



Versailles **Grand Parc**
communauté d'agglomération

Elaboration du programme local de l'habitat intercommunal

Diagnostic du territoire : Volume 2, fiches thématiques

MLN-conseil
Agglomération de Versailles



MODAAL
conseil

juin 2023

Table des matières

1	Fonctionnement du territoire et socio-démographie.....	4
	Les flux domicile-travail	4
	Evolutions démographiques	4
	Un territoire en croissance	4
	Une croissance portée par le solde naturel	7
	La taille des ménages.....	10
	L'indice de jeunesse et son évolution.....	12
	Revenus des ménages.....	15
2	Le parc de logements : stock et flux.....	18
	Le développement	18
	La production annuelle neuve : 1% de l'ensemble du poids des logements.....	18
	Le dynamisme de développement.....	19
	1 447 logements autorisés par an entre 2017 et 2021 : objectif SDRIF 2 000/an... dans un contexte difficile	21
	Typologies et surfaces.....	24
	Des enjeux sur les typologies de logements	24
	Les surfaces moyennes et celles du parc récent.....	26
	Les formes urbaines	28
	Etat du parc.....	29
	L'âge des résidences principales.....	29
	Un parc de logements avec peu de vacance et plutôt de bonne qualité	30
	Les propriétaires occupants modestes et très modestes	32
	Le parc immobilier en copropriété	32
	Les logements en copropriété : une particularité forte de Versailles Grand Parc.....	32
	Les niveaux de revenus des occupants de copropriétés.....	34
3	Un marché de l'immobilier tendu.....	37
	Des prix qui excluent des ménages.....	37
	Les prix affichés.....	37
	Illustration d'un itinéraire résidentiel-type... incomplet sur VGP.....	37
	Accéder à la propriété à VGP, pour un jeune ménage francilien	38
	Accéder à la propriété sur VGP pour une famille francilienne	40
	Le rôle du parc ancien.....	41
	Le parc existant = logement abordable ?.....	41
	Le parc existant et son rôle d'amortisseur social.....	42

Le logement abordable	43
De quoi parle-t-on ?	43
Des produits réglementés en termes d'accès	44
Impacts pour les ménages	47
4 Volet social du PLH (logements sociaux et publics fragiles)	49
Le stock de logements sociaux.....	49
Un parc qui représente environ 20% des résidences principales de VGP	49
Les bailleurs présents.....	50
Le développement du parc social	51
Une moyenne de 470 logements sociaux par an.....	51
Loi SRU et 3DS.....	52
Un développement récent (depuis 5 ans) du parc social majoritairement en petites typologies et PLS : difficultés d'accès pour des ménages familiaux	53
L'accès au parc social	56
Des loyers du parc social plus élevés que les EPCI voisins.....	56
Les plafonds de revenus des ménages de VGP.....	57
Ménages selon plafonds HLM vs offre.....	58
Occupation et demande (extrait diagnostic CIL)	60
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).....	60
Une tension de la demande HLM importante : 7,5 demandes pour une attribution (extrait du diagnostic réalisé dans le cadre de la CIL)	61
Un parc sous tension.....	62
Un peu plus de 10% des attributions réalisées en 2021 pour des ménages du 1er quartile de revenu (objectif réglementaire : 25%).....	63
Le logement des populations spécifiques.....	64
Une offre spécifique relativement importante, très orientée vers les étudiants.....	64
Les publics en fragilité économique et sociale, une offre à développer ?.....	65
5 Table des illustrations	66

1 Fonctionnement du territoire et socio-démographie

Les flux domicile-travail

L'analyse des flux domicile-travail observés par l'INSEE en 2019 (pour les flux entre communes supérieures à 100) montrent une forte relation avec Paris, les Hauts de Seine et la CA SQY.

A noter que SQY a un flux sortant plus important. C'est-à-dire qu'il y a plus d'habitants de SQY qui travaillent sur VGP, que d'habitants de VGP qui travaillent sur SQY.

Le flux est relativement équilibré avec le 92.

Par contre le flux de sortants vers Paris est nettement plus important que le contraire.

A noter, en 2019, que l'Eure et Loire ne présente pas une forte relation. C'est sans doute à observer de près, dans la mesure où beaucoup de maires ont la perception que de plus en plus d'actifs de VGP sont partis habiter hors IdF suite au confinement. Cela ne se traduit pas encore dans les chiffres disponibles, mais la perception est forte et est corroborée par la littérature actuelle sur le sujet.

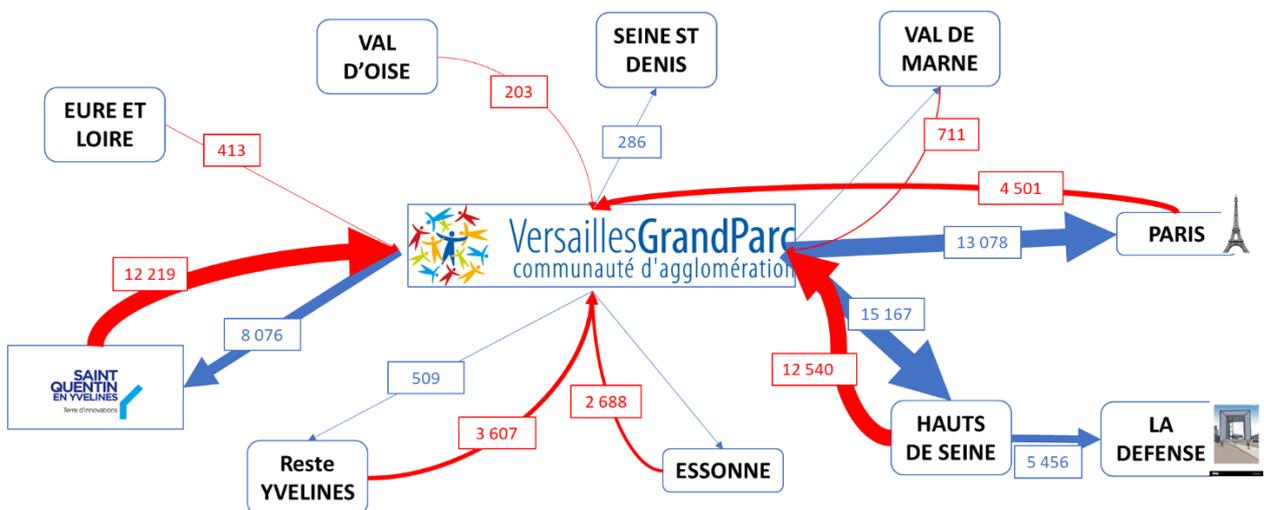


Figure 1: Illustration des flux domicile-travail > 100 entre CGP et les territoires voisins (INSEE 2019)

Evolutions démographiques

Un territoire en croissance

Le territoire de VGP a connu une forte croissance démographique jusqu'en 1975, puis, après une période de stabilisation, l'agglomération a connu une croissance relativement importante lors de la dernière période du recensement : + 5 000 habitants.

C'est le secteur de la Plaine de Versailles qui a essentiellement porté cette croissance.

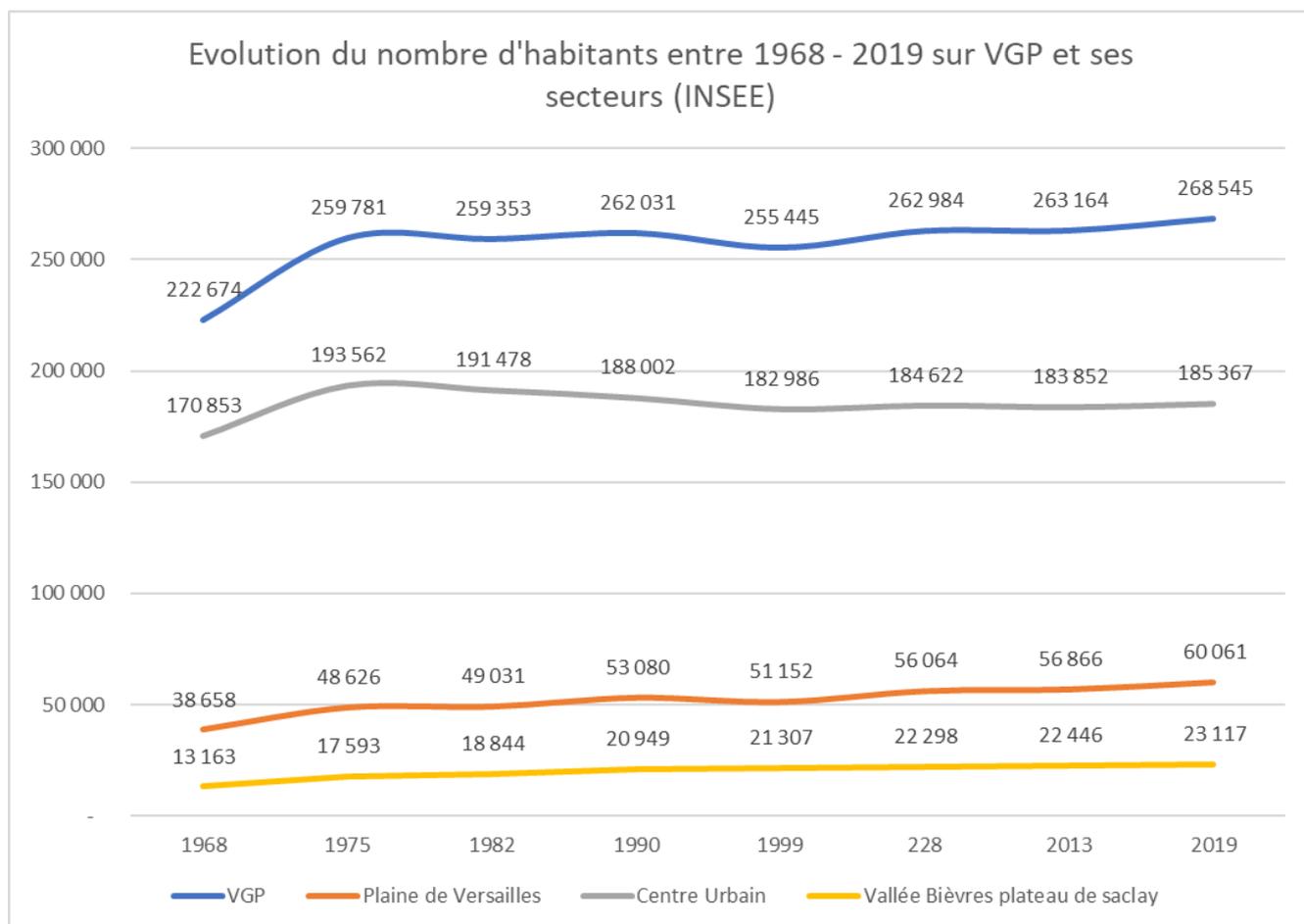


Figure 2 : évolution de la population 1968 - 2019 (INSEE)

Croissance annuelle de la population (INSEE)	2013-2019	2008-2013
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	0,34%	0,19%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	0,08%	0,06%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	-0,01%	-0,11%
CC Gally Mauldre	0,26%	-0,14%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	0,07%	0,06%
CA Communauté Paris-Saclay	0,63%	0,77%
Métropole GP 92	0,34%	0,43%
Plaine de Versailles	0,92%	0,63%
Centre urbain	0,14%	0,04%
Vallée Bièvres et Plateau de Saclay	0,49%	0,33%

Figure 3 : Tableau comparatif de croissance démographique annuelle VGP et EPCI voisins (INSEE 2013-2019 et 2008-2013)

VGP se situe ainsi, au regard des EPCI voisins comme un territoire en croissance.

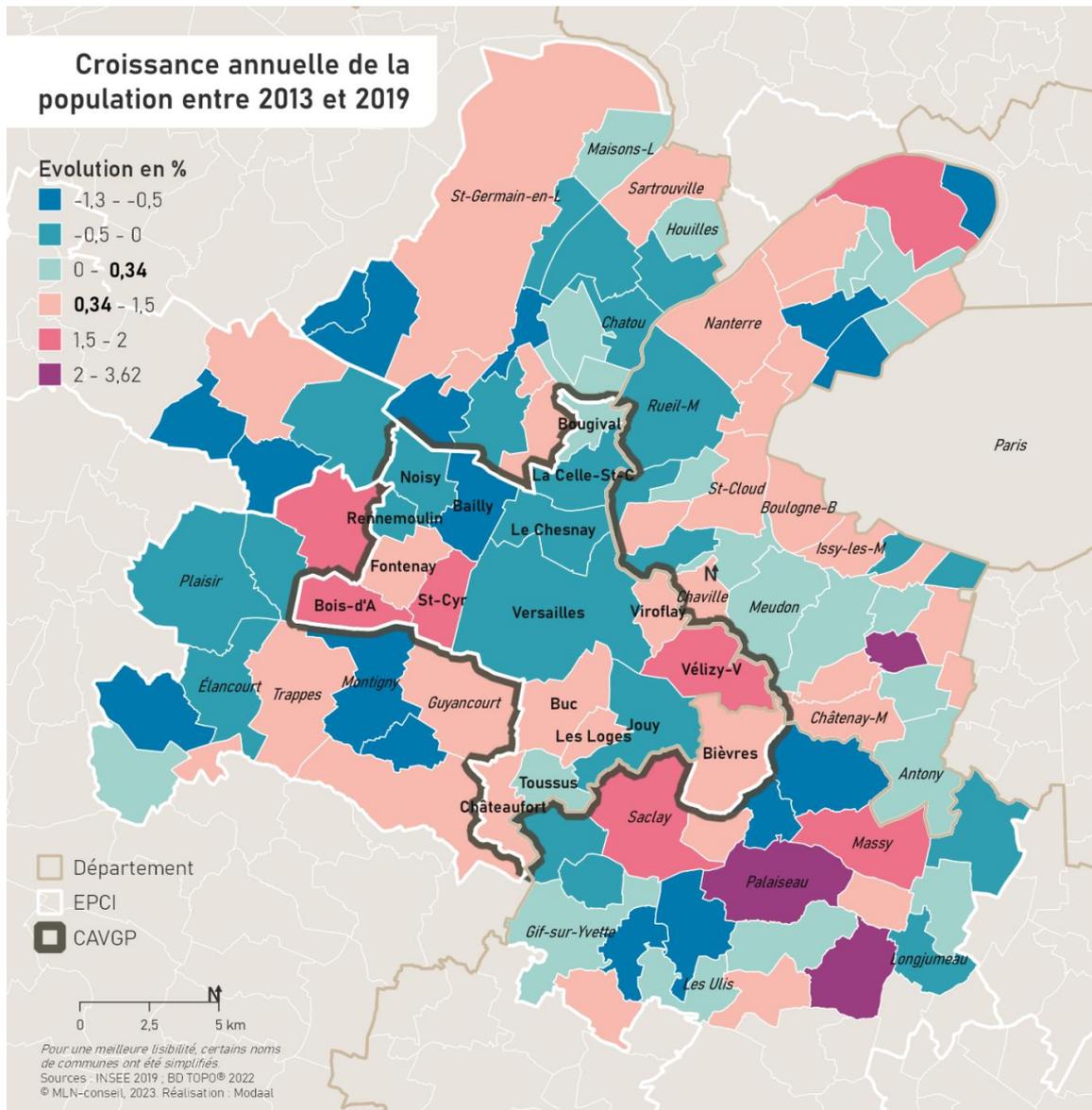


Figure 4 : carte de croissance annuelle des communes de VGP et communes limitrophes (INSEE 2013-2019) - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne VGP

Le graphique ci-dessous permet de relativiser le développement démographique de VGP et des EPCI voisins, en prenant une base 100 commune en 1968.

Ainsi, la croissance de SQY est exponentielle jusqu'en 2000, et dans une nette moindre mesure il en est de même pour les territoires les plus « ruraux ».

Par contre les EPCI urbains, dont VGP, connaissent depuis plus longtemps une croissance démographique relativement faible.

Globalement l'ensemble du périmètre est en relative stabilité. Les périodes de fortes croissance démographiques semblent appartenir au passé.

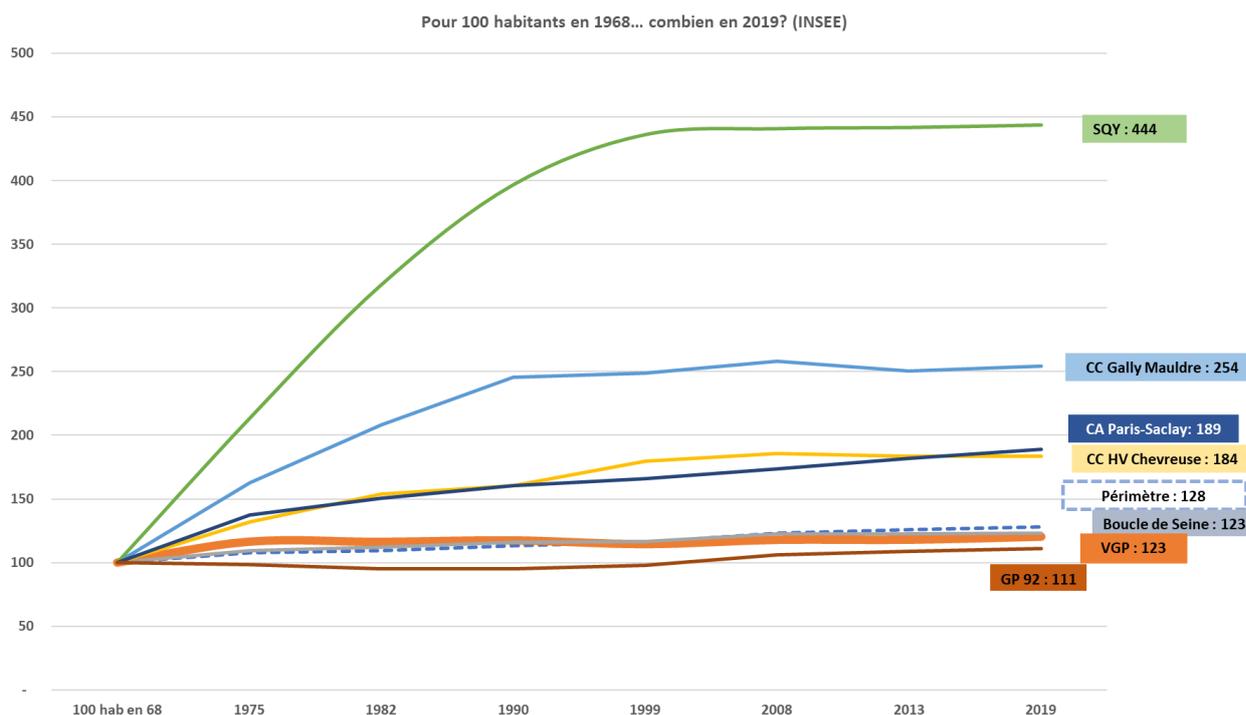


Figure 5 : Evolution de la population VGP et EPCI voisins entre 1968 et 2019 - base 100 en 1968 (INSEE)

Une croissance portée par le solde naturel

Le graphique ci-dessous permet de comparer les évolutions démographiques selon les EPCI du périmètre.

Ainsi, à l'exception de la CC Gally et Mauldre et la CC Haute Vallée de Chevreuse, l'ensemble des EPCI connaît un déficit migratoire, que le solde naturel, globalement, compense.

De telles tendances peuvent signifier aussi que, à certaines étapes de leurs vies, les ménages ne parviennent plus à réaliser leur itinéraire résidentiel. Ou que, leurs choix de vie pour ceux qui le peuvent, les poussent à quitter les secteurs les plus « urbains »?

Evolution population en % par an et part du SM et SN (INSEE 2013-2019)

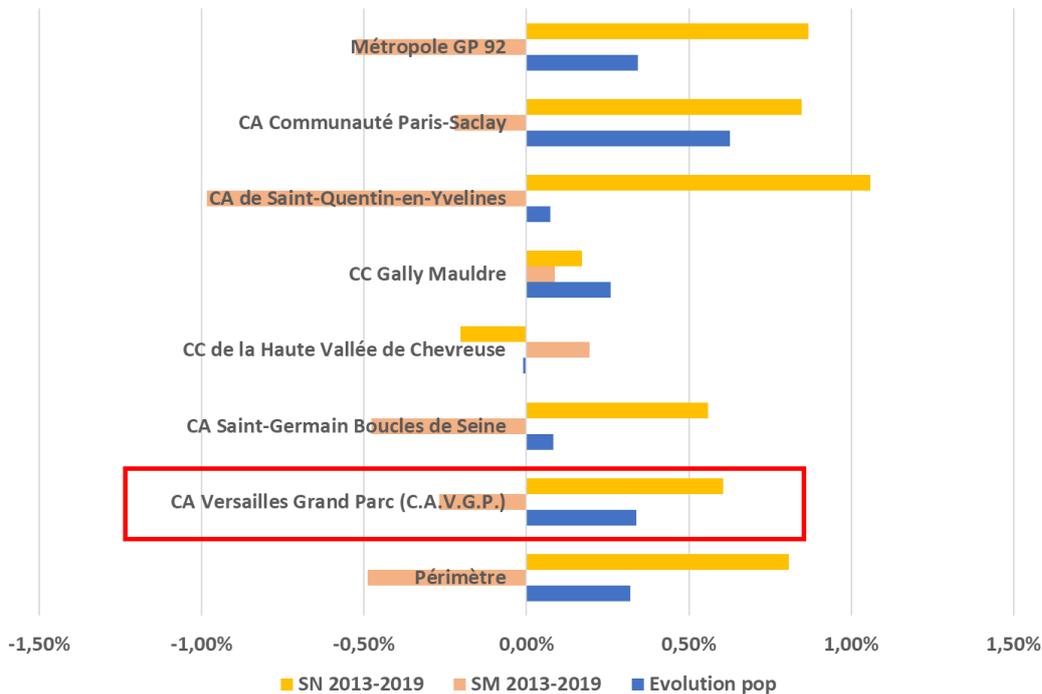


Figure 6 : Evolution de la population en % annuel et part du solde migratoire/naturel - VGP et EPCI voisins (INSEE 2013-2019)

Entre 2013 et 2019, tous les secteurs de VGP ont gagné des habitants. En pourcentage, le secteur de la Plaine de Versailles connaît la plus forte croissance (+0,92% par an), suivi de Vallée de Bièvres et Plateau de Saclay (+0,49%) et enfin le Centre Urbain (+0,14%). Dans tous les cas la croissance est plus forte que pour la période précédente.

Quel que soit le secteur, le solde naturel permet la croissance. Le Solde migratoire est faible, voire très nettement négatif pour le centre urbain.

Evolution annuelle de population selon secteurs VGP (INSEE 2013-2019)

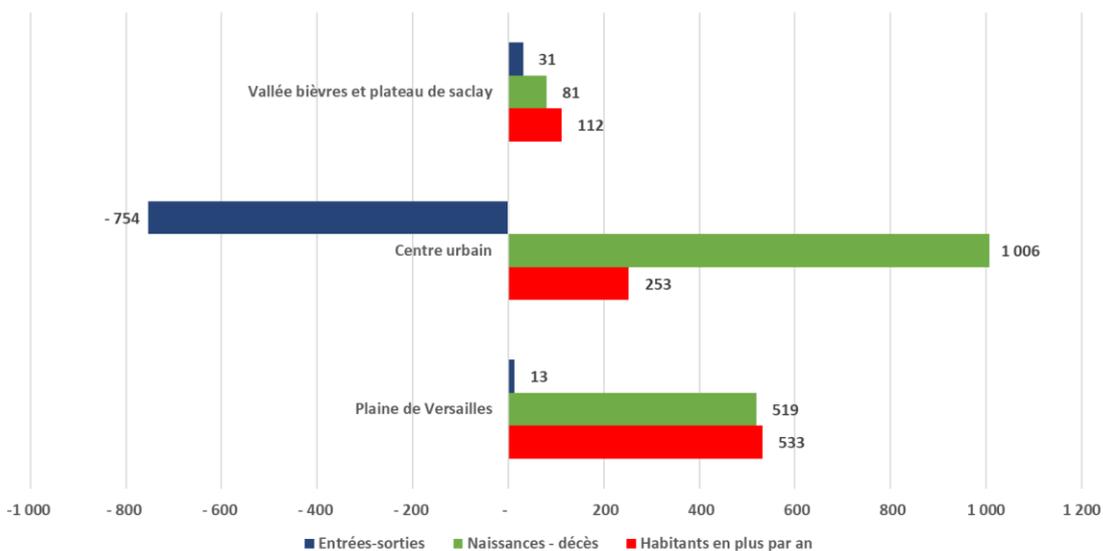


Figure 7 : Evolution annuelle de la population selon solde migratoire et naturel par secteur de VGP (INSEE 2013-2019)

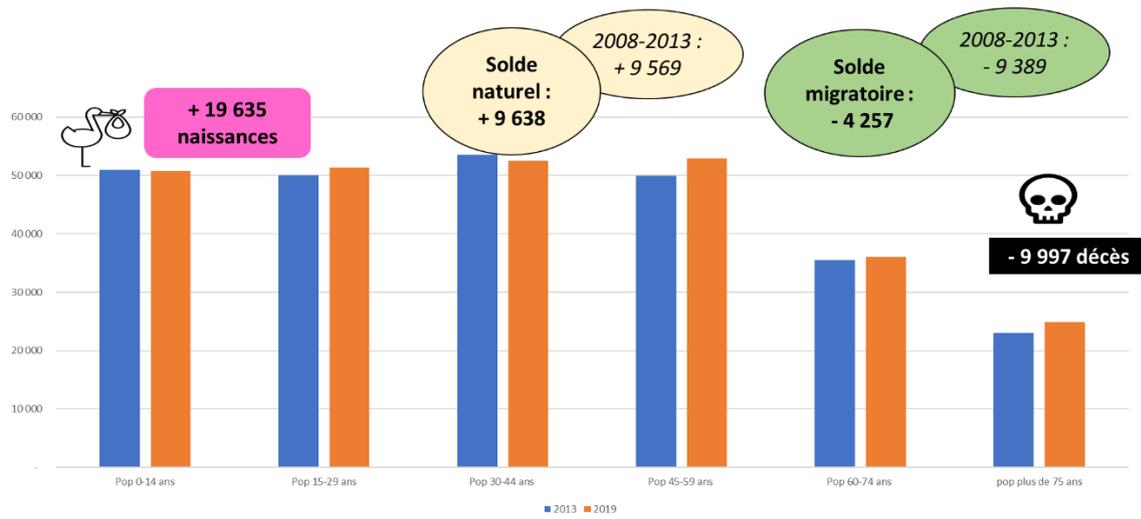


Figure 8 : Evolution de la population par tranches d'âges (INSEE- 2013-2019)

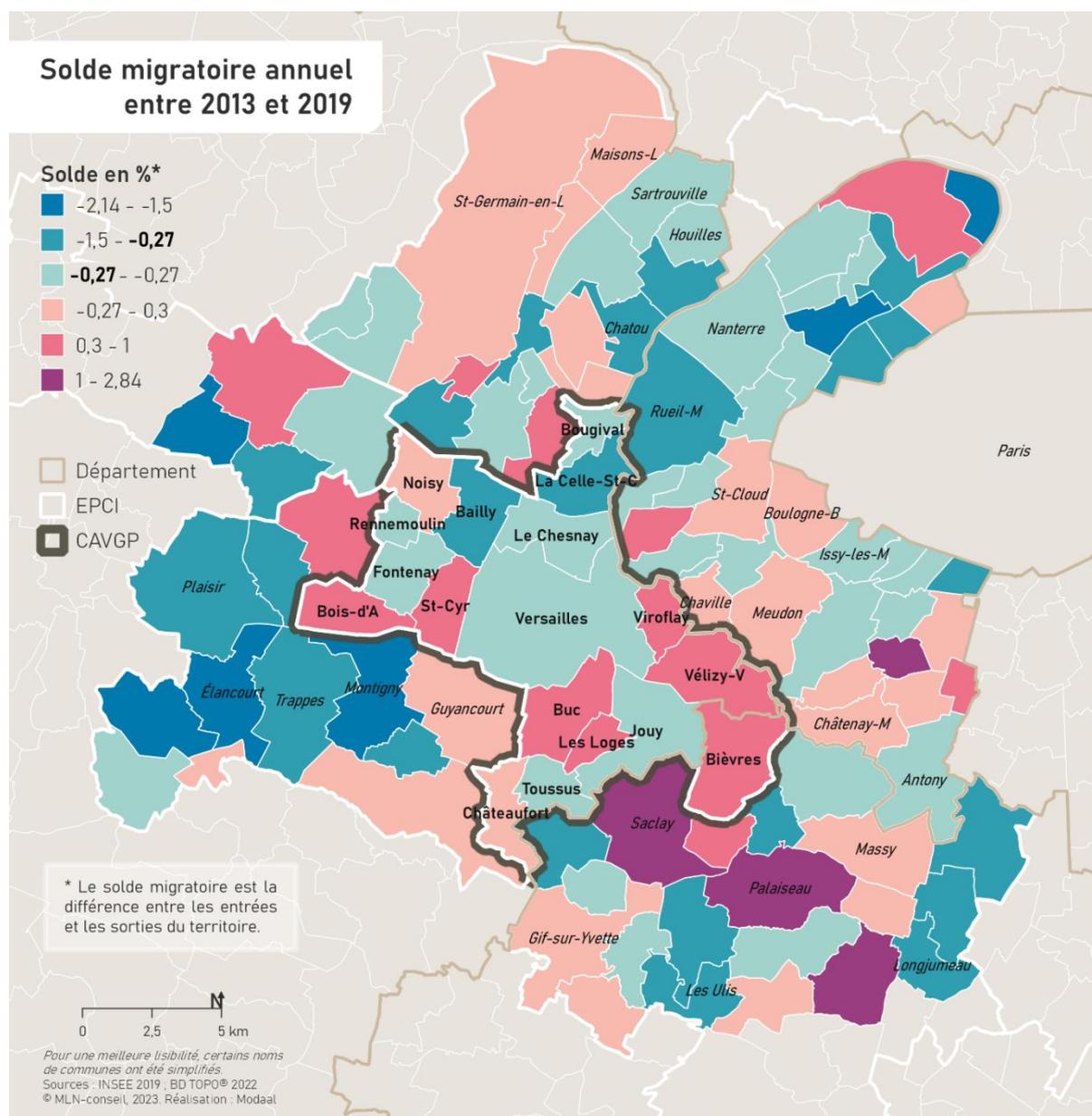


Figure 9: carte du SM annuel sur les communes de VGP et limitrophes (INSEE) - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne VGP

La taille des ménages

VGP offre une taille des ménages parmi les plus réduite du périmètre. Mais, même si la tendance à la diminution s'est accélérée entre les deux périodes censitaires, d'autres territoires voisins connaissent aujourd'hui d'importantes évolutions, traductions de mutations (?).

A noter que la taille moyenne des ménages en Ile-de-France en 2019 est de 2,29, soit au-dessus de VGP.

Au niveau des secteurs de VGP, la taille des ménages est bien entendu plus faible dans le Centre Urbain.

A noter la taille relativement importante sur la Plaine de Versailles qui s'accompagne d'une diminution mesurée.

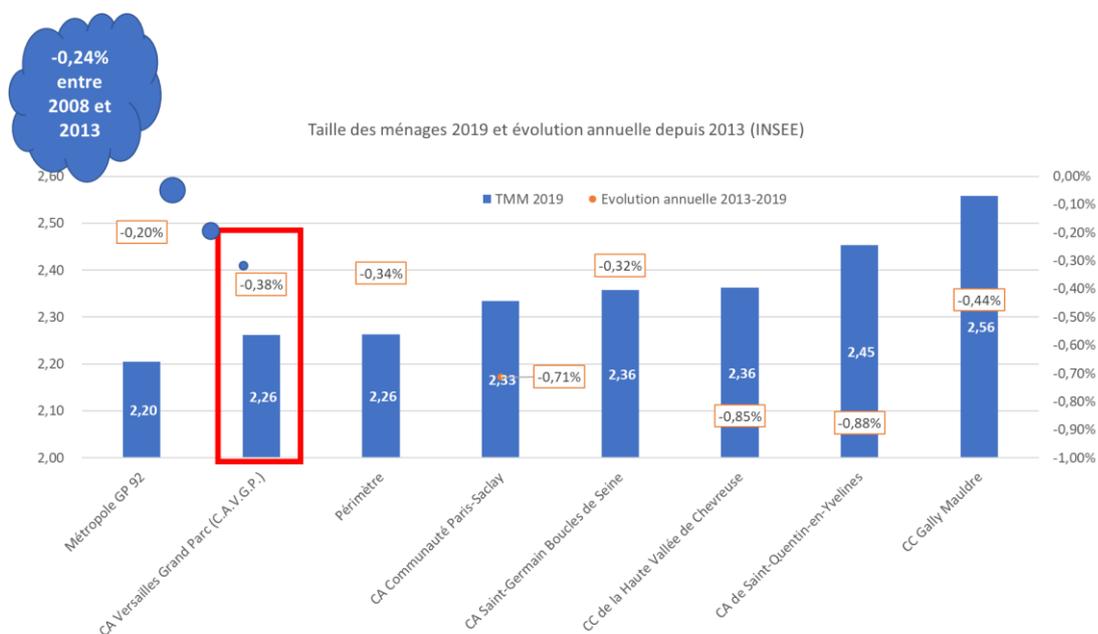


Figure 10 / Taille moyenne des ménages en 2019 et évolution annuelle depuis 2013 sur VGP et EPCI voisins (INSEE)

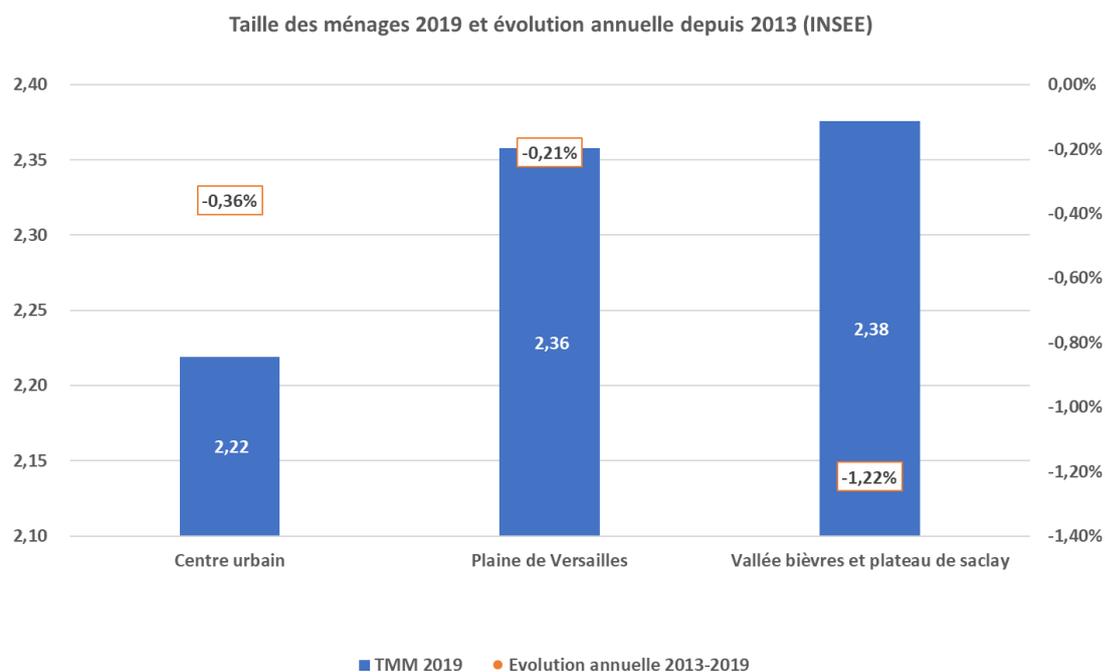


Figure 11 : Taille moyenne des ménages en 2019 et évolution annuelle depuis 2013 - secteurs VGP (INSEE)

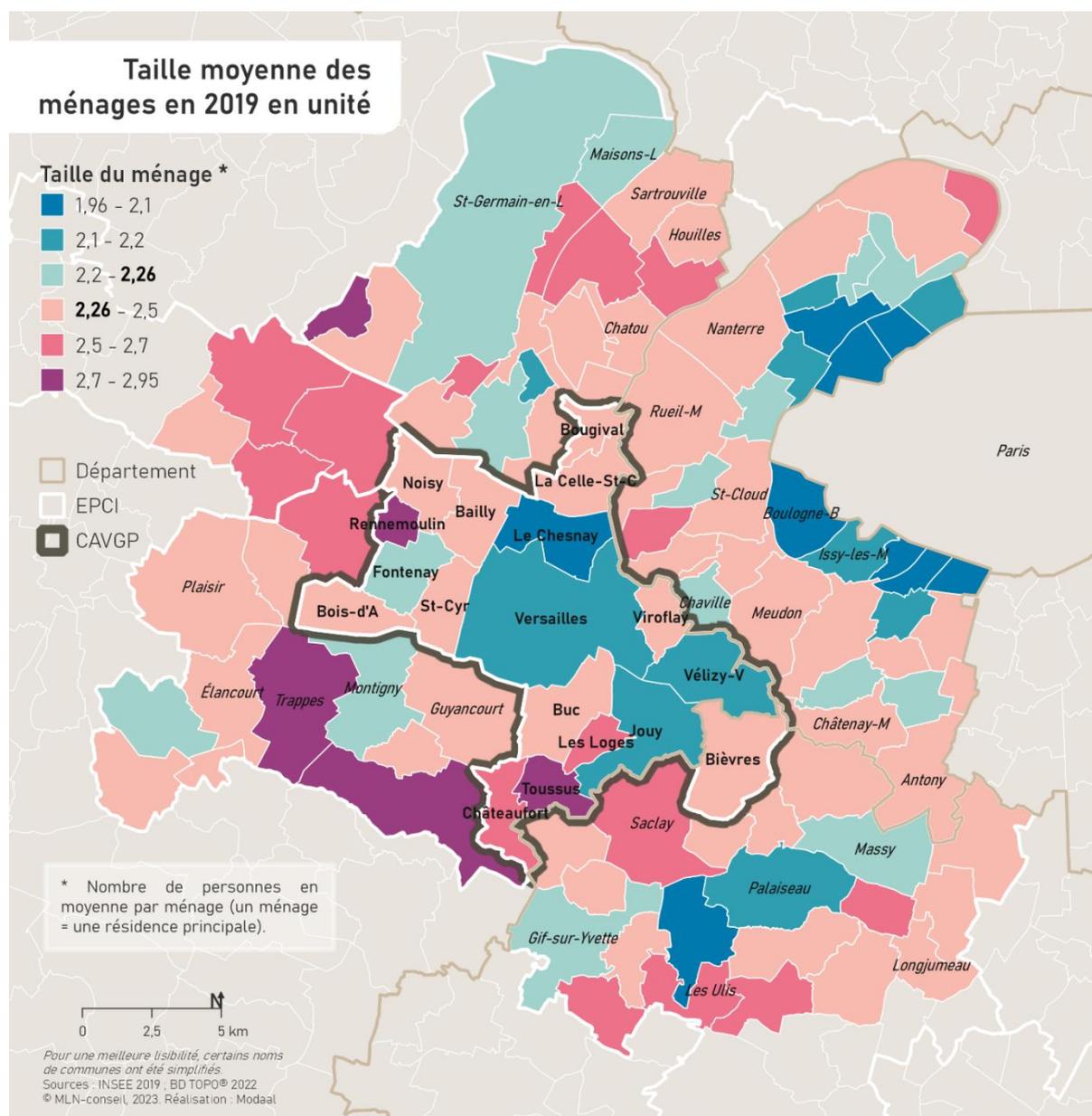


Figure 12 : Carte de la taille moyenne des ménages communes de VGP et limitrophes (INSEE 2019) - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne de référence VGP

L'indice de jeunesse et son évolution

VGP se distingue des EPCI du périmètre par une diminution plus mesurée de l'Indice de Jeunesse¹ (après une forte baisse entre 2008 et 2013).

L'Indice de Jeunesse est tout de même relativement faible, même s'il est supérieur à la moyenne nationale.

A noter l'évolution forte de SQY, mais qui dispose assez nettement de l'Indice de Jeunesse le plus élevé du périmètre.

¹ Indice de jeunesse : Population de « moins de 20 ans » rapportée à la population des « plus de 60 ans ». Un indice de jeunesse supérieur à 1 équivaut à un profil de population relativement jeune.

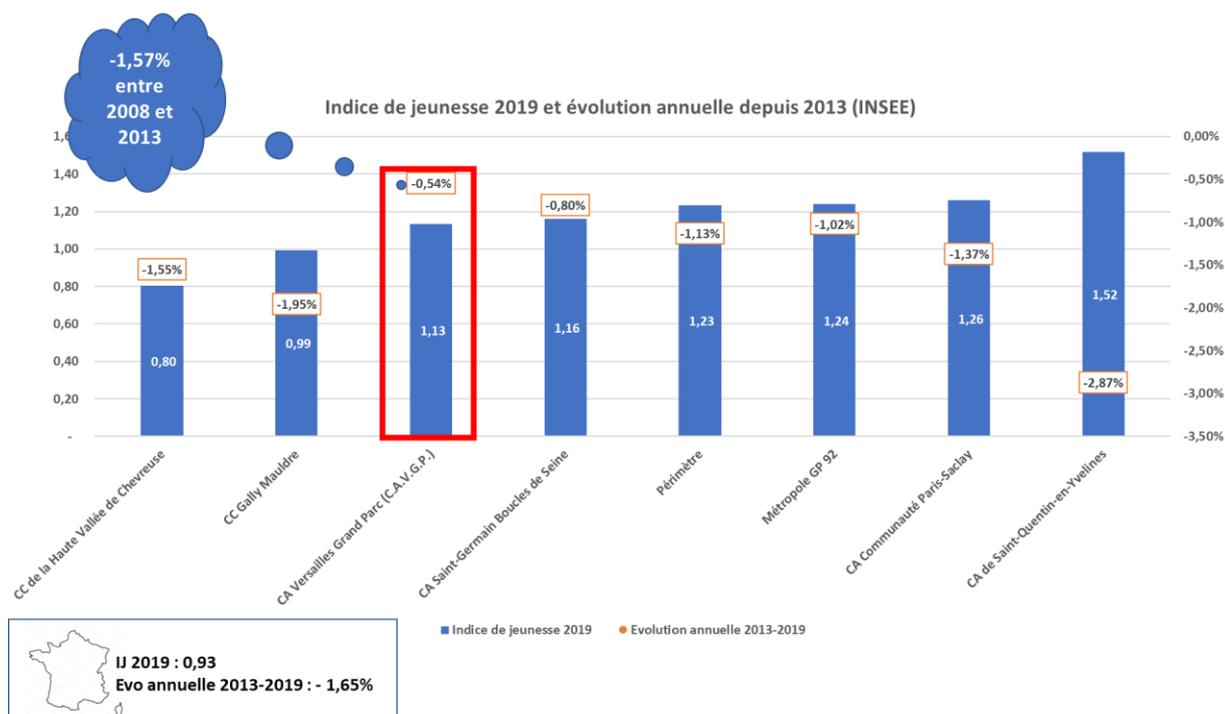


Figure 13 : Indice de jeunesse 2019 et évolution annuelle depuis 2013 sur VGP et EPCI voisins (INSEE)

Sur les secteurs de VGP, la Plaine de Versailles à l'IJ le plus élevé, et il se maintient relativement à celui de Vallée de Bièvres et Plateau de Saclay. En relation avec les données sur la taille des ménages, il apparaît que la Plaine de Versailles demeure avec un profil relativement stable. L'IJ du Centre urbain est relativement faible, mais reste supérieur à 1 et connaît une diminution peu importante.

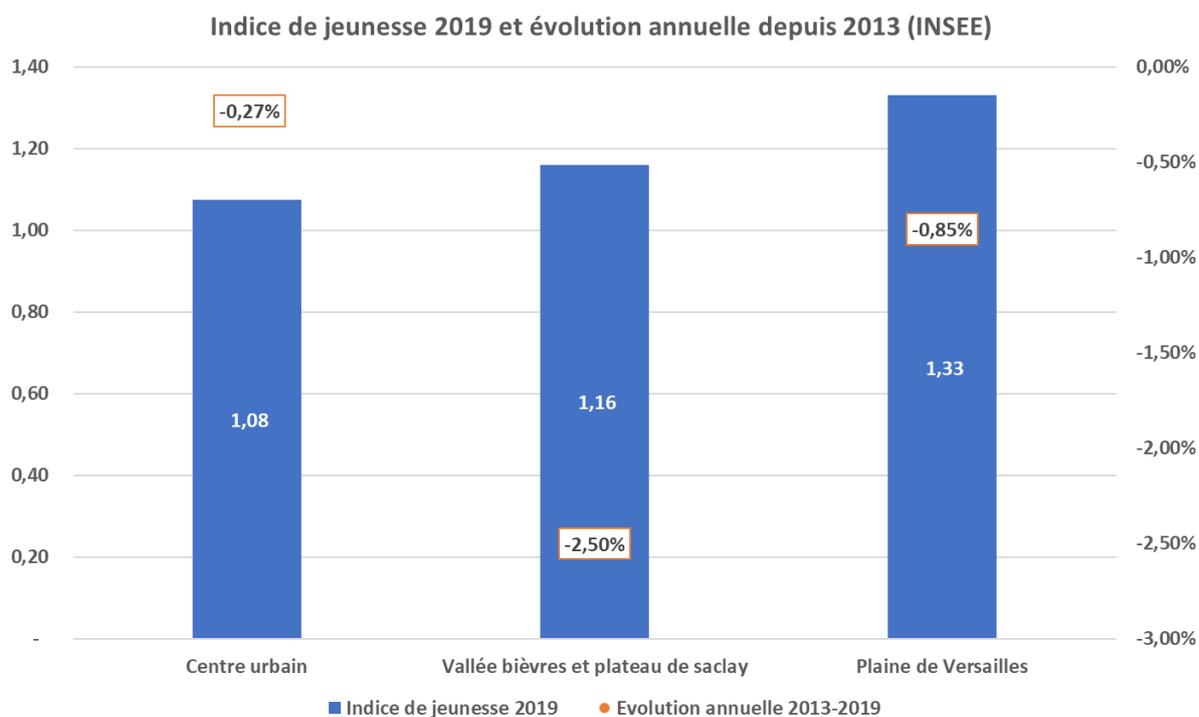


Figure 14 : Indice de jeunesse 2019 et évolution annuelle depuis 2013 par secteur de VGP (INSEE)

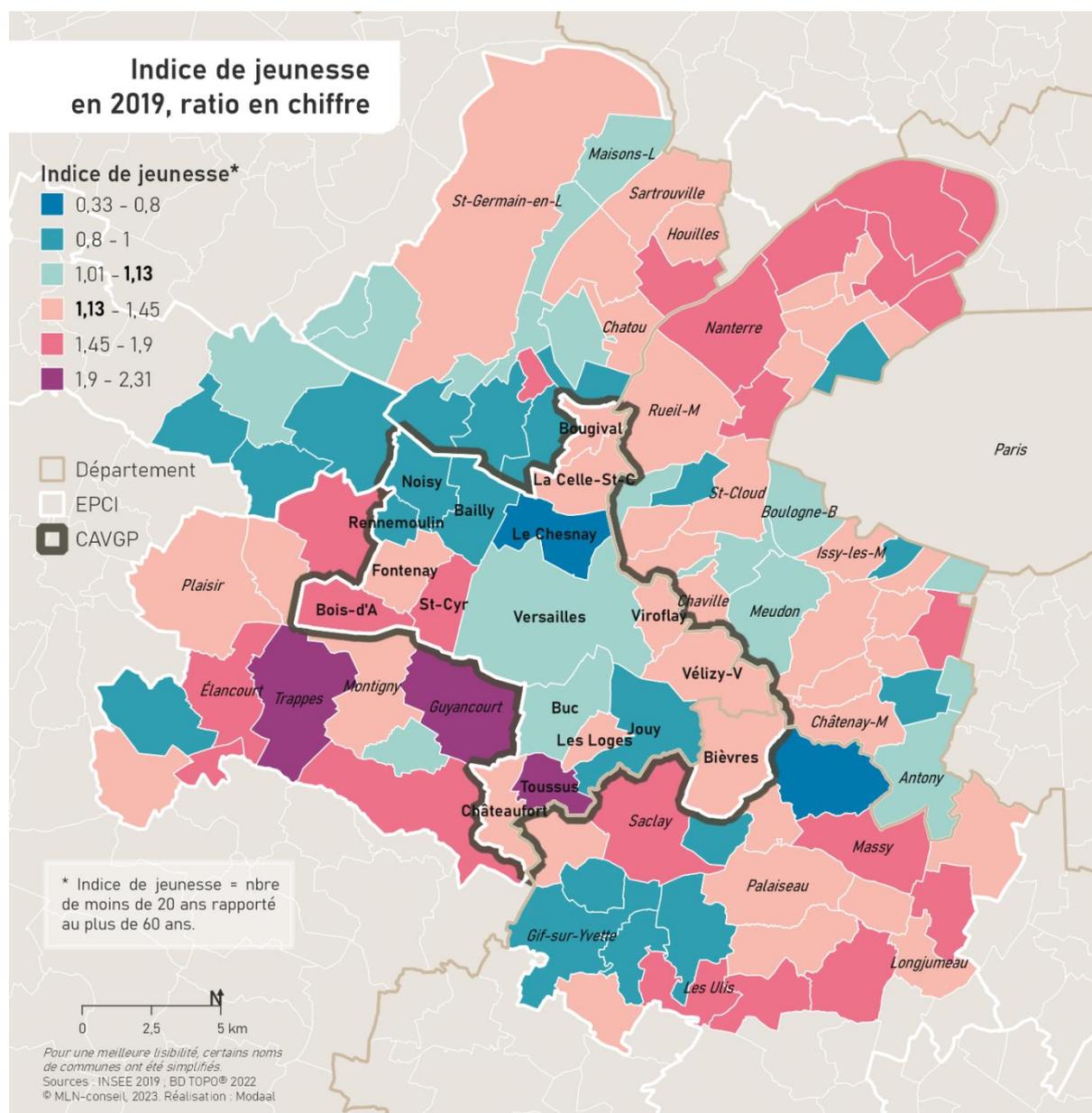


Figure 15 : Carte de l'indice de jeunesse par communes de CGP et limitrophes - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne de référence VGP

L'évolution de l'Indice de Jeunesse est positif notamment sur les communes de Bougival, la Celle Saint-Cloud, Fontenay, Bois d'Arcy et surtout Vélizy, qui étaient déjà des communes avec un IJ relativement élevé.

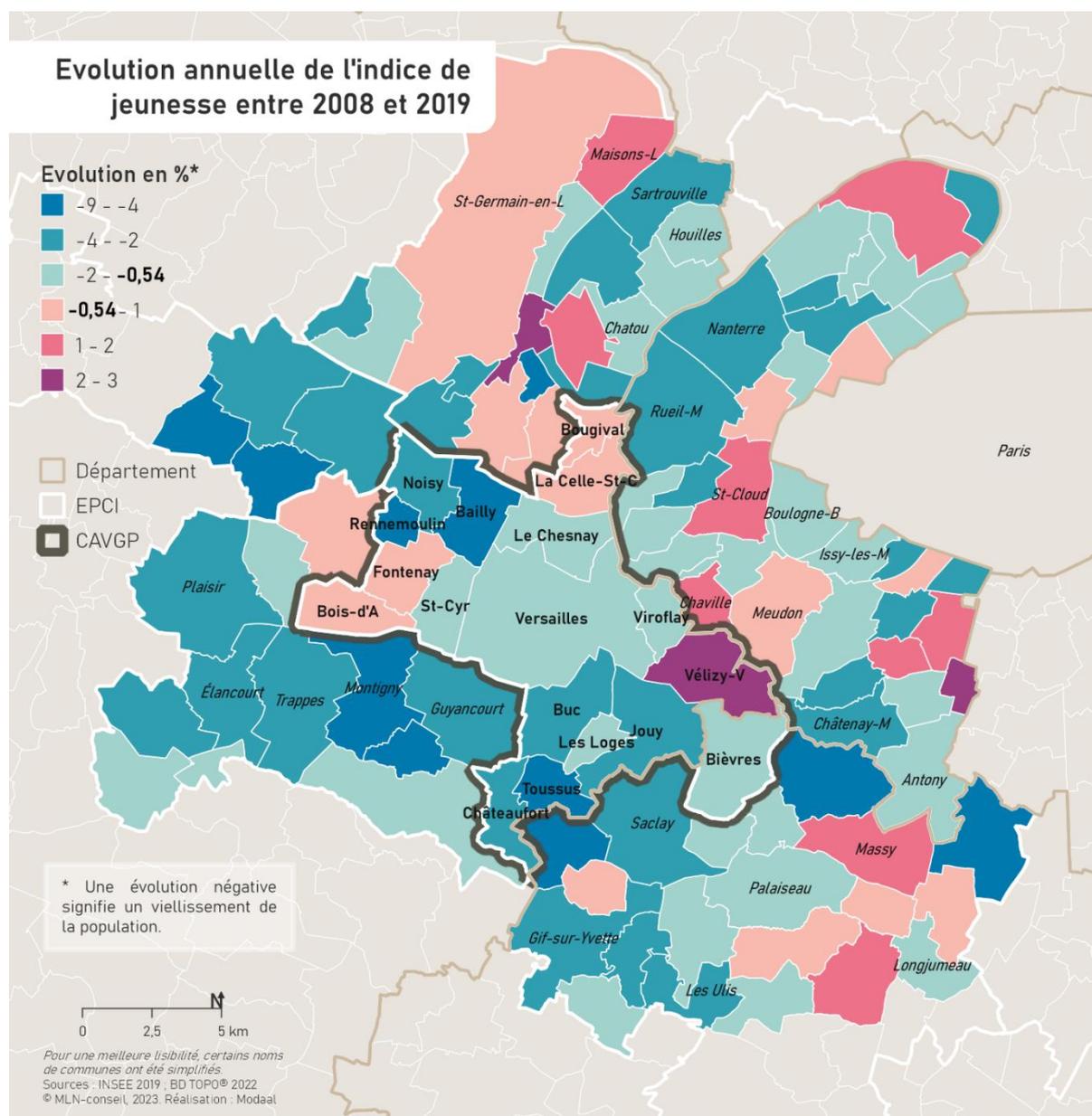


Figure 16 : Carte de l'évolution 2008-2019 de l'indice de Jeunesse en % annuel (INSEE)

Revenus des ménages

Le revenu disponible médian des ménages en 2019 sur VGP est parmi les plus élevés du périmètre d'observation. Seules la CC Haute-Vallée de Chevreuse et la CC Gally-Mauldre ont un revenu médian supérieur.

En termes d'écart interdécile²VGP se situe dans la moyenne du périmètre.

² Le rapport interdécile est le coefficient entre le décile 1 (le plus faible) et le décile 9 (le plus haut). Plus ce rapport est important plus l'écart de revenu entre « le plus pauvre » et le « plus riche » du territoire observé est important.

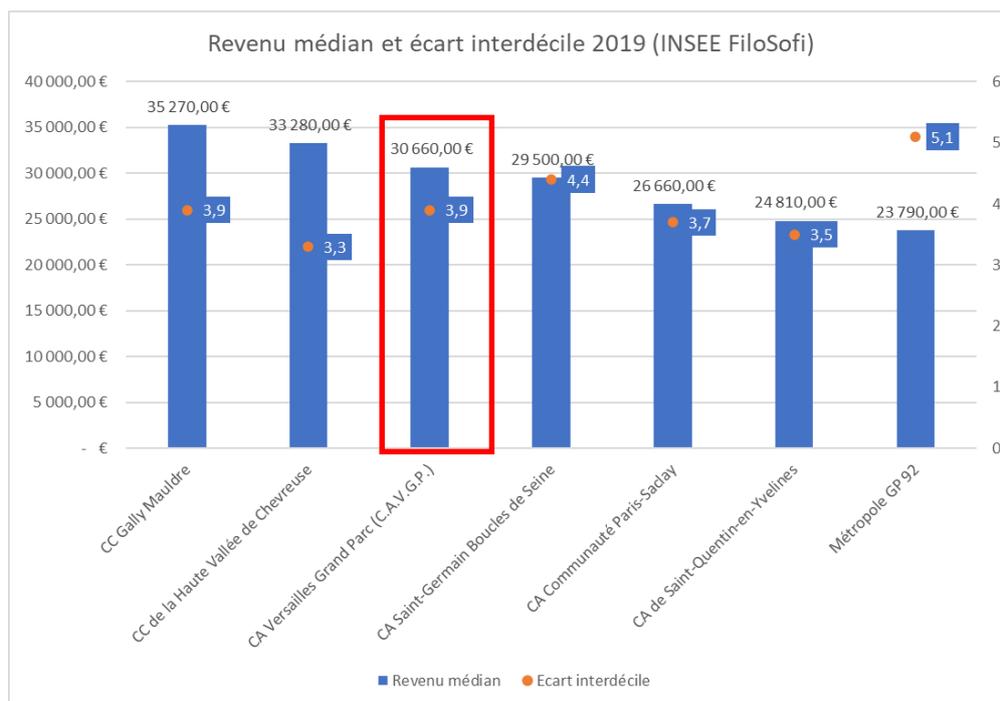


Figure 17 : Revenu médian et écart interdécile des ménages de VGP et EPCI voisins en 2019 (INSEE FiloSofi)

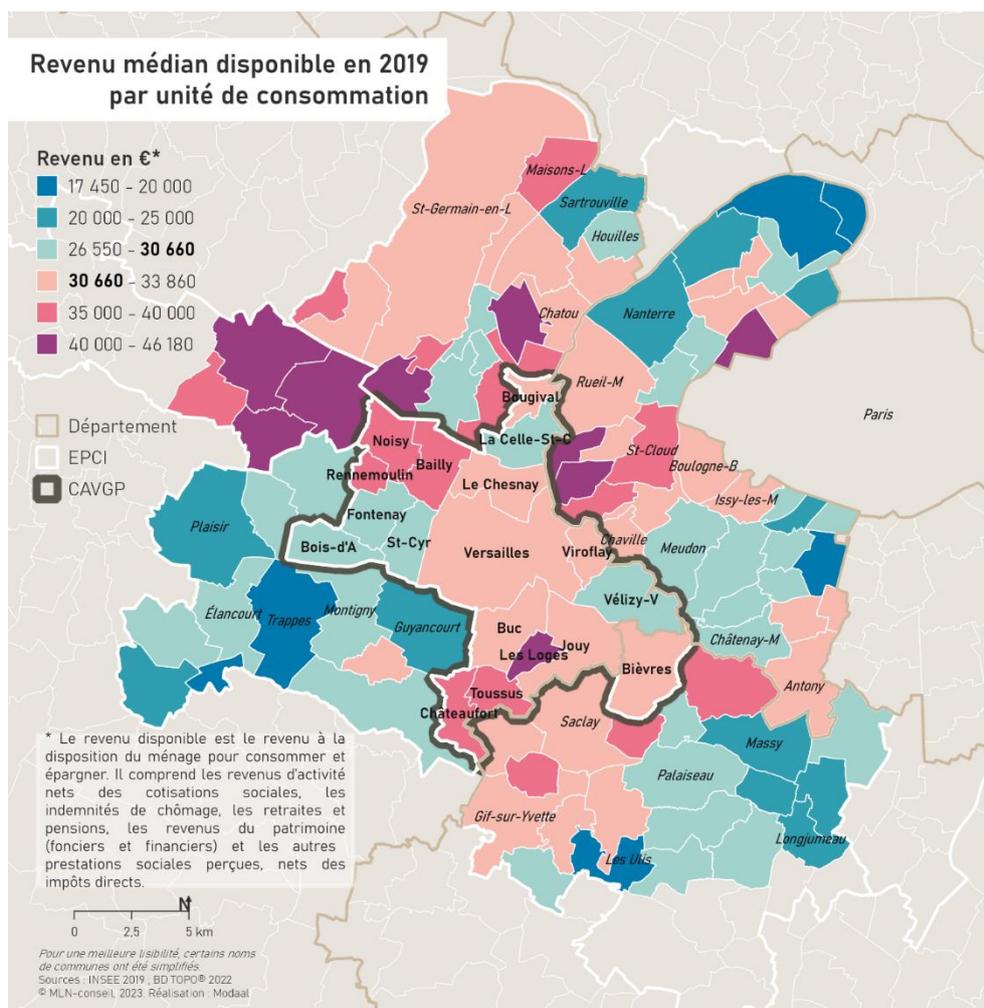


Figure 18 : Carte des revenus médians par communes de VGP et limitrophes en 2019 (INSEE FiloSofi)

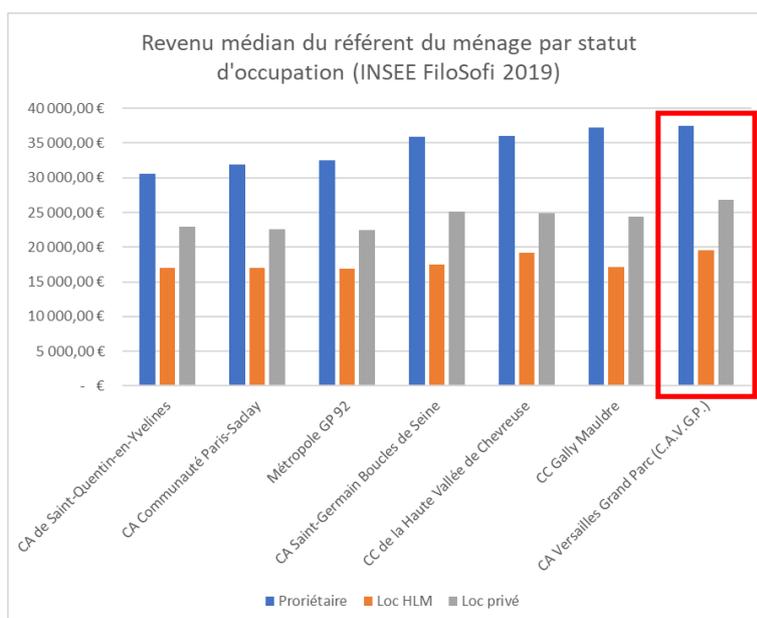


Figure 19 : Revenu médian du référent du ménage selon les statuts d'occupation (INSEE FiloSofi 2019)

Sans surprises les propriétaires ont le revenu le plus élevé, loin, devant les locataires du parc privé, et, bien entendu, les locataires du parc social.

Contrairement aux données sur les revenus médians des ménages, ce sont les revenus du référent du ménage qui sont observées dans les statuts d'occupation. Or, sur VGP, étant donné la composition des ménages (un seul actif dans certaines familles ce qui tend à diminuer le revenu à l'échelle du ménage), les revenus par référent sont plus élevés que dans les EPCI voisins comme le montre le classement ci-dessous. VGP est en première position quel que soit le statut observé.

Revenu médian référent selon statut d'occupation (FiloSofi 2019)	Rang Propriétaire	Rang Loc HLM	Rang Loc privé
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	7	5	5
CA Communauté Paris-Saclay	6	6	6
Métropole GP 92	5	7	7
CA Saint-Germain Boucles de Seine	4	3	2
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	3	2	3
CC Gally Mauldre	2	4	4
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	1	1	1

2 Le parc de logements : stock et flux

Le développement

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 principales qui deviennent secondaires ou vice versa). Ainsi, sur VGP, l'analyse des données INSEE montrent 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 même 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).

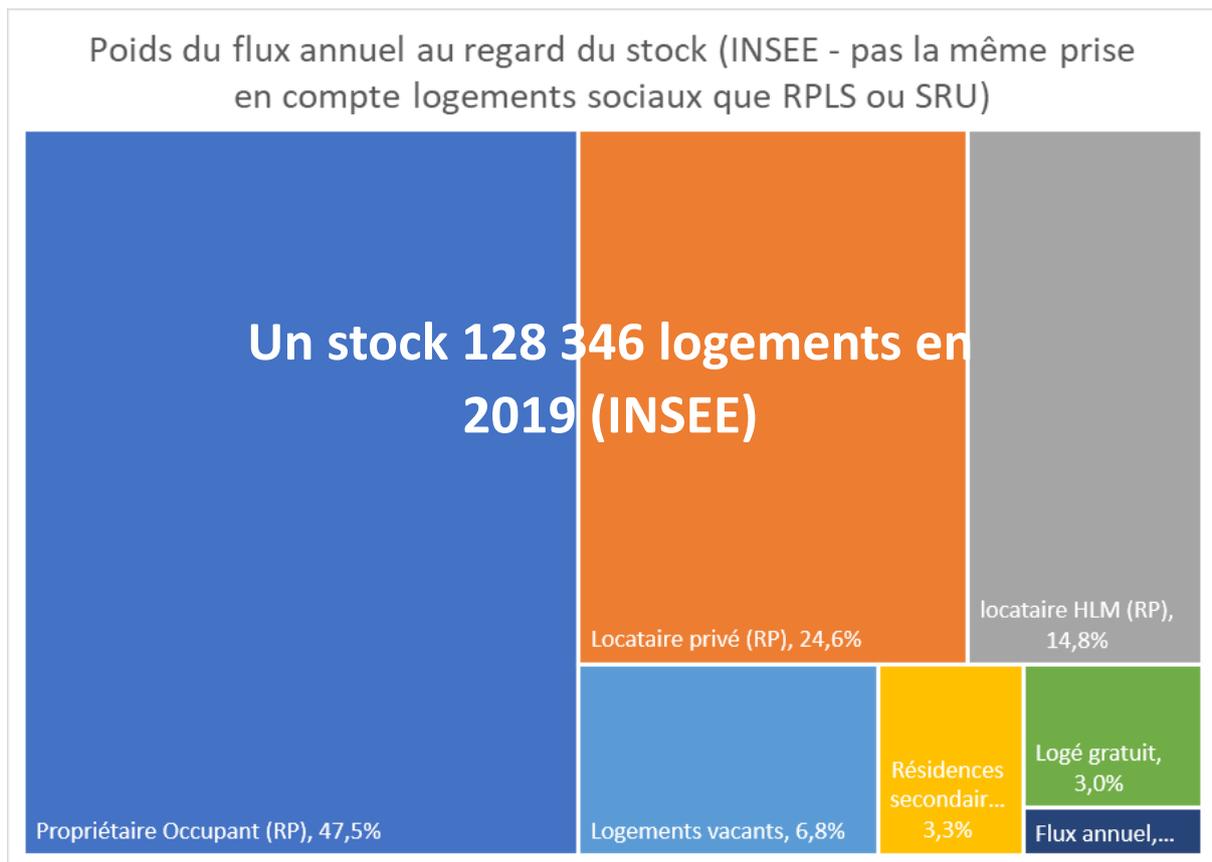
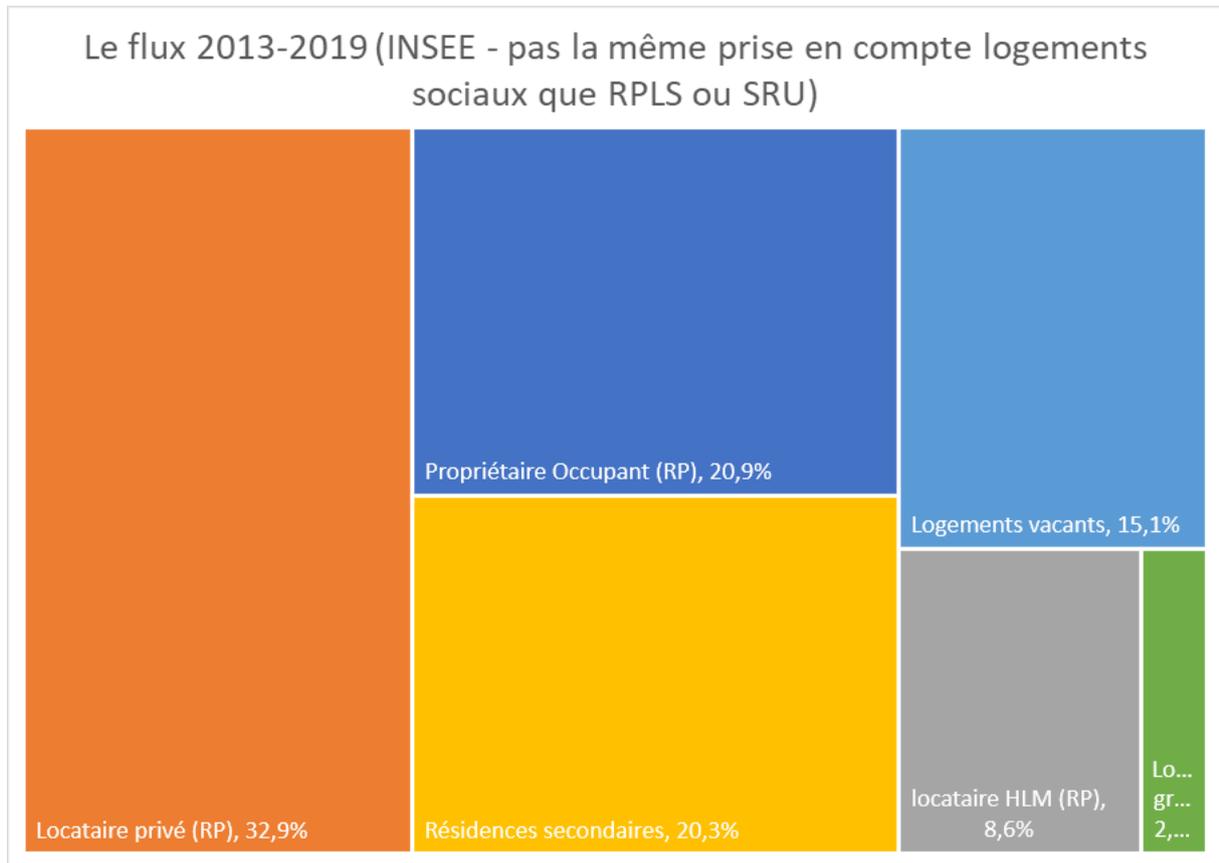


Figure 20 : Stock de logements par statut d'occupation + poids annuel des logements en flux (Sources : INSEE 2019)

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.



Le dynamisme de développement

Le dynamisme de développement pour 1000 habitants vise à relativiser les chiffres de croissance du parc immobilier selon la taille des territoires. Ainsi, en termes de dynamisme de développement immobilier, VGP est dans la moyenne du périmètre observé

Par ailleurs, les chiffres ici observés sont les données issues du recensement de l'INSEE. Ce sont donc des logements effectivement livrés, contrairement aux données Sit@del des logements autorisés.

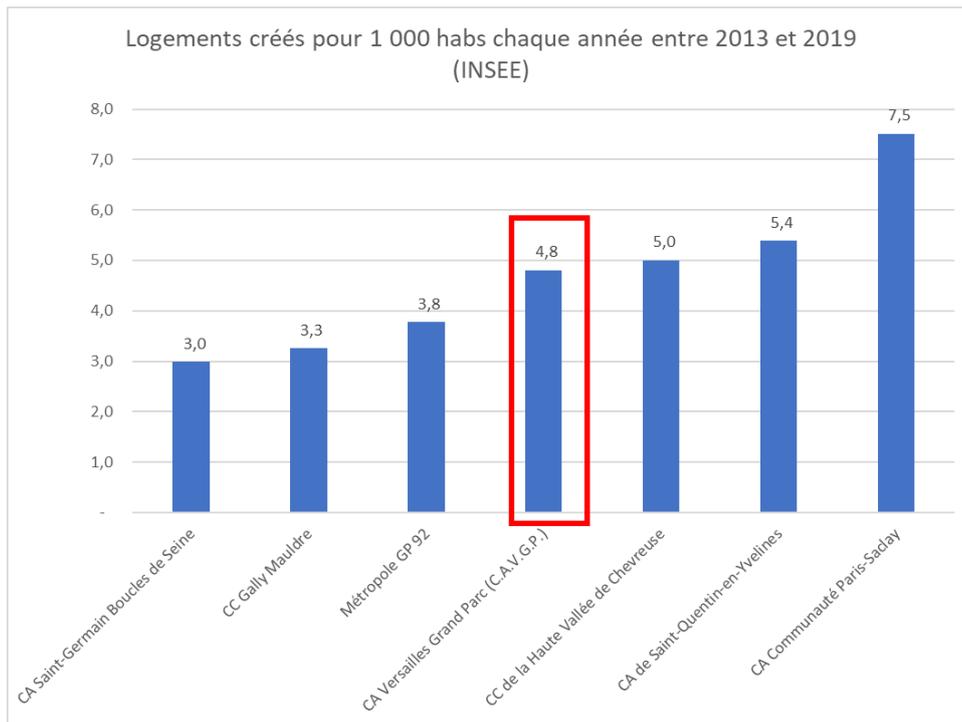


Figure 21: Dynamisme de développement immobilier en nombre de logts/an pour 1 000 habitants entre 2013 et 2019 sur VGP et EPCI voisins (INSEE)

2013-2019 (INSEE)	Devt logt annuel pour 1000 habitants
Versailles Grand Parc	4,8
Plaine de Versailles	6,5
Centre urbain	3,7
Vallée Bièvres et Plateau de Saclay	9

Figure 22: Tableau des données de dynamisme immobilier VGP et ses secteurs (INSEE 2013-2019)

De façon assez classique, le centre urbain connaît le rythme de développement le plus faible. A contrario, le secteur Vallée de Bièvres et Plateau de Saclay a eu un fort ratio de développement.

Les capacités de production étant plus forte dans les communes péri-urbaines.

Tout l'enjeu étant de concevoir en quoi ces modèles de développement deviennent obsolètes et surtout en quoi le potentiel de développement est plus ou moins consommé pour les années futures.

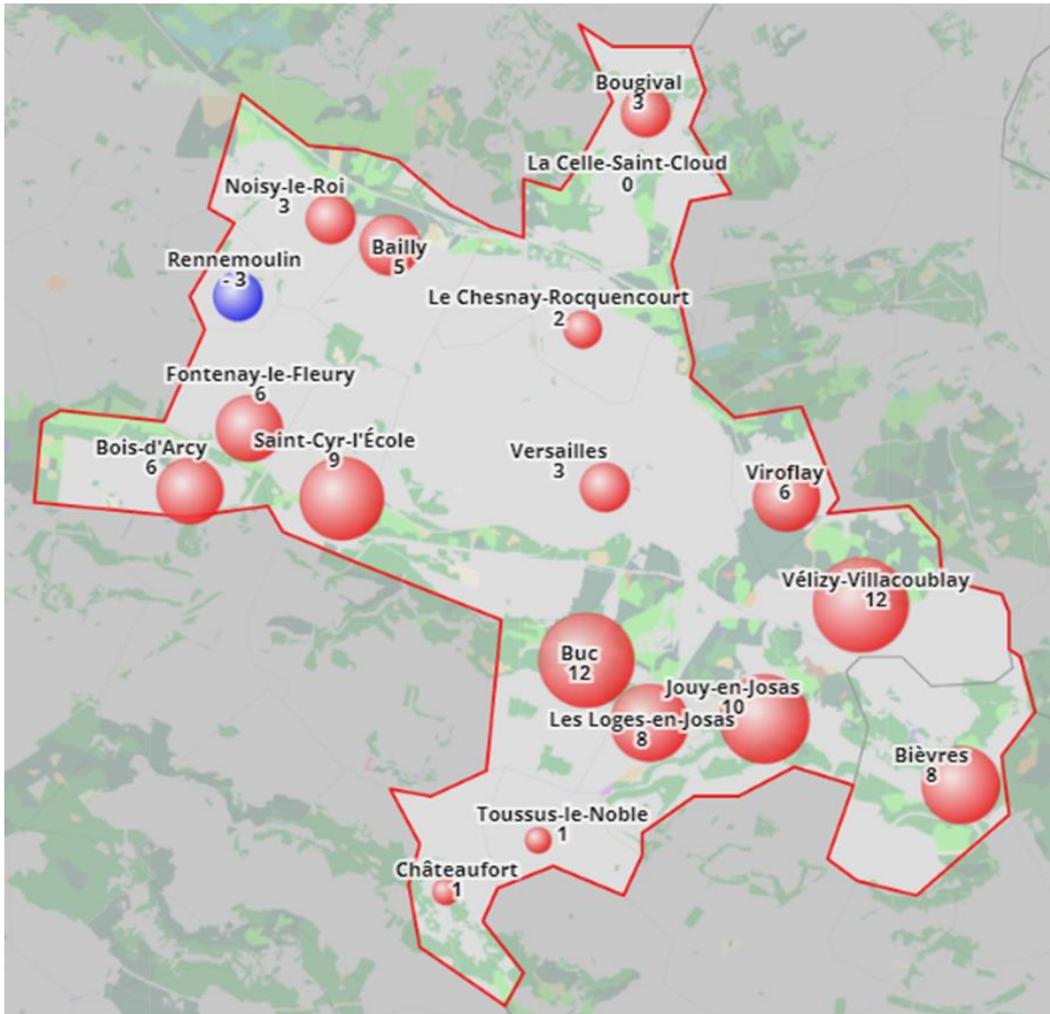


Figure 23: Carte du dynamisme de développement immobilier par commune de VGP (INSEE 2013-2019)

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

Sur VGP, les logements autorisés³ 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 commencés⁴.

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)

Figure 24 : Flux annuel de logements par statuts d'occupation entre 2013 et 2019 (Sources : INSEE)

³ 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.

⁴ 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).

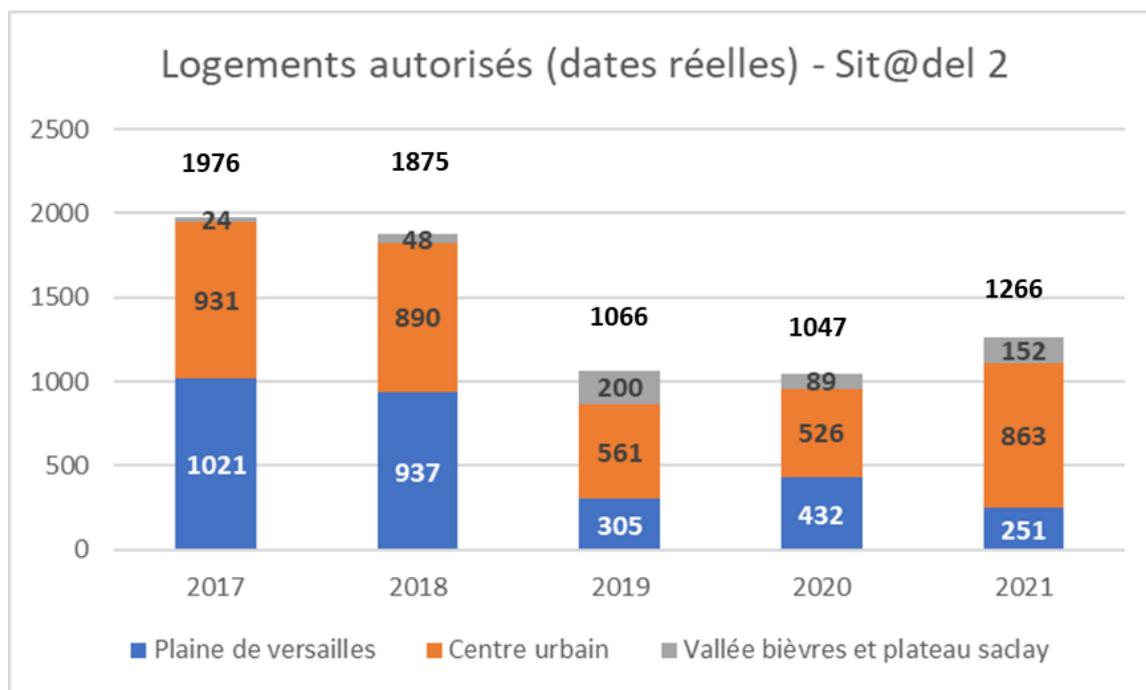


Figure 25 : Logements autorisés entre 2017 et 2022 sur VGP (Sources : Sit@del2)

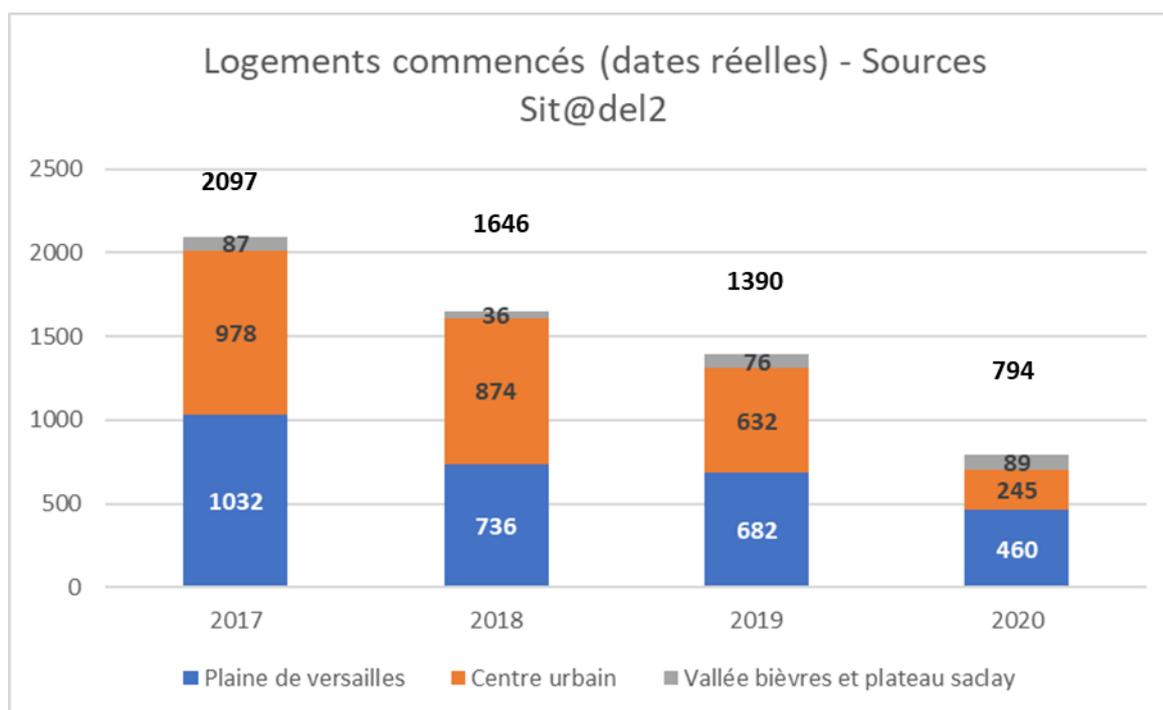


Figure 26 : Logements commencés entre 2017 et 2021 sur VGP (Sources : Sit@del2)

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 difficiles 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...

Comme toute statistique la carte ci-dessous n'échappe pas à l'effet « taille » pour les communes de Renne-moulin et de Châteaufort pour lesquelles l'indicateur prend une forte importance relative.

Toutefois, ces indicateurs confirment une activité forte sur la Plaine de Versailles et sur le secteur Vallée de Bièvres et Plateau de Saclay. Il est à noter le ratio relativement important de Viroflay et Vélizy-Villacoublay pourtant dans le centre urbain.

Ces chiffres portent sur une offre aux permis de construire déposés entre 2017 et 2021, potentiellement en majorité construites ou en chantier aujourd'hui. La part de « projets » dans ces chiffres est sans doute réduite en 2023.

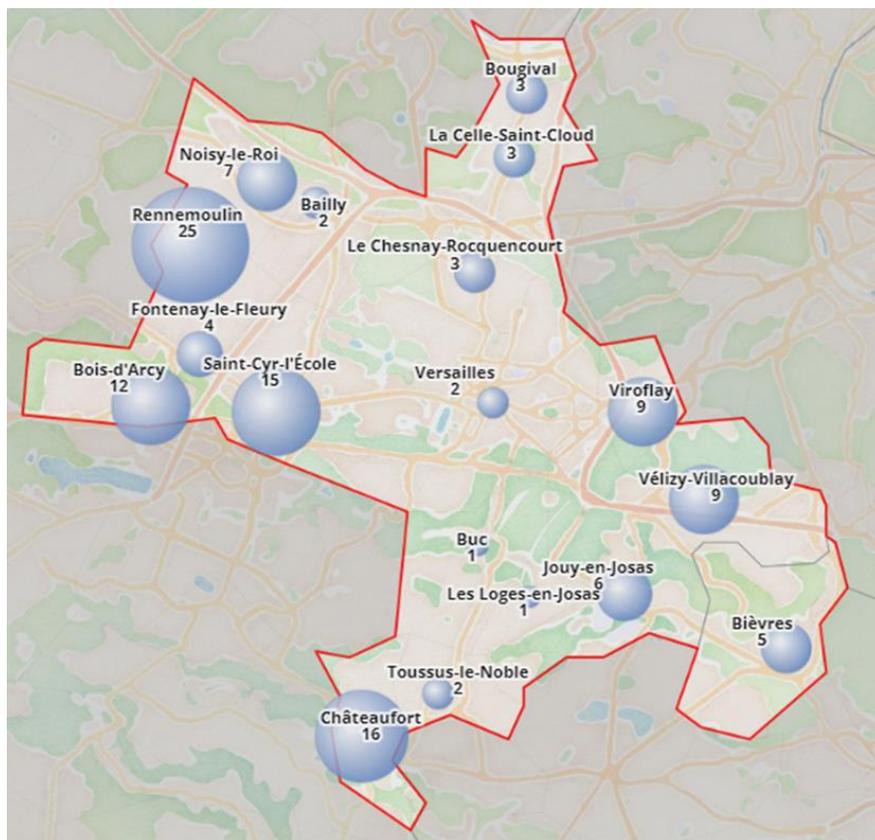


Figure 27: Nombre de logements autorisés par an entre 2017 et 2021 (Sit@del2) rapporté à 1 000 habitants (INSEE 2019)

Typologies et surfaces

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 la décohabitation des enfants devenus adultes. 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).

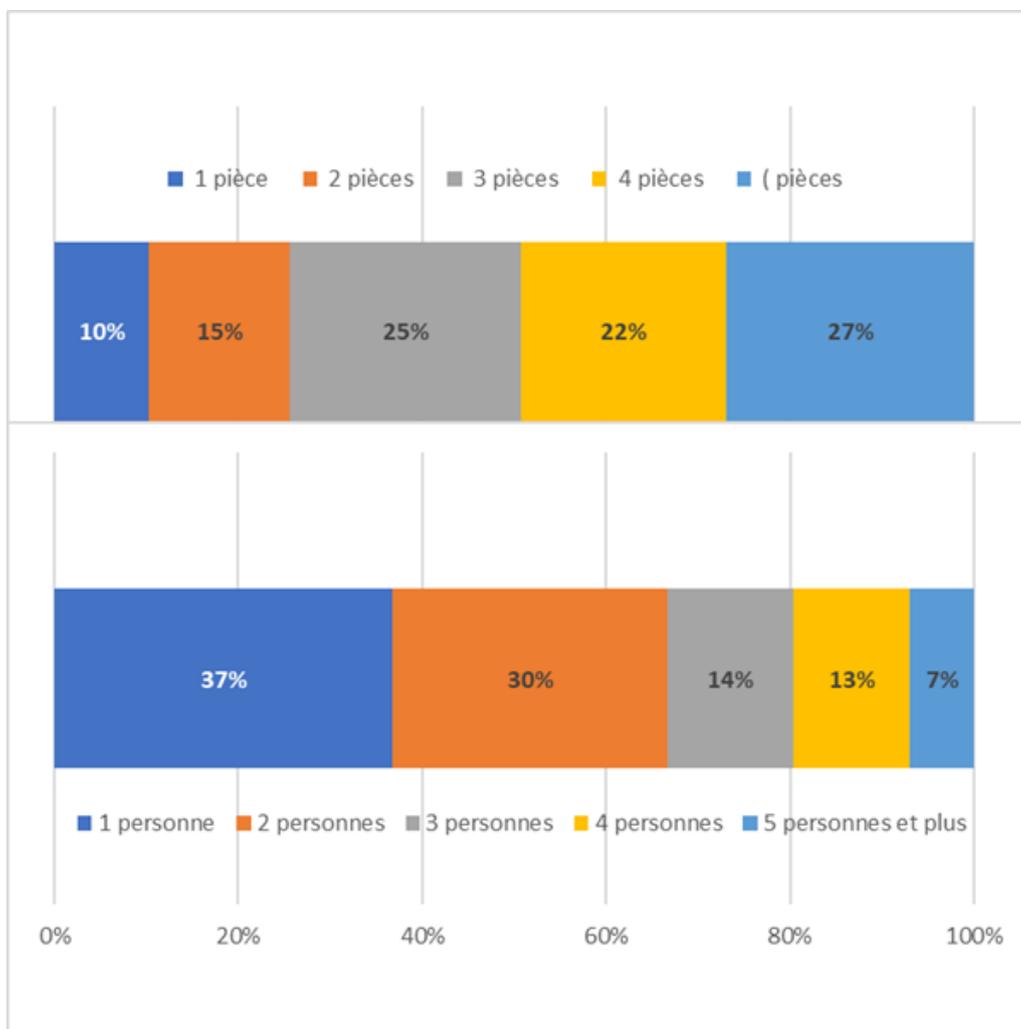


Figure 28 : Comparatif entre la taille des ménages et les typologies de résidences principales sur VGP en 2019 (sources INSEE)

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 RP 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 forcément liés 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 IDEHAL⁵ sur la qualité du logement en Ile de France montre bien ces logiques plus issues « de fichier excel » que d'analyses sociales et architecturales.

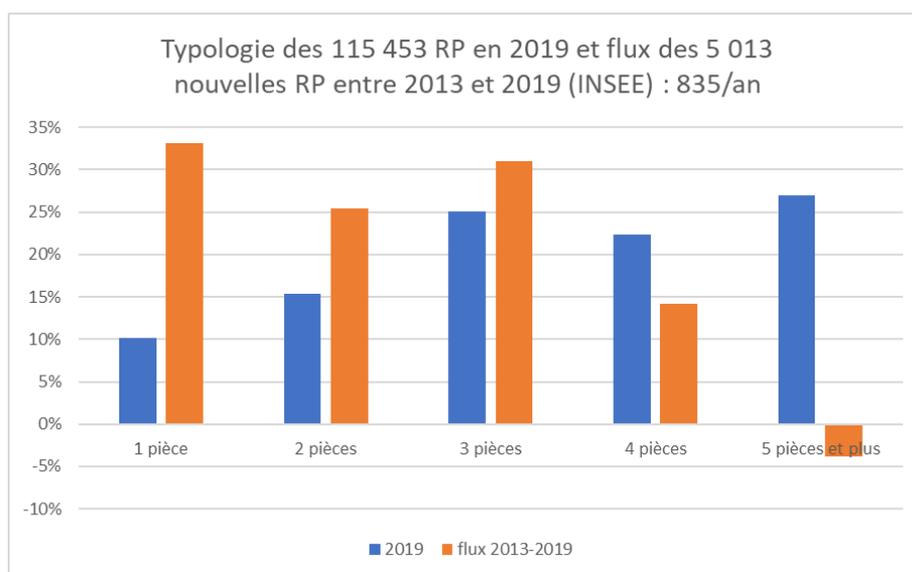


Figure 29 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des typologies (nombre de pièces) des résidences principales de VGP (Sources INSEE)

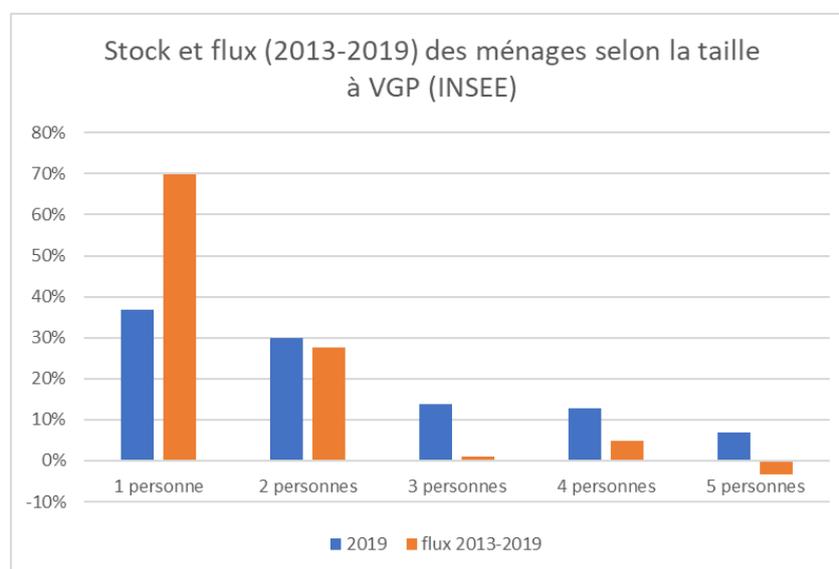


Figure 30 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des ménages selon leurs tailles (Sources : INSEE)

⁵ 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)

Les surfaces moyennes et celles du parc récent

En 2019, selon la base de données Filocom, la moyenne des logements est de 76 M2 de surface habitable⁶ soit moins que la moyenne départementale, qui recouvre des territoires ruraux avec des grandes habitations, mais plus que la moyenne régionale qui recouvre des zones très urbaines.

Les situations entre les communes sont assez hétérogènes (de 66 M2 à plus de 150 M2 de moyenne) comme le montre la carte ci-dessous.

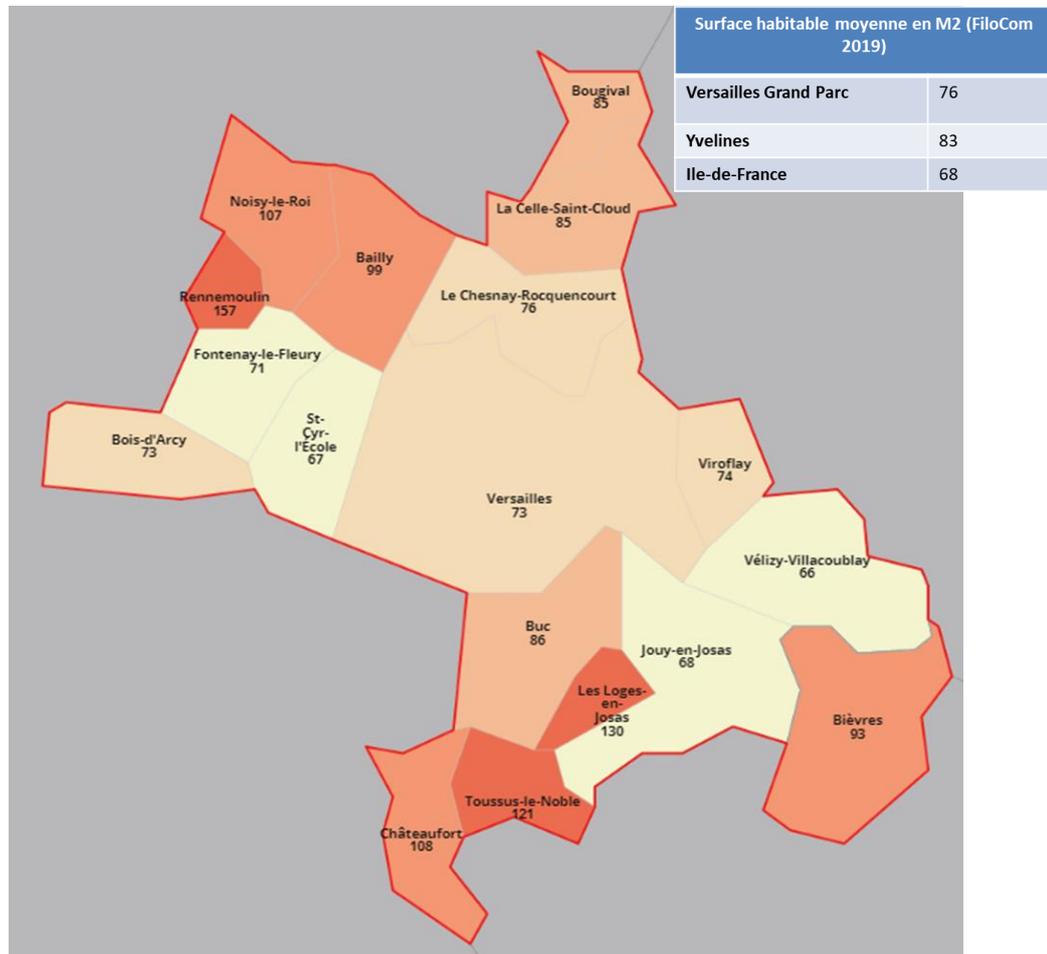


Figure 31: Carte de la surface moyenne des logements selon les communes de VGP en 2019 (FiloCom)

⁶ « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. » (Art R 111-2 du CCh)

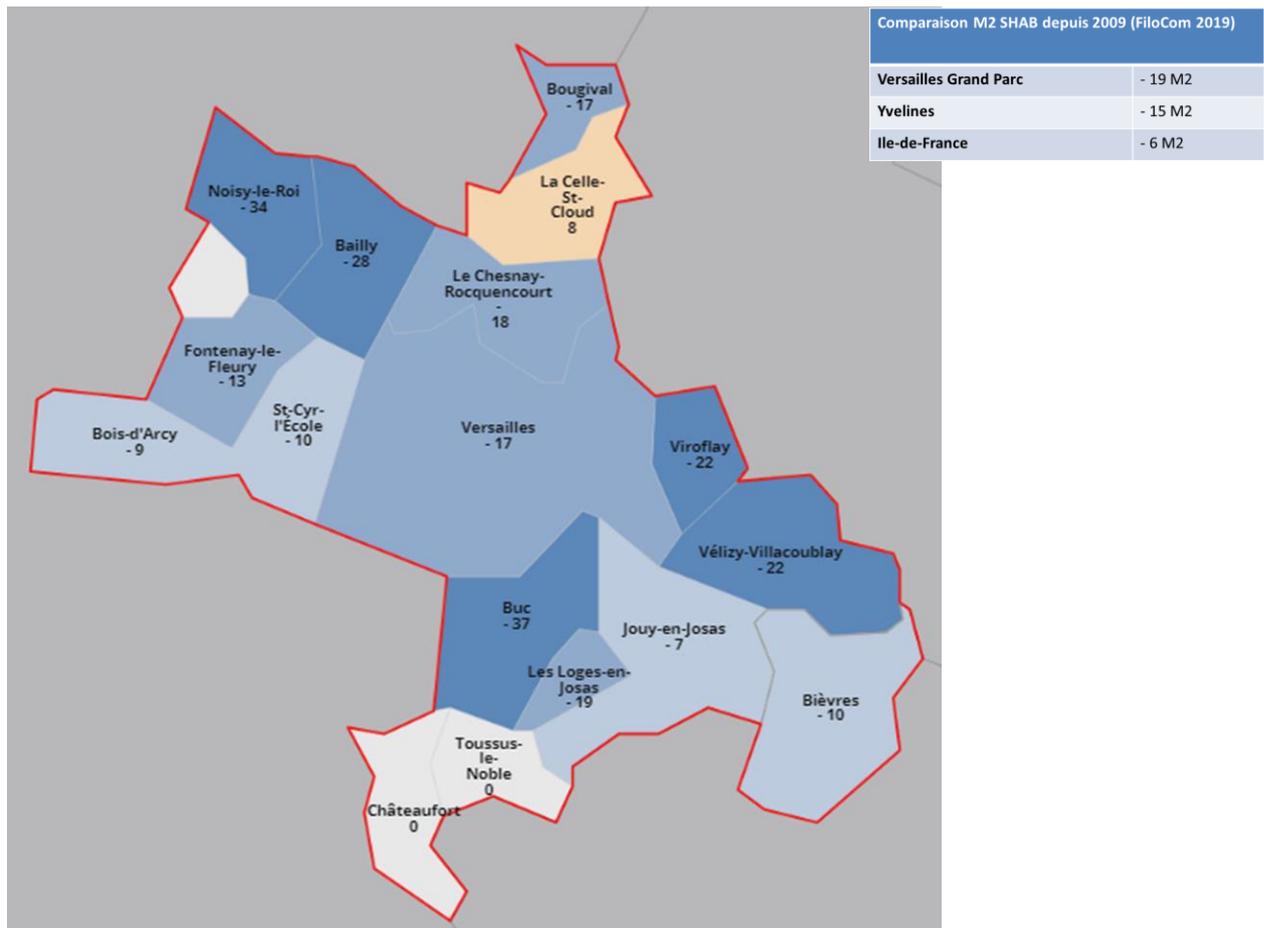


Figure 32: Comparatif de la taille moyenne des logements récents (depuis 2009) vs taille moyenne des logements existants (FiloCom 2019)

L'analyse comparative des surfaces des logements construits depuis 2009 avec l'ensemble du parc montre une évolution à la baisse. Avec une moyenne de -19M2 (soit -25% voir diapo suivante) sur VGP. Cela s'explique par une part de développement majoritairement en collectif et par une typologie de logements plus petits. Avec notamment une production de logements étudiants relativement conséquente, notamment dans le parc social. Ce qui se traduit page suivante dans le fait que le parc social connaît la baisse la plus forte. Le parc locatif social ou privé est aussi en grande partie collectif, et joue un rôle d'accueil, de ménages en démarrage d'itinéraire résidentiel, avec des moyens limités. Et donc une capacité de se loger dans des logements plus petits. Les propriétaires occupants sont plus souvent dans des grands logements et des maisons individuelles.

Toutefois, la tendance est à la construction de surfaces de plus en plus réduites ce qui interpelle sur la qualité de ces logements, produits dans une logique de rendement et dans un contexte de cherté immobilière qui conduit les ménages à faire des choix en termes de surfaces pour pouvoir, notamment accéder à une offre abordable.

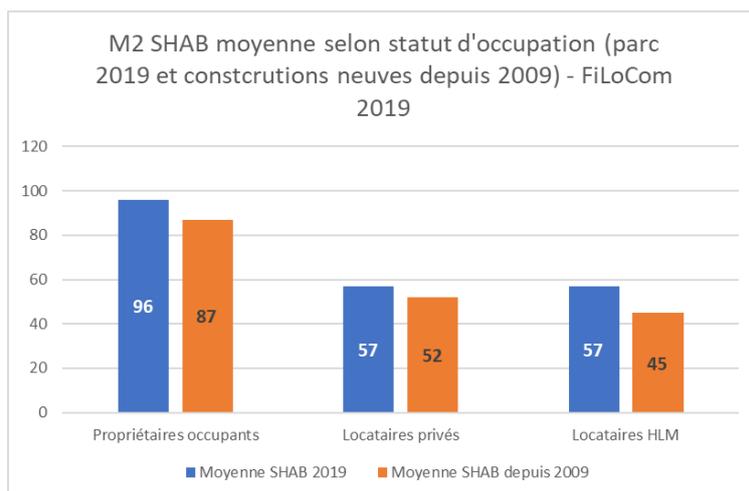


Figure 33: Surface Habitable moyenne des logements selon le statut d'occupation sur VGP (FiLoCom 2019)

Les formes urbaines

Les logements collectifs sont majoritaires dans le stock et dans le flux sur l'ensemble de VGP. Pour le « stock » ce taux est supérieur aux EPCI voisins de SQY (65%) et de St Germain Boucle de Seine (63%) par exemple, et les flux sont assez similaires.

Le secteur Vallée Bièvres et Plateau de Saclay se distingue toutefois nettement avec une proportion de logements collectifs minoritaires et un flux de production de cette typologie moins important.

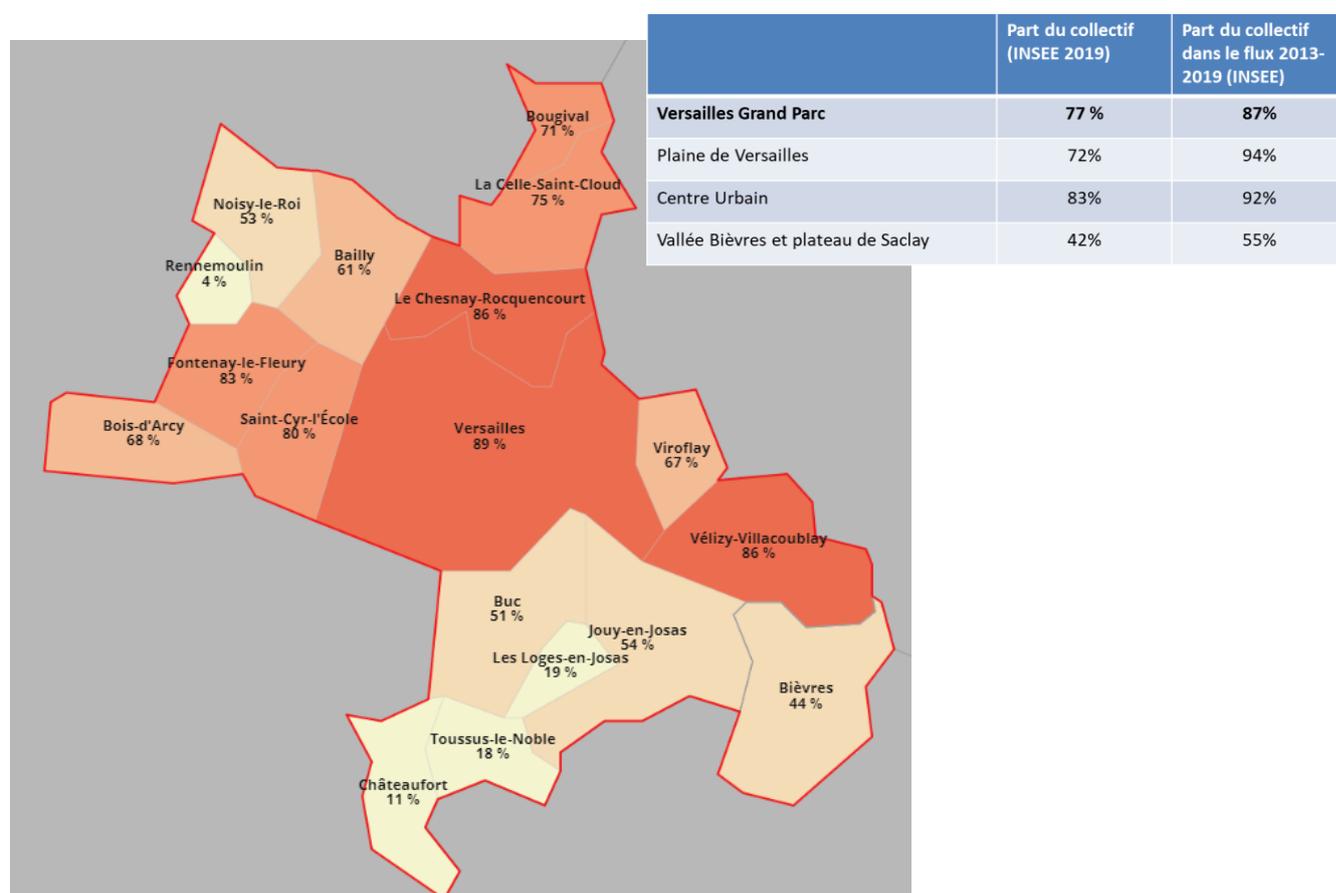


Figure 34 : Carte de la part de logements collectifs par commune (INSEE 2019)

Etat du parc

L'âge des résidences principales

Le centre urbain se démarque des autres secteurs de VGP ainsi que des moyennes départementales et régionales de par l'ancienneté de son parc de résidences principales.

Les deux autres secteurs de VGP ont connu un développement plus récent, et de fait présente un profil statistique de poids de parc le plus ancien assez faible. Ainsi, seulement 1/3 des résidences principales du secteur Vallée de Bièvres Plateau de Saclay datent d'avant 1971, pour 43% sur la Plaine de Versailles et 57% pour le Centre urbain.

Globalement VGP a connu une forte période de production de résidences principales entre 1946 et 1990, les résidences principales datent de cette période représentant les 2/3 du parc. Il s'agit donc de biens pour lesquels les enjeux de réhabilitation, sont importants : à mettre en perspective avec les évolutions réglementaires des différentes réglementations thermiques (RT) depuis 1974 (voir page suivante)

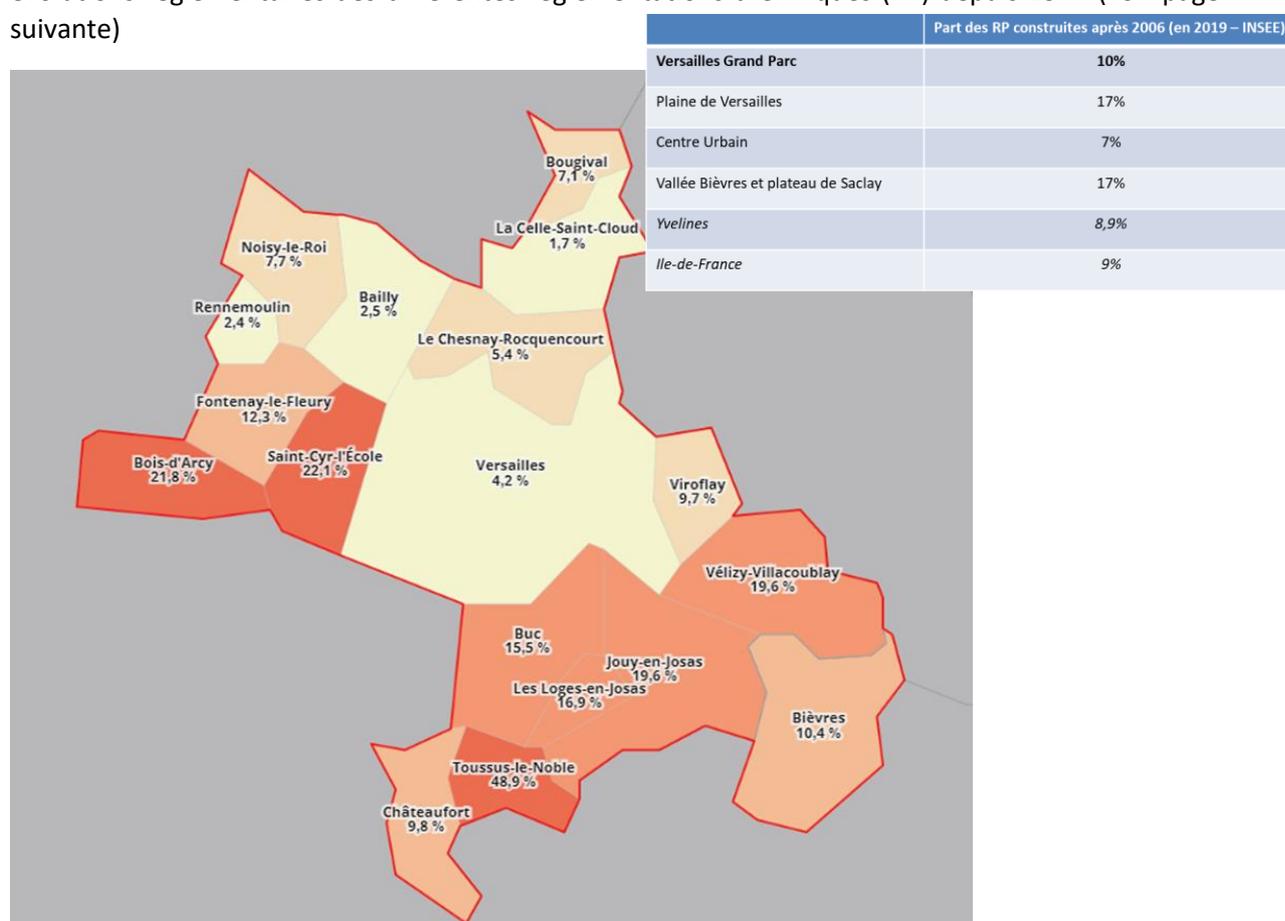


Figure 35: Carte de la part de résidences principales construites après 2006 par commune de VGP (INSEE 2019)



Figure 36 : Rappel des évolutions de la réglementation thermique des logements (Sources : <https://www.biobric.com/evolutions-reglementations-thermiques>)

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.

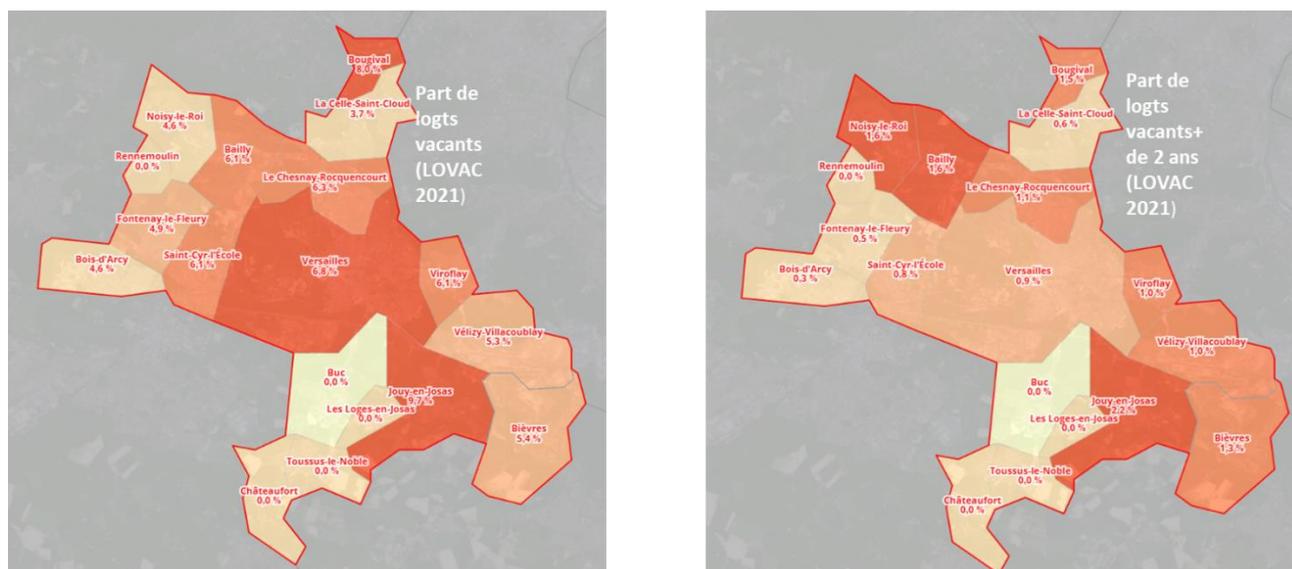


Figure 37: Les logements vacants (Sources LOVAC 2021)

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 montrent le faible taux de logements médiocres. Toutefois, sur des communes comme Bièvres ou Bougival des situations existent et peuvent concerner 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.

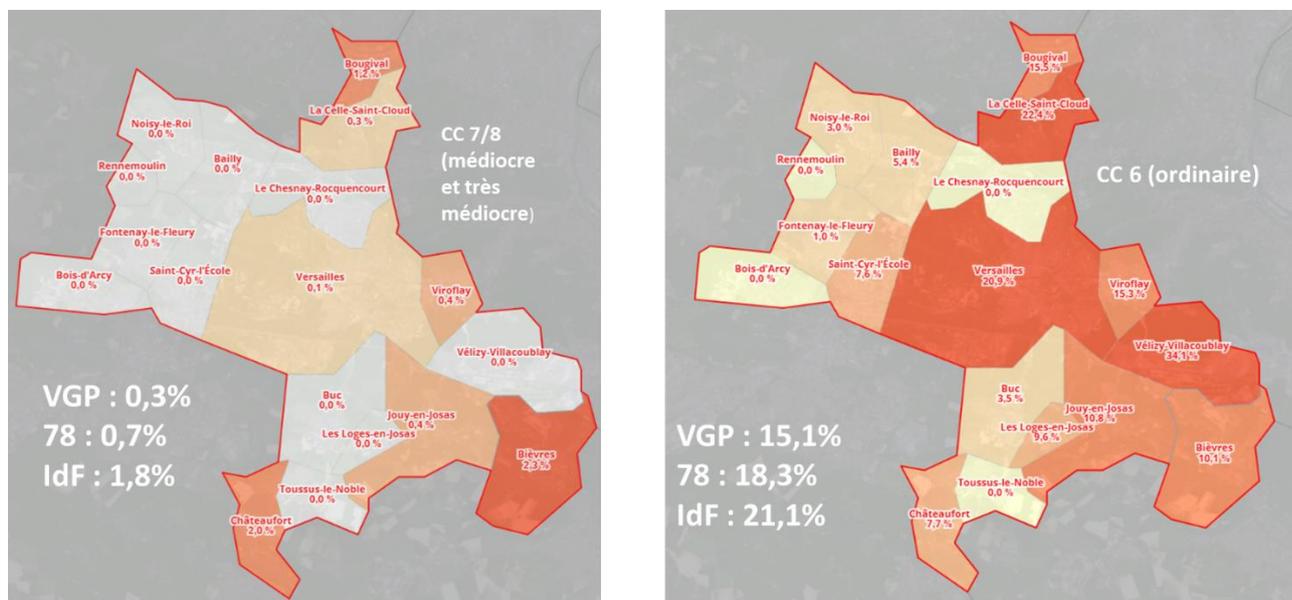


Figure 38 : Classement cadastral des logements par commune de VGP (Sources FILOCOM 2019)

Les propriétaires occupants modestes et très modestes

La part de propriétaires occupants modestes et très modestes⁷ est relativement peu importante sur VGP au regard du département et de la région.

Pour autant, cela recouvre, en 2019 selon les données Filocom, 10 752 situations sur l'ensemble de VGP.

Soit un potentiel à prendre en compte qui signifie aussi le rôle « social » que peut jouer le parc privé. Avec des ménages propriétaires, potentiellement riche du fait de leur détention de patrimoine, mais avec des ressources limitées pour l'entretenir et pouvoir s'y maintenir.

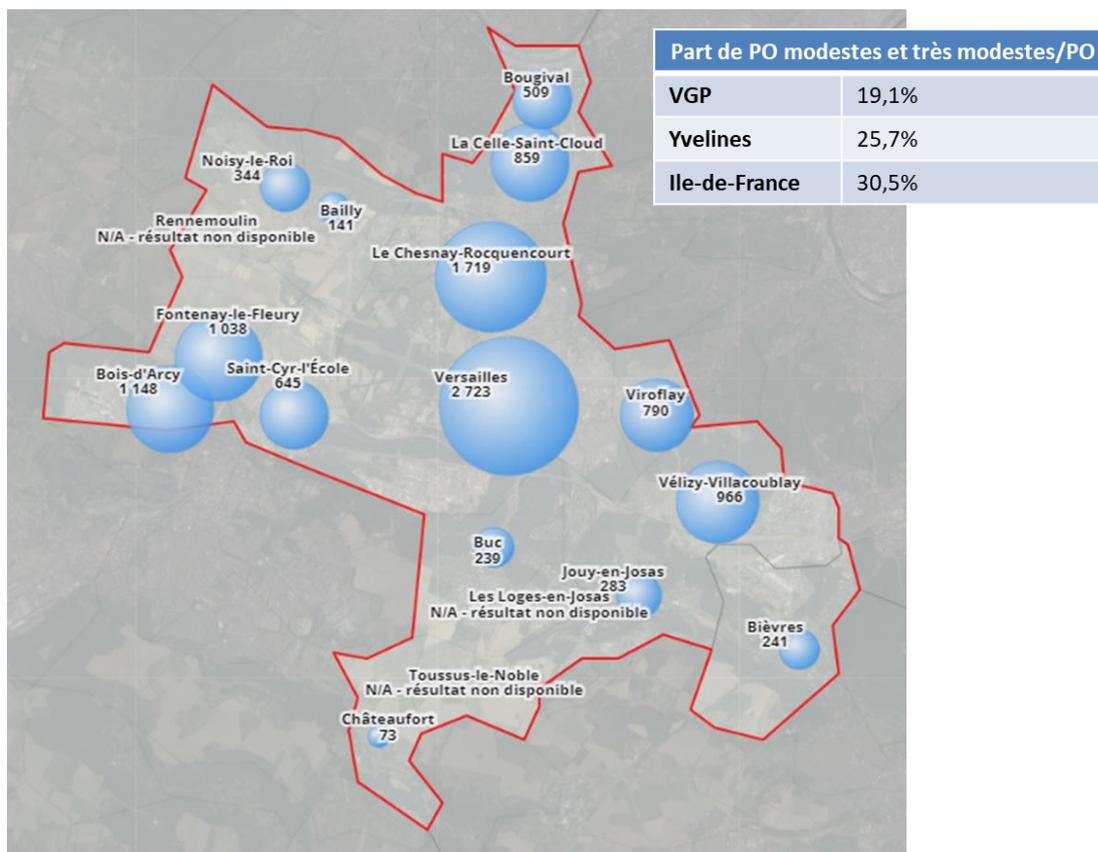


Figure 39: Part de propriétaires occupants modestes et très modestes sur VGP (FiloCom 2019)

Le parc immobilier en copropriété

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.

⁷ Ces notions correspondent à des plafonds de ressources fixés par l'ANAH pour identifier le niveau des aides de réhabilitation selon les bénéficiaires

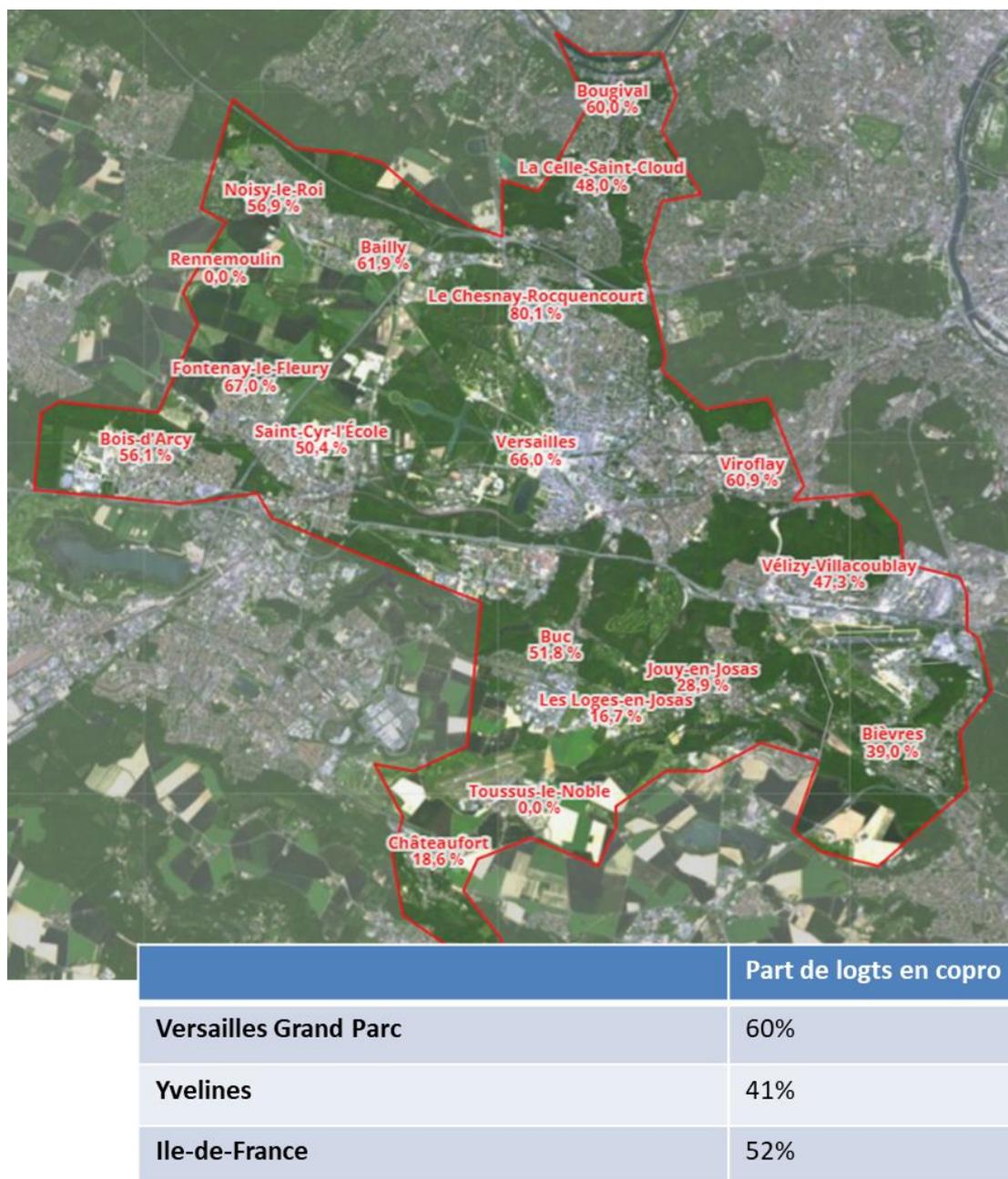


Figure 40 : Part de logements en copropriété par commune sur VGP et comparatif avec le Département 78 et la Région IdF (Sources : FILOCOM 2019)

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

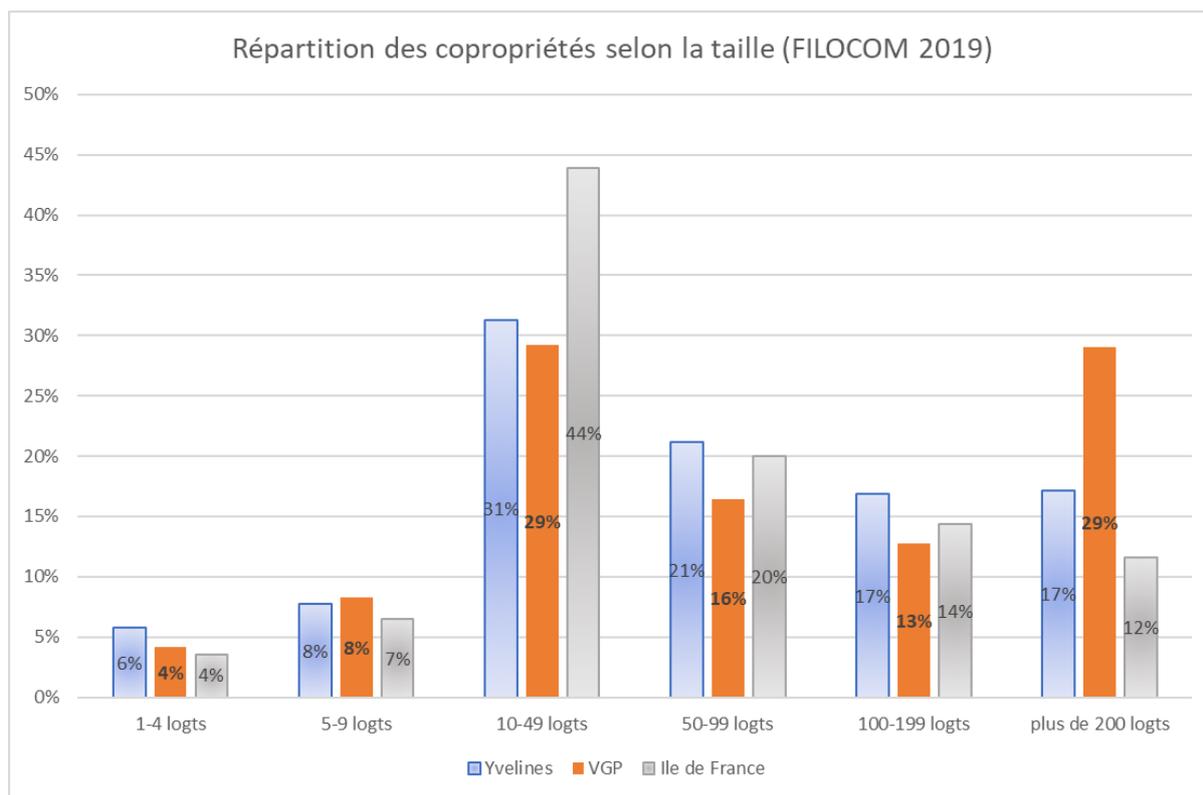


Figure 41: Répartition des copropriétés selon leur taille sur VGP, Yvelines et Ile-de-France (FILOCOM 2019)

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.

Les niveaux de revenus des occupants de copropriétés

Les occupants des copropriétés sont 36% sous le seuil HLM selon les données FILOCOM de 2019. Selon la même source, le taux global pour l'ensemble des ménages de VGP est de 37%. Il y a donc une similitude entre les situations.

A noter que dans les Yvelines, le taux pour l'ensemble des ménages est de 43% et de 51% pour la région. Ce qui tendrait à corroborer des situations globalement aisées pour les copropriétés de VGP comme le montre le tableau ci-dessous sur les médianes de revenus bruts.

Médiane revenu brut par ménage	Occupants copros (filocom 2019)	Ensemble ménages fiscaux (filocom 2019)
Versailles Grand Parc	48 897 €	47 919 €
Yvelines	41 162 €	45 523 €
Ile-de-France	38 215 €	37 406 €

Figure 42: Tableau de la médiane des revenus des ménages fiscaux en copropriété vs ensemble des ménages fiscaux (FiloCom 2019)

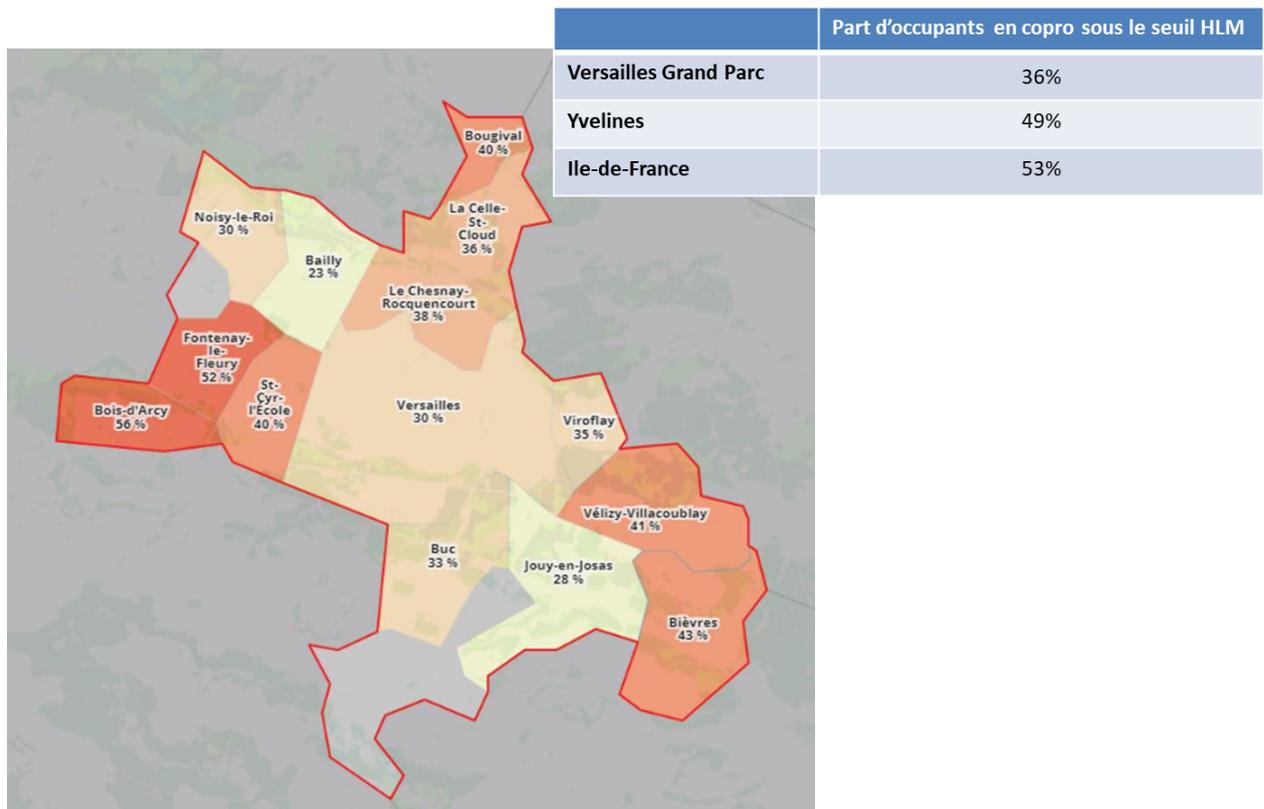


Figure 43: Part des ménages vivant en copropriété dont le niveau de revenu est sous les plafonds HLM - PLUS (FiloCom 2019)

Les copropriétés représentent 60% du parc de VGP. De ce fait, leur « contribution » à la part de ménages sous les plafonds HLM est importante au regard de territoires de références (département et région).

Il y a un effet « masse » certain de ce type de produits sur l'EPCI qui nécessite que le « sujet copropriété » soit à examiner de près et qui vient confirmer un vrai rôle social du parc de copropriétés.

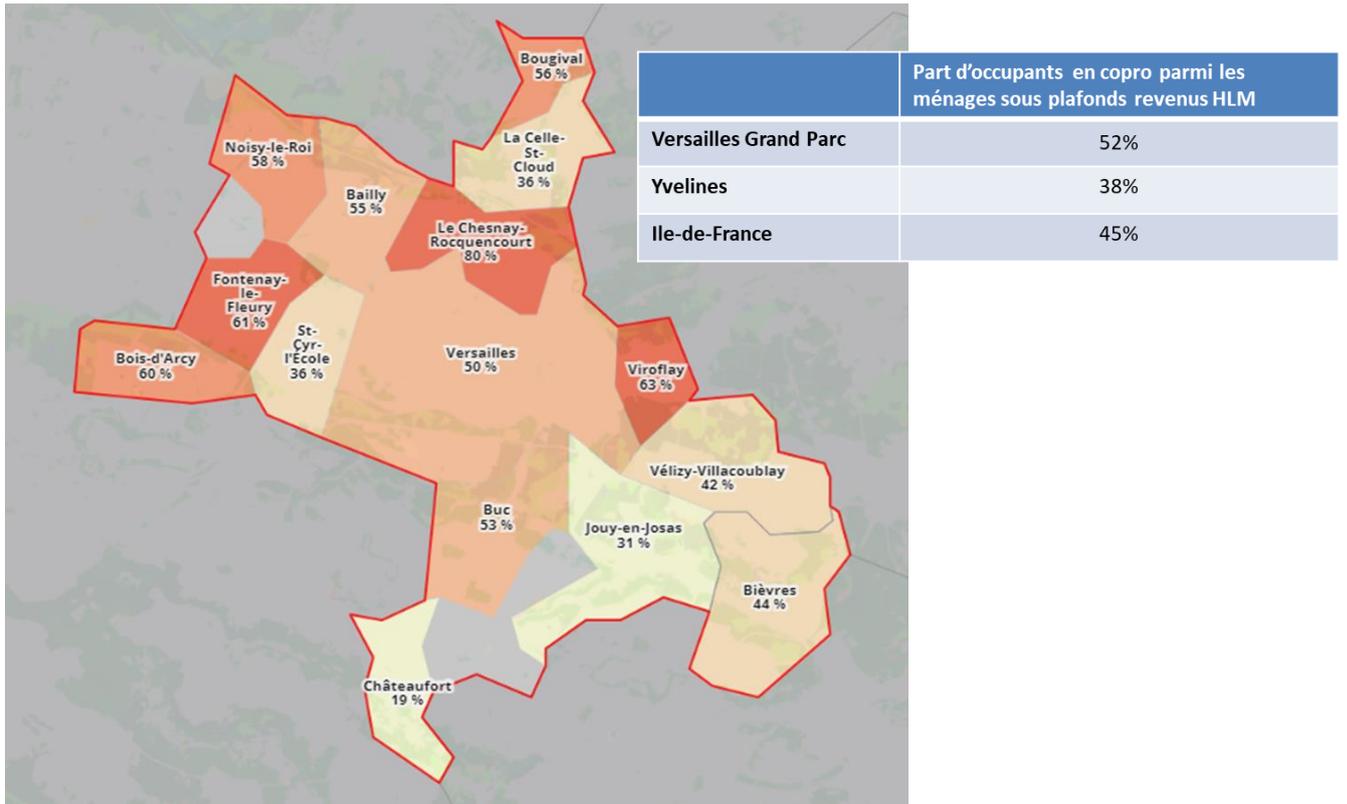


Figure 44 : Ménages du territoire dont les revenus sont sous les plafonds HLM et qui vivent en copropriétés (FiloCom 2019)

3 Un marché de l'immobilier tendu

Des prix qui excluent des ménages

Les prix affichés

La capture d'écran en juin 2023 du site meilleursagents.com ci-dessous montre bien la « surchauffe » des prix immobiliers. Ainsi Versailles ressemble à une enclave du marché immobilier parisien et de première couronne !

Mais surtout, cela signifie que cette vision du marché est trouvable facilement sur un site internet grand public (nettement plus consulté que n'importe quel document de PLH...). Or, les marchés immobiliers sont construits par les choix de vie des ménages... qui sont éclairés par ce type de site, mais aussi par des échanges avec leur banquier et, ensuite, avec l'agent immobilier.

Soit des « relais de choix de vie », a priori peu au fait du PLH...

L'appréhension du logement abordable se fait donc par une entrée « ménages » et pas forcément à travers la technicité des différents produits immobiliers. Les enjeux de communication et de pédagogie sont aussi majeurs.

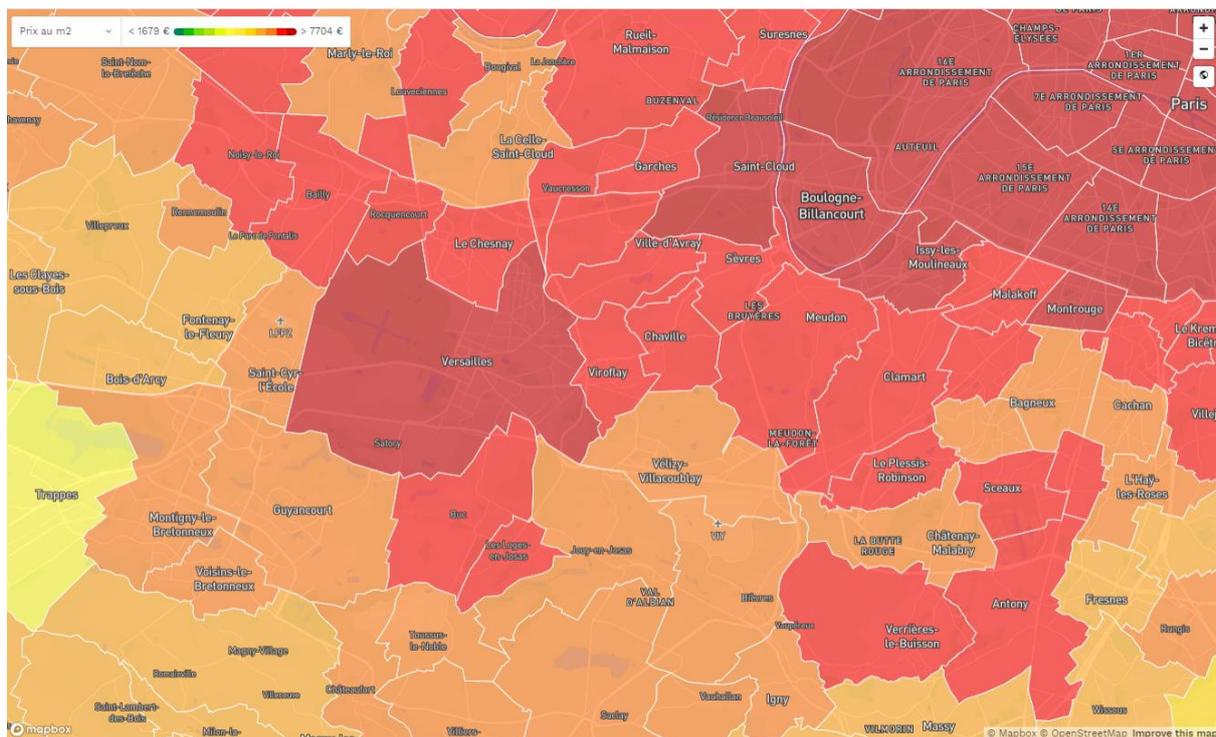


Figure 45: Capture d'écran des prix immobiliers en IdF sur le site meilleursagents.com en juin 2023

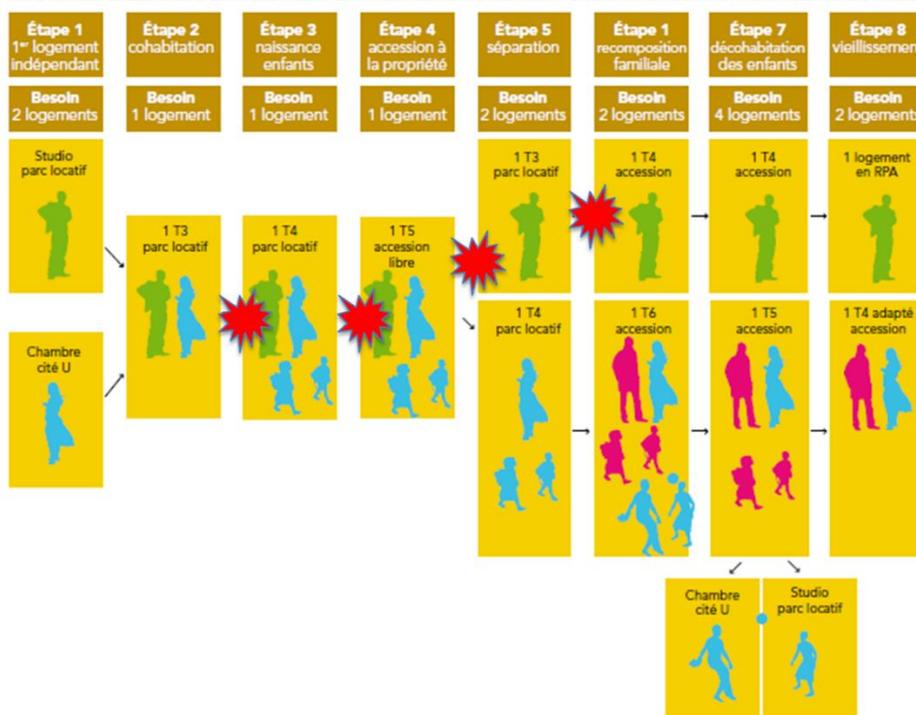
Illustration d'un itinéraire résidentiel-type... incomplet sur VGP

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.

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 46 : 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.

Effort moyen pour accessibilité Théo et Lou (T3 de 50 M2) - (FiloSoFi/DV3F)

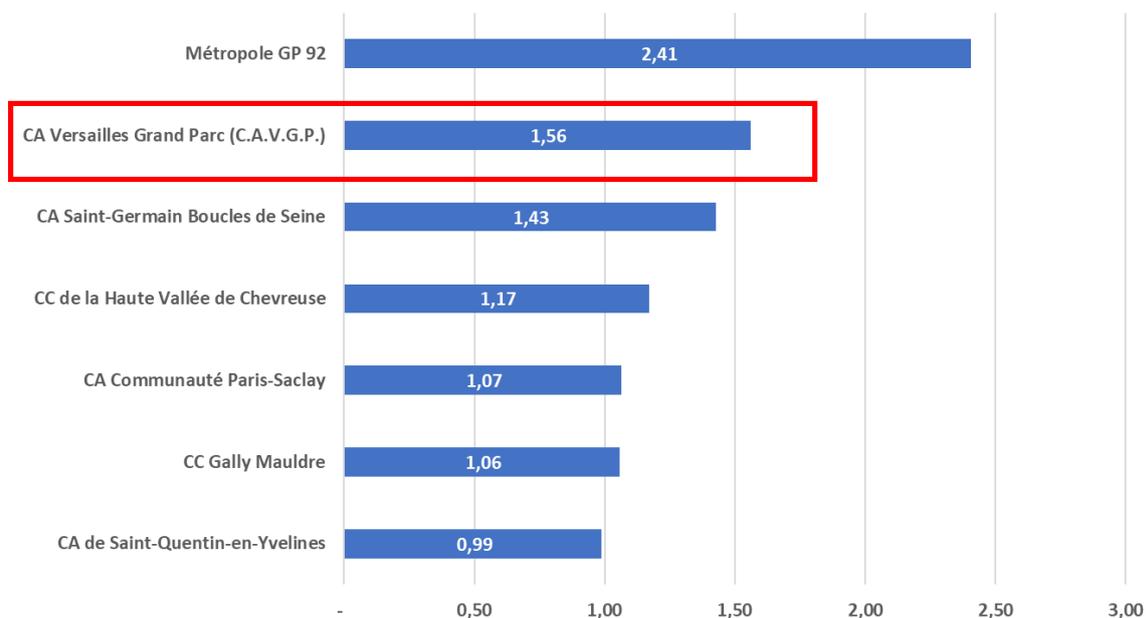


Figure 47 : Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour un jeune ménage francilien (Sources : FiloSoFi 2019, DV3F 2019/2021)

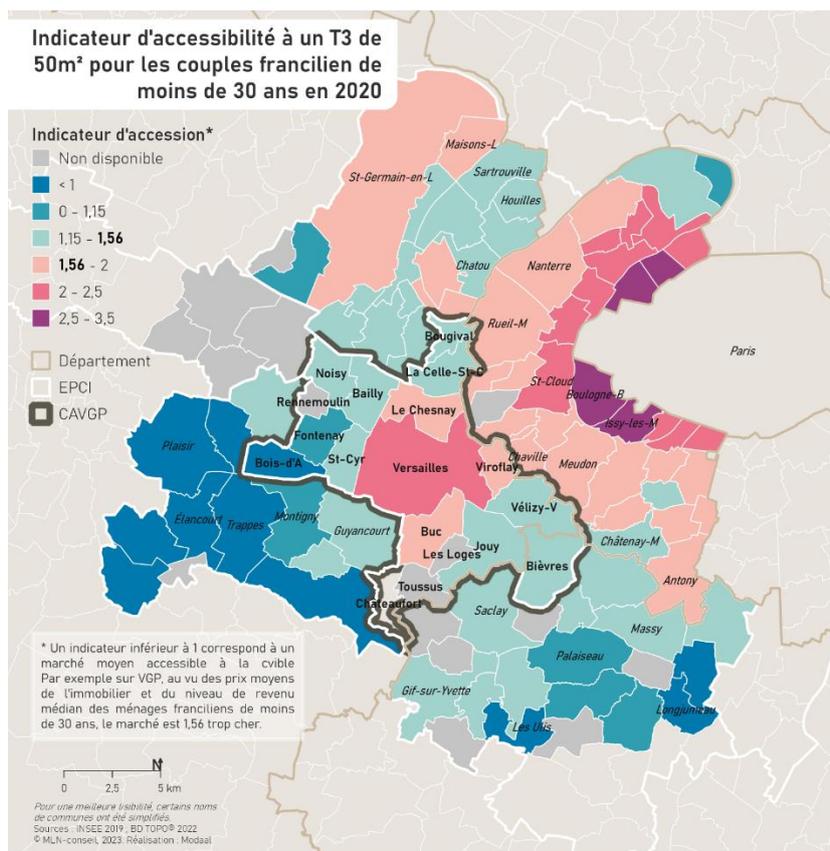


Figure 48: Carte des indicateurs d'accessibilité à un T3 de 50 M2 pour un jeune couple francilien de moins de 30 ans sur les communes de VGP et limitrophes (FiloSofi, meilleursagents.com, DV3F)

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).

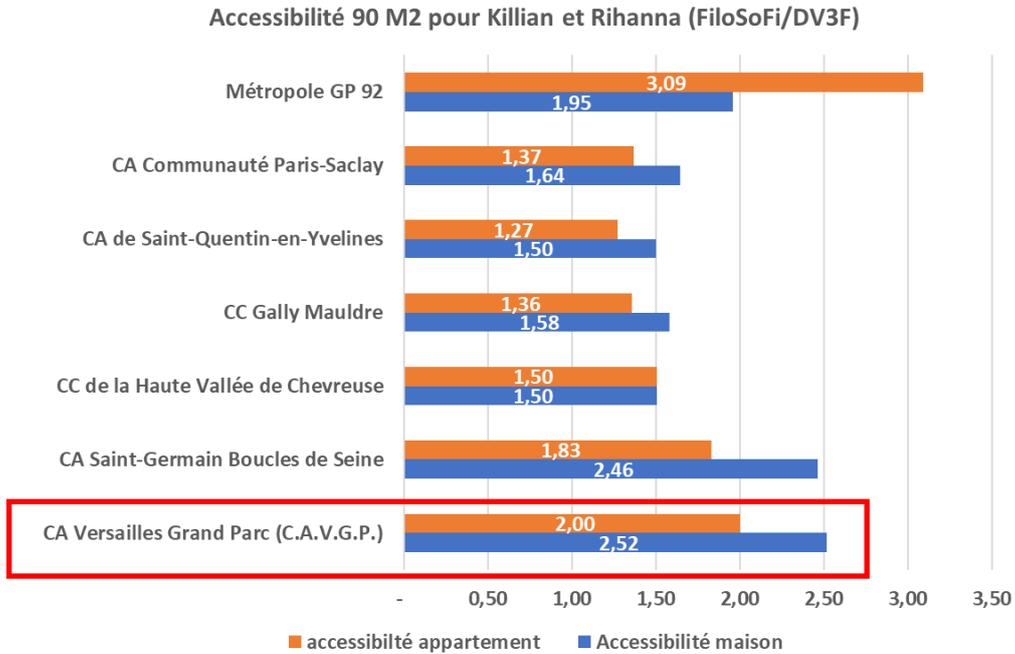


Figure 49 ; Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour une famille francilienne (Sources : FilosoFi 2019, DV3F 2019/2021)

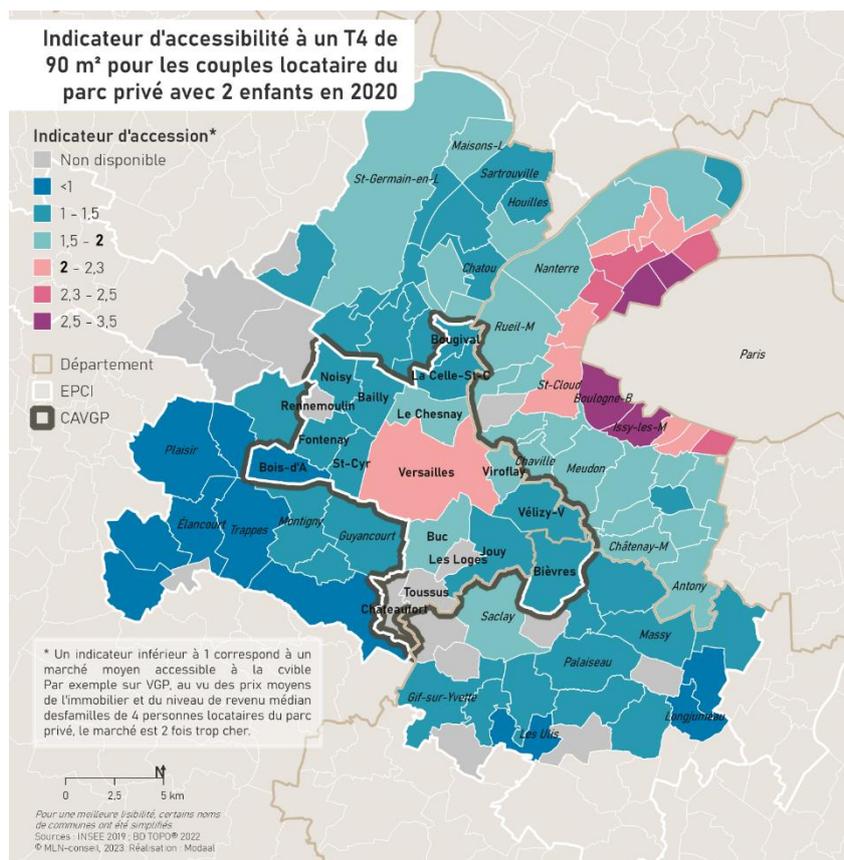
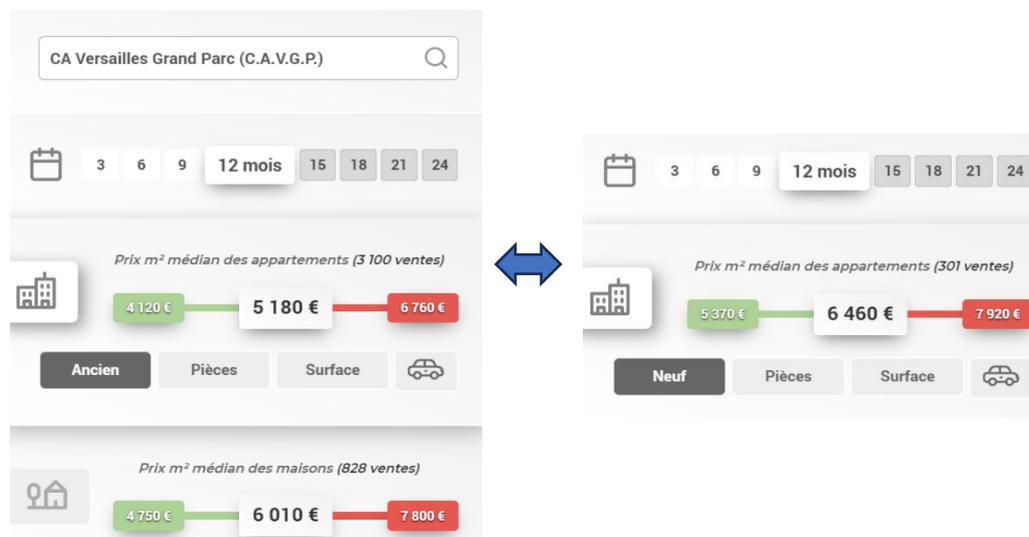


Figure 50 : Carte des indicateurs d'accessibilité à un T4 de 90 M2 pour un couple locataire parc privé avec 2 enfants sur les communes de VGP et limitrophes (FiloSofi, meilleursagents.com, DV3F)

Le rôle du parc ancien

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.



Le parc existant et son rôle d'amortisseur social

Un parc accessible pour certains ménages : rôle d'amortisseur pour les besoins des ménages « intermédiaires » :

- Une moyenne de 2 500 transactions dans l'ancien (plus de 5 ans) par an entre 2019-2021 (DV3F) (NDLR : *pour pouvoir avoir une vision la plus exhaustive possible les données sont analysées sur une séquence de 3 ans; ce qui a pour effet de « moyenner » les prix, pas forcément révélateurs des prix constatés en 2023. Toutefois, cela permet de comparer les territoires et les évolutions.*)
- Prix médian transactions appartements entre 2019 et 2021 (DV3F) sur VGP
 - Neuf : 5 194 € M2 – moyenne de 230 transactions par an observées
 - Récent : 4 922€ M2 (moins de 5 ans) – moyenne de 45 transactions /an observées
 - Ancien : 4 939 € M2 (plus de 5 ans) – moyenne de 2 500 transactions/an observées

Le graphique page suivante vise à montrer les écarts de prix (appartements) selon les communes de VGP et selon l'âge des logements (NDLR : *les données ne sont pas disponibles pour toutes les communes, ce qui explique l'absence de certaines d'entre elles dans le graphique*). Les écarts de prix constatés à l'époque vont de 43 à 17%. Il y a donc une valorisation forte du neuf et un parc existant pouvant jouer un rôle d'accueil intermédiaire permettant ainsi à des ménages de trouver du logement abordable.

Mais des enjeux d'adaptation se posent notamment dans le parc des copropriétés : des occupants qui ne peuvent payer les travaux et partent, remplacés par des ménages à plus fort pouvoir d'achat en capacité de réaliser les travaux. Il y a donc un effet d'exclusion lié au modes de fonctionnement financier des copropriétés et des besoins en qualité technique et patrimoniale du parc.

Quant au parc individuel, il est de plus en plus, « sous cloche », notamment avec des PLU très protecteurs sur ce type de patrimoine. Mais de fait, dans la mesure où la production de maisons individuelles neuves connaît globalement une forte baisse d'activités il y a un effet de renchérissement de ces biens. L'écart de prix existe déjà selon la forme urbaine (individuel vs collectif), ce dernier va sans doute prendre de plus en plus d'importance

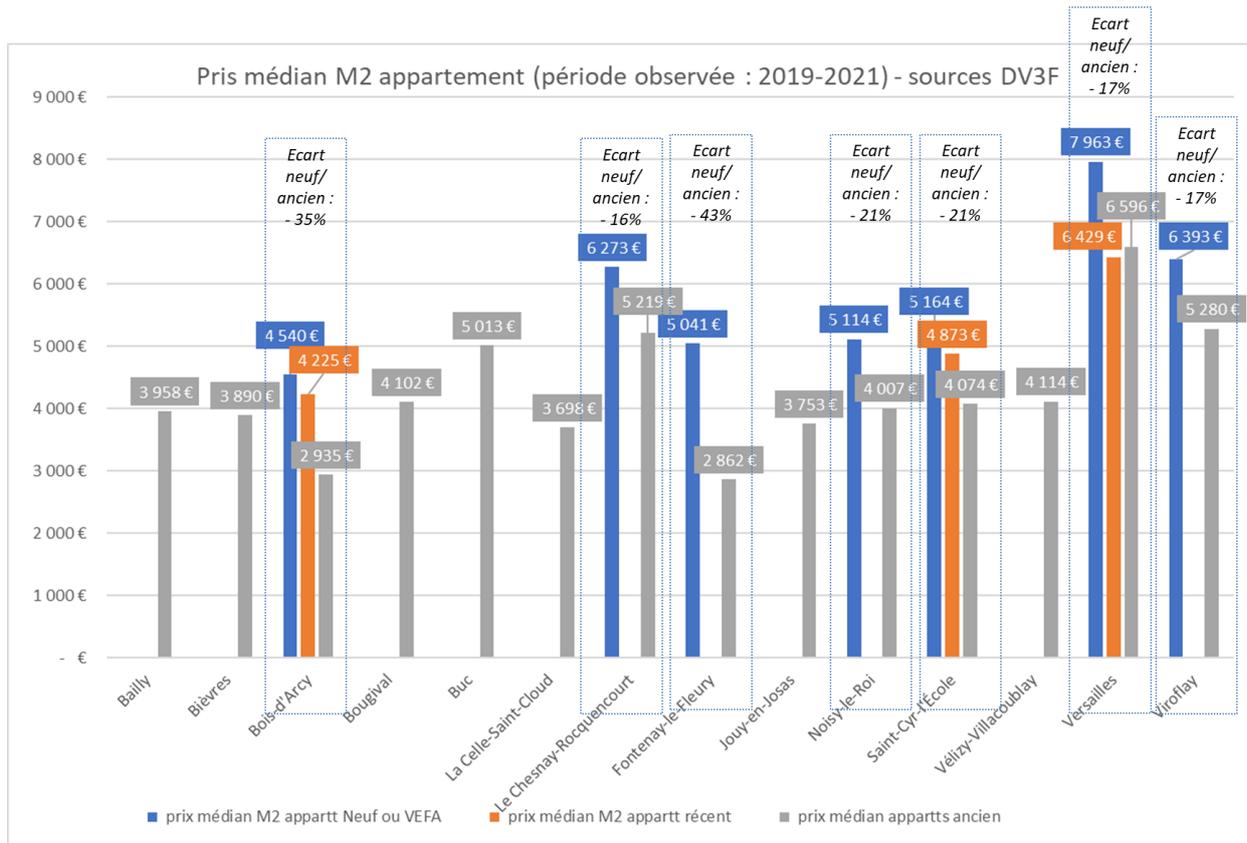


Figure 52: Ecart de prix entre le neuf et l'ancien (DV3F sur période 2019-2021)

Le logement abordable

De quoi parle-t-on ?

Il n'existe pas à proprement parler de définition réglementaire du logement abordable. Cette notion fait appel à un rapprochement entre les besoins des ménages, leurs capacités financières, les besoins du territoire et l'offre qui correspond. Dans ce cadre, le logement abordable est un logement pour lequel une intervention est nécessaire pour faire diminuer son coût de marché et le rendre ainsi « abordable » pour des ménages qui n'auraient pu y avoir accès autrement.

C'est donc un révélateur de l'inadéquation du marché du logement avec les besoins des ménages. Et à partir de ce constat, les pouvoirs publics le plus souvent, estiment que le développement durable du territoire et de ses habitants est mis en danger si on ne cherche pas à réguler au moins une partie de l'offre. La réponse la plus répandue passe donc par le développement de logements dits « abordables », souvent en complément du parc locatif social (mais qui, de fait, sont aussi à considérer dans la gamme des logements abordables), car il s'agit traditionnellement de produits en accession maîtrisée.

Finalement un logement peut être considéré comme « abordable » lorsqu'il permet de loger le ménage ciblé. C'est le ménage logé qui lui donne cette définition !

Page suivante sont présentés les différents produits qui composent la gamme d'offre de logements, du logement le « plus social » jusqu'au marché libre. Que ce soient en termes de logements locatifs ou en accession à la propriété.

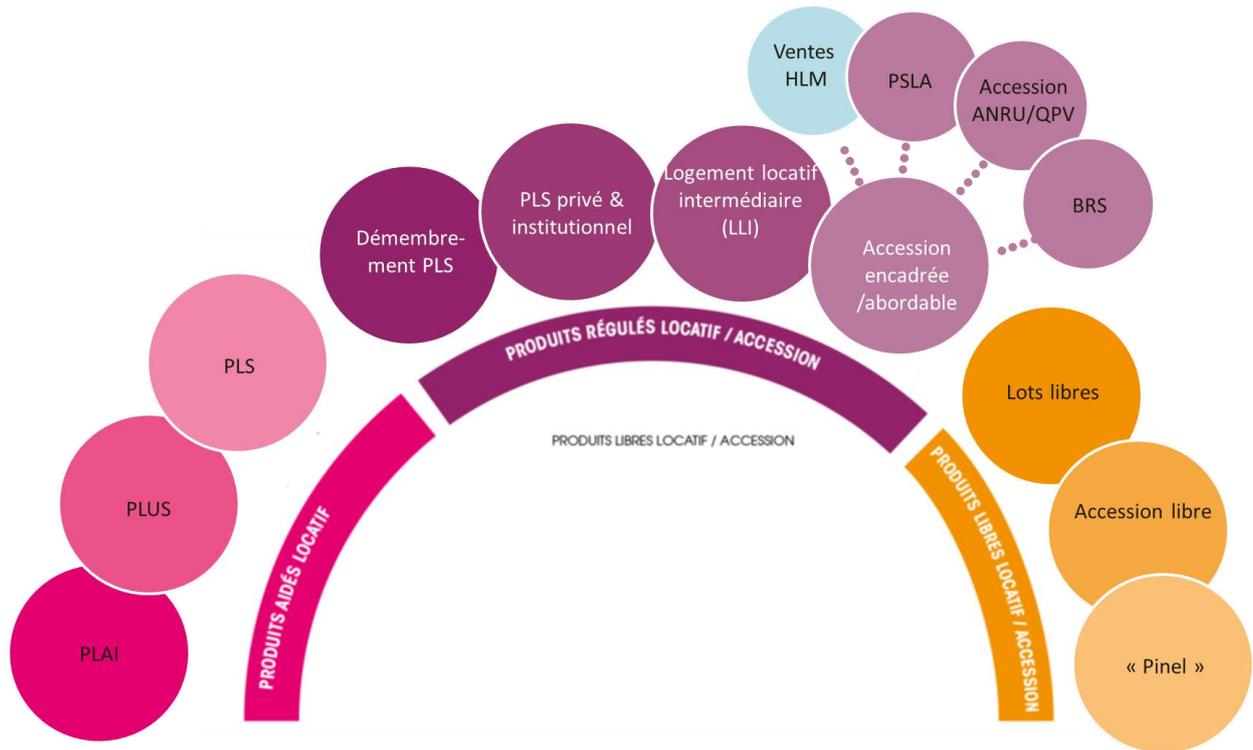


Figure 53: Synoptique des gammes d'offre en logements abordables

Des produits réglementés en termes d'accès

Le logement social, « socle » du logement abordable propose une réglementation d'accès selon les produits en fonction de 3 zones nationales : Paris et communes limitrophes, reste Ile-de-France (VGP donc) et « autres régions ». Le tableau ci-dessous présente ces plafonds.

Mémento Logement locatif social

A jour au **1er janvier 2023** [arrêté du 27 décembre 2022]
Actualisation sur www.hlm.coop



Les plafonds de ressources

Les données ci-dessous sont en vigueur au **1er janvier 2023**, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer ou de l'année n-1 lorsque les ressources concernées ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est [l'arrêté du 29 juillet 1987](#).

Est considéré comme jeune ménage un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans. L'arrêté du 28 décembre 2018 a intégré les personnes en situation de handicap dans la description des catégories de ménages : la personne en situation de handicap est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

	PLAI			PLUS			PLS		
	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions
Personne seule	13 845	13 845	12 032	25 165	25 165	21 878	32 715	32 715	28 441
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	22 567	22 567	17 531	37 611	37 611	29 217	48 894	48 894	37 982
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	29 581	27 126	21 082	49 303	45 210	35 135	64 094	58 773	45 676
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	32 380	29 784	23 457	58 865	54 154	42 417	76 525	70 400	55 142
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	38 518	35 261	27 445	70 036	64 108	49 898	91 047	83 340	64 867
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	43 347	39 678	30 930	78 809	72 142	56 236	102 452	93 785	73 107
Par personne supplémentaire	4 829	4 419	3 449	8 782	8 038	6 273	11 417	10 449	8 155

Figure 54: Plafonds ressources HLM (Coop HLM)

Le « zonage » cadre les prix de certaines offres de logements abordables, en particulier l'accession, et leurs conditions d'accès. Ainsi, sur le territoire de Versailles Grand Parc il existe 3 zonages différents selon les communes. Révélateurs d'une approche du niveau de tension (par le législateur).

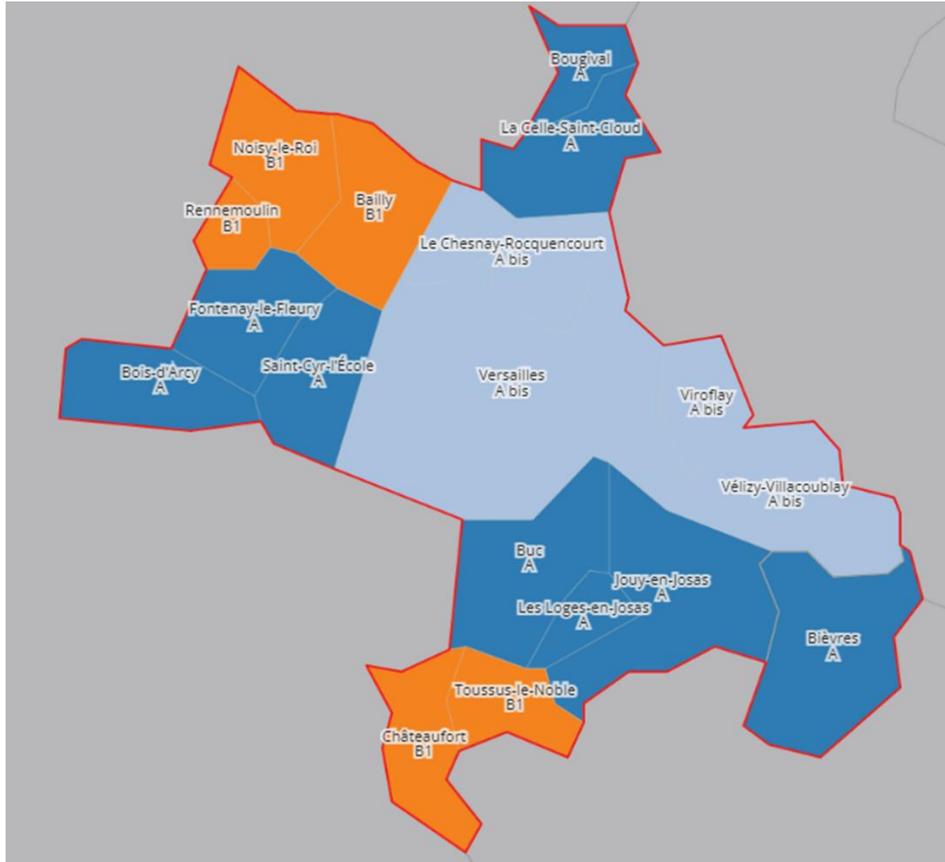


Figure 55: Zonage ABC sur VGP (Ministère de la transition écologique)

Bail réel solidaire

Prévision au **1er janvier 2023**
Actualisation sur www.hlm.coop




d'une grande idée,
nous avons fait un métier
LES COOP HLM

Plafonds de ressources

Les données ci-dessous seront en vigueur au **1er janvier 2023**, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat.

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	35 515	26 921
2	49 720	35 899
3	56 825	41 525
4	64 638	46 014
5 et +	73 732	50 489

Plafonds de prix

Le respect des plafonds est calculé au niveau de chaque logement pour ceux qui bénéficient d'un taux réduit de Tva. Les données présentées ici sont calculées selon les modalités en vigueur et applicables à partir du 1^{er} janvier 2023, en euros au mètre carré de surface utile².

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 502	4 168	3 338	2 914	2 548

Figure 56: Plafonds ressources et prix du BRS (Coop HLM)

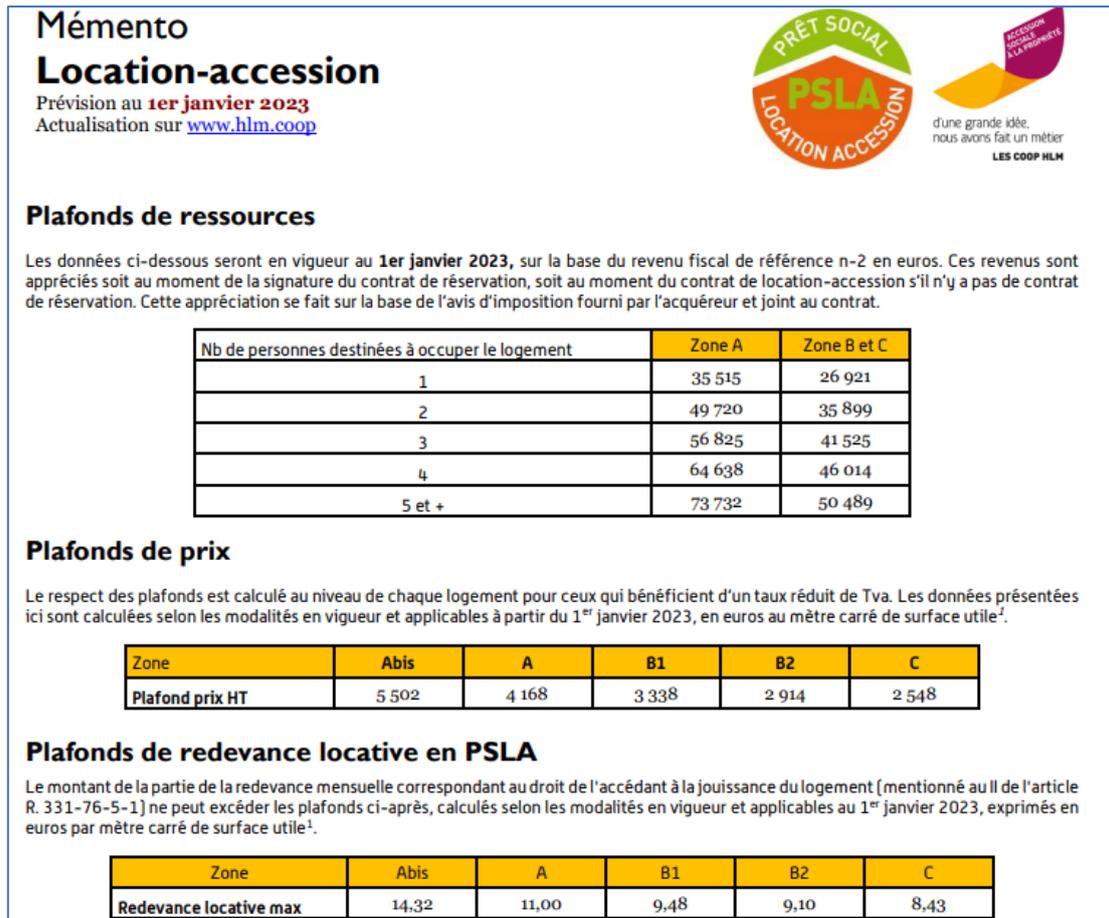


Figure 57: Plafonds ressources et prix PSLA (Coop HLM)

Impacts pour les ménages

Pour les ménages il faut donc un niveau de revenu qui donne un accès réglementaire à tel ou tel produit, mais il faut aussi une capacité d'emprunt, y compris dans le champ de l'accèsion réglementée.

Une simulation pour un ménage de 2 personnes, locataires du parc privé à VGP, souhaitant accéder à la propriété dans un T3 de 60 M2, sans apport et donc, visant un BRS, la situation peut correspondre au schéma page suivante.

En l'occurrence l'enjeu porte sur la capacité à réduire le prix du M2 pour étendre la gamme de cibles. Cela signifie que l'on ne peut se contenter du plafond de prix réglementaire. Un effort supplémentaire est nécessaire. Ce qui s'inscrit aujourd'hui dans les actions de l'OFS 78 (prix forfaitaire de redevance de 1^e du M2)

			Decile 1	Decile 2	Decile 3	Decile 4	Decile 5	Decile 6	Decile 7	Decile 8	Decile 9	Au delà		
			données	20 460,00 €	27 390,00 €	32 160,00 €	36 210,00 €	40 305,00 €	44 745,00 €	50 160,00 €	57 840,00 €	70 695,00 €		
Couple locataire parc privé VGP (Données revenus FiloSofi 2019)	LLS		Plafonds PLAI			PLUS	PLS							
	Accès	Zone Abis	Plafonds d'accès BRS											
	Capacité	3500 € M2								Capacité d'emprunt				
	Accès	Zone A												
	Capacité	3500 € M2												
	Accès	Zone B												
	Capacité	2500 € M2												

Sur une commune située en zone B1, les cibles se réduisent, en termes d'accès réglementaires aux cibles du décile 4 maximum. Avec un prix à 2 500 € du M2 pour être accessible, soit 25% sous le prix plafond réglementaire

Sur une commune située en zone A bis ou A, les cibles se réduisent, en termes d'accès réglementaires aux cibles du décile 7. Avec un prix à 3 500 € du M2 pour être accessible, soit 36% sous le prix plafond réglementaire en A bis, et 16% sous le prix plafond en zone A

4 Volet social du PLH (logements sociaux et publics fragiles)

Le stock de logements sociaux

Un parc qui représente environ 20% des résidences principales de VGP

Le patrimoine de logements conventionnés gérés par des bailleurs sociaux est de 22 983 unités. En tenant compte des logements non conventionnés des SEM le parc compte 25 085 unités en 2022 (RPLS).

Les logements non conventionnés des SEM ne sont pas compris dans la carte ci-dessous. Soit 2 102 pour VGP, dont 1 735 à La Celle-Saint-Cloud et 287 à Versailles.

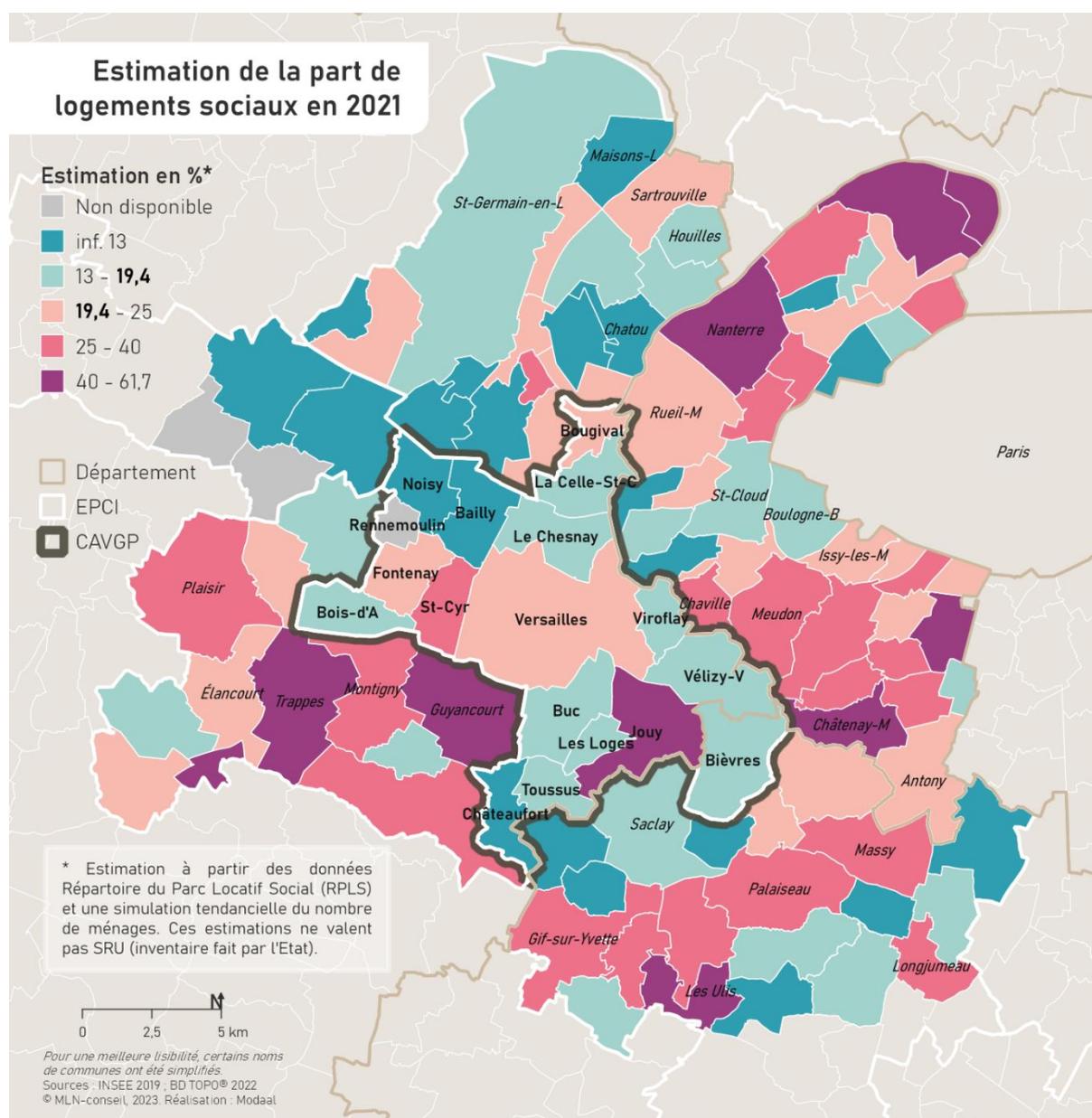


Figure 58 : estimation de la part de logements sociaux dans les résidences principales (RPLS 2021, simulation RP base INSEE 2019)

Les bailleurs présents

Près de 35 bailleurs sont présents sur le territoire de VGP (voir la liste ci-dessous).

Mais près de 62% du parc est détenu par 4 bailleurs :

- Versailles Habitat
- Immobilière 3F
- Résidences Yvelines Essonne
- Seqens (y compris Seqens Solidarité)

Bailleurs présents sur le territoire de VGP	Nombre de logements conventionnés (2021 - RPLS)	Poids sur l'ensemble du parc
Total général	20 941	100,00%
OPH de Versailles	3 696	17,60%
SA HLM Immobilière 3F	3 403	16,30%
Les Résidences Yvelines Essonne	2 284	10,90%
SEQENS	2 252	10,80%
SEQENS Solidarité	1 299	6,20%
LOGIREP	1 004	4,80%
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	960	4,60%
SA HLM interprofessionnelle de la région parisienne	921	4,40%
Elogie-SIEMP	796	3,80%
SA HLM Antin Résidences	743	3,50%
SA HLM La Sablière	713	3,40%
SA HLM Pierres et Lumières	589	2,80%
SA HLM Toit et Joie	375	1,80%
1001 Vies Habitat	343	1,60%
ESH DOMNIS	303	1,40%
Erigère	281	1,30%
OPH des Hauts-de-Seine	111	0,50%
CDC Habitat	93	0,40%
ERILIA	85	0,40%
SA HLM immobilière du Moulin Vert	82	0,40%
VILOGIA	74	0,40%
SCI Foncière DI 01-2009	70	0,30%
SA HLM Valophis Sarepa	67	0,30%
Opérateur National de Vente HLM Action Logement	55	0,30%
SCI Foncière DI 01-2006	50	0,20%
SA HLM Espace Habitat Construction	47	0,20%
SNL- Prologues	45	0,20%
France Euro Habitat	42	0,20%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	27	0,10%
Domaxia	25	0,10%
Emmaus Habitat	24	0,10%
Résidence sociale de France	22	0,10%
SCI Foncière DI 01-2003	21	0,10%
SCI Foncière DI 01-2007	19	0,10%
Fondation pour le logement social	13	0,10%
SOLIHA Yvelines	7	0,00%

Figure 59: répartition du parc social conventionné sur VGP par bailleurs (RPLS 2021)

Le développement du parc social

Une moyenne de 470 logements sociaux par an

Le parc social connaît un développement continu d'une moyenne de 470 logements sociaux par an (RPLS 2022) depuis 10 ans, 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.

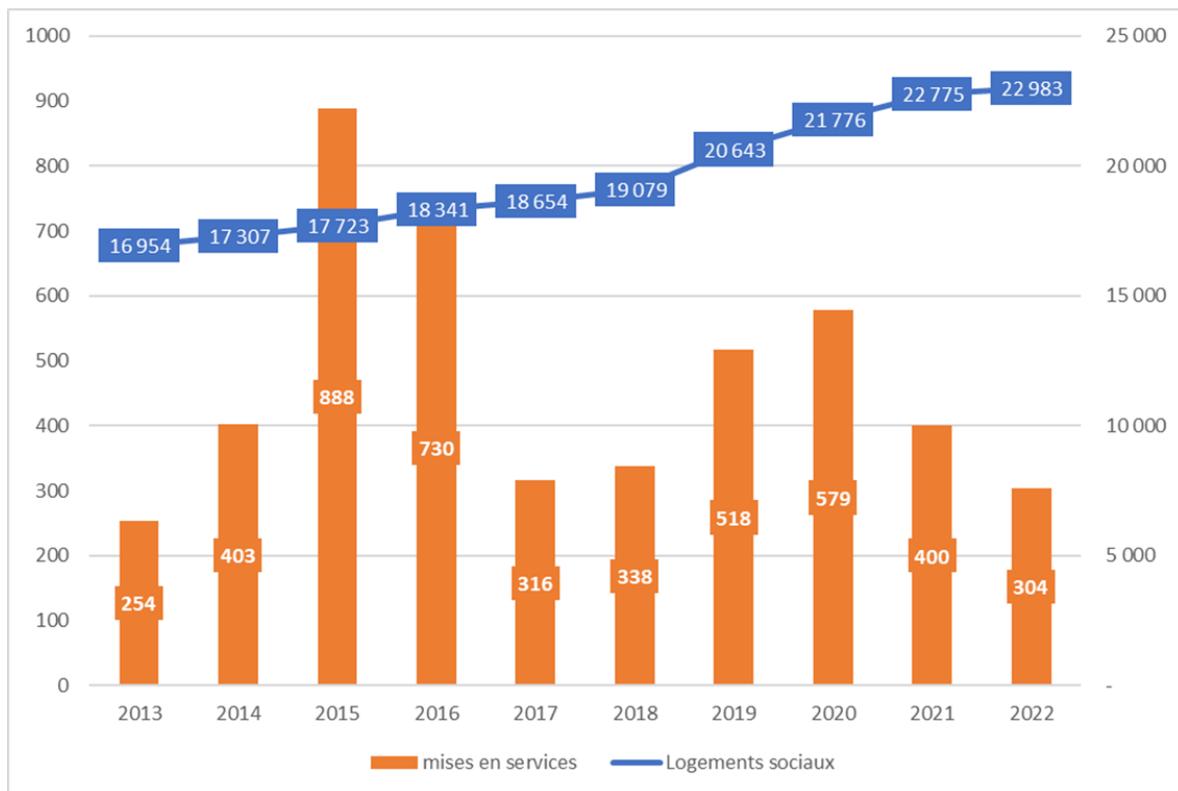


Figure 60 : Evolution du parc locatif social conventionné de VGP entre 2013 et 2022 (Sources RPLS 2022)

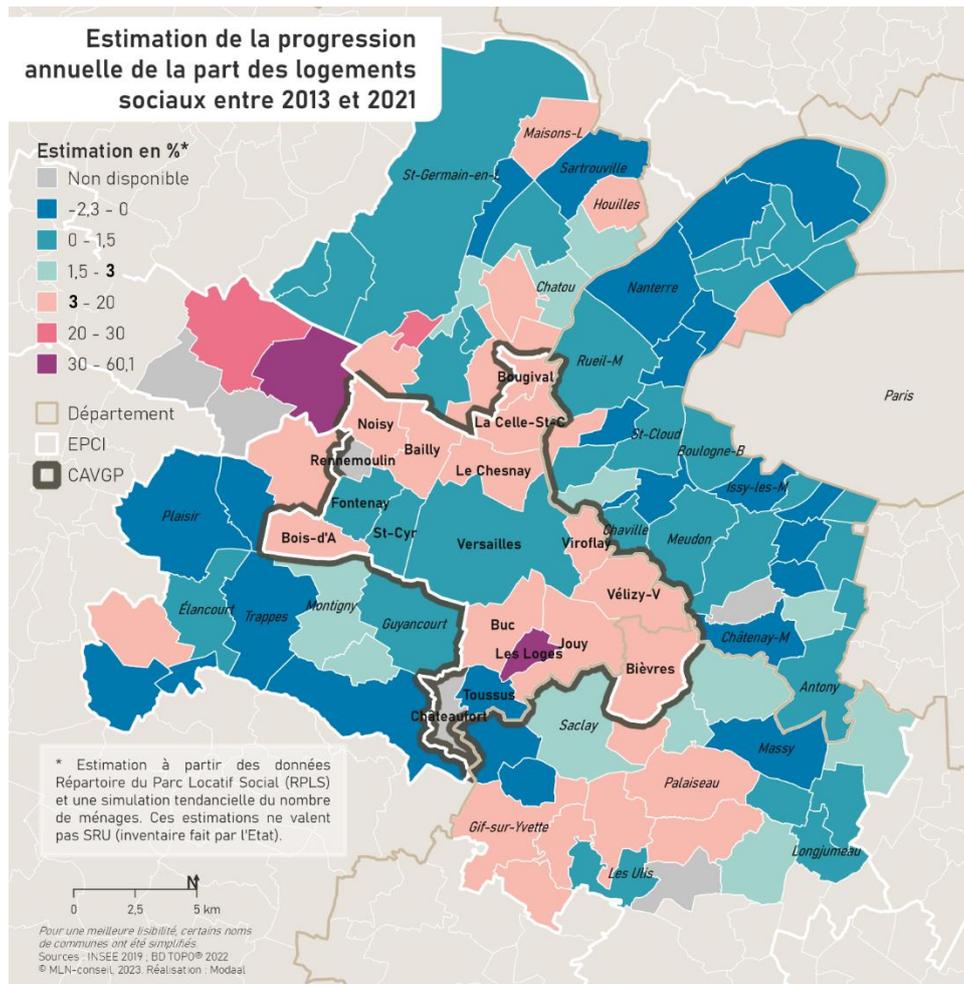


Figure 61 : Carte avec l'estimation de la progression de logements sociaux par communes de VGP et limitrophes (RPLS 2021 et simulation ménages avec base INSEE 2019)

Loi SRU et 3DS

La loi SRU fixait une échéance à 2 025 pour atteindre les 25% de LLS dans les RP

- Pour communes SRU de VGP : près de 5 000 logements sociaux à produire avant la date butoir

La loi 3 DS ne met plus d'échéance, mais une obligation de rattrapage de 33% du déficit par période triennale (avec des différenciations selon les taux des communes), avec toujours un objectif d'atteindre un stock de 25% de logements sociaux dans les résidences principales.

- 620 LLS par an à produire au global pour les seules communes soumises à une obligation de rattrapage SRU (la moyenne de 560 logements/an entre 2013 et 2021 indiquée dans les pages précédentes concerne l'ensemble des communes de VGP)

Communes soumises à obligations de rattrapage	Taux de logts sociaux au 01/01/22
BAILLY	8,03%
BOIS-D'ARCY	18,19%
BOUGIVAL	18,74%
BUC	24,60%
LA CELLE*SAINT-CLOUD	16,91%
LE CHESNAY-ROCQUENCOURT	15,97%
LES LOGES*EN-JOSAS	18,17%
NOISY-LE-ROI	13,49%
VELIZY*VILLACOUBLAY	24,45%
VERSAILLES	22,17%
VIROFLAY	18,37%
	19,77%

Figure 62: Pourcentage de logements sociaux communes SRU de VGP 2022 (Inventaire de l'Etat)

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 soit 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.

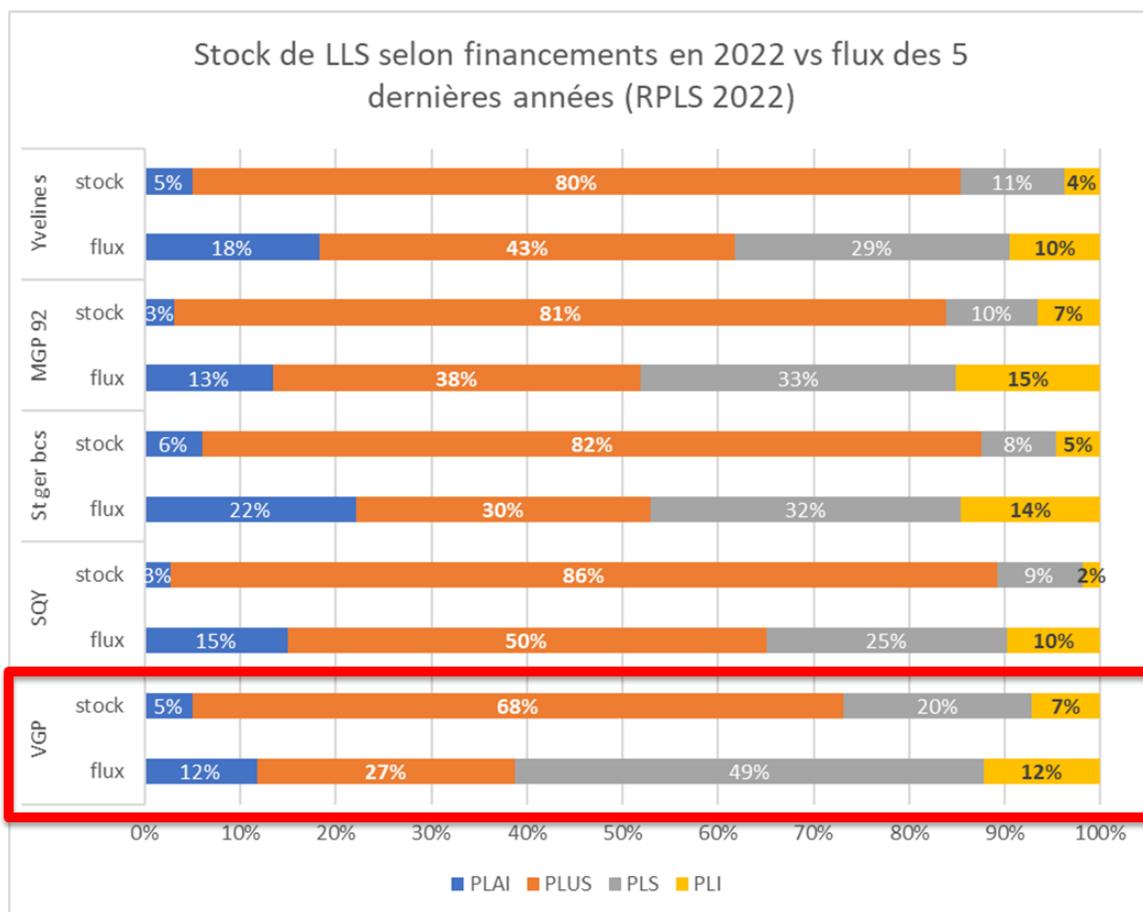


Figure 63 : Stock de logements sociaux par types de financements en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)

Sur VGP, le secteur Vallée de la Bièvre et Plateau de Saclay se caractérise par une part importante de PLS dans le stock comme dans le flux.

Les communes du Centre Urbain ont une part relativement conséquente de PLAII dans le flux de production sans doute dû au suivi du volet qualitatif de la loi SRU, et à la qualité de desserte de ces communes répondant mieux ainsi aux besoins de ménages généralement captif des modes de déplacements collectifs

A noter une proportion importante de PLI sur le secteur de la Plaine De Versailles essentiellement due au développement récent de ce type de produit sur la commune de st Cyr l'École dont le taux de logements sociaux est supérieur à 25%.

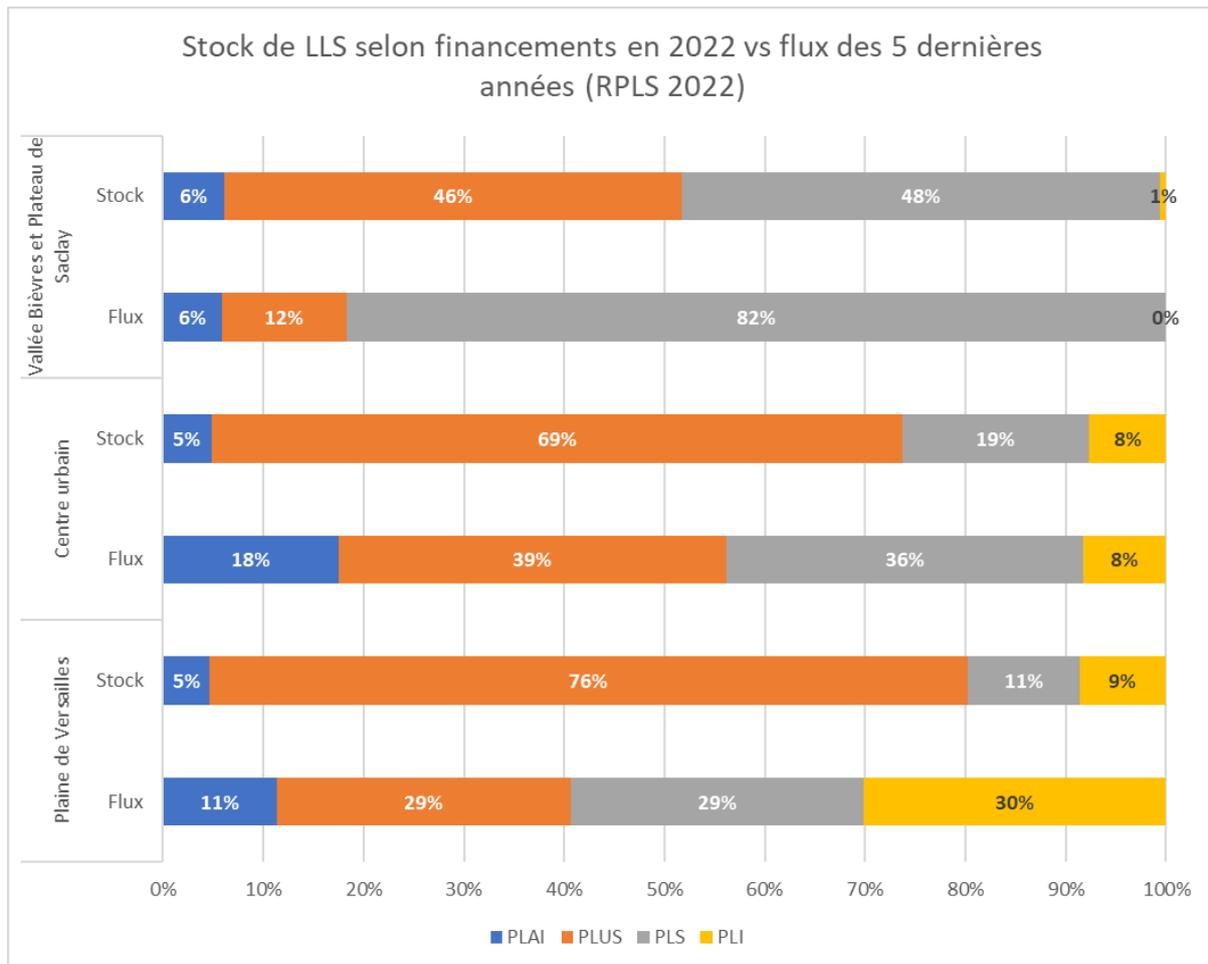


Figure 64 : Stock et flux de logements sociaux par types de financements sur VGP, par secteur (RPLS 2022)

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.

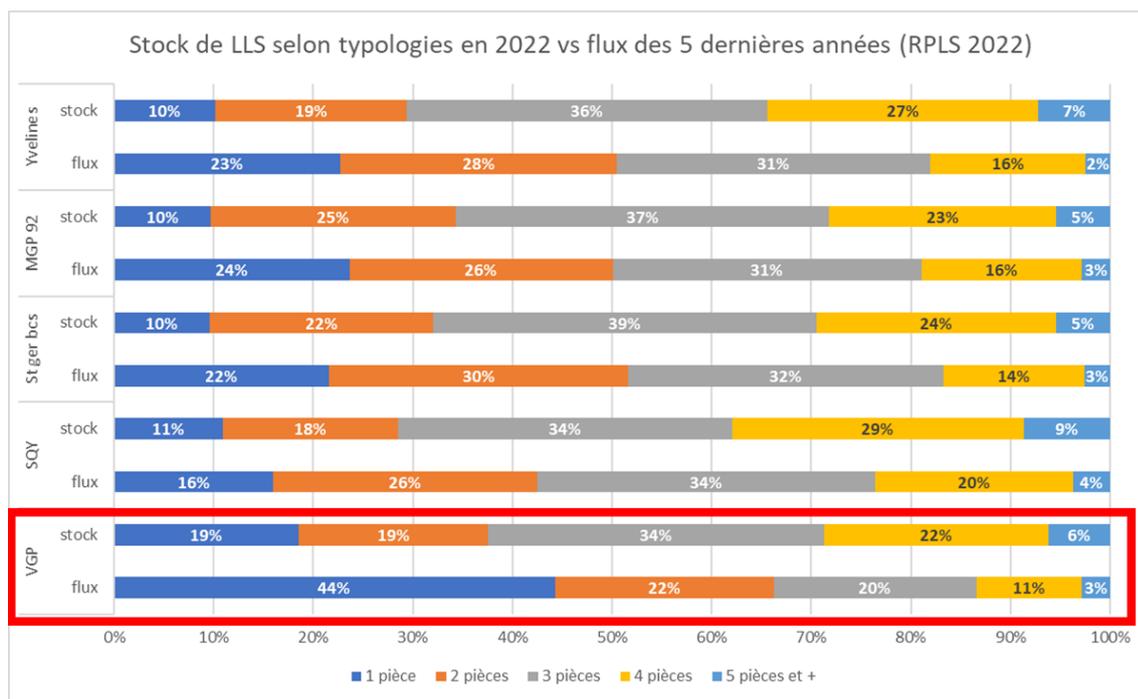
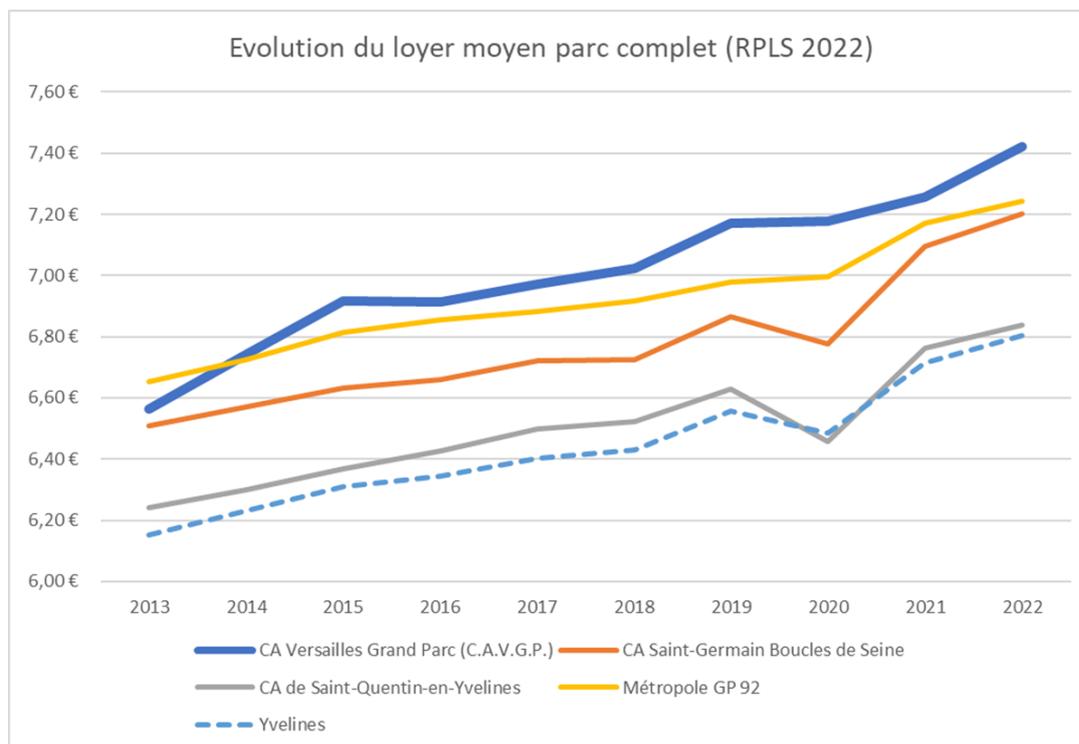


Figure 65 : Stock de logements sociaux par typologies de tailles en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)

L'accès au parc social

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).



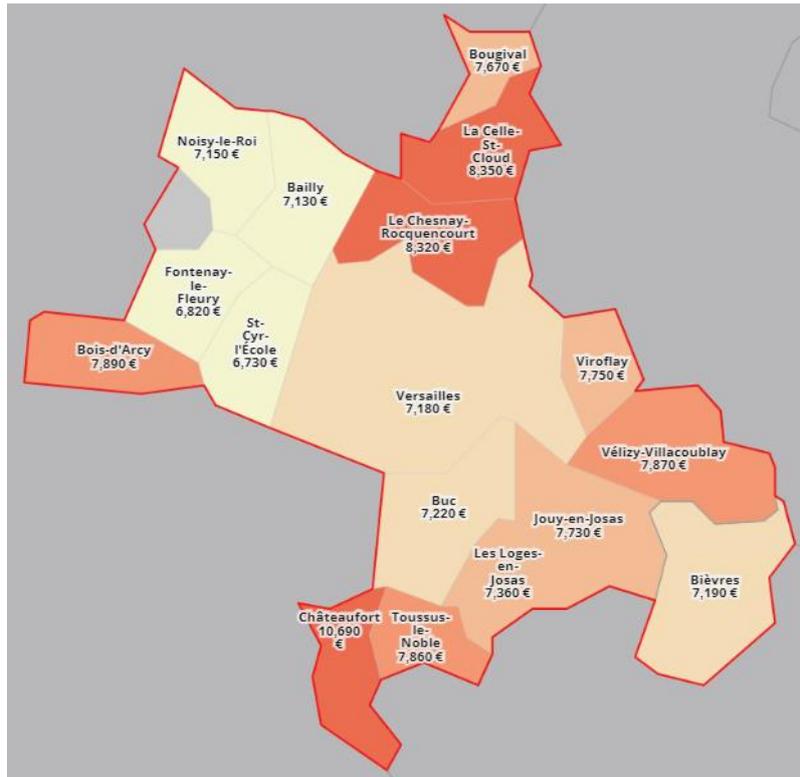


Figure 66 : Carte du loyer moyen du parc social, dans son ensemble par commune de VGP (RPLS 2022)

Les plafonds de revenus des ménages de VGP

Le graphique page suivante montre la proportion de ménage au regard de différents niveaux d'accès au parc social (sources FILOCOM 2019):

- Niveau de revenu entre 0 et 60% du plafond HLM : donne droit accès à l'offre en produits PLAI, considérés comme les logements « très sociaux »
- Niveau de revenu entre 60 et 100% du plafond HLM : donne aussi droit à l'accès en produits PLUS, considérés comme les logements sociaux classiques,
- Niveau de revenu entre 100 et 130% du plafond HLM : donne aussi droit à l'accès en produits PLS, considérés comme les logements sociaux intermédiaires

Ainsi sur VGP, environ 15% des ménages sont sous les plafonds PLAI, auxquels il convient de rajouter environ 22% des ménages si l'on se réfère au plafond PLUS (37% des ménages sont sous les plafonds HLM classique) et on peut y adjoindre 16,5% des ménages pour atteindre le plafond PLS (un total de 53% de ménages sous les plafonds du logement social y compris intermédiaire).

Les situations sont très hétérogènes selon les communes de VGP.

Au regard de tels chiffres il convient de considérer que la population observée est, par définition, « sur place ». Une part certaine de ménages, sous les plafonds de ressources, et qui aurait souhaité réaliser son itinéraire résidentiel sur VGP n'apparaît pas et a dû trouver une offre sociale ailleurs.

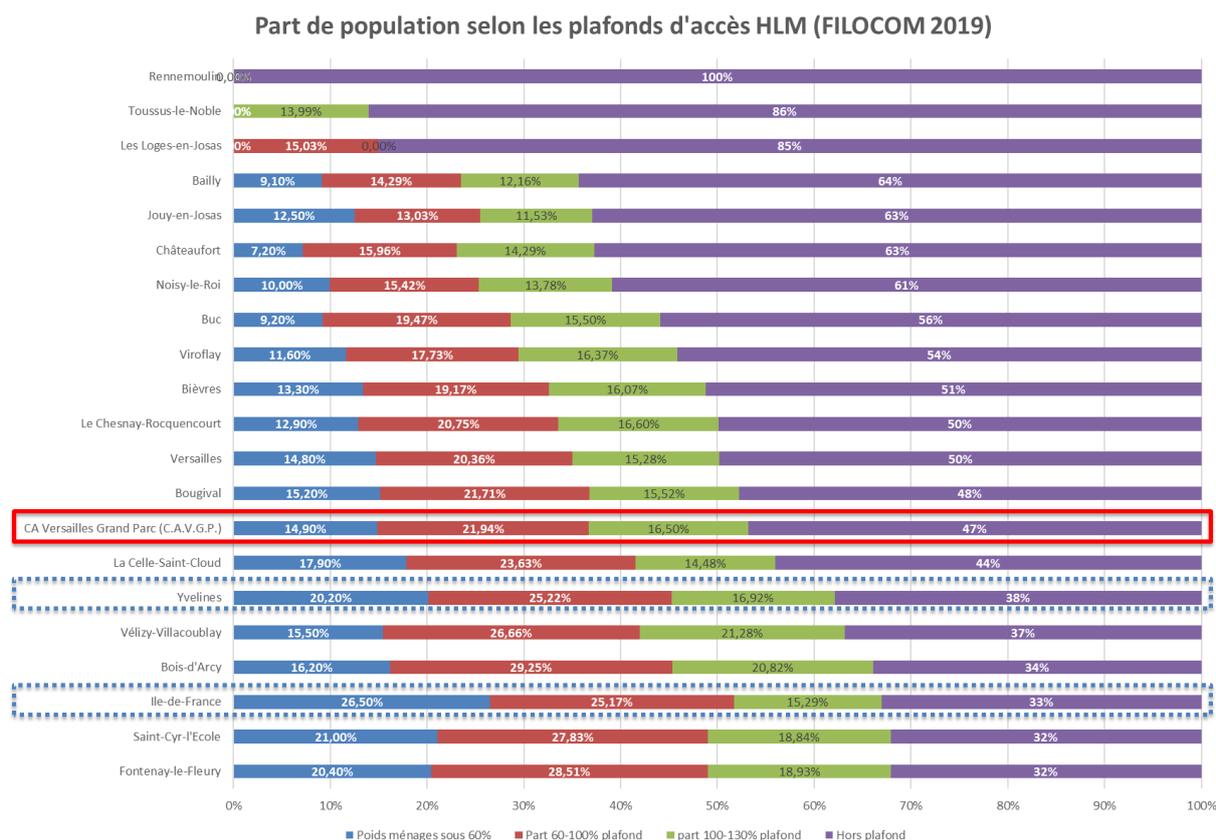


Figure 67 : Part de population selon les plafonds HLM, par commune de VGP (FiloCom 2019)

Ménages selon plafonds HLM vs offre

Les données du graphique ci-dessous indiquent le potentiel de ménages selon les situations au regard des plafonds HLM, et le titre de produits correspondants. Les ménages « autres » sont au-dessus des plafonds d'accès PLS.

Il est à noter que les ménages représentés ici habitent déjà VGP. En ce sens, les ménages exclus du marché immobilier de VGP ne sont pas ici recensés. Il s'agit donc d'un éclairage de situations plutôt que la définition des besoins, certainement plus importants que les ratios ici proposés.

La lecture de ces données doit prendre en compte le fait que, par exemple, des ménages sous plafonds PLAI sont aujourd'hui logés en dehors du parc social et sont même, dans certains cas, propriétaires de leurs logements. De même des ménages éventuellement concernés par des produits intermédiaires PLS sont logés en dehors du parc social.

Néanmoins l'offre PLAI au regard du potentiel peut poser questions. Et peut conduire à penser que des ménages relativement précaires sont logés dans des logements inadaptés en termes de ressources, peut être en faisant des choix sur la qualité (parc social de fait).

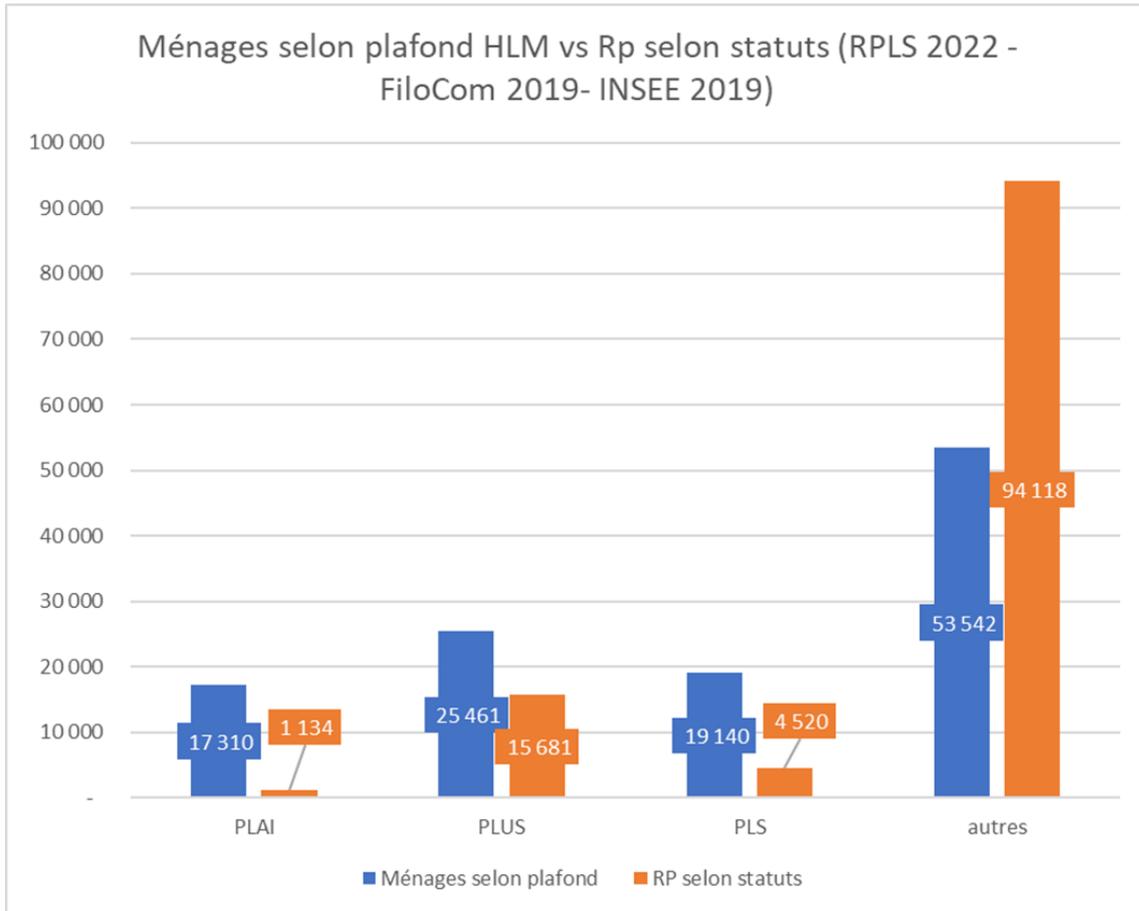


Figure 68: Ménages de VGP selon les plafonds HLM vs les résidences principales existantes (RPLS 2022, FiloCom 2019 - INSEE 2019)

Occupation et demande (extrait diagnostic CIL)

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%),
- 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.
- Les locataires sont majoritairement **actifs avec un emploi stable** (57%). Les chômeurs représentent moins de 10% des occupants du parc social
- **24% des ménages Hlm sont sous 40% des plafonds PLUS**. 15% sont sous 20% des plafonds PLUS
- 13% des ménages occupent un logement soumis à un plafond supérieur au PLUS
- **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 certaines données les concernant.

Sources de données : IRLS au 1er janvier 2020, IDEE 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

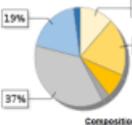
Un recul des familles et une croissance des personnes seules



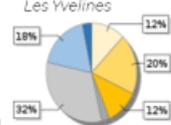
37% personnes seules



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



Versailles Grand Parc



Les Yvelines

Composition familiale des ménages

- Couples sans enfant
- Personnes seules
- Couples avec 1 ou 2 enfants
- Familles monoparentales 1 ou 2 enfants
- Couples avec 3 enfants ou plus
- Familles monoparentales 3 enfants ou plus
- Autres

Des ménages actifs au niveau de vie modéré



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



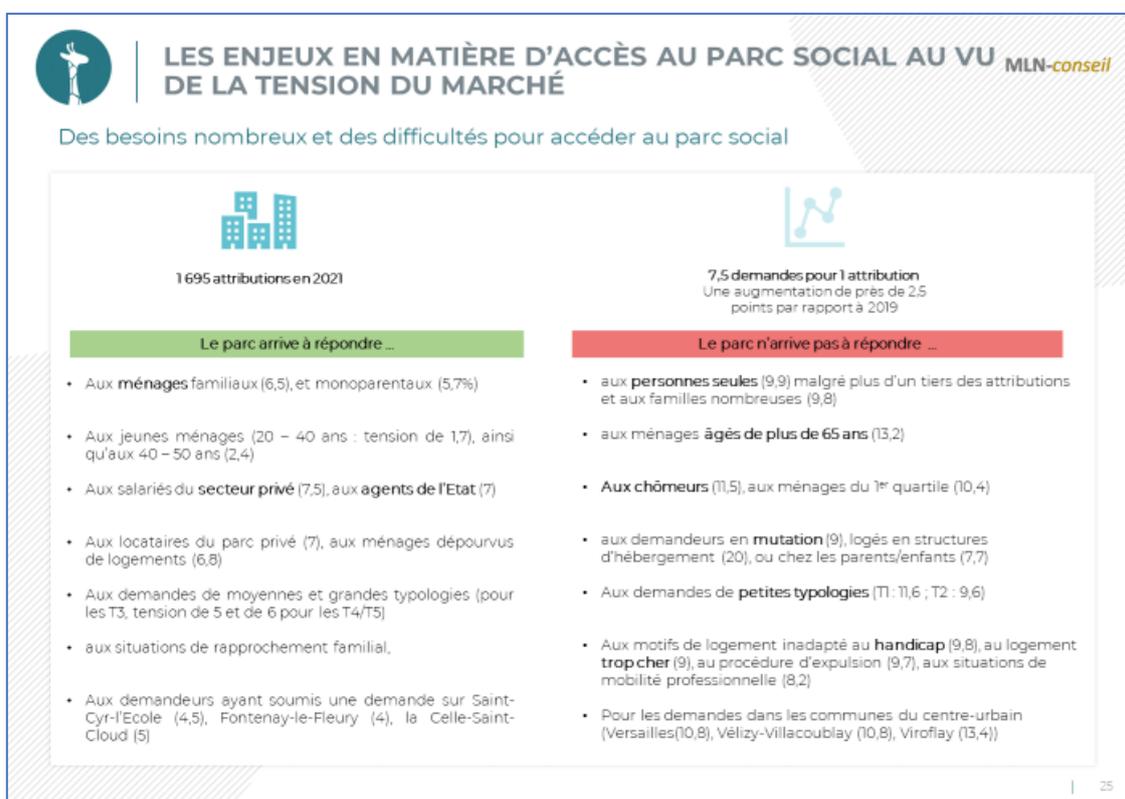
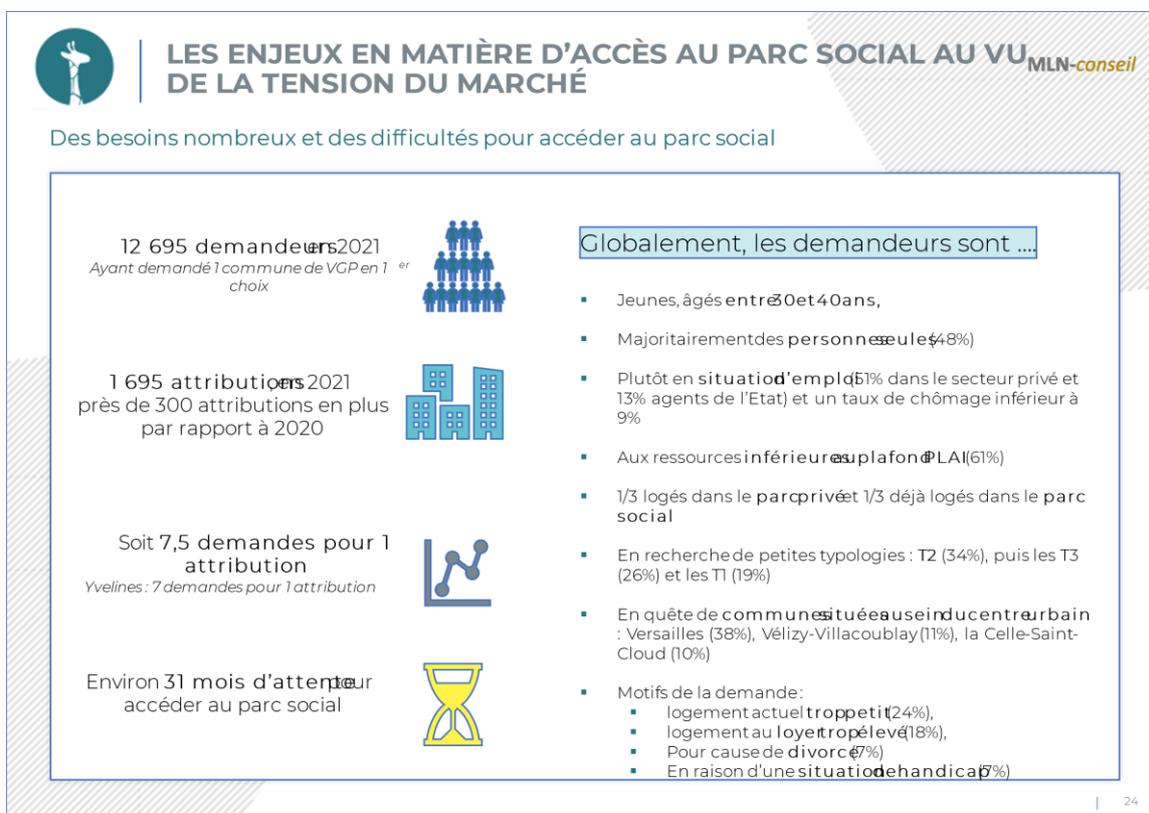
39% des ménages entre 60 et 100% des plafonds PLUS
(34% dans les Yvelines)

- 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 : IRLS au 1er janvier 2020, IDEE 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 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

Le logement des populations spécifiques

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).

	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-Villacoublay	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 69 : Tableau de recensement de l'offre spécifique sur VGP (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023)

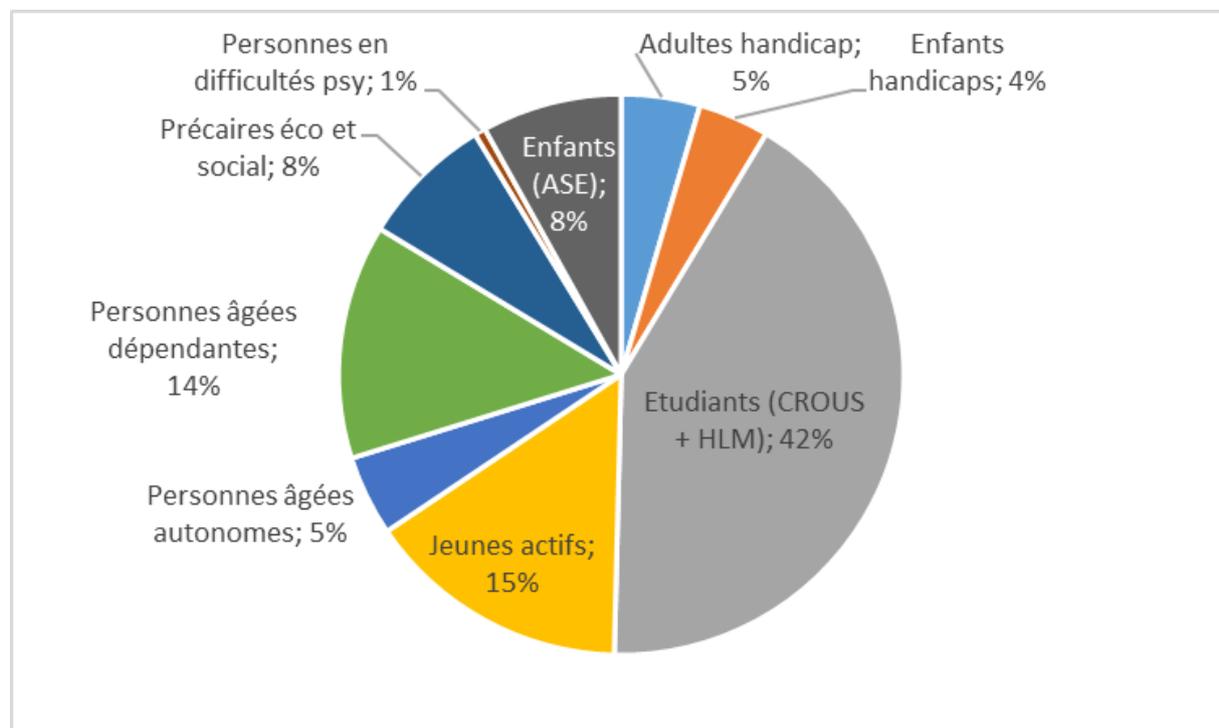


Figure 70 : Graphique de répartition de l'offre spécifique par public visé (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023)

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 PLAI⁸ 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 en PLAI, dont les loyers sont assez proches de l'offre HLM classique en 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 (2018-2025) 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.**

⁸ Logements locatifs sociaux destinés aux ménages sous 60% du plafond HLM

5 Table des illustrations

Figure 1: Illustration des flux domicile-travail > 100 entre CGP et les territoires voisins (INSEE 2019) .	4
Figure 2 : évolution de la population 1968 - 2019 (INSEE)	5
Figure 3 : Tableau comparatif de croissance démographique annuelle VGP et EPCI voisins (INSEE 2013-2019 et 2008-2013)	5
Figure 4 : carte de croissance annuelle des communes de VGP et communes limitrophes (INSEE 2013-2019) - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne VGP	6
Figure 5 : Evolution de la population VGP et EPCI voisins entre 1968 et 2019 - base 100 en 1968 (INSEE).....	7
Figure 6 : Evolution de la population en % annuel et part du solde migratoire/naturel - VGP et EPCI voisins (INSEE 2013-2019).....	8
Figure 7 : Evolution annuelle de la population selon solde migratoire et naturel par secteur de VGP (INSEE 2013-2019)	8
Figure 8 : Evolution de la population par tranches d'âges (INSEE- 2013-2019)	9
Figure 9: carte du SM annuel sur les communes de VGP et limitrophes (INSEE) - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne VGP.....	10
Figure 10 / Taille moyenne des ménages en 2019 et évolution annuelle depuis 2013 sur VGP et EPCI voisins (INSEE).....	11
Figure 11 : Taille moyenne des ménages en 2019 et évolution annuelle depuis 2013 - secteurs VGP (INSEE).....	11
Figure 12 : Carte de la taille moyenne des ménages communes de VGP et limitrophes (INSEE 2019) - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne de référence VGP	12
Figure 13 : Indice de jeunesse 2019 et évolution annuelle depuis 2013 sur VGP et EPCI voisins (INSEE)	13
Figure 14: Indice de jeunesse 2019 et évolution annuelle depuis 2013 par secteur de VGP (INSEE) ..	13
Figure 15 : Carte de l'indice de jeunesse par communes de CGP et limitrophes - NDLR : Lecture de la carte : le passage des tons « bleus » aux tons « orangés », est le passage de la commune en dessous (bleu) ou au-dessus (orangée) de la moyenne de référence VGP	14
Figure 16 : Carte de l'évolution 2013-2019 de l'indice de Jeunesse en % annuel (INSEE)	15
Figure 17 : Revenu médian et écart interdécile des ménages de VGP et EPCI voisins en 2019 (INSEE FiloSofi)	16
Figure 18 : Carte des revenus médians par communes de VGP et limitrophes en 2019 (INSEE FiloSofi)	16
Figure 19 : Revenu médian du référent du ménage selon les statuts d'occupation (INSEE FiloSofi 2019)	17
Figure 20 : Stock de logements par statut d'occupation + poids annuel des logements en flux(Sources : INSEE 2019).....	18
Figure 21: Dynamisme de développement immobilier en nombre de logts/an pour 1 000 hab entre 2013 et 2019 sur VGP et EPCI voisins (INSEE).....	20
Figure 22: Tableau des données de dynamisme immobilier VGP et ses secteurs (INSEE 2013-2019) .	20

Figure 23: Carte du dynamisme de développement immobilier par commune de VGP (INSEE 2013-2019)	21
Figure 24 : Flux annuel de logements par statuts d'occupation entre 2013 et 2019 (Sources : INSEE)	21
Figure 25 : Logements autorisés entre 2017 et 2022 sur VGP (Sources : Sit@del2)	22
Figure 26 : Logements commencés entre 2017 et 2021 sur VGP (Sources : Sit@del2)	22
Figure 27: Nombre de logements autorisés par an entre 2017 et 2021 (Sit@del2) rapporté à 1 000 habitants (INSEE 2019).....	23
Figure 28 : Comparatif entre la taille des ménages et les typologies de résidences principales sur VGP en 2019 (sources INSEE)	24
Figure 29 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des typologies (nombre de pièces) des résidences principales de VGP (Sources INSEE)	25
Figure 30 : Comparatif entre le stock 2019 et le flux 2013-2019 des ménages selon leurs tailles (Sources : INSEE)	25
Figure 31: Carte de la surface moyenne des logements selon les communes de VGP en 2019 (FiloCom).....	26
Figure 32: Comparatif de la taille moyenne des logements récents (depuis 2009) vs taille moyenne des logements existants (FiloCom 2019)	27
Figure 33: Surface Habitable moyenne des logements selon le statut d'occupation sur VGP (FiloCom 2019)	28
Figure 34 : Carte de la part de logements collectifs par commune (INSEE 2019)	28
Figure 35: Carte de la part de résidences principales construites après 2006 par commune de VGP (INSEE 2019).....	29
Figure 36 : Rappel des évolutions de la réglementation thermique des logements (Sources : https://www.biobric.com/evolutions-reglementations-thermiques).....	30
Figure 37: Les logements vacants (Sources LOVAC 2021)	31
Figure 38 : Classement cadastral des logements par commune de VGP (Sources FILOCOM 2019)	31
Figure 39: Part de propriétaires occupants modestes et très modestes sur VGP (FiloCom 2019)	32
Figure 40 : Part de logements en copropriété par commune sur VGP et comparatif avec le Département 78 et la Région IdF (Sources : FILOCOM 2019).....	33
Figure 41: Répartition des copropriétés selon leur taille sur VGP, Yvelines et Ile-de-France (FILOCOM 2019)	34
Figure 42: Tableau de la médiane des revenus des ménages fiscaux en copropriété vs ensemble des ménages fiscaux (FiloCom 2019)	34
Figure 43: Part des ménages vivant en copropriété dont le niveau de revenu est sous les plafonds HLM - PLUS (FiloCom 2019)	35
Figure 44 : Ménages du territoire dont les revenus sont sous les plafonds HLM et qui vivent en copropriétés (FiloCom 2019)	36
Figure 45: Capture d'écran des prix immobiliers en IdF sur le site meilleursagents.com en juin 2023	37
Figure 46 : Illustration d'un parcours résidentiel type à l'épreuve du marché immobilier de VGP	38
Figure 47 : Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour un jeune ménage francilien (Sources : FiloSoFi 2019, DV3F 2019/2021)	39
Figure 48: Carte des indicateurs d'accessibilité à un T3 de 50 M2 pour un jeune couple francilien de moins de 30 ans sur les communes de VGP et limitrophes (FiloSofi, meilleursagents.com, DV3F).....	39
Figure 49 ; Niveau d'accessibilité sur VGP et EPCI voisins pour une famille francilienne (Sources : FiloSoFi 2019, DV3F 2019/2021)	40
Figure 50 : Carte des indicateurs d'accessibilité à un T4 de 90 M2 pour un couple locataire parc privé avec 2 enfants sur les communes de VGP et limitrophes (FiloSofi, meilleursagents.com, DV3F)	41

Figure 51 : Prix de l'immobilier moyen entre ancien et neuf sur VGP (Sources : immobilier.notaires.fr juin 2023)	41
Figure 52: Ecart de prix entre le neuf et l'ancien (DV3F sur période 2019-2021)	43
Figure 53: Synoptique des gammes d'offre en logements abordables	44
Figure 54: Plafonds ressources HLM (Coop HLM).....	45
Figure 55: Zonage ABC sur VGP (Ministère de la transition écologique).....	46
Figure 56: Plafonds ressources et prix du BRS (Coop HLM).....	46
Figure 57: Plafonds ressources et prix PSLA (Coop HLM)	47
Figure 58 : estimation de la part de logements sociaux dans les résidences principales (RPLS 2021, simulation RP base INSEE 2019)	49
Figure 59: répartition du parc social conventionné sur VGP par bailleurs (RPLS 2021)	50
Figure 60 : Evolution du parc locatif social conventionné de VGP entre 2013 et 2022 (Sources RPLS 2022)	51
Figure 61 : Carte avec l'estimation de la progression de logements sociaux par communes de VGP et limitrophes (RPLS 2021 et simulation ménages avec base INSEE 2019)	52
Figure 62: Pourcentage de logements sociaux communes SRU de VGP 2022 (Inventaire de l'Etat) ...	53
Figure 63 : Stock de logements sociaux par types de financements en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)	54
Figure 64 : Stock et flux de logements sociaux par types de financements sur VGP, par secteur (RPLS 2022)	55
Figure 65 : Stock de logements sociaux par typologies de tailles en 2022 vs le flux de production des 5 dernières années (Sources : RPLS 2022)	56
Figure 66 : Carte du loyer moyen du parc social, dans son ensemble par commune de VGP (RPLS 2022)	57
Figure 67 : Part de population selon les plafonds HLM, par commune de VGP (FiloCom 2019)	58
Figure 68: Ménages de VGP selon les plafonds HLM vs les résidences principales existantes (RPLS 2022, FiloCom 2019 - INSEE 2019).....	59
Figure 69 : Tableau de recensement de l'offre spécifique sur VGP (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023).....	64
Figure 70 : Graphique de répartition de l'offre spécifique par public visé (Sources RPLS 2022, FINESS 2023, CROUS Versailles 2023).....	64