 50/55 ans, isolés, dans la cible de l’hébergement d’urgence. Mais une dimension importante de « honte » est à prendre en compte, et ils se rendent invisibles jusqu’à la rupture. Or, la prévention et l’action en amont du décrochage sont nettement plus efficaces.

Sur le sujet du logement des Gens du Voyage, dans le cadre du Schéma Départemental, le besoin pour VGP²⁰ est de réaliser une aire d’accueil de 30 places, 6 terrains familiaux. Et VGP est concerné, avec d’autres EPCI, pour définir un lieu d’aire de grand passage sur le sud du département.

Indicateurs-clés quantitatifs de référence

Une offre spécifique relativement importante, très orientée vers les étudiants

En tenant compte des logements sociaux dédiés aux étudiants et l’offre CROUS, 42% des logements spécifiques sont consacrés à cette population. Viennent ensuite les jeunes actifs (15% de l’offre) puis les personnes âgées dépendantes (14% de l’offre).

²⁰ Schéma en cours de révision, non encore approuvé à date du diagnostic PLHi

	Logements sociaux étudiants RPLS 2022	Nombre de places d'hébergement de publics spécifiques (étudiants : studios en résidence CROUS) FINESS 2023 (1er trimestre) + CROUS de Versailles 2023									Poids des logements spécifiques au regard des RP (INSEE 2019)	
		Adultes en situation de handicap	Enfants en situation de handicap	Enfants et jeunes suivis ASE (Aide sociale à l'enfance)	Etudiants	Jeunes actifs	Pers. âgées autonomes	Pers. âgées dépendantes	Pers. en difficultés économiques et sociales	Pers. en difficultés psychologiques		TOTAL général de places d'hébergement
Bailly												0%
Bièvres				22						12	34	2%
Bois-d'Arcy	130			4		80			80		164	5%
Bougival	1											0%
Buc	121			52	120				100		272	15%
La Celle-Saint-Cloud		26	45					62	87		220	3%
Châteaufort												0%
Le Chesnay-Rocquencourt			77	21		119	84	74	64		439	3%
Fontenay-le-Fleury		60		10		108	65			32	275	5%
Jouy-en-Josas	1 012								29		29	33%
Les Loges-en-Josas												0%
Noisy-le-Roi								166			166	5%
Rennemoulin												0%
Saint-Cyr-l'École		35	35						85		155	2%
Toussus-le-Noble												0%
Vélizy-Villacou	765	74				342	80				496	12%
Versailles	352	115	129	455	109	324	34	148	410		1724	6%
Viroflay	166	7			165	94		211	35		512	10%
TOTAL Versailles Grand Parc	2 547	317	286	564	394	1067	325	951	538	44	4486	6%

Figure 21 : Tableau de recensement de l'offre spécifique sur VGP (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023)

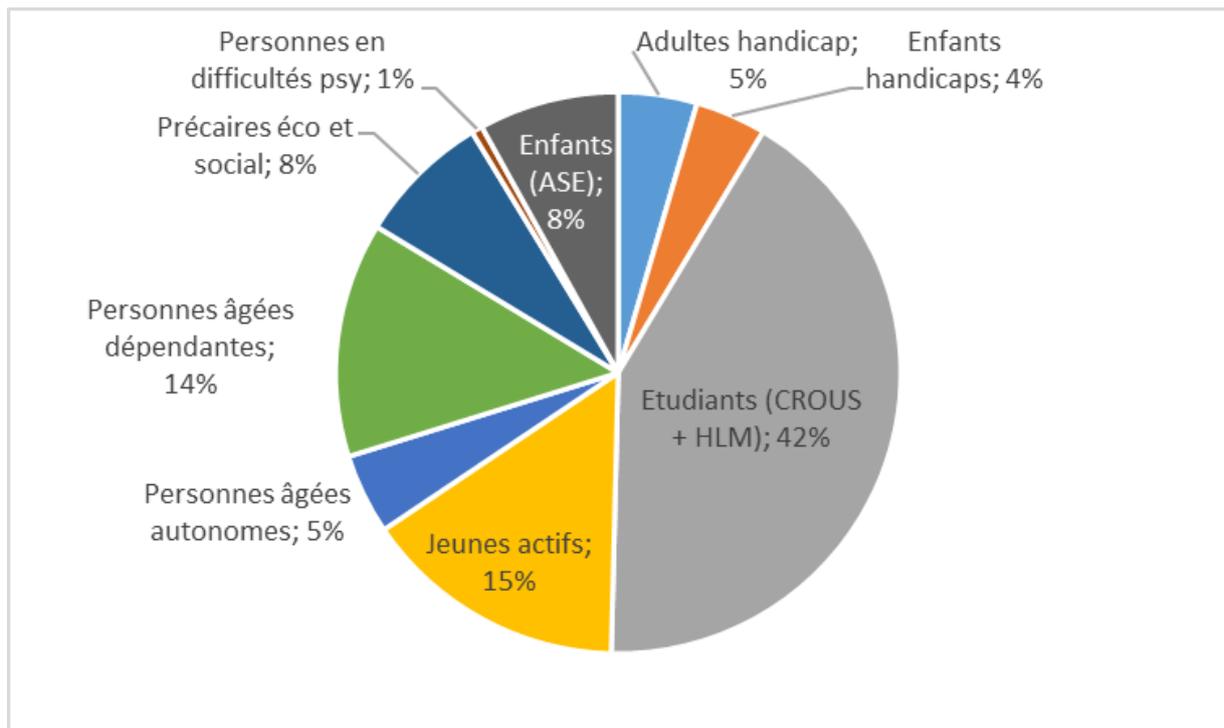


Figure 22 : Graphique de répartition de l'offre spécifique par public visé (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023)

Les publics en fragilité économique et sociale, une offre à développer ?

L'offre spécifique pour ce type de public représente 8% de l'offre et est concentrée sur 4 communes (Versailles essentiellement, puis le Chesnay-Rocquencourt, Viroflay et Fontenay-le-Fleury).

Ce qui est à mettre en perspective avec la faiblesse d'une offre de logements sociaux à bas loyers sur le territoire. Les PLAI²¹ représentent ainsi environ 5% de l'offre en logement social sur le territoire (cf. fig 16 dans le chapitre sur le logement social).

De plus l'offre neuve en PLAI, dont les loyers sont assez proches de l'offre classique PLUS, n'est pas accessible aux ménages les plus précaires, pour lesquels une offre spécifique pourrait éventuellement mieux répondre aux besoins.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de la CIL, évoque ainsi les enjeux du Plan quinquennal du Logement d'Abord et lutte contre le sans-abrisme (2018 – 2022)

Le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans abrisme (2018-2022) a pour objectif **un meilleur accès au logement pour des personnes sans domicile**, avec un accompagnement adapté à leurs souhaits et besoins.

Objectifs :

- Diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile, en **priviliégiant des solutions pérennes de retour au logement**, plutôt que la multiplication de réponses d'hébergements de court terme.
- Orienter rapidement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers un logement durable **grâce à un accompagnement adapté, modulable et pluridisciplinaire.**

Public visé :

- Les personnes sans domicile

Les personnes en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement (expulsions locatives, sorties d'institution, troubles psychiques), notamment les personnes vivant dans les bidonvilles dans des installations illicites

Sur Versailles Grand Parc, au 31 décembre 2021, **694 demandeurs sans domicile ou hébergés en structure** ont déposé une demande pour un logement social dans le SNE

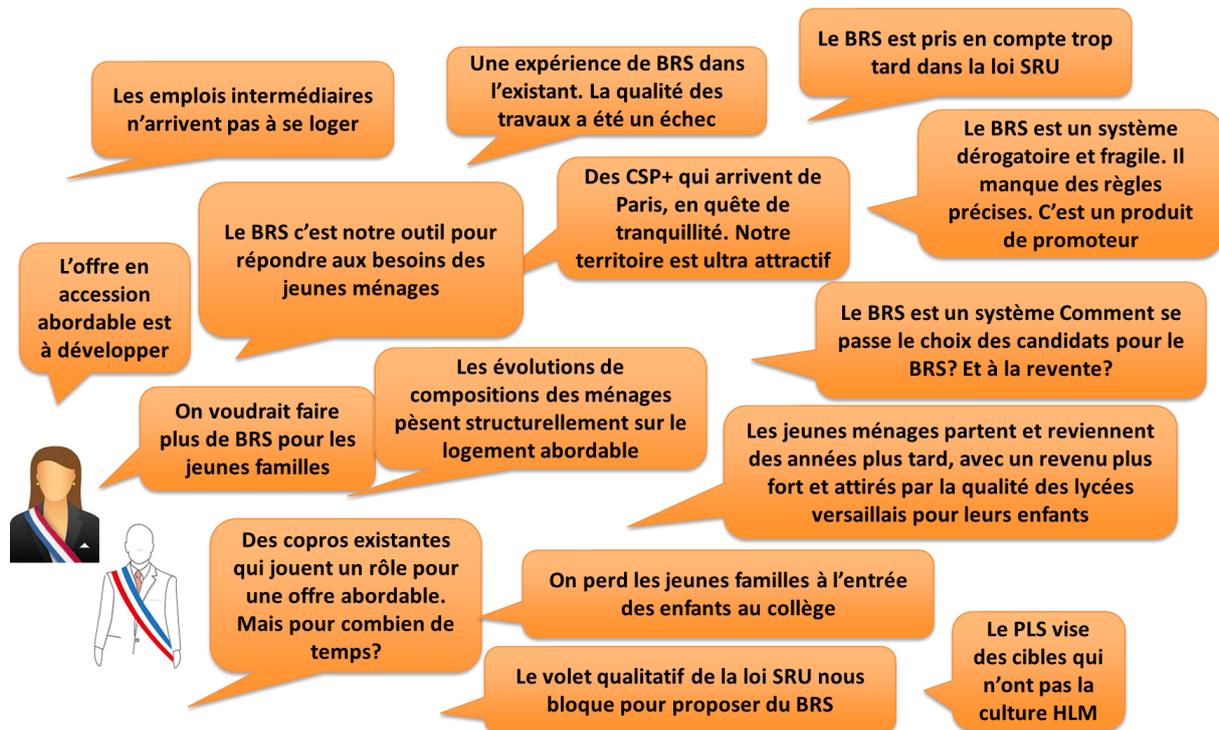
100 demandes ont été satisfaites, soit une tension locative de **6,94 demandes pour 1 attribution.**

²¹ Logements locatifs sociaux destinés aux ménages sous 60% du plafond HLM

7 Synthèse des constats clefs sur les enjeux du logement abordable (accession et logements intermédiaires)

Points clés « qualitatifs » (dires d'acteurs)

Points clés des échanges avec les communes sur les enjeux dans le parc existant



L'ensemble des communes constate que le marché immobilier local ne permet pas de loger un certain nombre de ménages. C'est par exemple le cas de beaucoup d'agents des collectivités. Par ailleurs, les entreprises soulignent les difficultés de logement des actifs aux revenus intermédiaires ou faibles sur le territoire. Le manque d'offre abordable a une influence sur le développement économique de certaines entreprises, mais aussi pour loger des ressources humaines dans le domaine des services et de la santé par exemple.

Le produit BRS (voir page 29) fait débat entre des communes qui souhaitent axer leur politique de logement abordable dessus, d'autres qui le considèrent comme un bon produit d'appoint au logement locatif social et ceux qui restent méfiants et attentistes : soit parce qu'il n'est décompté dans loi SRU qu'à la livraison, soit parce que ses effets anti spéculatifs ne semblent pas avérés.

Mais pour toutes les communes les cibles à loger sont les jeunes ménages, c'est-à-dire des familles en cours de constitution qui ne parviennent pas à réaliser leur itinéraire résidentiel. La « chambre en plus » est inabordable. L'enjeu est ici de fidéliser et maintenir ces ménages, alors que le territoire est très attractif pour des profils à « forte maturité économique », en recherche d'une certaine qualité de vie (nature, mobilités en transport collectif, etc....) ce que la plupart des communes de VGP offrent. Mais le risque de spécialisation est réel, et se traduit notamment dans le vieillissement de la population, mais aussi, constatent certains élus, par la difficulté à maintenir des classes primaires. Alors que les familles avec des enfants lycéens « reviennent » sur VGP.

Enjeux et axes de progrès issus des groupes de travail partenariaux

L'itinéraire résidentiel type présenté (voir chapitre suivant), avec ses difficultés résonne assez bien avec ce que constatent les acteurs du territoire. Il faut aussi prendre en compte d'autres types de « ruptures » qui peuvent occasionner des difficultés résidentielles, telles que la perte d'emploi.

Le besoin de stratégie foncière pour maîtriser la spéculation au mieux est mis en avant. Il s'agit par exemple d'utiliser le droit de préemption et d'acquérir des terrains sous les prix des DIA²². C'est un outil qu'il faut mettre en valeur.

Le travail sur la conception de logements abordables se heurte localement à des difficultés pour équilibrer des opérations quand l'Architecte des Bâtiments de France demande d'enlever un étage. C'est autant de ressources pour équilibrer l'opération qui disparaissent...

Le besoin de logements abordables familiaux est aussi mis en avant. Il faut pouvoir accompagner l'ensemble de l'itinéraire résidentiel et proposer des typologies plus importantes. Et les nouveaux besoins, par exemple liés au télétravail, impliquent donc de proposer des surfaces plus qualitatives... tout en restant abordable... dans un contexte où l'ensemble des indicateurs sont « au rouge » : prix du foncier, prix de l'énergie, hausse des taux d'intérêt, etc...

Indicateurs-clés quantitatifs de référence

Illustration d'un itinéraire résidentiel-type... incomplet sur VGP

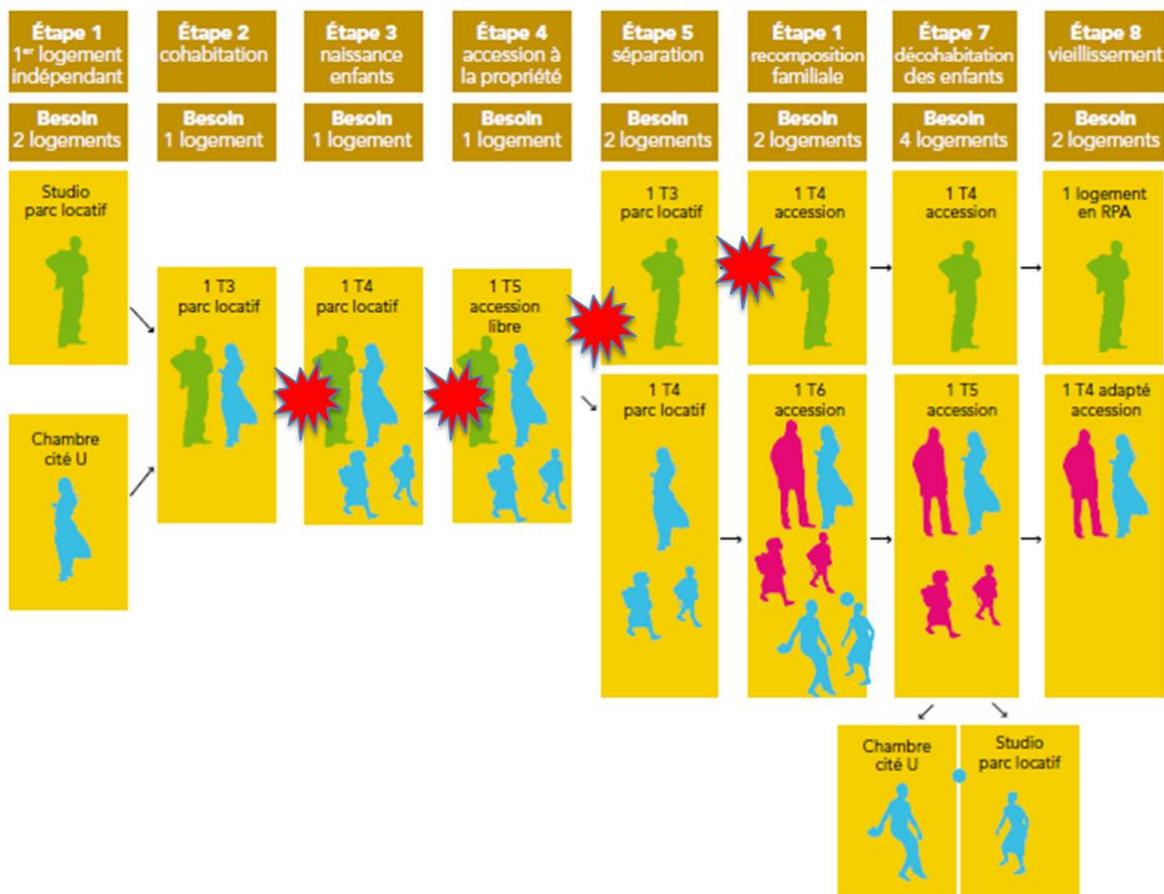
Sur la simulation d'itinéraire résidentiel classique d'un ménage intermédiaire (voir ci-dessous), les blocages du marché VGP portent essentiellement sur les logements familiaux. La fameuse « chambre en plus » que le jeune ménage ne peut s'offrir avec l'arrivée d'enfants.

Ainsi les ménages avec enfants éprouvent des difficultés jusqu'au moment où une partie de la descendance quitte le cocon familial. Mais cela suppose que le ménage dispose d'un apport et ait pu faire le « premier pas » de l'accession. Ce qui aujourd'hui est complexe pour une bonne partie des ménages sur VGP.

Ainsi, les simulations d'accession pour deux profils de ménage franciliens dans les chapitres suivants, montrent bien que le marché est peu accessible pour ces profils sur VGP, et que le chemin à parcourir entre les prix du marché et le prix d'un logement abordable pour ces ménages est long! Il faut certainement ainsi jouer sur toutes les étapes de production des logements pour en réduire le coût.

²² La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption afin qu'il puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien.

UN EXEMPLE DE BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS PAR UN PARCOURS RÉSIDENTIEL



Au total, 15 logements différents nécessaires pour assurer un parcours résidentiel satisfaisant pour 1 ménage.

Figure 23 : Illustration d'un parcours résidentiel type à l'épreuve du marché immobilier de VGP

Accéder à la propriété à VGP, pour un jeune ménage francilien

Théo et Lou = couple francilien de moins de 30 ans (2 780 €/mois) souhaite acheter un T3 de 50 M2

Sur 20 ans sans apport : capacité d'emprunt de 160 K€ (= 3200 € M2 pour un 50 M2)

Pour les jeunes ménages franciliens, en termes d'accession à la propriété, et en moyenne, le territoire de VGP est globalement inabordable, avec un taux d'effort d'environ 50% trop important, il leur faudrait multiplier leurs revenus par 1,56 pour pouvoir accéder (voir graphique ci-dessous). Seule, parmi les EPCI voisins la première couronne de l'ouest parisien (Métropole GP 92) est plus chère en moyenne.

La CA de SQY apparaît comme la plus abordable pour ce type de ménages.

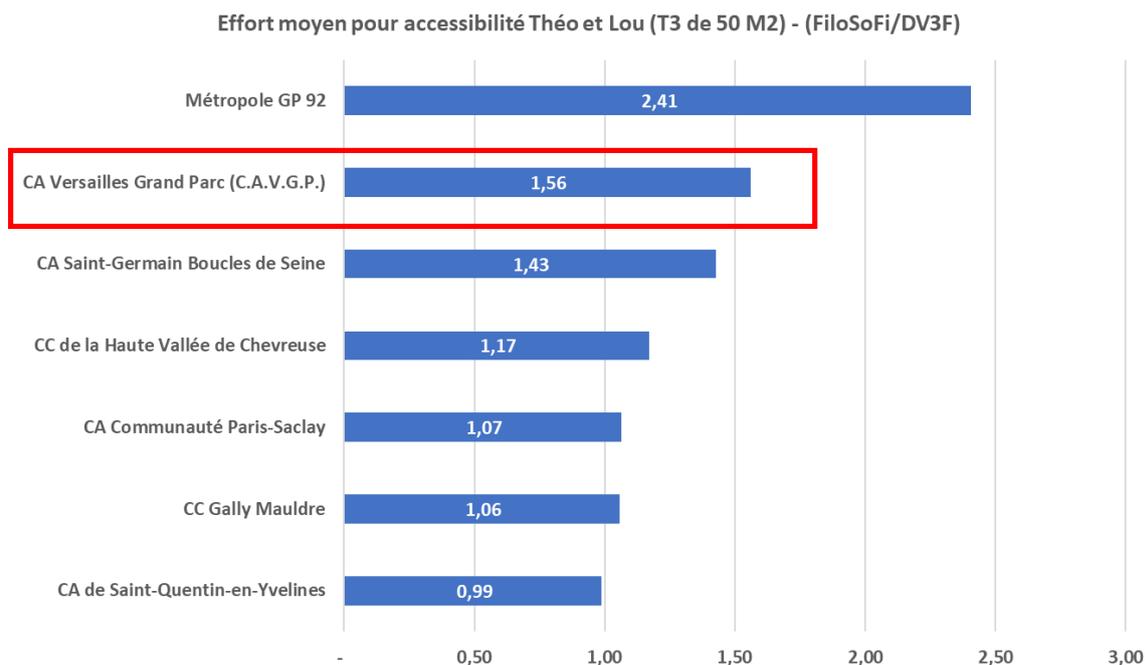


Figure 24 : Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour un jeune ménage francilien (Sources : FiloSoFi 2019, DV3F 2019/2021)

Accéder à la propriété sur VGP pour une famille francilienne

Killian et Rihanna et 2 jeunes enfants = Ménage francilien (3 920 €/mois), locataire du parc privé ils recherchent une maison ou un appartement de 90 M2

Pour cette famille locataire du parc privé avec 2 enfants, l'accessibilité à la propriété est encore plus limitée sur l'ensemble du périmètre (en moyenne).

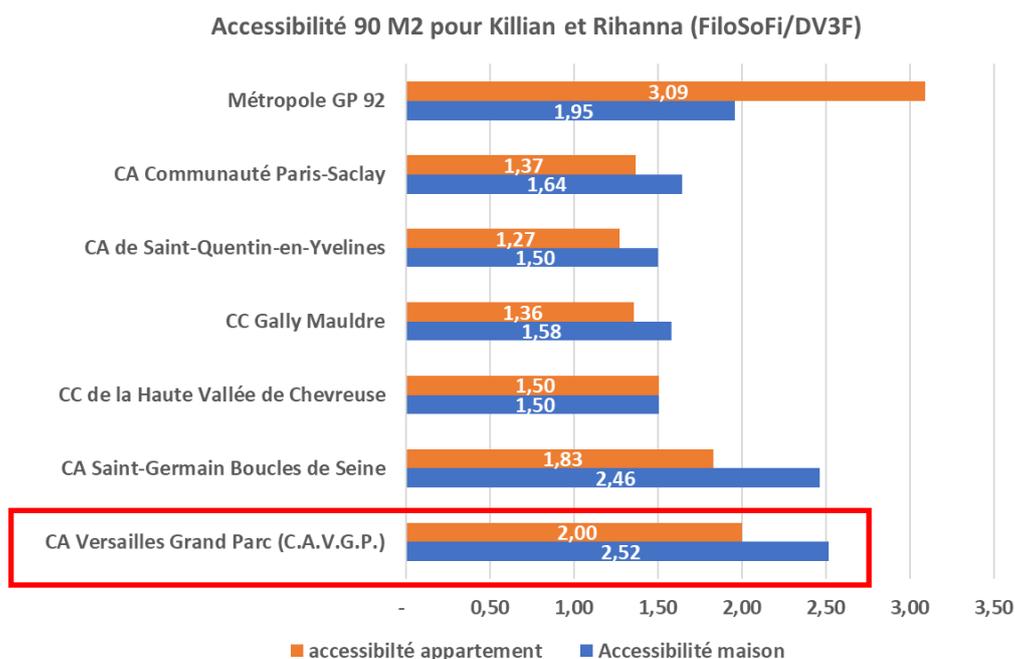


Figure 25 ; Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour une famille francilienne (Sources : FiloSoFi 2019, DV3F 2019/2021)

Le parc existant = logement abordable ?

Les illustrations ci-dessous sont extraites du site immobilier.notaires.fr. montrent un écart de prix moyen de 20% entre le neuf et l'ancien pour les appartements (distinction non disponible pour les maisons). Ces tableaux montrent aussi que les transactions dans l'ancien, en un an sont 10 fois plus importantes que dans le neuf. En ce sens, le rôle du parc ancien est essentiel dans le marché immobilier et pour répondre aux besoins des ménages.

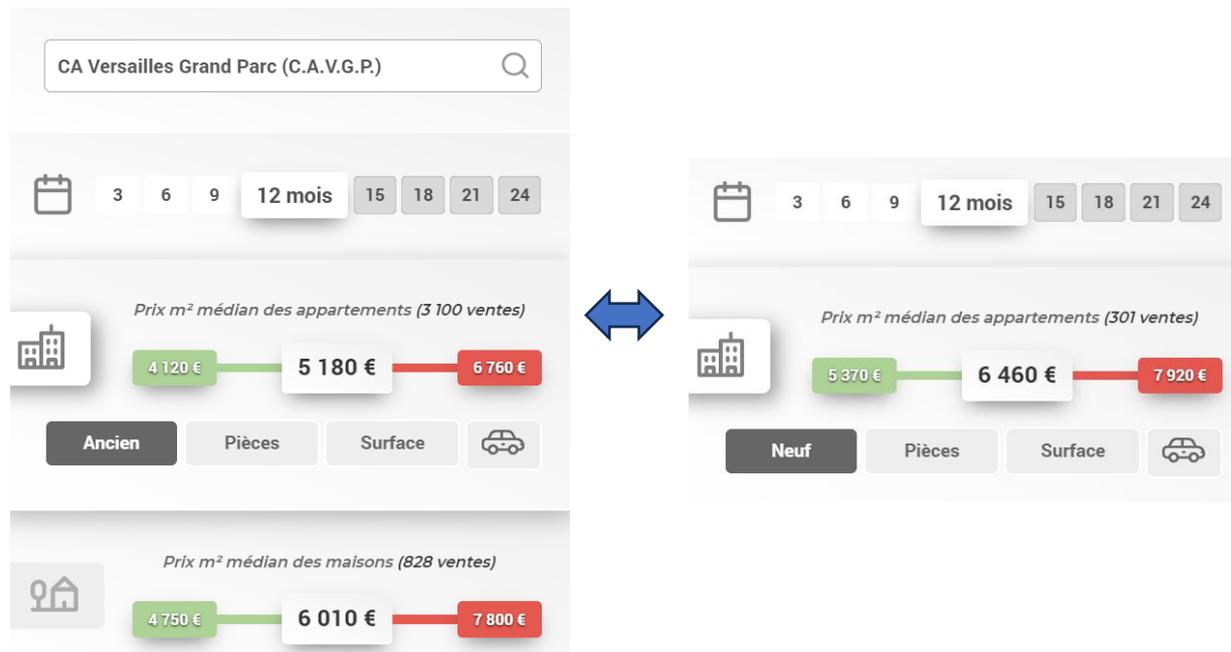


Figure 26 : Prix de l'immobilier moyen entre ancien et neuf sur VGP (Sources : immobilier.notaires.fr juin 2023)

8 Principaux défis et axes opérationnels qui se dégagent pour le PLH-I

Développement et qualité

Défis pour le PLHi	Constats	Propositions à envisager
Stratégie foncière : zones de développement « habitat » à favoriser	Besoin de maîtriser les coûts du foncier = dégager des marges de manœuvre sur la charge foncière pour la qualité – <i>Rdv PLH « logement social »</i>	Volet foncier du PLH : bases de règles communes avec un référentiel foncier + observatoire Observatoire des prix du foncier par ville ou quartier (indications de prix de négociation) Identifier des zones stratégiques « habitat » avec un calendrier prévisionnel des phases
Prise en compte des services de proximité	Saturation de services/équipements – <i>entretiens communes</i> Besoin de développer avec les infrastructures de transports – <i>Rdv du PLH « développement et qualité », entretiens entreprises</i>	Référentiel de services publics et privés en lien avec les ménages cibles et l'évolution de la démographie
Densité de qualité plutôt que chiffrée	Besoin de maîtriser la densité « décrétée », logique de prise de conscience qu'il faut construire autrement, mais VGP a des enjeux de qualité et de protection de certains patrimoines (zones pavillonnaires par exemple) – <i>Entretiens communes</i>	Règles de PLU (matériaux, vis-à-vis, espaces extérieurs, H=L, hauteur sous plafond, taille des pièces...), règles intérieures et extérieures, charte promoteur

Parc existant

Défis pour le PLHi	Constats	Propositions à envisager
Approche d'abord sociale, puis patrimoniale dans les interventions sur le parc existant	L'approche sur les questions de rénovation énergétique, adaptation, réhabilitation... privilégie souvent le « technique » puis, dans le cadre de la mise en œuvre du projet, à l'occupant. Souvent trop tard dans la prise en compte de la capacité financière ou humaine des travaux (<i>Rdv du PLH « parc existant »</i>)	Diagnostic social de l'occupation Exigences manifestées dans le PLH sur les missions des opérateurs
Prévention et vigilance auprès de copropriétaires en difficultés ou à la frange	60% du parc de logements de VGP est en copropriété (FiLoCom 2019) Un rôle d'accueil de ménages intermédiaires potentiellement remis en cause par le besoin de réaliser des travaux coûteux dans le cadre de la rénovation énergétique (<i>Rdv du PLH « parc existant »</i>)	Appui-conseil aux syndicats de copropriétés sur la planification de travaux Aides sur les travaux en parties communes Aides dans les travaux énergétiques dans les logements
Formation-appui aux communes par VGP	Des situations d'indécence dans les « chambres de service » en sous-sols de copropriétés : les services communaux parfois démunis pour proposer un accompagnement (<i>entretiens communes + RdV du PLH « parc existant »</i>)	« Kit de procédure indécence/insalubrité » mis à disposition des services des communes pour objectiver les situations et les traiter (+ appui ingénierie) : territoires avec peu de situations par commune = Enjeu d'une approche communautaire consolidée pour rentabiliser les compétences Supports de communication à disposition des communes

Logement social

Défis pour le PLHi	Constats	Propositions à envisager
Développement des logements locatifs familiaux PLUS et PLAI	<p>Production récente de logements sociaux orientée PLS et petites typologies – <i>diagnostic, rdv du PLH, entretiens communes</i></p> <p>Difficultés de réaliser un itinéraire résidentiel pour les familles, en particulier les jeunes familles – <i>diagnostic, entretiens communes</i></p>	<p>Règlements des aides communautaires favorisant certaines typologies et gammes de financements</p> <p>Appui à la définition par les communes de projets urbains et sociaux en lien avec les équipements et services : typologies, prix des loyers, etc...</p> <p>Référentiel « logement social »</p>
<p>Programmation « de projet » en lien avec les besoins et l'équilibre intercommunal</p> <p>Création d'un Comité Habitat social sur VGP : dialogue EPCI, communes, Etat et bailleurs</p> <p>Logement social pour « faire la ville » pas que obligations SRU</p> <p>Consolidation et sécurisation des projets de logements sociaux</p>	<p>Les objectifs SRU impliquent une logique de résultats chiffrés et rapides, au détriment du projet global – <i>entretiens communes</i></p> <p>La mise en œuvre des dispositifs réglementaires sur la gestion de la demande et les attributions inquiètent – <i>entretiens communes</i></p> <p>Un contexte d'équilibres des opérations de logements très complexes. Avec des effets de projets en VEFA qui prennent du retard du fait de difficultés, aussi, dans la promotion privée – <i>Rdv du PLH</i></p>	<p>Observatoire de suivi de l'occupation du parc social et du développement de l'offre : pour nourrir une instance de réflexion communautaire sur le suivi des projets (logique d'argumentaires pour la CIL par exemple)</p> <p>Conventionnement avec les bailleurs sociaux</p> <p>Mise en place d'un référentiel HLM sur les prix, la qualité, etc... (voire aussi l'expression des enjeux d'équilibres locaux sur l'occupation ?)</p>
Mutations inter-bailleurs à l'échelle de VGP	<p>Un taux de rotation dans le parc social de VGP supérieur à 8,5% (Yvelines : 7,8% en 2022), mais qui est aussi porté par les caractéristiques du parc. D'où une perception d'immobilisme et le besoin exprimé par certaines communes de travailler avec les bailleurs à une échelle communautaire sur les mutations au sein du parc – <i>diagnostic, entretiens communes</i></p>	<p>Groupes de travail sur les mutations mis en place dans le cadre de la CIL, en lien avec des objectifs PLH</p>

Logement abordable

Défis pour le PLHi	Constats	Propositions à envisager
<p>Itinéraire résidentiel de ménages dans l'ensemble de l'offre abordable</p> <p>Définition de cibles de ménages d'abord, puis définition de l'offre abordable ensuite</p>	<p>Besoin de prendre en compte l'ensemble du panorama des produits en logements abordables (PLS, LLI, BRS, PSLA, Accession maitrisée, etc...) en fonction de cibles de ménages – <i>Rdv du PLH, entretiens communes</i></p> <p>Besoin de loger des ménages du « creux du sablier », qui n'ont pas accès au logement social classique (pas assez d'offre ou au-dessus des plafonds) et n'ont pas la solvabilité pour le parc privé libre – <i>entretiens communes, rdv du PLH</i></p>	<p>Définition d'une sémantique du logement abordable sur le territoire en fonction des ménages cibles et de la gamme de prix à sortir pour pouvoir les loger dans de bonnes conditions</p> <p>Définition et communication auprès de ménages cibles des PLS</p> <p>Objectifs de conventionnements avec promoteurs privés pour de la production de logements 20% sous les prix de marché (actions sur le foncier, les marges, des mutualisations de, projets pour limiter les coûts de maîtrise d'œuvre, ...)</p> <p>Décryptage des comptes à rebours des promoteurs : transparence du prix et identification de leviers d'actions à chaque étape</p>
<p>Développement des BRS</p>	<p>Environ 125 logements BRS en projet sur VGP, et un appui départemental fort sur la question– <i>entretien OFS 78</i></p> <p>Des approches divergentes du produit par les communes : attentisme et méfiance pour certaines, produits structurant de la politique d'habitat pour d'autres– <i>entretiens communes</i></p> <p>Produit pris en compte dans le décompte SRU, mais au moment de la livraison et limité par le volet qualitatif– <i>entretiens communes</i></p>	<p>Objectifs affichés dans le PLH</p> <p>Aides complémentaires pour produire du BRS dans la cible voulu (constat que le BRS « a minima » est souvent inabordable pour des ménages visés)</p>

Publics fragiles

Défis pour le PLHi	Constats	Propositions à envisager
<p>Prise en compte du vieillissement de la population dans toutes ses dimensions : techniques, sociales, accompagnement, aidants ,... (itinéraire résidentiel du senior)</p>	<p>Vieillesse de la population marqué- INSEE 2019 + entretiens communes</p> <p>Des patrimoines anciens sans ascenseurs – entretiens communes</p> <p>Sous-occupation de logements sociaux, mais aussi de pavillons – <i>entretiens communes</i></p>	<p>Approche multidimensionnelle : prise en compte des différents stades de dépendance et des besoins, « de la rue au logement », avec des étapes résidentielles à constituer (adaptation des logements, services)</p> <p>Aides à la mobilité résidentielle vs maintien à domicile</p> <p>Logement des aidants professionnels</p>
<p>Approche des publics les plus fragiles dès la stratégie foncière</p>	<p>Difficultés à équilibrer des opérations spécifiques du fait du coût du foncier et des cibles de ménages (solvabilité limitée) – <i>rdv du PLH « publics fragiles »</i></p> <p>Besoin d’avoir une visibilité de programmation d’opérations « très sociales » - Rdv du PLH</p> <p>15% de la population sous plafond PLAI, jeunes actifs en difficultés d’itinéraires résidentiels,... - <i>diagnostic, rdv du PLH</i></p>	<p>Volet « solidaire » de la stratégie foncière (logique de sortie d’une logique d’opportunités) : qualification d’emprises/opportunités foncières « favorables » à l’accueil de populations fragiles, destinées à des opérations spécifiques</p>
<p>Logement des jeunes actifs + logement des professionnels aidants</p>	<p>La question du logement des actifs, préoccupation d’employeurs locaux – entretiens entreprises et entretiens communes</p> <p>Des métiers de service, nécessaires (essentiels), pour le territoire, à la rémunération faible : difficultés pour se loger – <i>entretiens communes, rdv du PLH</i></p>	<p>Entreprises propriétaires de fonciers qui contractualisent avec les collectivités pour produire des logements sociaux</p> <p>Groupes de travail locaux pour définir les besoins des entreprises et chercher des solutions (initiatives plutôt sur la question des saisonniers)</p>

9 Table des illustrations

Figure 1 : Schéma d'organisation des démarches en cours.....	5
Figure 2 : Carte des secteurs de VGP	9
Figure 3 : Graphique d'évolution de la population VGP par tranches d'âge, et effets soldes migratoire et naturel (Sources INSEE)	13
Figure 4 : Stock de logements par statut d'occupation + poids annuel des logements en flux(Sources : INSEE 2019)	14
Figure 5 : Flux annuel de logements par statuts d'occupation entre 2013 et 2019 (Sources : INSEE) .	15
Figure 6 : Logements autorisés entre 2017 et 2022 sur VGP (Sources : Sit@del2)	16
Figure 7 : Logements commencés entre 2017 et 2021 sur VGP (Sources : Sit@del2)	16
Figure 8 : Comparatif entre la taille des ménages et les typologies de résidences principales sur VGP en 2019 (sources INSEE)	18
Figure 9 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des typologies (nombre de pièces) des résidences principales de VGP (Sources INSEE).....	19
Figure 10 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des ménages selon leurs tailles (Sources : INSEE)	19
Figure 11 : Localisation des secteurs concernés par un dispositif de protection du patrimoine architectural sur le territoire de VGP (Source : données DRAC – Traitements Modaal - 2021).....	20
Figure 12: Localisation des principaux secteurs à enjeux en matière de préservation du foncier naturel, agricole ou forestier à l'échelle de VGP	21
Figure 13: Communes dont l'usage du foncier est concerné par des servitudes liées aux risques naturels (Source : yvelines.gouv / DDT78 / georisques.gouv.fr)	22
Figure 12: Les logements vacants (Sources LOVAC 2021)	26
Figure 13 : Classement cadastral des logements par commune de VGP (Sources FILOCOM 2019)	27
Figure 14 : Part de logements en copropriété par commune sur VGP et comparatif avec le Département 78 et la Région IdF (Sources : FILOCOM 2019).....	28
Figure 15: Répartition des copropriétés selon leur taille sur VGP, Yvelines et Ile-de-France (FILOCOM 2019)	29
Figure 16 : Evolution du parc locatif social conventionné de VGP entre 2013 et 2022 (Sources RPLS 2022)	34
Figure 17 : Stock de logements sociaux par types de financements en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)	36
Figure 18 : Stock de logements sociaux par typologies de tailles en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)	37
Figure 19 : Tableau de recensement de l'offre spécifique sur VGP (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023).....	45
Figure 20 : Graphique de répartition de l'offre spécifique par public visé (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023).....	45
Figure 21 : Illustration d'un parcours résidentiel type à l'épreuve du marché immobilier de VGP	49
Figure 22 : Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour un jeune ménage francilien (Sources : FilosoFi 2019, DV3F 2019/2021)	50
Figure 23 ; Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour une famille francilienne (Sources : FilosoFi 2019, DV3F 2019/2021)	50
Figure 24 : Prix de l'immobilier moyen entre ancien et neuf sur VGP (Sources : immobilier.notaires.fr juin 2023)	51