

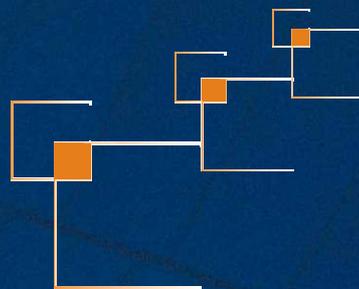


SÉMAPHORES

Siège Social
13 rue Martin Bernard
75013 Paris
Tél. : 01.53.62.72.00 – Fax : 01.53.62.24.45

25 Rue Negresko
13008 Marseille
Tél : 04.91.72.73.35 – Fax : 04.91.72.73.36

40 avenue Georges Pompidou
69003 Lyon
Tél : 04.72.60.85.95 – Fax : 04.78.60.81.90



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VERSAILLES GRAND PARC

PLHi 2

2012 - 2017

Rapport diagnostic

Décembre 2012

Agence Marseille
25, rue Negresko
13008 MARSEILLE

Tél : 04 91 72 73 35
Fax : 04 91 72 73 36



Sommaire

INTRODUCTION.....	4
1. MISE EN CONTEXTE DE L'AGGLOMERATION DE VERSAILLES GRAND PARC	7
1.1- VERSAILLES GRAND PARC, AGGLOMERATION AU CŒUR D'UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE.....	7
1.2- UN TERRITOIRE AUX FORTES IDENTITES	15
2. LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE VERSAILLES GRAND PARC.....	19
2.1- RETOUR SUR LA MISE EN PLACE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE 2006-2011.....	19
2.2- BILAN QUANTITATIF	21
2.2-1. Les résultats obtenus : des progrès qui restent en deçà des objectifs .	21
2.2-2. Les moyens humains et financiers mis en œuvre.....	28
2.2-3. Les acquis du PLHi1 et les marges de progrès.....	30
3. LES TENDANCES DE FOND TOUJOURS A L'ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE DE VERSAILLES GRAND PARC	32
3.1- LES GRANDS CONSTATS DU PLHI1 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITE ?	32
3.1-1. Scénario démographique : vers une stabilisation des pertes démographiques	32
3.1-2. Structure de la population et âge.....	36
3.1-3. CSP et revenus	39
3.1-4. Situation du parc existant	42
3.1-5. Un parc locatif social ancien et des parcours résidentiels bloqués	49
3.1-6. Construction neuve, équilibre social de l'habitat et perspectives de développement	51
3.2- SYNTHESE :.....	54
4. APPROFONDISSEMENT DES FAITS MARQUANTS	55
4.1- LES DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT	55
4.1-1. Le marché de l'accession	55
4.1-2. Le marché locatif privé	59
4.2- IMPACT SUR LES DYNAMIQUES DE PEUPEMENT ET LES PARCOURS RESIDENTIELS	59
4.2-1. Zoom sur les emménagés récents : expression des parcours résidentiels sur VGP ?	59
4.2-2. Impact sur le profil des accédants.....	62

4.3-	CONSEQUENCE : UNE INADEQUATION PLUS OU MOINS MARQUEE DU COUT DU LOGEMENT AUX RESSOURCES DES MENAGES.....	63
4.4-	LES ENJEUX DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT POUR LE PARC PRIVE ET LE PARC SOCIAL ...	65
4.5-	LA REPONSE AUX BESOINS DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES : UNE APPROCHE PAR PUBLICS	66
	4.5-1. Des efforts importants en cours vis-à-vis des étudiants et des personnes âgées	66
	4.5-2. Une offre en places d'hébergement globalement suffisante	67
	4.5-3. Les publics prioritaires dans le cadre du PLHi2	69
4.6-	FONCIER ET URBANISME : QUELLES MARGES DE MANŒUVRE ?	70
	4.6-1. Un territoire aux multiples contraintes.....	70
	4.6-2. Etat des lieux du potentiel foncier	72
	4.6-3. Quelles marges de manœuvre ?	77
5.	UNE POLITIQUE QUI DOIT COMPOSER AVEC DE MULTIPLES INJONCTIONS STRATEGIQUES	79
5.1-	LES DIFFERENTS DOCUMENTS STRATEGIQUES ET LES IMPACTS EN TERME D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	79
5.2-	LES IMPLICATIONS EN TERME D'HABITAT.....	81
5.3-	LES STRATEGIES DES TERRITOIRES ENVIRONNANTS	81
	CONCLUSION.....	85

INTRODUCTION

En octobre 2010, le cabinet de conseil Sémaphores a été mandaté par l'agglomération de Versailles Grand Parc pour réaliser son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Extrait de l'article L302-4-1 du code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat est établi par une commune de plus de 20 000 habitants qui n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale.

Extrait de l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, sa portée a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat :

- » La loi du 12 juillet 1999 (loi « Chevènement ») relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale fait du **PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et communautés d'agglomération.**
- » La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi « SRU ») renforce la portée juridique des **PLH** qui **doivent être désormais compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT)**. L'article 55 de la loi SRU, réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en rendant obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer parmi leurs résidences principales d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.
- » La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales (loi « SRL ») précise le contenu du PLH (décret n°2005-317 du 4 avril 2005), rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et institue la **territorialisation du programme d'actions du PLH par secteurs géographiques**. Le PLH doit notamment indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- » La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi « ENL ») renforce le caractère obligatoire de l'élaboration d'un PLH et instaure les **outils réglementaires permettant de traduire les objectifs de diversité dans les documents d'urbanisme.**
- » Enfin, la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « MoLLE » ou encore « Boutin ») qui réaffirme, entre autres, **l'importance du PLH**, qui doit être désormais **territorialisé à minima à la commune**, et réprecise les **liens de compatibilité entre PLH et PLU** (art. L 123-1 5° alinéa ; L 123-12 et L 123-14) :
 - » Les **PLU doivent permettre la mise en œuvre du PLH** : ils doivent donc être compatibles avec le PLH. L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation. Les PLU existants doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU.
 - » Le préfet peut se substituer à la commune (L 123-14) pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au delà du délai de 3 ans ou 1 an. cf. précédemment).

Ainsi, au fil du temps, le **PLH**, d'une **durée de 6 ans**, est devenu l'outil incontournable des agglomérations **et des communes** et constitue aujourd'hui un **outil de programmation de l'offre de logement** et d'hébergement sur le territoire, qui doit :

- ▶ être **territorialisé à la commune** (nombre et type des logements à réaliser),
- ▶ détailler les **moyens d'actions, notamment foncier**, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire),
- ▶ **s'inscrire dans les logiques du développement durable** en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain.

La démarche d'élaboration du PLH de Versailles Grand Parc

Lancée en octobre 2010, la mission d'élaboration du PLH de Versailles Grand Parc se déroulera sur **une période de 12 mois**.

Durant la phase diagnostic, le cabinet Sémaphores a animé **5 groupes de travail** réunissant les partenaires locaux du logement autour des thématiques suivantes :

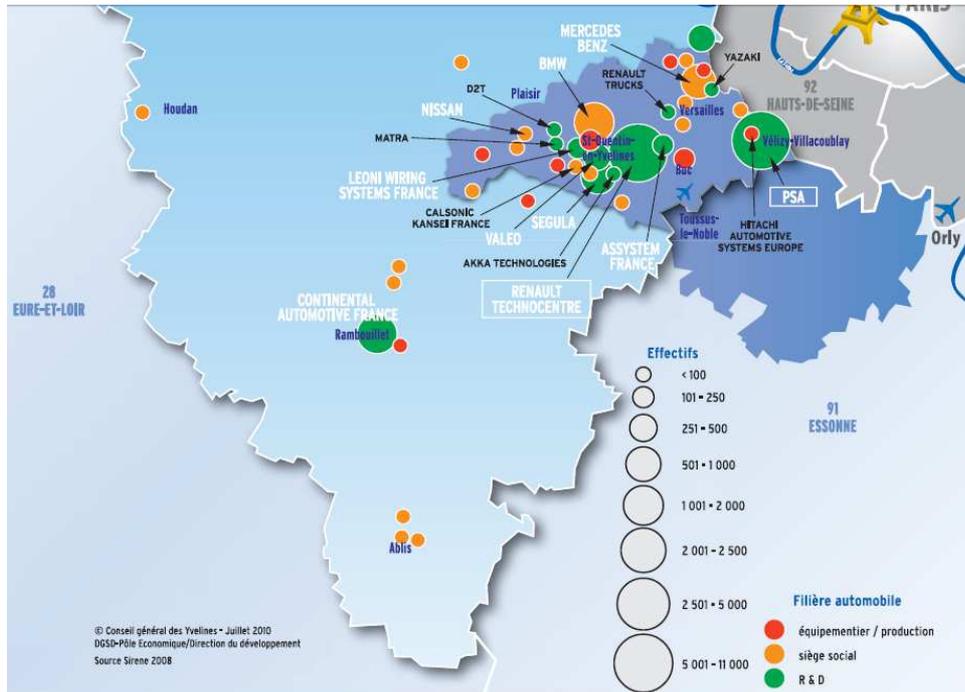
- le parc privé et les marchés immobiliers,
- l'habitat social,
- le logement spécifique et l'hébergement d'urgence,
- le foncier sous maîtrise publique,
- la conservation du patrimoine.

Ces réunions ont permis d'intégrer les perceptions des acteurs du territoire, de saisir les points de consensus et de divergence.

Un **séminaire de présentation et d'enrichissement du diagnostic** a été organisé le 11 mars 2011.

Le caractère industriel de ce territoire (le département des Yvelines étant le plus industriel d'Ile-de-France avec près de 18% de l'emploi industriel francilien) sert de base au développement du secteur des services et de la R&D, aux emplois très qualifiés et qui se localisent principalement sur le territoire de l'OIN Paris-Saclay.

Les spécificités économiques du territoire : filières aéronautique/spatial/défense et automobile

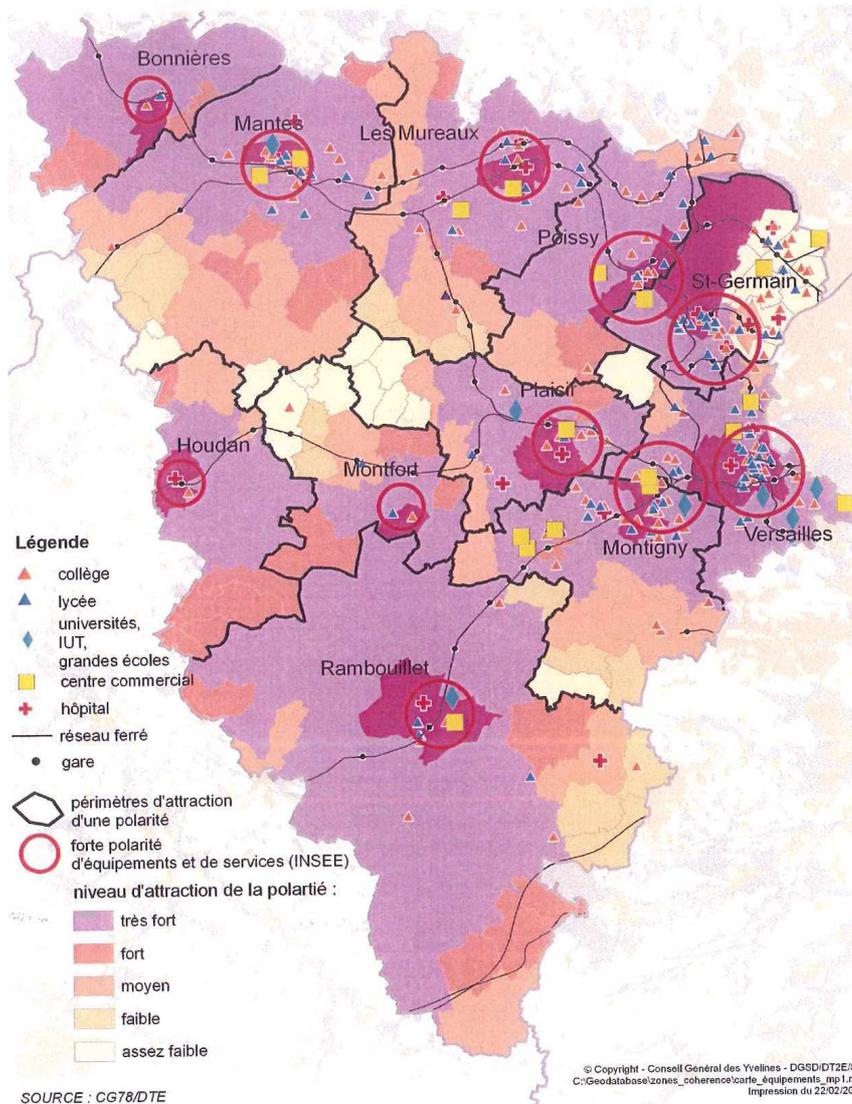


Source : Yvelines Economie Chiffres Clés, Edition 2010

Enfin, la répartition spatiale des équipements et des services illustre la concentration de l'offre sur le territoire élargi de Versailles Grand Parc.

Polarités des équipements et des services

Source SDADEY- septembre 2006



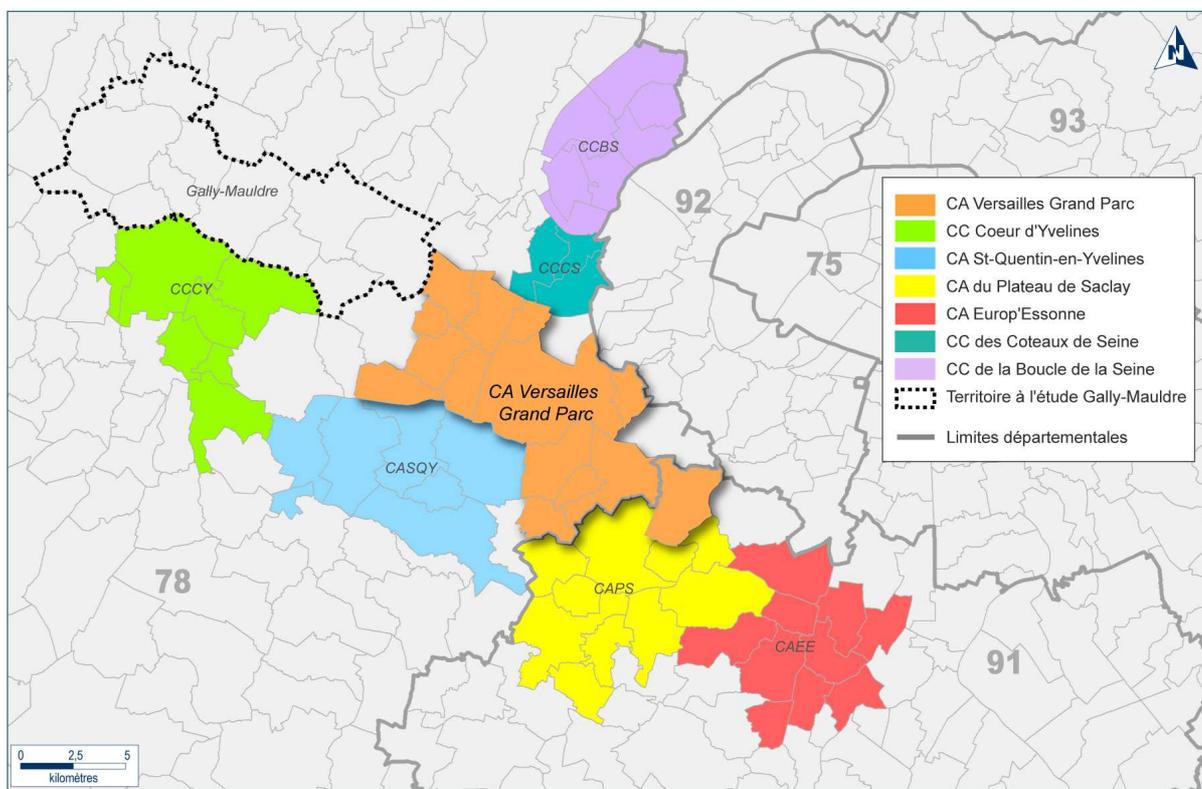
Source : SDADEY – septembre 2006

Le territoire de Versailles Grand Parc s'inscrit donc bien dans une frange urbaine dense qui comprend l'ensemble Versailles/Vélizy/Saint-Quentin-en-Yvelines qui s'étend au Nord le long de la Vallée de la Seine et au Sud vers le plateau de Saclay. Cet ensemble allie le prestige et le rayonnement de la ville historique, administrative et culturelle au dynamisme économique de la ville nouvelle et l'émergence d'un « Centre d'Envergure Européenne » autour de Saclay-Massy.

Ainsi, pour la compréhension des phénomènes démographiques, de migrations résidentielles et d'attractivité du territoire de Versailles Grand Parc pour les ménages, il est nécessaire de se placer à l'échelle de cette frange urbaine et de ses relations avec les territoires périphériques (cœur des Yvelines).

Le contexte territorial de la CA VGP

Le contexte territorial de la CA de Versailles Grand Parc



Source : Sémaphores

CCBS : Communauté de Communes de la Boucle de la Seine

CCCS : Communauté de Communes des Coteaux de Seine

CASQY : Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines

CAPS : Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay

CCCY : Communauté de Communes Cœur d'Yvelines

B. Caractéristiques communes et particularités

Cet ensemble urbain, composé d'intercommunalités variées, présente un certain nombre de caractéristiques communes qui marquent la convergence des différents territoires qui le composent :

Population – emploi - revenus

- ✓ Une évolution démographique d'ensemble positive, portée par le solde naturel

Si l'ensemble des territoires voient leur population augmenter, on ne peut cependant conclure à une forte attractivité résidentielle de ces territoires. En effet, la plupart des intercommunalités ont un solde migratoire négatif sur la période 1999-2007 que le fort solde naturel, qui se vérifie partout, vient masquer.

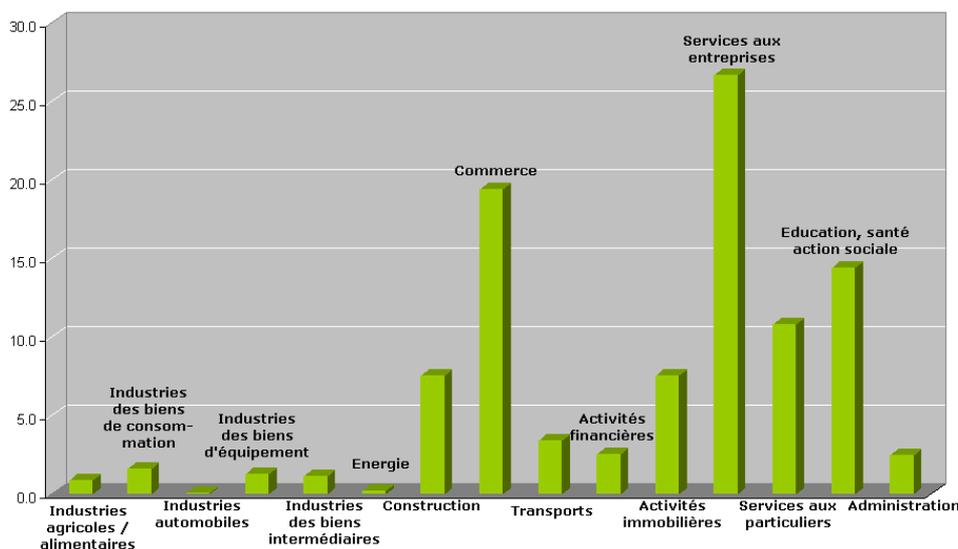
- ✓ Un territoire relativement jeune mais vieillissant

Malgré un vieillissement structurel de la population qui se traduit par une diminution de la part des classes d'âges les plus jeunes au profit des plus âgées, la population du territoire reste néanmoins jeune avec une part des moins de 20 ans qui oscille entre 24 et 31%, contre 6 et 16% pour les plus de 65 ans.

- ✓ Un paysage économique sur le modèle de la région IDF

La structure économique se caractérise par une prédominance des établissements fournissant des services aux entreprises, du commerce et des activités de service public liées à l'éducation, la santé et l'action sociale. Quant à l'industrie, elle ne représente qu'environ 5% des établissements.

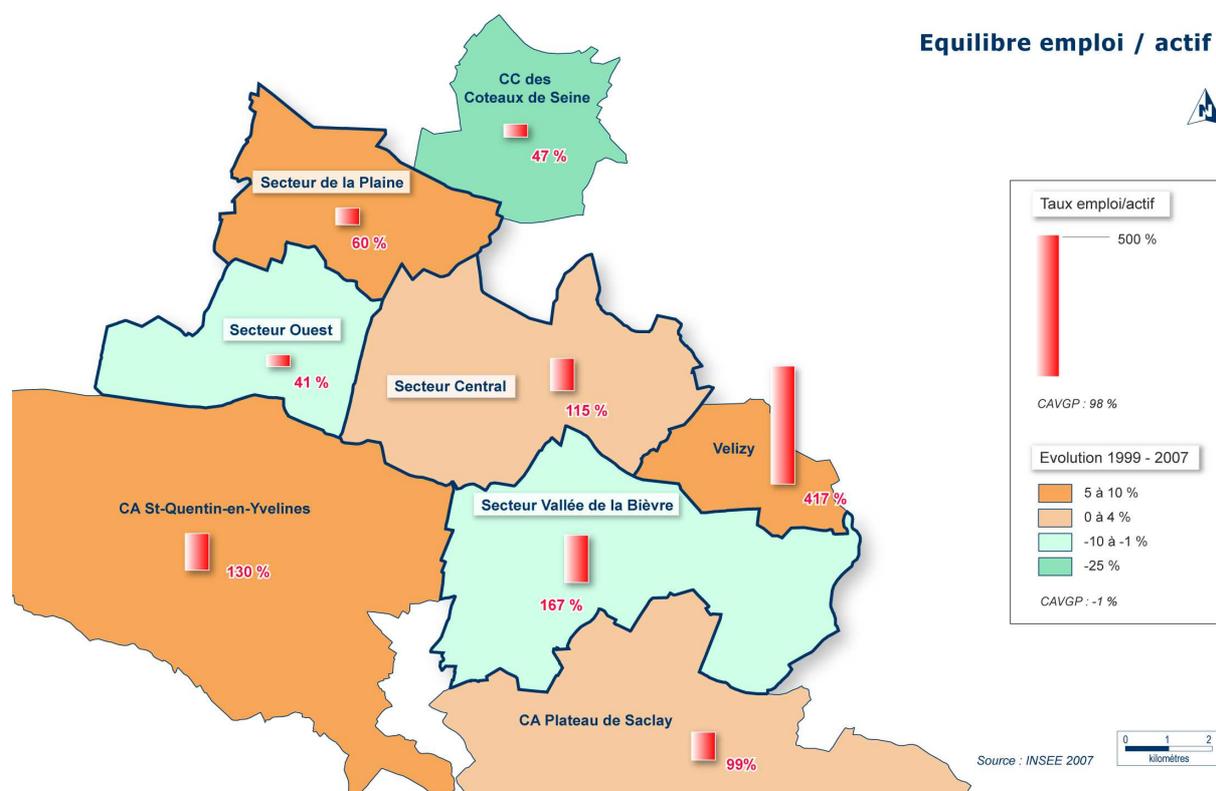
Répartition des établissements par domaine d'activité



Source : Diagnostic - Projet de territoire OIN, 2010

Ceci explique la part importante de cadres et professions intellectuelles (au moins 1/4 de la population active) globalement plus importante que les catégories ouvriers et employés réunies ainsi qu'un taux de chômage compris entre 5 et 7,5% selon les zones d'emploi (données au 2^{ème} trimestre 2009).

- ✓ Un équilibre emploi/actif très favorable



Source : INSEE - traitement Sémaphores

- ✓ Un niveau moyen des revenus élevé

Le niveau moyen des revenus par foyer fiscal est compris entre 25 et 40k€ par foyers fiscaux en 2007, soit un revenu sensiblement plus élevé qu'au niveau départemental et régional. Cela s'explique notamment par la moindre proportion de ménages non imposés.

Ménages

- ✓ Une taille des ménages supérieure à la moyenne

Si la proportion de petits ménages a augmenté entre 1999 et 2007, la taille moyenne des ménages reste sensiblement supérieure au niveau rencontré sur des territoires à dominante urbaine. Ce territoire a donc un potentiel de desserrement important.

- ✓ Des ménages plutôt familiaux

Si les disparités sur la composition des ménages est évidente d'un territoire à l'autre, on note toutefois une prédominance des ménages familiaux sur le territoire. Elle peut atteindre la moitié des ménages à certains endroits. Lorsque cette proportion varie c'est plutôt au profit des isolés plutôt que des couples sans enfant qui sont en moyenne 1/4 sur le territoire.

Fiche d'identité des intercommunalités environnantes

Intercommunalités	VGP	CASQY	CCCY	CCCS	CCBS	Gally-Mauldre	CAPS	CAEE
Population								
Nombre	182 431	146 598	21 975	56 408	169 672	23 475	97 177	129 478
Variation 99-07	+ 0,5%	+ 0,3%	+ 1,2%	+ 0,5%	+ 0,7%	+ 2,5%	+ 0,4%	+ 0,9%
<i>due au solde naturel</i>	+ 0,8%	+1,4%	+ 0,5%	+ 0,8%	+ 0,9%	+ 1,8%	+ 0,7%	1,00%
<i>due au solde migratoire</i>	- 0,3%	-1,1%	+ 0,7%	- 0,3%	- 0,2%	+ 0,7%	- 0,3%	- 0,10%
Densité	1881	2174	407	4232	4125	211	1 374	2335
0-19 ans	26%	30%	26%	25%	25%	31%	24%	25%
20-64 ans	58%	64%	62%	58%	59%	58%	60%	60%
65 ans ou plus	15%	6%	13%	18%	16%	11%	16%	15%
Parc de logements								
Résidences principales	74 216	53 454	8 139	23 758	67 796	8 181	38 119	51 868
% collectif	82%	65%	20%	77%	56%	12%	46%	61%
% RP construites avant 1975	46%	23%	32%	49%	37%	29%	44%	51%
% RP construites avant 1949	28%	2%	19%	24%	24%	22%	13%	9%
Part du locatif	41%	50%	17%	39%	36%	14%	33%	40%
Ménages								
Taille moyenne	2,36	2,7	2,62	2,34	2,47	2,8	2,44	2,43
% isolés	33%	25%	21%	34%	27%	n.s.	29%	29%
Couples sans enfants	26%	21%	31%	25%	25%	n.s.	27%	25%
Familles	38%	52%	47%	39%	44%	n.s.	44%	44%
% cadres	23%	26%	27%	36%	26%	n.s.	33%	20%
% employés/ouvriers	30%	30%	17%	14%	22%	n.s.	15%	27%
% retraités	21%	17%	27%	27%	27%	n.s.	28%	26%

Source : INSEE 2007 - Gally-Mauldre : réflexion en cours sur un éventuel regroupement en intercommunalité.

Ces caractéristiques communes ne doivent pas conduire à occulter les particularités locales assez marquées sur ce territoire.

On peut ainsi différencier :

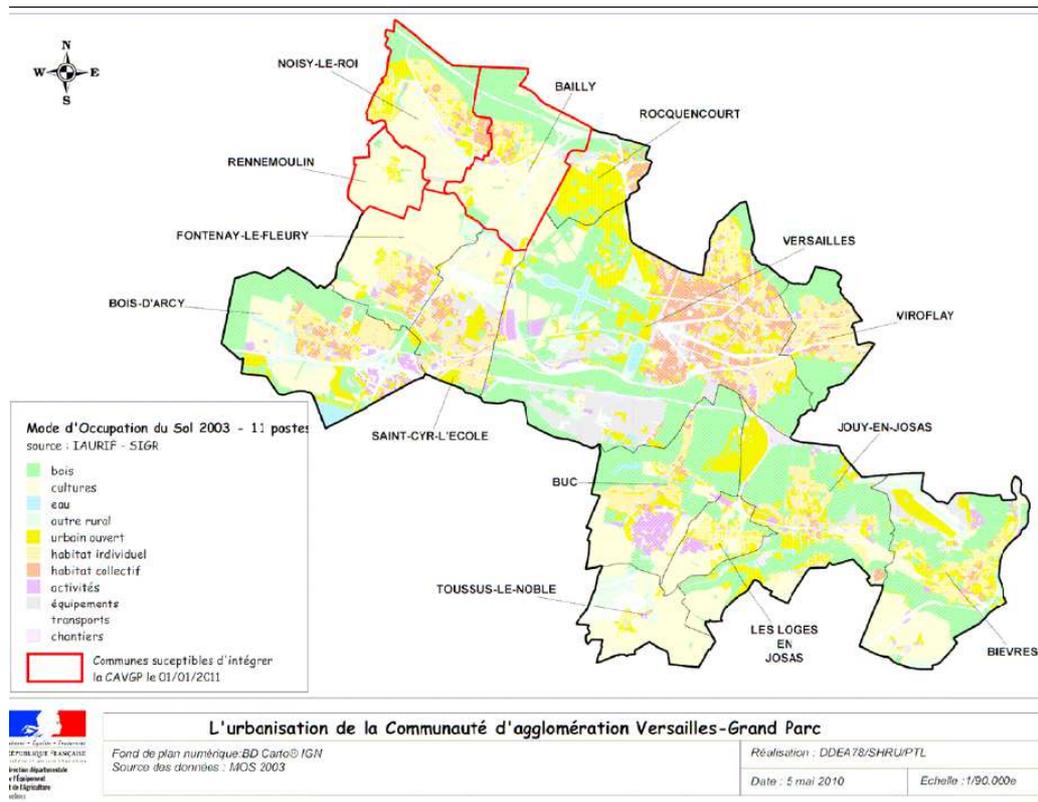
- les territoires de la Communauté de communes Cœur d'Yvelines et Gally-Mauldre : peu denses, très résidentiels, dominés par la maison individuelle, très attractifs pour les ménages familiaux à hauts revenus (solde migratoire positif, revenus élevés et faible part de plus de 65 ans) ;
- les territoires le long de la Seine (Communauté de communes des coteaux de Seine, Communauté de communes Boucle de la Seine): très denses, urbains, à la croissance démographique moyenne, plus âgés, à la part de cadres et d'isolés plus importants.

Dans ce contexte, Versailles Grand Parc présente un profil assez atypique. A en croire certains indicateurs, il s'agit du territoire au profil urbain le plus marqué : plus peuplé que les autres, la plus forte part de collectif, un poids important du secteur locatif, la plus faible taille moyenne des ménages et 1/3 d'isolés.

Toutefois VGP reste un des territoires les moins denses avec une part importante de patrimoine ancien, une part d'employés et d'ouvriers encore significative et une part moyenne de plus de 65 ans.

1.2- UN TERRITOIRE AUX FORTES IDENTITES

Cette position d'interface, faisant de Versailles Grand Parc un territoire sous de multiples influences, explique pour partie la physionomie contrastée des communes, comme l'illustre la carte d'occupation des sols.



Source : PAC Etat, DDTY

Ainsi, sur le plan du fonctionnement urbain et de la structure du territoire, on distingue 4 secteurs au sein de Versailles Grand Parc :

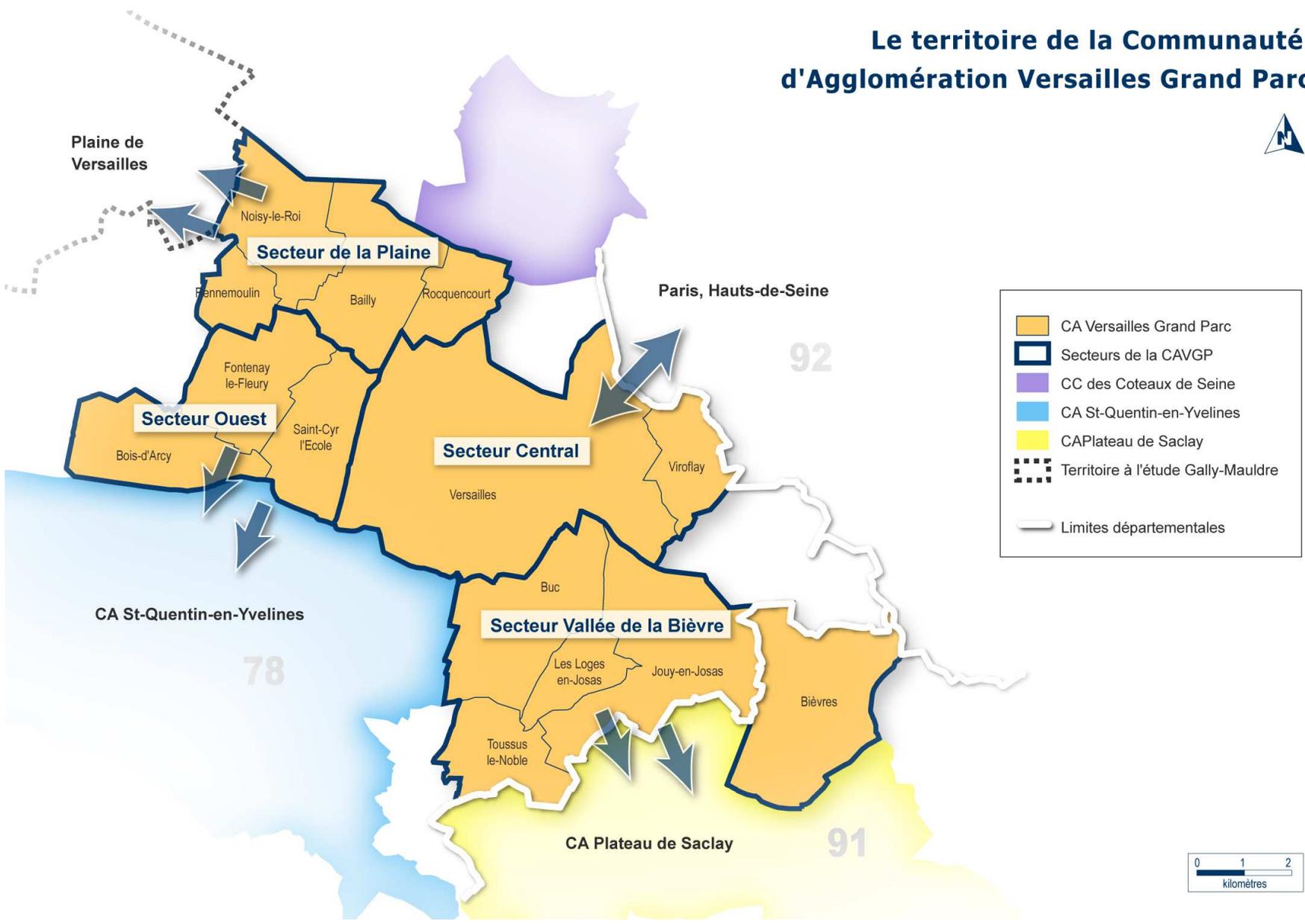
- le secteur central, constitué de la ville-préfecture Versailles et de Viroflay : noyau urbain de l'agglomération, qui représente à lui seul plus de la moitié de la population, point d'entrée sur le territoire depuis Paris et les Hauts-de-Seine ;
- le secteur Ouest, constitué de Saint-Cyr l'Ecole, Fontenay-le-Fleury et Bois d'Arcy : prolongement du secteur central qui constitue avec l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines une conurbation urbaine qui représente ¼ de la population ;
- le secteur de la Plaine, constitué de Rocquencourt et des trois communes ayant intégré l'intercommunalité au 1^{er} janvier 2010 : beaucoup moins dense il constitue le lien entre l'agglomération et la Plaine de Versailles sur laquelle une intercommunalité est à l'étude (Gally-Mauldre), il est caractérisé par de forts enjeux patrimoniaux ;
- le secteur de la vallée de la Bièvre, constitué par les 5 communes restantes : il représente tout juste plus de 10% de la population, tourné vers le Plateau de Saclay, marqué par une identité forte et une vocation universitaire de premier plan.

Communes	Secteurs	Population municipale	Superficie	Densité (hab. / km ²)	Poids
<i>Versailles</i>	Central	102979	30	3471	56 %
<i>Viroflay</i>					
<i>Saint-Cyr-l'Ecole</i>	Ouest	43189	16	2713	24 %
<i>Fontenay-le-Fleury</i>					
<i>Bois d'Arcy</i>					
<i>Rocquencourt</i>	Plaine	15451	17	859	9 %
<i>Bailly</i>					
<i>Noisy-le-Roi</i>					
<i>Rennemoulin</i>					
<i>Buc</i>					
<i>Toussus-le-Noble</i>	Vallée de la Bièvre	20811	34	605	11 %
<i>Les Loges-en-Josas</i>					
<i>Jouy-en-Josas</i>					
<i>Bièvres</i>					
CA VGP		182431	97	1881	100 %

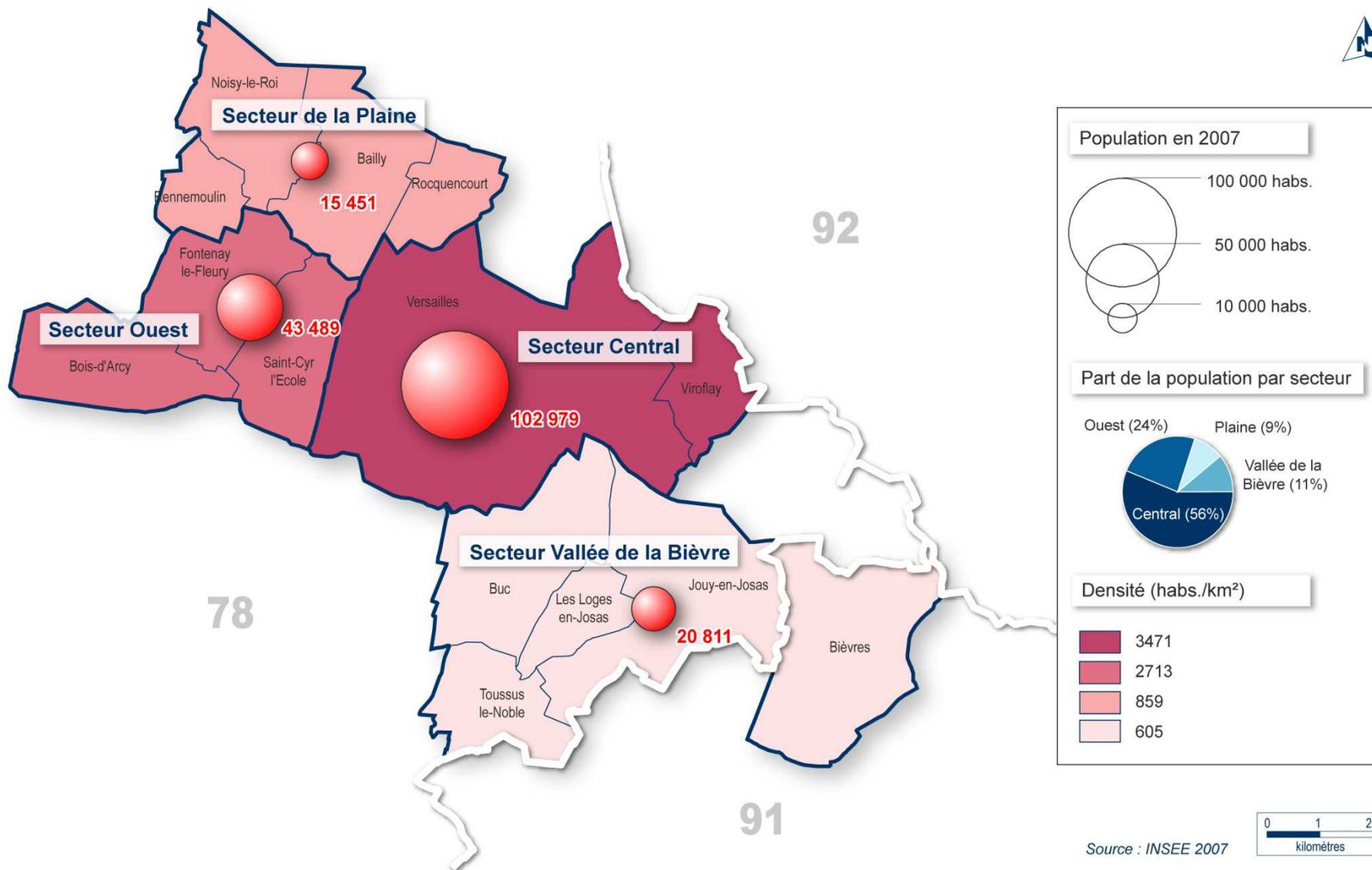
Source : INSEE 2007

La suite du diagnostic s'attachera donc à ces deux échelles d'analyse (macro et infra-communautaire).

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc



Fonctionnement urbain intracommunautaire



2. LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE VERSAILLES GRAND PARC

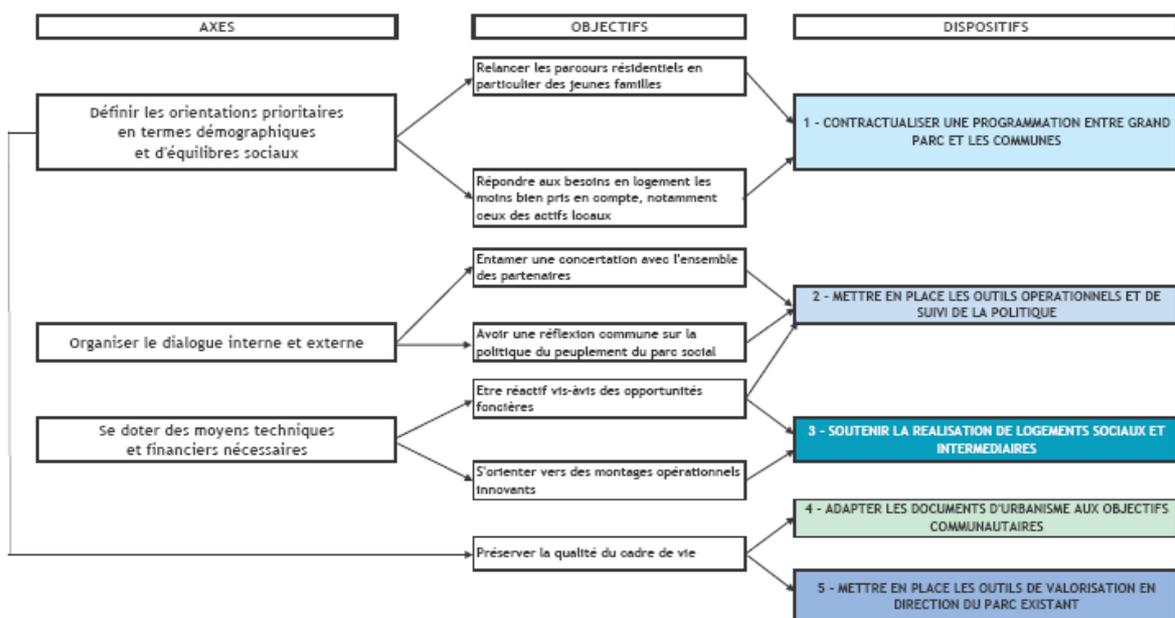
2.1- RETOUR SUR LA MISE EN PLACE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE 2006-2011

Comme dans de nombreuses communautés d'agglomérations, l'habitat a été une des premières compétences à faire l'objet d'une réflexion intercommunale. Cette réflexion prenait place dans un contexte :

- de déficit démographique,
- de construction neuve très faible,
- de déficit important de logements sociaux,
- d'inadaptation des outils fonciers et documents d'urbanisme,
- et de marché très tendu.

Le diagnostic relevait ainsi trois enjeux pour guider l'intervention communautaire :

- la nécessité de relancer la construction en permettant d'accroître et de diversifier l'offre de logements en passant par une politique foncière très volontariste ;
- sans pour autant délaisser le parc existant privé et public ;
- et en mettant en œuvre une politique de peuplement afin de mieux répondre aux besoins.



Source : PLHi1 de VGP (2006)

Pour cela, Versailles Grand Parc s'est donné 5 objectifs pour la durée de son PLH :

- Contractualiser une programmation entre Versailles Grand Parc et les communes
- Mettre en place les outils opérationnels et de suivi de la politique
- Soutenir la réalisation de logements sociaux et intermédiaires
- Adapter les documents d'urbanisme aux objectifs communautaires
- Mettre en place les outils de valorisation en direction du parc existant

La multiplicité des enjeux conjuguée à la jeunesse de l'agglomération a finalement conduit Versailles Grand Parc à se concentrer sur la gouvernance et le soutien au développement de l'offre nouvelle.

Le PLHi1 aura permis :

- de conclure un accord entre VGP et les communes sur des objectifs de production spatialisés dans le cadre du PLH (5180 logements neufs à créer dont 1675 logements sociaux neufs et 540 en acquisition-amélioration) et du Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle signé avec le Conseil général (4914 logements dont 1461 logements sociaux et 130 en accession sociale hors Bièvres) ;
- de créer un système de soutien au logement social au travers d'une aide au logement et d'une subvention pour surcharge foncière ;
- de mettre en place l'observatoire de l'habitat en 2007, outil opérationnel de suivi,
- de mener une étude de stratégie foncière qui a permis aux élus de disposer d'une bonne vision des potentialités et des outils à mettre en place dans le cadre de la définition d'une politique foncière et a conduit certains d'entre eux à signer une convention avec l'EPFY.

L'objectif d'adapter les documents d'urbanisme aux objectifs communautaires est en cours de réalisation avec la révision de nombreux PLU. Dans ce cadre, VGP apporte de nombreux éléments de diagnostic et analyse avec les services, les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs de construction (emplacement réservé, modification des COS, vote de sur COS...).

Les POS ou PLU sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Versailles-Grand Parc

Commune	POS ou PLU	Date du POS/PLU en vigueur	Dernières Modifications ou Révisions	En cours
Bièvres	PLU	28/06/2007	23/06/2003 prescription révision POS pour passage en PLU	Révision prescrite le 14/04/2008
Bois-d'Arcy	POS	16/11/1984	Modification pour déplaçonnement du COS adoptée le 19/12/2000	Révision prescrite le 29/09/2009
Buc	PLU	23/04/2007	Révision simplifiée adoptée le 29/09/2008	NC
Fontenay-le-Fleury	PLU	18/04/2005	NC	Révision prescrite le 26/06/2008
Jouy-en-Josas	PLU	26/06/2006	Modification adoptée le 08/09/2008	Révision prescrite le 06/04/2009
Les Loges-en-Josas	PLU	16/12/2009	NC	NC
Rocquencourt	POS	13/12/1982	Modification adoptée le 30/06/2008	Révision simplifiée prescrite le 30/03/2009 et révision prescrite le 08/06/2009
Saint-Cyr-l'École	PLU	29/07/2004	Modification adoptée le 20/01/2010	NC
Toussus-le-Noble	PLU	24/06/2005	Modification adoptée le 30/08/2007	NC
Versailles	PLU	08/09/2006	NC	Révision prescrite le 22/10/2009
Viroflay	POS	10/04/1999	Modification adoptée le 03/07/2006	Révision prescrite le 30/05/2008
Bailly	POS	20/12/1993	Révisions simplifiées et modifications adoptée le 19/11/2007	Révision prescrite le 25/05/2009
Noisy-le-Roi	PLU	04/04/2007	Modification adoptée le 25/01/2010	NC
Rennemoulin	POS	04/09/2001	Modification adoptée le 29/09/2004	NC

Source : PAC Etat

NB : Pour la commune de Versailles, la révision n'est que partielle.

Le fonds de portage foncier communautaire créé en 2006 a été abandonné suite à l'émergence de l'EPFY qui offre une solution plus avantageuse aux communes pour la mise en œuvre de leurs projets.

A ce jour, aucune opération d'aménagement dédiée majoritairement à l'habitat n'a été déclarée d'intérêt communautaire.

La définition d'une politique de peuplement à travers l'institution d'une conférence intercommunale du logement a été également abandonnée suite à l'abrogation des articles L.441-1-5 et L. 441-1-6 du CCH dans le cadre de la loi ENL.

Enfin, les outils de valorisation en direction du parc existant n'ont pas encore été mis en place.

2.2- BILAN QUANTITATIF

2.2-1. Les résultats obtenus : des progrès qui restent en deçà des objectifs

A. Le développement de l'offre nouvelle :

Les objectifs fixés dans le cadre du 1^{er} PLH étaient ambitieux. Alors que le taux de croissance annuel de l'agglomération sur la dernière période intercensitaire était négatif (-0,19%) en raison d'un fort déficit migratoire (-0,94%) et que la construction moyenne sur 1999-2004 plafonnait autour de 300 logements par an, le PLHi a retenu un scénario qui mise sur une croissance de 0,5 points qui repose sur le retour à l'équilibre du solde migratoire (+ 0,04%).

Selon ce scénario, les besoins en logement estimés étaient de 900 par an dont 295 logements sociaux répartis comme suit :

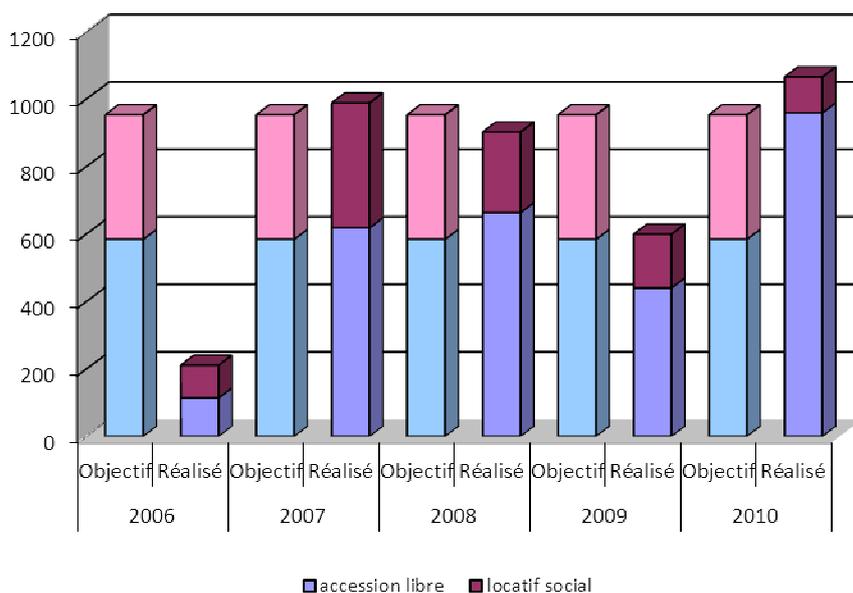
- 900 logements neuf par an, dont 605 en accession et locatif privé et 295 en locatif social ;
- 90 logements acquis-améliorés par an, comprenant logement social et logements privés à loyers maîtrisés.

Si l'on ne peut encore juger de la pertinence de ce scénario, on peut néanmoins considérer que la réalité en sera proche. En effet, entre 1999 et 2007, le taux de croissance est proche de celui attendu avec un déficit migratoire qui a sensiblement diminué (-0,13%) et un solde naturel un peu plus élevé que prévu (0,64).

La première orientation politique du PLHi1 était la nécessaire relance de la construction permettant d'accroître et de diversifier l'offre de logements. Il y avait trois objectifs politiques dans cette orientation : construire plus, construire plus mixte dans un souci de rééquilibrage social et contribuer à réduire les disparités territoriales à travers une programmation à l'échelle communale.

Concernant le premier objectif, le développement de l'offre nouvelle est resté en deçà des objectifs fixés avec un peu moins de la moitié des engagements après 4 ans (47,7%).

Bilan de la production neuve (Déclaration d'ouverture de chantiers)



Source : Données CAVGP – Sémaphores

NB : Pour 2010, les chiffres sont non définitifs en attendant que la commune de Bièvres communique son bilan

Toutefois, en dehors de l'année 2006, historiquement basse en termes de production, on constate que sur la durée du PLHi, le niveau de construction a significativement progressé, en particulier en ce qui concerne l'accèsion libre, permettant après 5 années de parvenir à 70% des objectifs.

Concernant l'objectif de mixité sociale, le bilan est plus mitigé. Ainsi, le taux de réalisation des objectifs en logement social n'est que de 44 % après 5 ans (contre 80 % pour l'accèsion libre) et l'objectif de 369 logements sociaux par an n'a été atteint qu'en 2007.

Selon les bailleurs sociaux (source : AORIF), le développement de l'offre se heurte principalement à deux freins :

- le foncier reste difficile d'accès aux organismes HLM du fait de PLU communaux limitant les capacités d'action et de projets communaux qui ne répondent pas aux besoins de production ;
- les difficultés rencontrées pour équilibrer financièrement les opérations du fait de prix du foncier trop élevés et de subventions de l'Etat insuffisantes.

Ventilation par type de financements des logements sociaux réalisés

Source : DOC communes	Objectif total	2006	2007	2008	2009	2010	Total des réalisations	Dont réajustement 2006/2009	% de réalisation
Objectifs du neuf	5180	129	929	808	608	1041	3563	62	68,8%
dont logement social	1675	15	301	154	149	82	769	101	45,9%
PLAI	300	0	84	11	20	24	140	1	46,7%
PLUS	890	0	119	45	74	25	278	30	31,2%
PLS	485	15	98	98	55	33	351	70	72,4%
dont logement privé	3505	114	628	654	459	959	2794	-39	79,7%

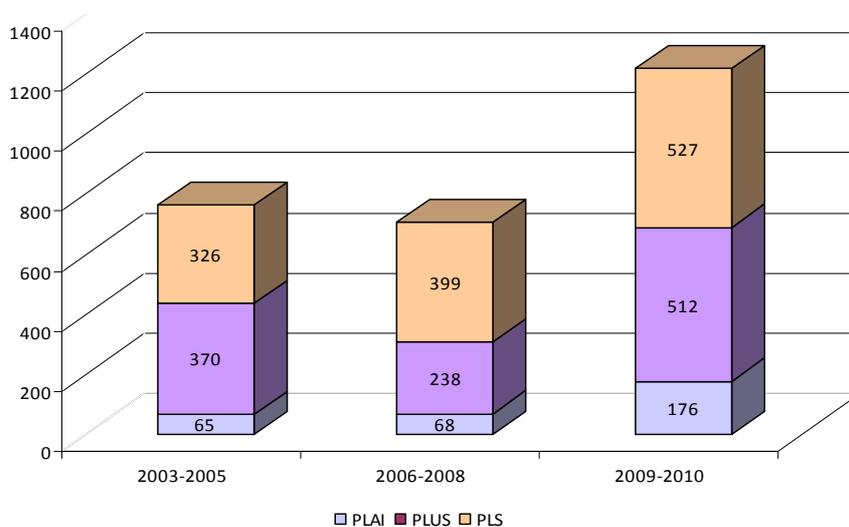
Source : Bilan à mi-parcours PLH, CAVGP

NB : Pour 2010, les chiffres sont non définitifs en attendant que la commune de Bièvres communique son bilan

De plus, ce déficit de production sociale a essentiellement porté sur les segments les plus sociaux de l'offre (PLUS/PLAI) avec un peu plus d'1/3 des objectifs réalisés après 5 ans. Si les conséquences de la crise immobilière expliquent pour une large part la baisse de la production en 2009, ce n'est pas le cas pour le locatif social dont le développement ne s'est jamais aussi bien porté que pendant la crise.

Cependant, les perspectives pour 2011 et la fin du PLHi1 sont encourageantes. En effet, fin 2009, sur 1 168 logements sociaux financés, seuls la moitié avait fait l'objet d'une ouverture de chantier et en 2010, 787 logements sociaux ont été financés, soit 60% d'augmentation par rapport à 2009, dont plus de 60% en PLUS ou PLAI.

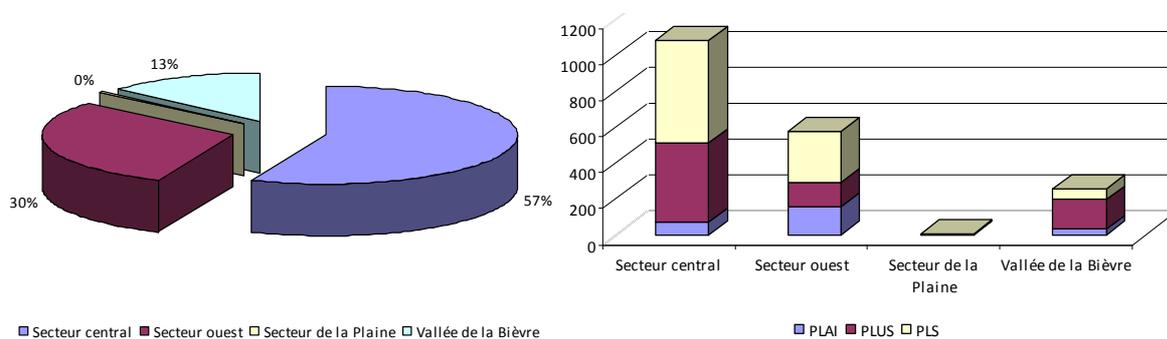
Volume de logements sociaux financés par type de financements



Source : Données DDT 98 – DDT 91, Sémaphores

Cela laisse envisager un effet rattrapage en fin de période sur le locatif social.

Répartition des logements sociaux financés (2006-2010) par secteurs en volume et type de financements



Source : Données DDT 98 – DDT 91, Sémaphores

Concernant la répartition territoriale, on note une tendance au rééquilibrage encore partielle. Trois communes avaient déjà atteint leurs objectifs sur la période (Buc, Saint-Cyr-l'École et Toussus-le-Noble). Compte-tenu des perspectives sur 2011, Bois d'Arcy et Fontenay-le-Fleury devraient atteindre ses objectifs.

Viroflay, avec un peu plus de 50% de leurs objectifs, devrait accuser un léger retard en fin de période.

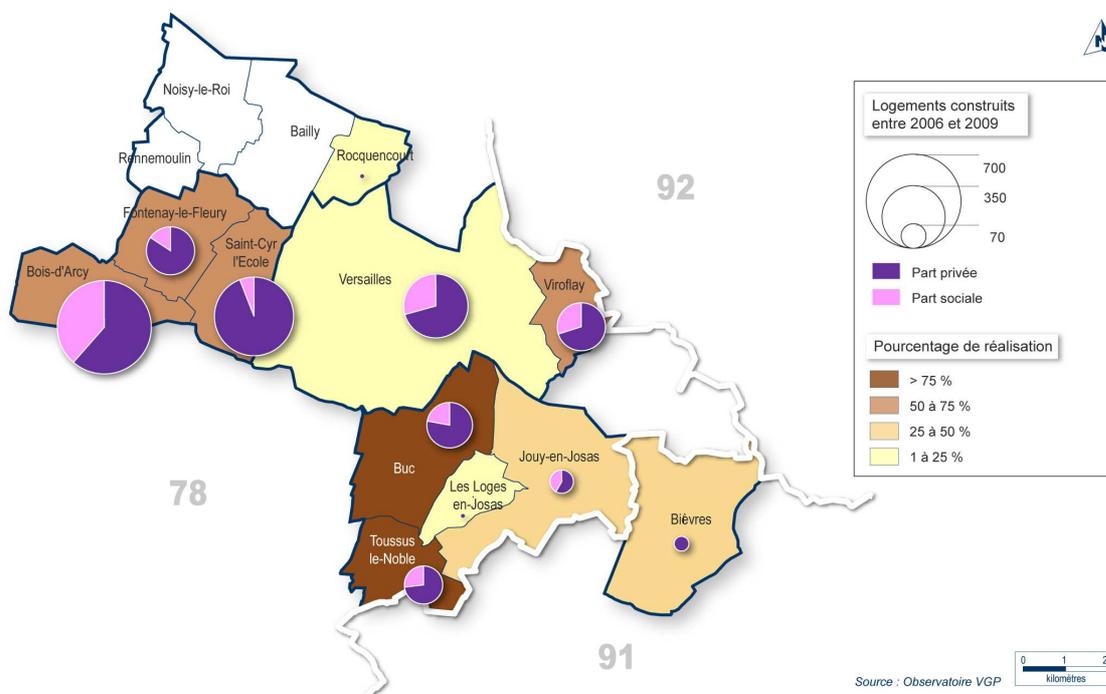
Enfin, les autres communes ont un faible taux de réalisation compris entre 1 et 30%.

Objectifs PLH	Construction neuve en logement						
	dont logement locatif social		dont logement en accession et locatif privé		Total construction neuve		
	Objectifs	Réalisation 2006/2010	Objectifs	Réalisation 2006/2010	Objectifs	Réalisation 2006/2010	% de réalisation
Bièvrès	30	0	60	29	90	29	32%
Bois-d'Arcy	475	314	625	517	1100	831	76%
Buc	36	70	78	192	114	262	230%
Fontenay-le-Fleury	132	35	318	320	450	355	79%
Jouy-en-Josas	72	26	138	44	210	70	33%
Les Loges-en-Josas	12	0	24	1	36	1	3%
Rocquencourt	54	0	96	2	150	2	1%
Saint-Cyr-l'Ecole	30	31	750	1037	780	1068	137%
Toussus-le-Noble	36	39	84	127	120	166	138%
Versailles	630	181	1080	364	1710	545	32%
Viroflay	168	73	252	164	420	237	56%
Versailles Grand Parc	1675	769	3505	2797	5180	3566	69%

Source : Bilan 2010 PLH, CAVGP

En termes d'équilibre social de l'habitat, on constate que même si ce sont les secteurs Central et Ouest qui ont le plus contribué au développement de l'offre sociale (respectivement 57 et 30% de la production totale), renforçant ainsi la densité et le caractère urbain de ces deux secteurs, la Vallée de la Bièvre présente un profil d'offre nouvelle davantage tournée vers les produits PLUS et PLAI.

Bilan de la construction



B. Acquisition amélioration : locatif social, locatif à loyers maîtrisés

Le PLHi1 faisait du parc privé ancien un vecteur du développement d'une offre à loyers modérés. « La reconquête d'une part du parc ancien doit également contribuer, par des opérations d'acquisition-amélioration au développement du parc locatif social, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ».

Source : DOC communes	Objectif total	2006	2007	2008	2009	2010	Total des réalisations	Dont réajustement 2006/2009	% de réalisation
Objectifs d'acquisition amélioration	540	82	69	17	10	24	202	55	37,4%
PLAI	90	25	15	5	3	6	54	11	60,0%
PLUS	330	36	8	11	3	18	76	2	23,0%
PLS	120	21	46	1	4	0	72	42	60,0%

Objectifs PLH 2006/2011 En lgt/an	Acquisition-Amélioration : Lgt locatif social et intermédiaire
Bièvres	5
Buc	5
Fontenay-le-Fleury	7
Jouy-en-Josas	5
Les Loges-en-Josas	4
Rocquencourt	3
Saint-Cyr-l'Ecole	0
Toussus-le-Noble	0
Versailles	47
Viroflay	14
Bois d'Arcy (2007/2011)	0
Grand Parc	90 lgt/an

Source : Bilan 2009 PLH, CAVGP

Malgré des objectifs modestes, l'acquisition-amélioration semble peu utilisée par les opérateurs puisqu'après 4 ans, 1/3 des objectifs étaient réalisés. Là encore, ce mode de développement d'un loyer modéré profite au PLS.

La quasi totalité des opérations se situe sur la ville de Versailles.

Cependant, l'année 2010 et les perspectives 2011 sont encourageantes. En effet, sur la période 2006-2010, l'Etat comptabilise 491 logements financés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration, dont une partie sera réalisée en 2010 et 2011.

Concernant l'offre intermédiaire dans le parc privé, près de 1550 logements ont été améliorés en 2009 dans les Yvelines grâce aux subventions de l'ANAH, soit 90% des objectifs réalisés. Au regard du montant élevé des loyers dans le parc privé, il est particulièrement difficile de conventionner des logements à loyer social ou très social, les propriétaires bailleurs préférant se tourner vers le loyer intermédiaire (1505 en 2009, soit 93% des objectifs) malgré les subventions majorées pour produire des logements conventionnés très sociaux.

PCS	Loyers maîtrisés			Logements vacants	Habitat indigne		
	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés	Loyers conventionnés très sociaux		Total	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
Objectifs 2006	1180	236		1416	254	40	60
Résultats 2006	1244	15	3	1262	63	5	25
Objectifs 2007	1389	236		1625	254	40	60
Résultats 2007	1750	55	4	1809	43	12	13
Objectifs 2008	1389	236		1625	66	40	60
Résultats 2008	1146	38	20	1204	37	6	18
Objectifs 2009	1622	100		1722		59	172
Résultats 2009	1505	18	27	1550		27	61

Source : ANAH _ Délégation locale des Yvelines _ Programme d'actions territoriales 2010

Versailles Grand Parc n'échappe pas à cette tendance. Entre 2006 et 2010, seuls 15 logements auront fait l'objet d'un conventionnement avec la délégation locale de l'ANAH dont 2 en conventionnement social, pour l'essentiel sur la commune de Fontenay-le-Fleury (source délégation locale de l'ANAH des Yvelines).

C. Le développement d'une offre dédiée

Le PLHi1 mettait en lumière « l'absence de réponse suffisante et cohérente aux besoins des populations telles que les personnes à très faibles revenus, les personnes âgées, handicapées, les étudiants... » ; en particulier pour ce dernier public qui devait faire face à l'absence de mobilisation du parc social et d'une offre publique dédiée.

Le PLHi1 s'était fixé, dans le cadre de la réalisation de logements sociaux, la création des structures d'hébergement adaptées selon la répartition suivante :

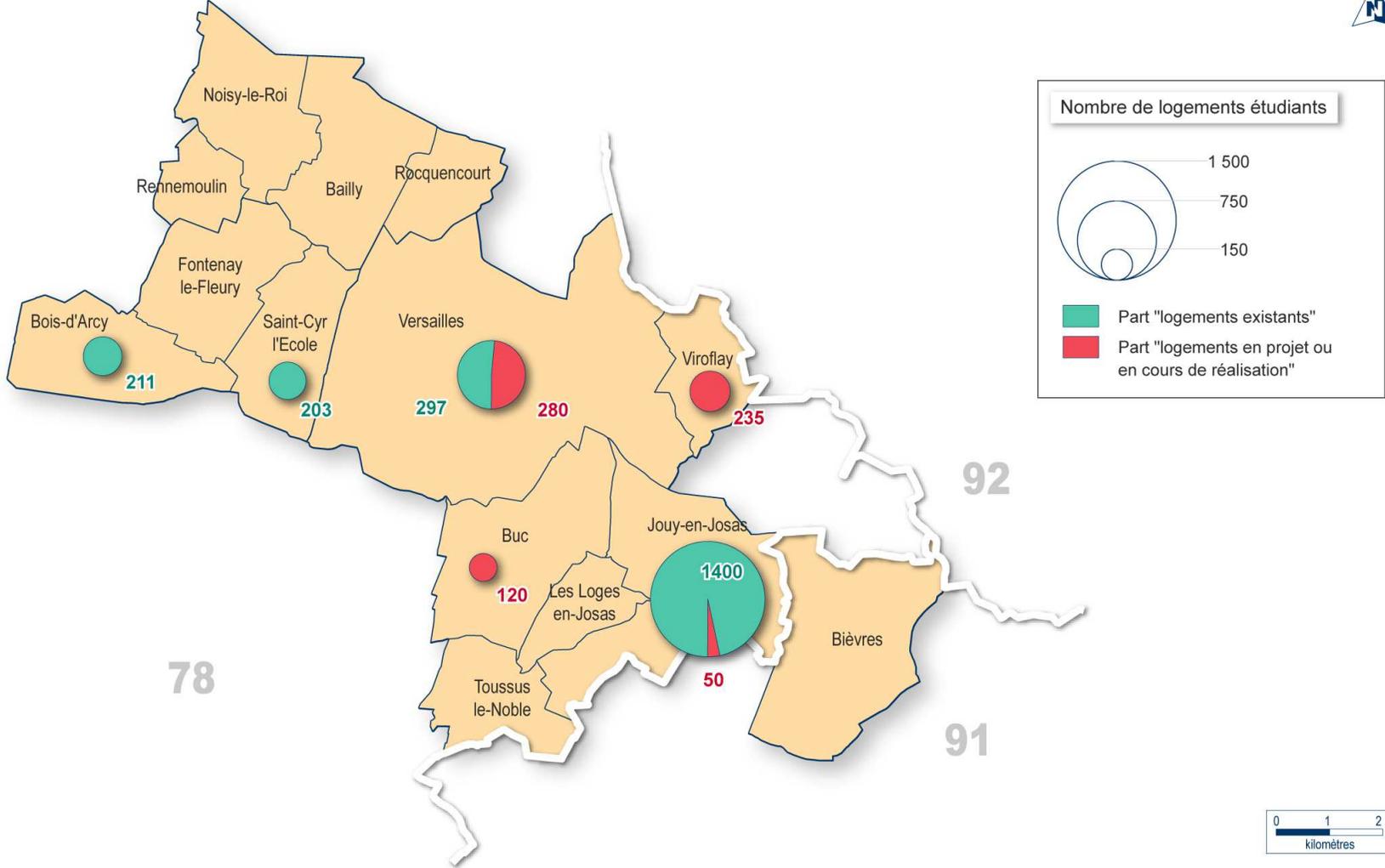
Les objectifs de création d'habitat spécifique	
Etudiants	581 lgt
Personnes âgées (maisons de retraites médicalisées- longs séjours)	994 lgt
Personnes handicapées	0 lgt
Maison d'accueil spécialisée, foyer de vie à double tarification	53 lgt
Foyer de vie	32 lgt
Foyer d'hébergement	49 lgt
Adultes handicapés vieillissants	42 lgt
Ménages défavorisés (PLAI)	390 lgt
Gens du voyage	95 lgt

La carte suivante fait état de l'offre en logements étudiants et des projets fin 2008.

Depuis, le projet caserne Vauban a été subventionné (77 logements) et se sont ajoutés les projets de résidences à Viroflay et Buc (respectivement 165 et 120 logements étudiants).

Concernant l'accueil des gens du voyage, la CAVGP doit réaliser 102 places au titre du schéma départemental (82 places au sein du secteur de cohérence « Versailles » auxquelles s'ajoutent 13 places dévolues à la commune de Bois-d'Arcy et 7 places pour la commune de Noisy le Roi qui appartenaient au secteur « Plaine de Gally » au moment de la création du Schéma). Par ailleurs, la CAVGP fait partie du secteur de cohérence B identifié dans le schéma pour l'accueil de 100 caravanes pour les grands passages.

Les logements étudiants



Source : Observatoire CAVGP – traitement Sémaphores

En 2007, deux terrains propriétés du Ministère de la Culture et exploités par l'INRA, à Versailles, avaient été identifiés comme étant susceptibles d'accueillir une aire d'accueil. Une étude de sol avait alors démontré, en raison de contraintes techniques et environnementales, l'impossibilité de réaliser une aire d'accueil.

Depuis, il a été demandé par le Préfet de privilégier la réalisation d'aires d'accueil de plus petites tailles, sur le territoire de Versailles Grand Parc (3 ou 4 aires d'accueil soit une par secteur être réalisées). Une étude foncière a permis de cibler des terrains dont le potentiel doit encore être affiné.

2.2-2. Les moyens humains et financiers mis en œuvre

Dans le cadre du PLHi1, l'agglomération a choisi de mettre l'accent sur la relance de la construction, en particulier sociale. Elle a donc mis en place un système de subventions destinées à soutenir cette production à travers :

- une aide forfaitaire de 4500 €/logement en faveur de la création de logements sociaux PLUS/PLAI ;
- une aide à la surcharge foncière, ouverte au PLAI, PLUS comprise entre 2 500 et 15 000 €/logement, plafonnée depuis 2009 à 20% du dépassement nécessaire au déclenchement de la subvention surcharge foncière de l'Etat.

Cet engagement financier représente sur la période 2006-2010 un investissement de près de 11 M€ dans l'appareil de production, dont 9,8 M€ par VGP, et concerne près de 1400 logements sociaux, soit près des ¾ du total des logements sociaux financés par l'Etat.

Répartition des logements sociaux financés (2006-2010) par VGP

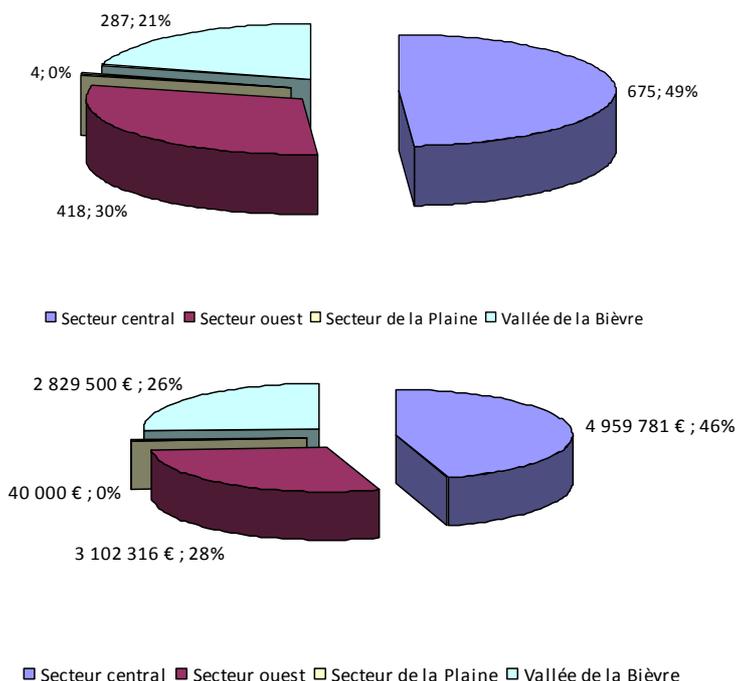
	TOTAL	Subventions PLAI/PLUS (CDOR)* 2008-2010	Subventions surcharge foncière 2006-2010	TOTAL
Secteur central	675	189 000,00 €	4 770 781,00 €	4 959 781 €
Secteur ouest	418	450 000,00 €	2 652 316,00 €	3 102 316 €
Secteur de la Plaine**	4	-	40 000 €	40 000 €
Vallée de la Bièvre	287	499 500,00 €	2 330 000,00 €	2 829 500 €
TOTAL	1384	1 138 500 €	9 793 097 €	10 931 597 €

Source : VGP – Sémaphores

* Le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) est un dispositif exceptionnel du Conseil Général pour la période 2006-2013 d'une durée de 3 à 6 ans (2011 dernière année de contractualisation). L'objectif poursuivi par le Département, au regard de son SDADEY et des OIN, est l'atteinte d'un rythme annuel moyen de 6000 logements à l'échelle du Département.

** Rocquencourt est la seule commune bénéficiaire, Bailly et Noisy-le-Roi intégrant VGP en 2011.

Répartition des logements sociaux financés (2006-2010) par VGP

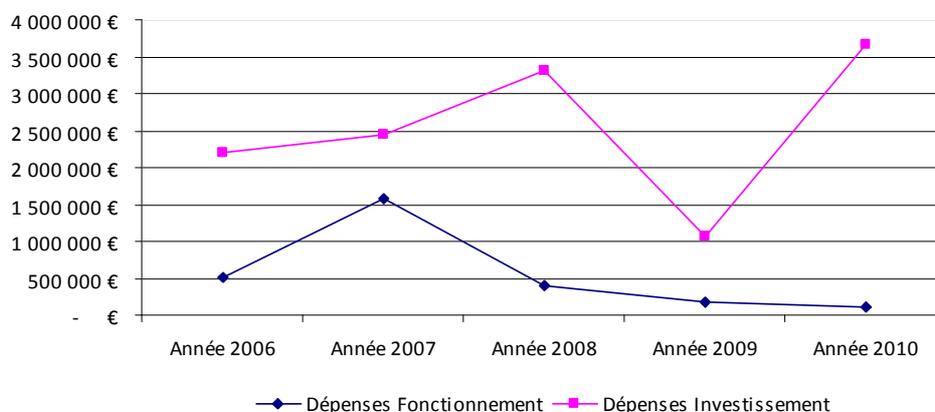


Source : VGP – Sémaphores

La mise en place de ce système a eu un effet levier important puisqu'avec la montée en charge du dispositif, on est passé de 392 logements sociaux financés par VGP (56%) sur les 705 financés par l'Etat sur la période 2006-2008 contre 992 logements financés par VGP (82%) sur les 1215 logements financés par l'Etat en 2009 et 2010. Ceci explique notamment le rééquilibrage en termes de financements des opérations en 2010.

Cet investissement à travers la mise en place de ce système de subvention et la constitution d'un observatoire se retrouve dans le budget Habitat de l'agglomération.

Budget habitat de VGP



Source : Données VGP – Sémaphores

On note ainsi une montée en puissance des dépenses d'investissement qui restent toutefois modestes pour une agglomération de cette dimension avec un peu plus de 3,5M€ budgétés

en 2010. A l'inverse, les dépenses de fonctionnement restent tenues et se stabilisent autour de 150 000€.

2.2-3. Les acquis du PLHi1 et les marges de progrès

Le PLHi1 aura clairement permis à toutes les communes de prendre conscience du lien étroit entre construction neuve et dynamique démographique. De plus, l'enjeu de développement d'une offre sociale contribuant à la construction d'un itinéraire résidentiel pour de nombreux ménages qui ne parviennent pas à se loger dans le parc privé a conduit toutes les communes à intégrer dans leur programmation une offre sociale.

Ainsi, grâce à l'investissement conjoint de l'Etat, du Conseil général et de VGP, la plupart des communes ont progressé vers l'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU.

	Taux de logements sociaux 01/01/2006	Logements sociaux supplémentaires 2006-2009	Taux de logements sociaux 01/01/09	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements sociaux manquants
Noisy-le-Roi	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
Bailly	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
Rocquencourt	7,10%	0	6,88%	106	202
Rennemoulin	Non soumis à la loi SRU				
Bois-d'Arcy	8,60%	303	14,17%	695	285
Fontenay-le-Fleury	22,40%	117	24,52%	1351	0
Saint-Cyr-l'École	43,30%	0	39,28%	2691	0
Versailles	16,80%	183	17,35%	6436	981
Viroflay	8,30%	24	8,76%	574	735
Buc	11,30%	1	11,53%	235	172
Les Loges-en-Josas	Non soumis à la loi SRU				
Jouy-en-Josas	7,50%	137	11,90%	383	261
Bièvres	9,98%	2	10,18%	174	167
Toussus-le-Noble	Non soumis à la loi SRU				

Source : DDT78 - DDT91 - Sémaphores

Seule Rocquencourt a enregistré une baisse de sa part de logements sociaux, qui passe de 7,1% en 2006 à 6,88% en 2009. Les livraisons des logements sociaux de la ZAC du Bourg inverseront cette tendance.

Par ailleurs, la plupart des élus reconnaissent la plus value apportée par les analyses produites par l'Observatoire de l'Habitat, palliant souvent au manque d'ingénierie dans les effectifs communaux.

Toutefois, des réserves variées sont exprimées :

- Une utilité limitée pour les communes lors de la programmation des projets de logement (logique communale).
- Les communes se sentent démunies pour réaliser des objectifs considérés comme ambitieux.

- > Difficultés dans les négociations avec l'Etat sur les cessions de terrains
- > Manque d'informations pour les procédures et les montages opérationnels, notamment pour les opérations de renouvellement urbain
- 🚩 Des aides financières insuffisantes pour la construction de logements locatifs sociaux et l'absence d'aides sur le parc existant.
- 🚩 Un manque de contact avec les services de VGP.

Les attentes pour le 2^{ème} PLH sont multiples et semblent confirmer la volonté que VGP investisse de nouveaux champs : parc existant, accession sociale, gestion du peuplement...

- 🚩 Augmenter le financement de VGP pour les opérations de logement locatif social
- 🚩 Développer un volet de soutien à l'amélioration du parc ancien, tant public que privé
- 🚩 Assurer un rôle d'appui et de conseil auprès des communes pour des sujets spécifiques :
 - > le montage d'opérations de logements en renouvellement urbain (choix des procédures),
 - > la négociation avec les services de l'Etat pour la cession de foncier,
 - > la gestion des Gens du Voyage.
- 🚩 Définir des objectifs moins ambitieux mais plus réalistes, et articuler la territorialisation des objectifs avec le développement des infrastructures de transport
- 🚩 Evaluer l'impact des projets de développement sur les besoins en équipements.
- 🚩 Favoriser le développement de l'accession sociale ou à prix maîtrisés afin de répondre aux besoins des primo-accédants
- 🚩 Initier une gestion du peuplement concertée avec l'Etat
- 🚩 Poursuivre le travail de communication et de pédagogie auprès des Maires sur les questions d'habitat.

3. LES TENDANCES DE FOND TOUJOURS A L'ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE DE VERSAILLES GRAND PARC

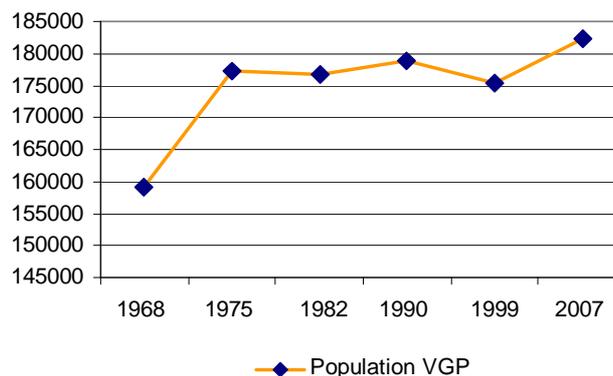
3.1- LES GRANDS CONSTATS DU PLH11 SONT-ILS TOUJOURS D'ACTUALITE ?

3.1-1. Scénario démographique : vers une stabilisation des pertes démographiques

Une nouvelle et timide croissance démographique portée par les naissances

Le précédent PLH constatait un ralentissement de la perte de population depuis 1999, essentiellement sur Versailles, ainsi qu'une perte de population dans le périurbain. Le premier constat se vérifie pleinement dans l'évolution de 1999 à 2007, avec un retour de croissance démographique sur l'ensemble de la communauté d'agglomération (+0,5% annuel depuis 1999). Si l'on regarde ces évolutions par secteur, la perte de population dans le « périurbain » ne se vérifie pas ; au contraire, la Vallée de la Bièvre voit également son taux de croissance devenir positif et de façon plus notable que Versailles sur 1999-2007, inversant les tendances de 1990-1999.

Evolution de la population entre 1968 et 2007 dans Versailles Grand Parc



Source : RGP-INSEE 2007.

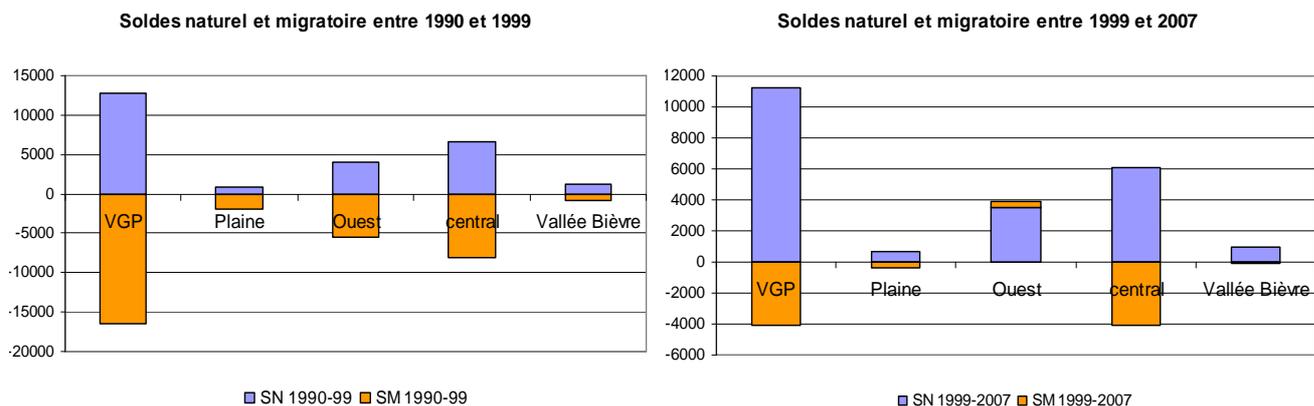
	évolution 1982-90	Tx annuel 82-90	évolution 1990-99	Tx annuel 90-99	évolution 1999-07	Tx annuel 99-07
Plaine	21,2%	2,35%	-6,6%	-0,66%	1,9%	0,24%
Ouest	2,7%	0,29%	-3,6%	-0,36%	10,1%	1,26%
Centre	-2,9%	-0,33%	-1,5%	-0,15%	2,0%	0,25%
Vallée Bièvre	8,0%	0,89%	2,0%	0,20%	4,5%	0,57%
VGP	1,3%	0,14%	-2,1%	-0,21%	4,1%	0,51%

Source : RGP-INSEE 2007.

Les pertes de population sur 1990-1999 étaient tirées par un solde migratoire négatif avec près de 16 500 départs sur la période, que ne compensait pas le solde naturel.

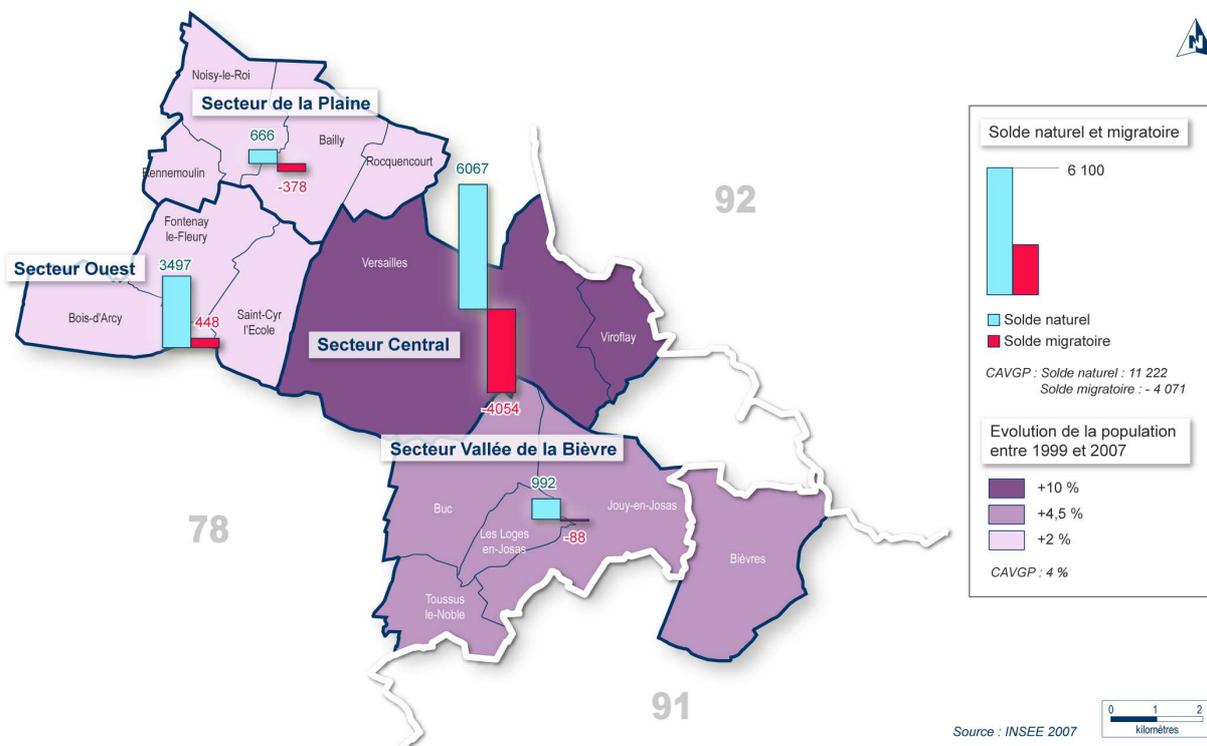
Le PLHi1 soulignait les lourdes pertes migratoires des communes de la Vallée de la Bièvre et du secteur Ouest.

La période 1999-2007 voit ce déficit fortement diminuer sur l'ensemble de VGP, ainsi que sur les deux secteurs en question, avec un solde naturel qui dépasse largement le solde migratoire : on tombe à 4071 départs sur la période récente. Les mouvements migratoires restent toutefois négatifs sur la majorité du territoire, excepté le secteur Ouest qui attire 450 nouveaux habitants du fait du nombre élevé de nouvelles constructions. Les secteurs Plaine et Centre accusent les plus fortes pertes, mais compensées par le solde naturel.



Source : RGP-INSEE 2007

Evolution de la population



Des relocalisations résidentielles ancrées dans le sud-ouest francilien

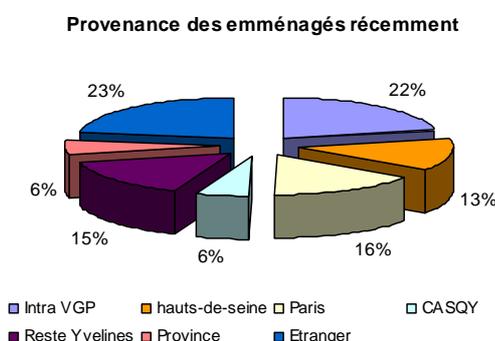
Les migrations résidentielles sur 5 ans révèlent les préférences de relocalisation des personnes qui déménagent ou qui emménagent. Les pourcentages suivants ne prennent en compte que les emménagements ou déménagements qui impliquent un changement de commune ; seuls les flux notables¹ sont pris en compte.

Sur l'ensemble des flux notables au départ des communes de Versailles Grand Parc, l'intra-VGP compte 22 % des emménagements, ou 27 % des déménagements (le total de référence change mais pas le nombre de flux) soit presque un quart des flux, traduisant des logiques très locales. Au sein des emménagements intra-VGP, près de la moitié part de Versailles ; au sein de ces départs de Versailles, près de la moitié se relocalise dans le secteur ouest, un choix que peuvent expliquer les prix de l'immobilier versaillais, qui poussent les ménages vers la frange urbaine de l'agglomération.

L'aire de recrutement des nouveaux arrivants se trouve essentiellement à l'étranger, avec 23 % des flux entrants, plus que le reste des Yvelines ; près des 2/3 s'installent à Versailles. Cette forte proportion en provenance de l'étranger s'explique notamment par le statut de ville-préfecture et universitaire de Versailles, ainsi que la présence de centres de recherche.

Les Yvelines se trouvent en deuxième position dans les provenances des emménagés, avec 21 % venant du département (hors VGP compris). Les communes limitrophes sont très présentes, notamment celles de la CASQY (Guyancourt et Montigny-le-Bretonneux), mais surtout Le Chesnay (7 % de l'ensemble des flux), Plaisir et Vélizy-Villacoublay.

Les Altoséquanais sont également nombreux de par leur proximité, avec 13 % des nouveaux arrivants sur VGP, probablement aux revenus élevés. Les parisiens constituent également un flux important de nouveaux arrivants, avec 16 % de l'ensemble des flux comptabilisés, dont une écrasante majorité en direction de Versailles. Enfin les provinciaux comptent pour 6 % des nouveaux arrivants, dans une proportion beaucoup plus faible que les départs vers la province.



Source : RGP-INSEE 2007.

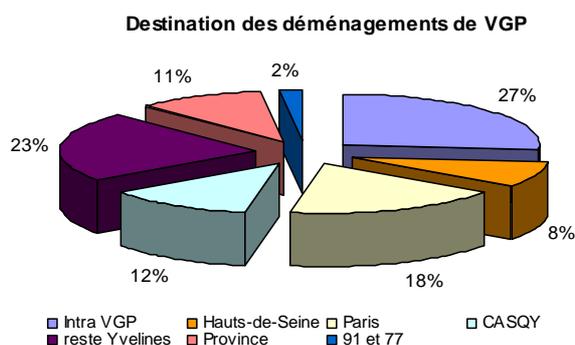
Les déménagements sortants de VGP sur 5 ans montrent les mêmes flux intra-VGP. Les flux à destination de l'étranger ne comptant pas de départ significatifs, aucun chiffre n'est fourni pour ce cas de figure.

Hors VGP, un grand nombre de déménagements se font vers les communes limitrophes ouest, révélant des échanges déséquilibrés : il y a bien plus de mouvements vers la CASQY (12 % des déménagements, 1690 individus) qu'en provenance de la CASQY (6 % des emménagements, 955 individus). Ce constat semble concerner les ménages les plus modestes qui ne peuvent accéder au marché immobilier sur Versailles. Les déménagements restent donc dans un périmètre très local, avec 35 % des flux vers les Yvelines hors VGP, où sont

¹ Les « flux notables » sont l'ensemble des flux d'une commune dite vers une autre dépassant les 100 individus ; tous les flux entre deux communes en-dessous de 100 individus ne sont donc pas comptabilisés.

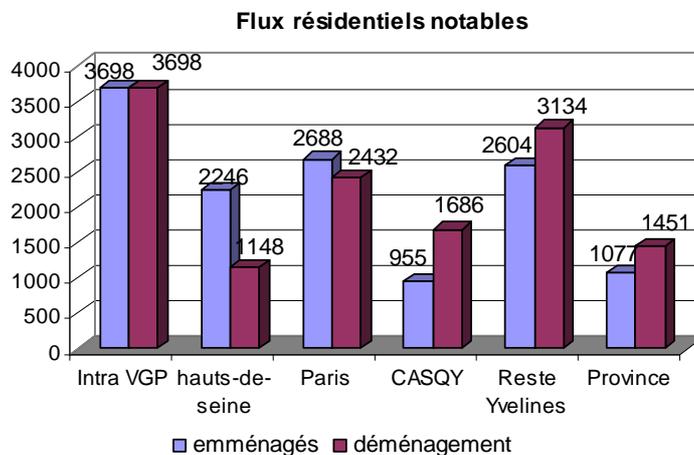
privilégées les communes moins denses comme les Clayes-Sous-Bois, Plaisir ou Maurepas, laissant suggérer une recherche de terrains plus grands par des ménages aisés.

L'interdépartemental se résume pour l'essentiel aux 8 % des déménagements vers les Hauts-de-Seine. En termes d'échanges, on compte plus d'Altoséquanais s'installant sur VGP que de départs vers les Hauts-de-Seine. Une partie marginale emménage dans le reste de la grande couronne (Essonne et Seine-et-Marne). L'attractivité de Paris est très forte, avec 18 % des départs vers la capitale, beaucoup plus que d'arrivants parisiens sur VGP. Les départs pour la province sont plus nombreux que les arrivées, avec 11 % des flux, s'expliquant en partie par les mutations professionnelles et les départs en retraite.



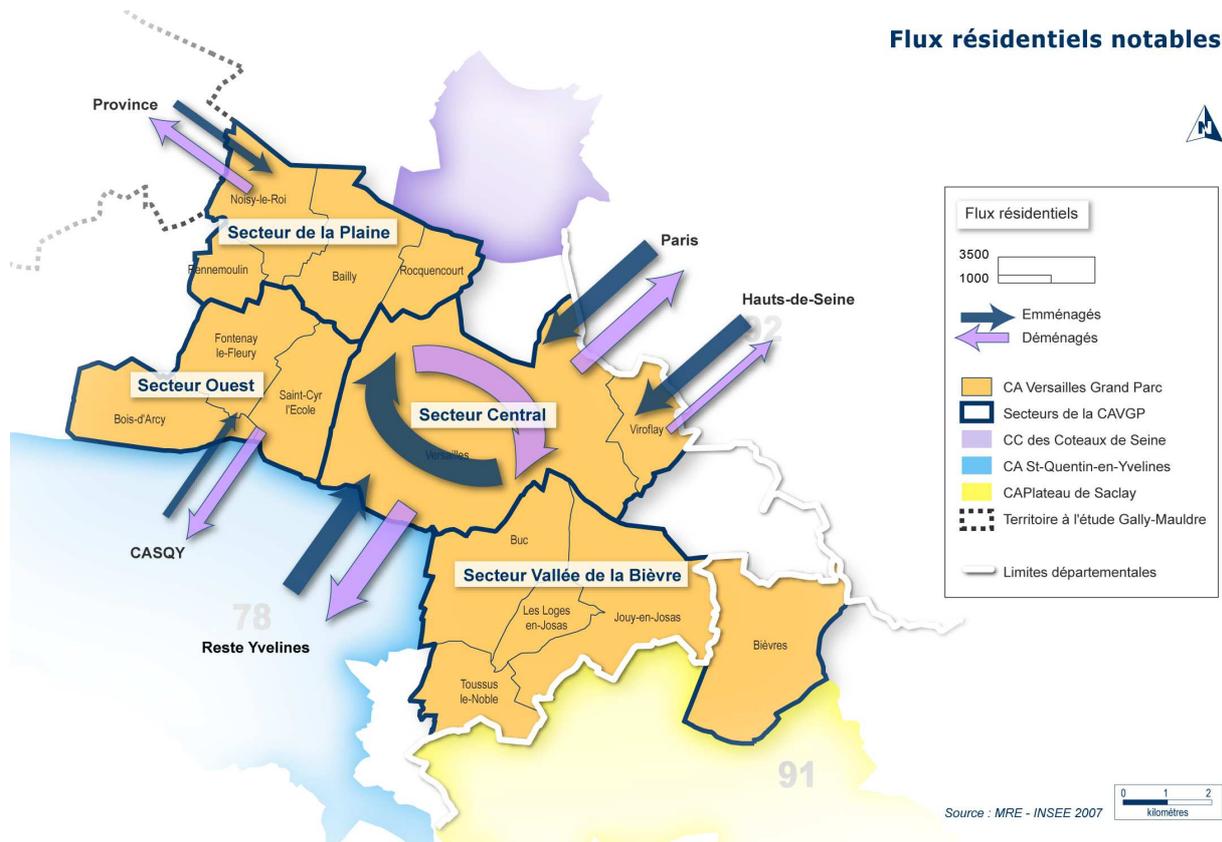
Source: RGP-INSEE 2007

Les déménagements confirment donc un ancrage des migrants dans l'ouest francilien, dans le nord des Yvelines et les Hauts-de-Seine, avec des échanges de ménages à hauts revenus entre le Grand Parc et les Hauts-de-Seine, et des échanges entre ménages modestes et ménages en ascension résidentielle entre le Grand Parc et la CASQY. Versailles apparaît comme une étape intermédiaire entre la banlieue et Paris dans les parcours résidentiels.



Source: RGP-INSEE 2007

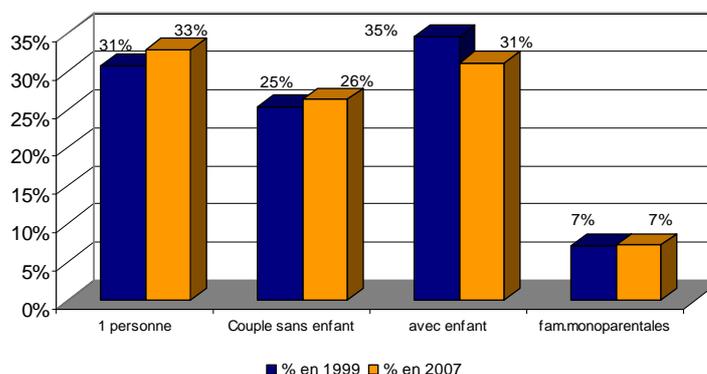
Flux résidentiels notables



3.1-2. Structure de la population et âge

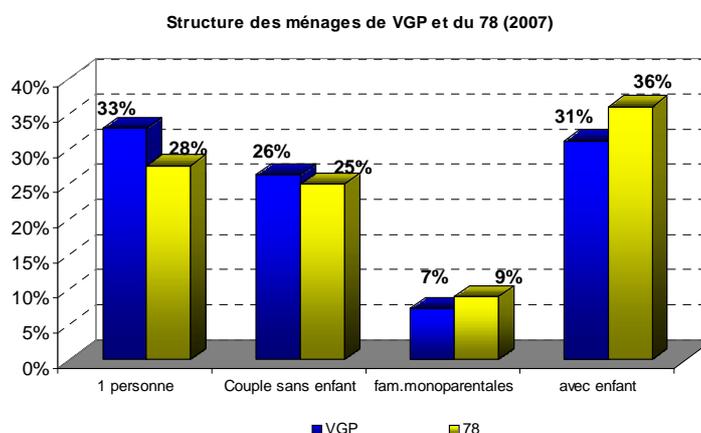
Le dernier PLH constatait un « vieillissement de la population largement amorcé » sur l'ensemble du Grand Parc, expliqué notamment par la difficulté à retenir les jeunes couples avec enfants. Le recensement de 2007 révèle effectivement une baisse de la taille moyenne des ménages, de 2,44 personnes en 1999 à 2,36 en 2007. Les ménages d'une personne passent de 31 % à 33 % de l'ensemble des ménages du Grand Parc, confirmant le constat du PLHi1 concernant l'attractivité des communes urbaines pour les petits ménages, notamment les jeunes quittant le domicile parental. Les couples sans enfants augmentent légèrement de 25 à 26 %, tandis que les couples avec enfants voient leur proportion baisser de 35 à 31 %, confirmant à nouveau les tendances observées dans le premier PLH.

Structure des ménages de VGP en 1999 et 2007



Source : RGP-INSEE 2007.

Par rapport au profil des ménages des Yvelines, Versailles Grand Parc accueille davantage de ménages seuls de couples sans enfants, au détriment des familles avec enfants ou monoparentales.



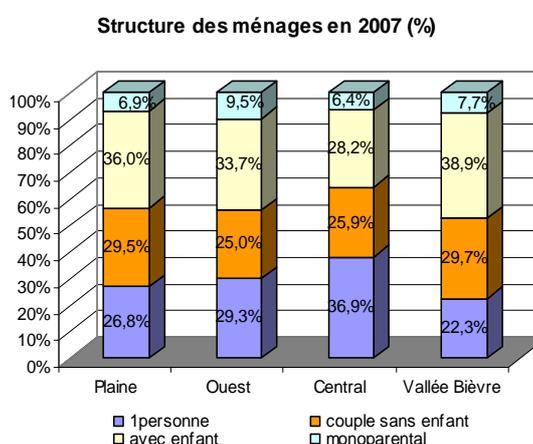
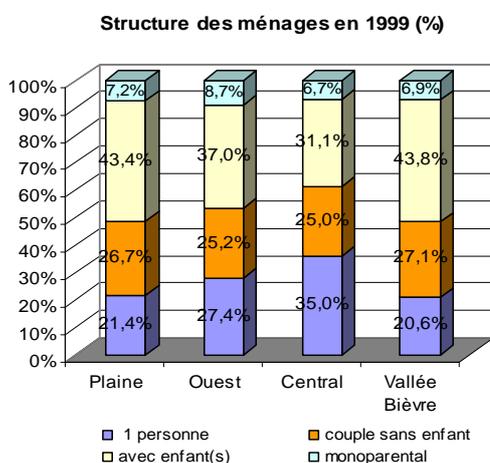
Source : RGP-INSEE 2007.

Ces tendances se différencient sensiblement par secteur. L'ancien PLH distinguait trois « profils migratoires » entre Versailles attractive pour les jeunes et déficitaires sur les classes d'âge familiales, communes « urbaines » attractives pour les jeunes actifs et jeunes familles, et communes « périurbaines » accueillant les familles constituées.

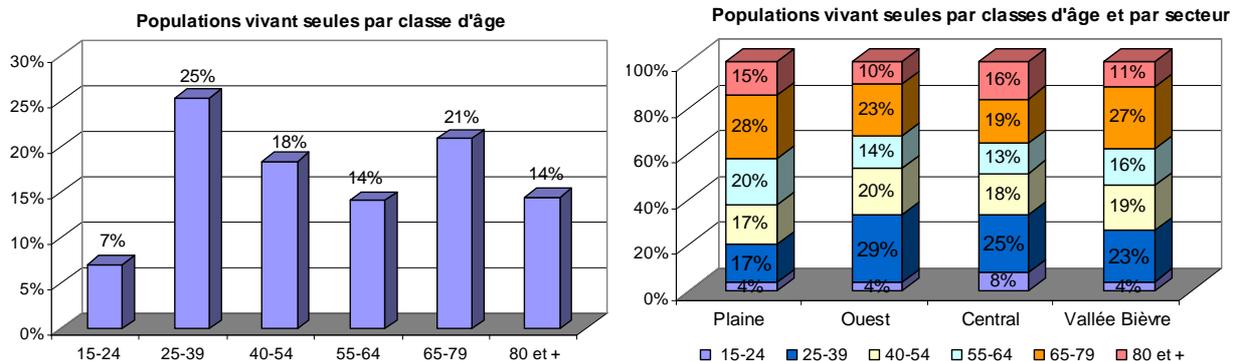
Ces tendances se retrouvent en partie dans le recensement de 2007. Les ménages d'une personne sont plus nombreux sur Versailles et Viroflay (35 % des ménages), ce qui traduit toujours une attractivité du centre sur les jeunes. Toutefois, leur part augmente sur chacun des secteurs, d'autant plus sur le secteur de la Plaine (plus de 5 % de personnes seules en plus). Les personnes seules de la Vallée de la Bièvre et de la Plaine sont majoritairement dans la classe d'âge 65-79 ans, tandis qu'elles se situent d'abord dans la classe 25-39 ans dans les secteurs Central et Ouest, avec une forte part de 15-24 ans sur Versailles et Viroflay.

La proportion de couples sans enfants devient plus importante sur les secteurs de la Plaine et de la Vallée de la Bièvre (à 29 % des ménages), tandis que le secteur Ouest connaît au contraire une légère baisse; les jeunes actifs semblent donc progressivement s'installer dans le périurbain, et ne plus privilégier l'urbain.

Concernant les familles avec enfants, celles-ci continuent d'être captées par les communes « périurbaines » de la Vallée de la Bièvre et de la Plaine ; toutefois, leur part baisse sur l'ensemble des secteurs, et d'autant plus fortement sur la Vallée de la Bièvre et la Plaine.



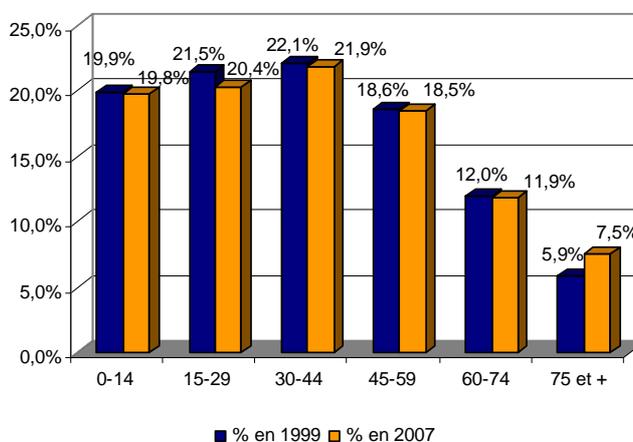
Source: RGP-INSEE 2007.



Source: RGP-INSEE 2007.

La répartition de la population par classe d'âge confirme également un vieillissement de la population déjà constaté dans le PLHi1, expliquant en partie la diminution de la taille moyenne des ménages. L'ensemble des classes d'âge en dessous de 75 ans baisse très légèrement entre 1999 et 2007, tandis que les plus de 75 ans augmentent sensiblement, de 5,9 à 7,5 %. Ces évolutions sont toutefois très modestes, la répartition par âge montrant une certaine stabilité sur l'ensemble de Versailles Grand Parc.

Evolution de la structure de la population par tranche d'âge

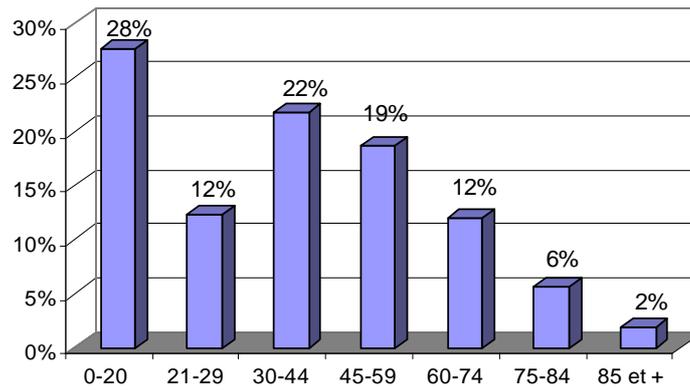


Source : RGP-INSEE 2007.

Si l'on observe les classes d'âge refondues, on constate que les 75 ans et plus comptent beaucoup plus de 75-84 ans et très peu de plus de 85 ans, personnes les plus susceptibles d'être dépendantes. La proportion des 60-74 ans est en revanche assez forte, 12 %, principale classe des aidants aux populations âgées dépendantes.

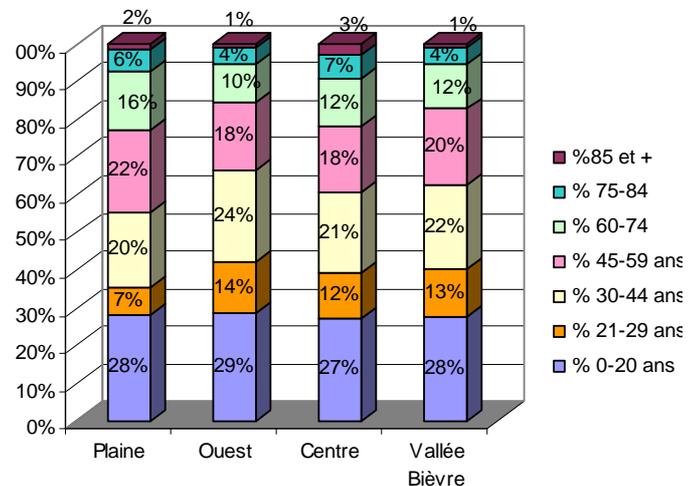
Du côté des plus jeunes, si les moins de 21 ans, généralement encore chez leurs parents, représentent 28% de la population, les 21-29 ans sont en revanche peu nombreux sur le territoire, avec 12 % de la population. Cette classe d'âge correspond peu ou prou aux ménages avec enfants qui désertent l'agglomération.

**Structure de la population par âge dans Versailles
Grand Parc**



Source : RGP-INSEE 2007

Cette répartition par âge n'est pas sensiblement différente lorsqu'elle est déclinée par secteur, à l'exception des 21-29 ans : s'ils représentent seulement 7 % de la population du secteur de la Plaine, ils passent à 14 % sur le secteur Ouest urbain, mais restent globalement dans une proportion faible. Ces différences entre le secteur Plaine et le secteur Ouest se compensent sur les classes d'âge au-dessus de 60 ans : la Plaine compte 16 % de 60-74 ans, quand le secteur Ouest n'en compte que 10 %.

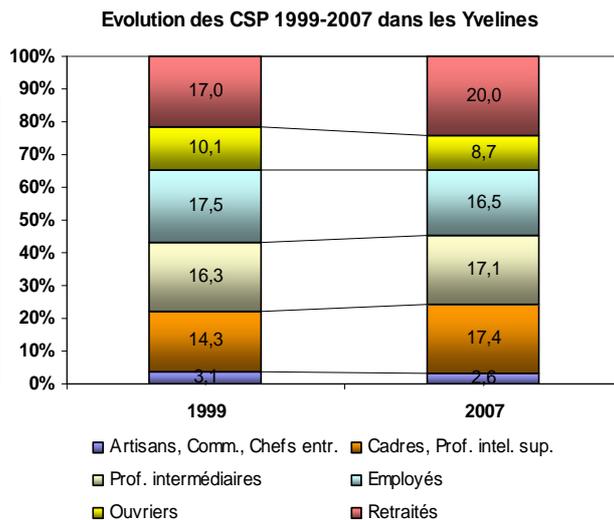
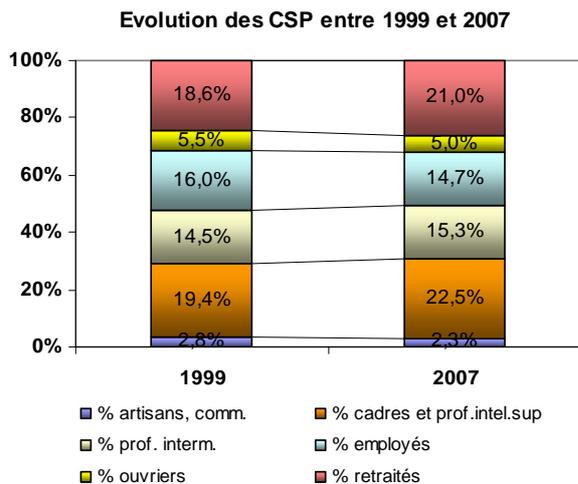


Source : RGP-INSEE 2007.

3.1-3. CSP et revenus

L'ancien PLH appréciait le niveau de revenus élevé de Versailles Grand Parc, lié à une forte implantation résidentielle des cadres, qui représentaient 19,4 % des actifs en 1999. Ce constat est toujours d'actualité dans le recensement de 2007, avec une hausse du nombre de cadres qui atteignent 22,5 % des actifs en 2007, soit près de 5 points au-dessus de la moyenne départementale. Cette hausse du nombre de cadre est également une tendance départementale et francilienne.

Inversement, le nombre d'employés, de professions intermédiaires et d'ouvrier a légèrement baissé sur la même période. Le PLHi1 notait une sous-représentation des professions dont les salaires ne permettent pas d'accéder à un logement sur le marché immobilier (5 % d'ouvriers pour 9 % à l'échelle départementale) ; cette tendance s'accroît donc sur la période 1999-2007.



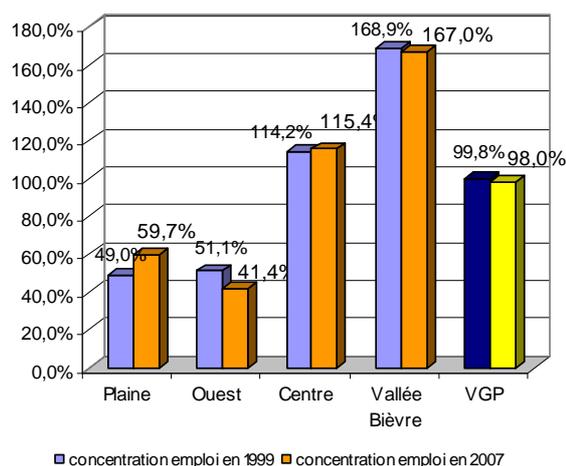
Source : RGP-INSEE 2007.

Le premier PLH observait déjà une « poussée de l'emploi dans le sud » de l'agglomération, avec la proximité du plateau de Saclay, mais qui ne s'accompagnait pas d'un développement résidentiel en proportion. Le ratio emploi-actif du secteur de la Vallée de la Bièvre est effectivement très haut en 1999 et se maintient presque malgré une légère baisse en 2007, confirmant le manque de développement résidentiel dans le sud.

A l'échelle du Grand Parc, ce ratio a légèrement baissé sur la période 1999-2007, de 99,8 emplois pour 100 actifs à 98 emplois pour 100 actifs. Ceci est dû à une augmentation du nombre d'actifs plus rapide que l'augmentation du nombre d'emplois, un constat qui reste positif par rapport à l'évolution 1990-99, qui voyait baisser conjointement le nombre d'emplois et d'actifs (PLHi1).

Par secteur, l'équilibre emploi-habitat a fortement augmenté sur le secteur de la Plaine, qui passe de 49 emplois pour 100 actifs à près de 60 emplois, révélant une poussée de l'emploi au Nord. Cet équilibre augmente légèrement sur le secteur Central déjà bien fourni en emploi (on atteint 115,4 emplois pour 100 actifs en 2007), alors qu'il baisse sensiblement sur le secteur Ouest, de 51 à 41, présentant de fortes disparités sur la communauté d'agglomération. Les efforts de VGP ont mieux réparti cet équilibre emploi-actif sur l'ensemble du territoire, excepté sur le secteur Ouest qui accentue sa fonction résidentielle.

Evolution de l'équilibre emploi/actif de 1999 à 2007



Source : RGP-INSEE 2007.

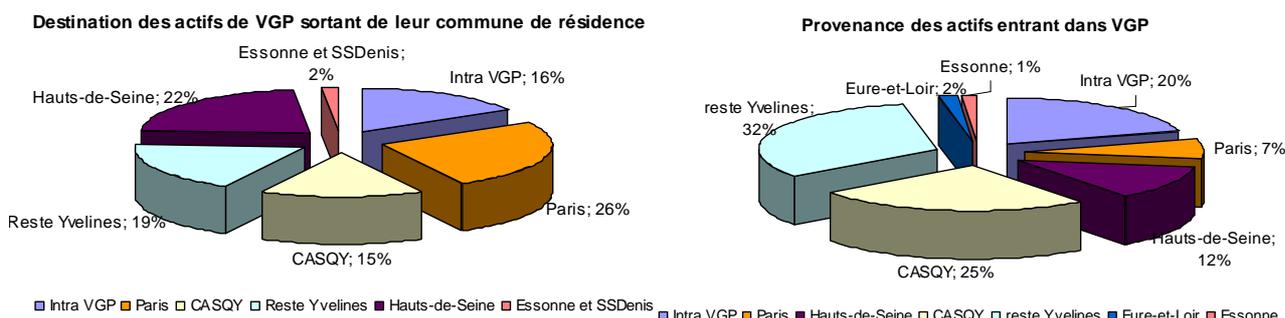
Les migrations domicile-travail révèlent que plus d'un quart des actifs travaillent dans leur commune de résidence¹.

Sur les flux domicile-travail changeant de communes, seuls les plus notables sont pris en compte. Lorsqu'on regarde les destinations des actifs sortant de leur commune de résidence, 16 % de ces flux se font intra-VGP. Si on associe les actifs travaillant dans leur commune aux actifs travaillant dans une autre commune de VGP, on peut estimer la proportion d'actifs qui restent dans Versailles Grand Parc autour de 40 %², un chiffre qui témoigne d'une bonne capacité à retenir ses habitants dans sa zone d'emploi (autour de 35 % pour la CC de la Boucle de la Seine), avec une progression par rapport au premier PLH qui estimait qu'1/3 des actifs travaillaient dans VGP.

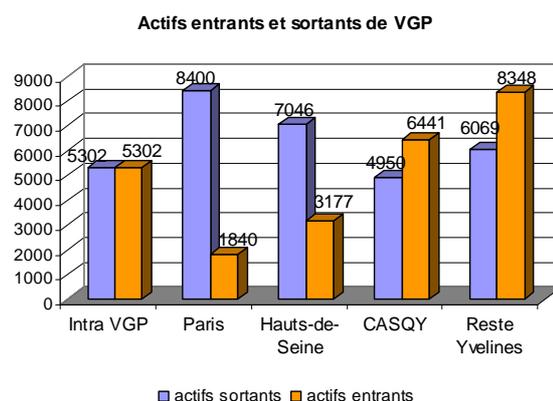
Ceux qui sortent de Versailles Grand Parc restent en grande partie dans les Yvelines, avec 34 % des flux sortants, dont 15 % dans les communes limitrophes de la CASQY. Les échanges avec la CASQY se font au profit de VGP, qui attire plus d'actifs qu'elle n'en fournit.

Les destinations hors VGP montrent le poids écrasant de Paris, qui attire 26 % des actifs sortants. A l'inverse, les actifs qui viennent travailler sur VGP mais habitent Paris ne comptent que 7 % des actifs entrants.

Les échanges d'actifs avec les Hauts-de-Seine sont peu équilibrés, avec 22 % des sortants (vers Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Nanterre ou Puteaux essentiellement), tandis que seulement 12 % des actifs entrants viennent des Hauts-de-Seine pour travailler sur VGP (Chaville et Meudon voient partir beaucoup d'actifs), fait déjà observé dans le premier PLH.



Source : RGP-INSEE 2007



1 De même que pour les migrations résidentielles, les « flux notables » ne comptabilisent que ceux supérieurs à 100 individus. Cela implique une différence de traitement entre deux types de données : le nombre d'individus travaillant dans leur commune de résidence sont comptabilisés de façon exhaustive ; le nombre d'individus changeant de commune ne compte que les « flux notables », nous les traitons donc séparément.

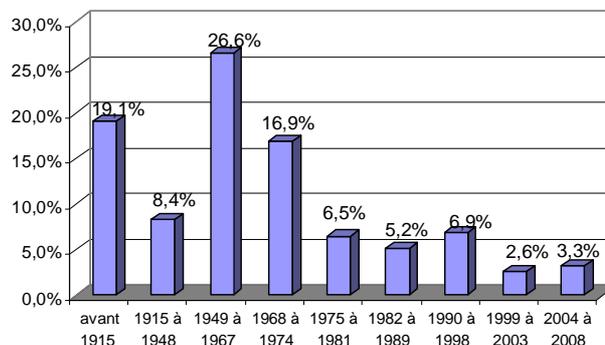
2 Ce chiffre reste une estimation approximative compte tenu de l'addition de parts qui ne se calculent pas sur le même total (flux exhaustifs et flux notables).

3.1-4. Situation du parc existant

Ancienneté du parc de logement

Un cinquième du parc de logement a été construit avant 1915, dont une grande partie avant 1900, essentiellement sur Versailles et Viroflay. Sur le reste de l'agglomération, le parc s'est essentiellement construit pendant les années 1950 et 1960. La construction s'est faite progressivement moins intense à partir des années 1970. Le parc date donc pour 71 % d'avant la première norme thermique de 1975.

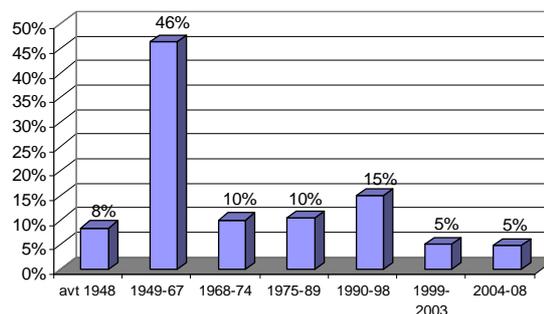
Année de construction des résidences principales sur VGP



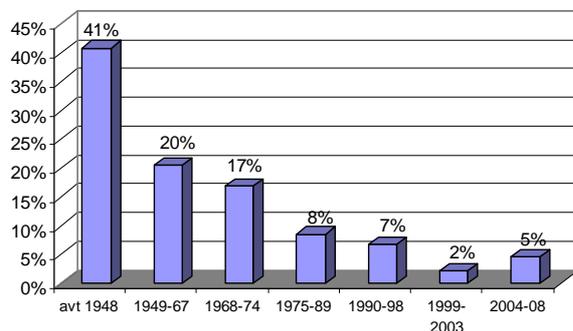
Source : Filocom 2009

Si l'on regarde l'année de construction par statut d'occupation des logements, on peut voir que le parc HLM a connu un haut niveau de construction en 1949-1967, qui s'est fortement ralenti par la suite. Les logements en locatif privé et occupés par leurs propriétaires montrent eux un rythme similaire de construction qui se réduit progressivement dans les années 1990, pour connaître une légère hausse dans les années 2000.

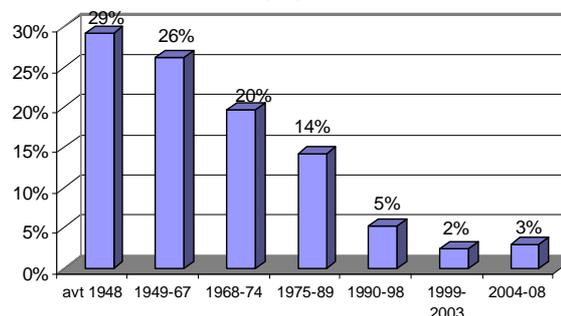
Année de construction des RP en HLM



Année de construction des RP en locatif privé



Année de construction des RP occupées par leur propriétaire



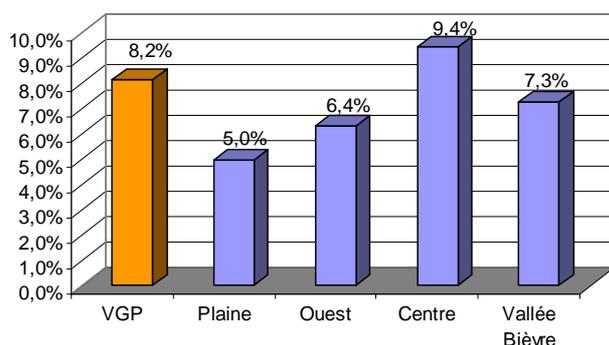
Source : Filocom 2009.

Vacance et confort du parc de logements

Le PLHi1 constatait que les logements vacants se concentraient essentiellement sur le secteur Central, ce qui se vérifie encore dans les chiffres de 2009. Le taux de vacance s'élève à 9,4 % des logements de Versailles et Viroflay, quand on n'en compte que 6 % sur la Plaine. Le taux global sur VGP est de 8% de logements vacants, ce qui est suffisant pour assurer une rotation fluide sur le parc de logements¹.

Il n'y a pas de lien entre vacance et manque de confort, puisque seulement 7 % des logements vacants sont estimés sans confort, pour près de 80% estimés tout confort. Sur les chiffres de 2007, Versailles Grand Parc est même en-dessous de la moyenne départementale.

Taux de vacance sur le parc de logements par secteur



Confort des logements vacants			
Territoire	% Sans confort	% Confort partiel	% Tout confort
Bois-d'Arcy	0,5%	8,0%	91,5%
Buc	S	S	90,7%
Fontenya-le-Fleury	2,8%	7,8%	89,4%
Jouy-en-Josas	8,8%	10,0%	81,3%
Les Loges-en-Josas	S	S	83,3%
Rocquencourt	4,3%	0,0%	95,7%
Sainr-Cyr-l'Ecole	2,6%	9,8%	87,6%
Toussus-leNoble	0,0%	8,3%	91,7%
Versailles	7,9%	14,6%	77,5%
Viroflay	11,6%	19,4%	69,0%
CAVGP	7,2%	13,5%	79,4%
Bailly	17,1%	9,5%	73,3%
Noisy-le-Roi	S	S	91,4%
Rennemoulin	S	S	S
Yvelines	8,1%	11,2%	80,7%

Source : Filocom 2009

Les données Filocom de 2003 estimaient à 1,9 % le parc de logement potentiellement indigne, quand la moyenne départementale est de 2,9 %. Cette proportion est très marginale, d'autant qu'elle est en baisse sur 2005. Si on peut affirmer comme dans le premier PLH que le parc de logement est majoritairement confortable, il est toutefois à noter que 830 logements « potentiellement indignes » étaient comptabilisés en 2005, qui peuvent prendre la forme de

- petits appartements dans les combles ou les sous-bassements de grandes copropriétés,
- de maisons divisées en plusieurs appartements peu entretenus,
- d'immeubles en fond de parcelle à Versailles.

L'état de ces logements doit donc être vérifié sur le terrain pour une meilleure exhaustivité.

¹ Les données Filocom établissent la part de vacance à partir des fichiers fiscaux, qui estiment un logement vacant lorsqu'il est vide de meuble au 1er janvier. Certaines résidences secondaires ou logements universitaires peuvent être classés comme vacants (stratégies d'évitement de la taxe d'habitation). Le niveau de vacance est donc surestimé dans les chiffres Filocom. Toutefois les tendances fortes ou faibles observées restent tout à fait réalistes, suite à des comparaisons établies avec les données de vacance obtenues par l'INSEE (pour qui vacance = logement disponible à la vente ou la location) ou EDF (vacance = branchement improductif).

Commune	Nombre de résidences principales du parc privé en 2003	Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes en 2003	% du parc privé potentiellement indigne en 2003	Nombre de résidences principales du parc privé en 2005	Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes en 2005	% du parc privé potentiellement indigne en 2005
Bièvres	1 561	31	2,0%	1 563	35	2,2%
Bois-d'Arcy	4 117	15	0,4%	4 183	16	0,4%
Buc	1 836	18	1,0%	1 827	24	1,3%
Fontenay-le-Fleury	4 232	11	0,3%	4 301	S	S
Jouy-en-Josas	2 409	53	2,2%	2 428	33	1,4%
Loges-en-Josas	489	S	S	498	S	S
Rocquencourt	1 306	S	S	1 253	S	S
St-Cyr-l'École	3 523	53	1,5%	3 536	42	1,2%
Toussus-le-Noble	170	S	S	170	S	S
Versailles	30 994	765	2,5%	30 860	563	1,8%
Viroflay	6 185	161	2,6%	6 158	117	1,9%
CAVGP	56 822	1 107	1,9%	56 777	830	1,5%
Bailly	1 431	22	1,5%	1 396	11	0,8%
Noisy-le-Roi	2 672	11	0,4%	2 737	S	S
Rennemoulin	43	S	S	44	S	S
Yvelines	424 027	12 297	2,9%	432 541	11 250	2,6%

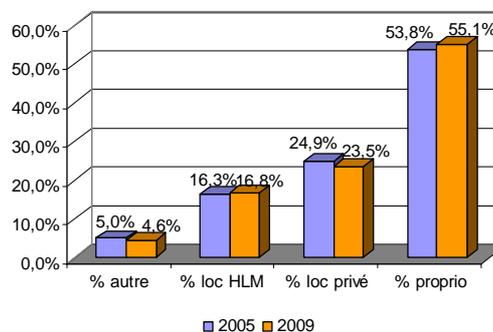
(Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne ANAH, METATIM - Filocom 2003 et 2005 - DGI)

Des tailles moyennes de logements plutôt disproportionnées par rapport à la structure des ménages et à la demande en locatif social

Le premier PLH concluait sur un parc de logements diversifié, tout en soulignant l'insuffisance de l'offre locative sociale et très sociale, ce qui est encore d'actualité dans ce nouveau diagnostic, compte tenu de la quasi-stabilisation des chiffres sur 2005-2009.

Statut d'occupation des résidences principales sur VGP (2005-2009)

Sur l'ensemble de VGP, le nombre de propriétaires occupants atteint 55,1 % en 2009, avec une légère augmentation de 1,3 % depuis 2005. La proportion de locataires HLM se stabilise autour de 16,5 % (de 16,3 à 16,8 % sur 1999-2009), tandis qu'inversement, la proportion de locataires du privé baisse légèrement, de 24,9 à 23,5%.

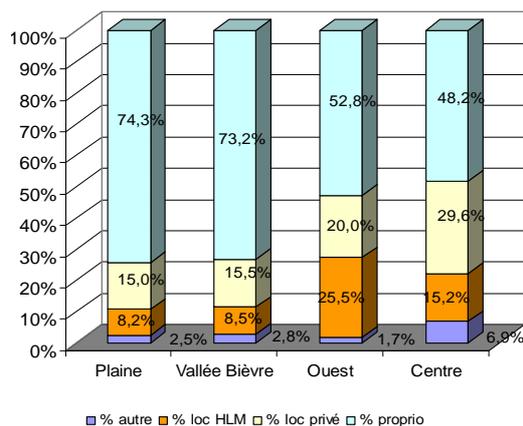


Source : Filocom 2005 et 2009.

Par secteur, les tendances collectif-individuel se retrouvent dans la diversité des statuts d'occupation. Les secteurs montrant de fort taux de logements individuels correspondent à un fort taux de propriétaires occupants, soit les secteurs moins denses de la Plaine et de la Vallée de la Bièvre (74,3 % et 73,2 %).

La proportion de locataires HLM se concentre sur le secteur Ouest (25,5 %), dans la périphérie du secteur Central qui bien qu'en comptant proportionnellement 5 fois moins (5,2 %), en concentre plus en valeurs absolues, avec plus de la moitié de l'offre locative sociale de Versailles Grand Parc. Les secteurs moins denses et de logements moins collectifs de la Plaine et de la Vallée de Bièvre connaissent des proportions similaires de locataires HLM, autour de 8 %, ainsi que de locataires privés, autour de 15 %. C'est dans le secteur Central que la part de locataires privés est la plus conséquente, à 29,6 %.

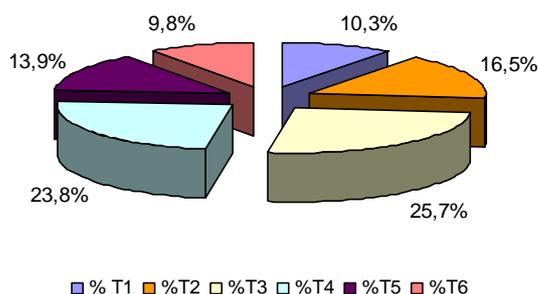
Statut d'occupation des RP par secteur en 2009



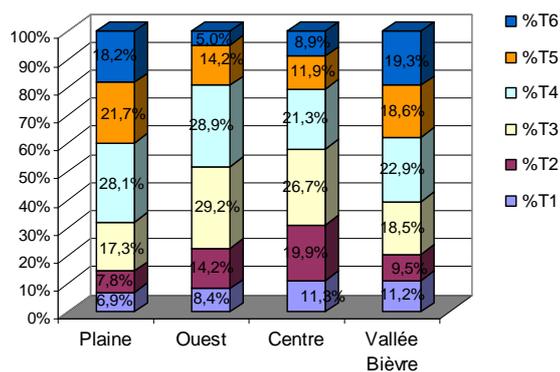
Source : Filocom 2009.

La taille des logements ne trouve pas d'adéquation avec la taille des ménages observée plus haut. Si la communauté d'agglomération compte 33% de ménages d'une personne, elle n'offre que 26,8 % de T1-T2 (seulement 10,3 % de T1). Ce constat s'aggrave décliné par secteur, Versailles et Viroflay comptant à eux deux près de 37% de ménages d'une personne, mais ne proposent que 31 % de T1-T2, dont 11,3% de T1. Les secteurs de la Plaine et de la Vallée de la Bièvre proposent moins de logements de petite taille, mais un équilibre est trouvé sur le secteur de la Bièvre, qui compte 22,3 % de ménages d'une personne, pour 20,7 % de T1-T2. Les grands logements, soit T4 et plus, prennent en revanche une place bien plus conséquente ; l'offre est disproportionnée vis-à-vis du nombre de familles avec enfants. Dans l'aire urbaine, le secteur Central compte 42,1 % de T4 et plus pour 28,2 % de ménages avec enfants, le secteur Ouest 48,1 % pour 33,7 % de grandes familles ; dans les zones moins denses, le secteur de la Plaine propose 58 % de T4 et plus, pour une proportion de 36 % de ménages avec enfants ; la Vallée de la Bièvre en offre 60,8 % pour 39 % de familles.

Répartition des résidences principales par taille dans VGP

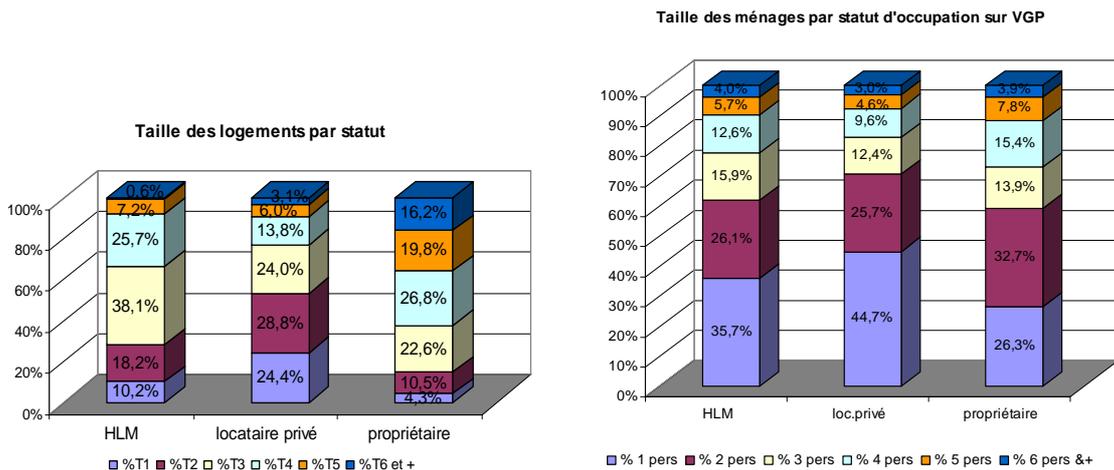


Répartition des résidences principales par taille dans chaque secteur



Source : Filocom 2009.

Observée par statut d'occupation, la taille des logements connaît une répartition différente. Les résidences occupées par leurs propriétaires correspondent aux grands logements, avec près de 63 % de T4 et plus, pour seulement 14,8 % de T1-T2. Inversement, l'offre locative HLM compte 28,4 % de T1-T2, et seulement 33,5 % de T4 et plus ; pourtant, près de 63 % des ménages en locatif HLM sont constitués de une ou deux personnes. La proportion de petits logements est la plus forte dans le locatif privé, avec 53,2 % de T1-T2. Cette répartition s'équilibre avec la taille des ménages par statut d'occupation, puisque 70,4 % des ménages du locatif privé se constituent d'une ou deux personnes.



Source : Filocom 2009.

Cette disproportion des tailles de logement peut expliquer en partie le problème de sous-occupation. Sur un territoire qui ne connaît pourtant pas un vieillissement alarmant, les grands logements semblent se vider (T3 et plus). En 2006, plus de 47 % des ménages d'une personne résident dans des logements de trois pièces ou plus ; 51 % des ménages de deux personnes résident dans des logements de quatre pièces et plus. La sur-occupation en revanche n'est pas un problème majeur sur le territoire au regard des chiffres.

Type de ménage	Type de logement						
	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
1 personne	5 081	6995	5757	3170	1306	651	22960
2 personnes	695	3368	6529	5343	3337	2556	21828
3 personnes	97	636	3194	2832	1529	1293	9581
4 personnes	39	197	1673	3214	1960	1669	8752
5 personnes	1	36	381	882	1160	1190	3650
6 personnes ou plus	0	13	80	274	425	1021	1813

(Source : RGP 2006 INSEE)

Type de ménage	Type de logement						
	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	
1 personne	22,1%	30,5%	25,1%	13,8%	5,7%	2,8%	
2 personnes	3,2%	15,4%	29,9%	24,5%	15,3%	11,7%	
3 personnes	1,0%	6,6%	33,3%	29,6%	16,0%	13,5%	
4 personnes	0,4%	2,3%	19,1%	36,7%	22,4%	19,1%	
5 personnes	0,0%	1,0%	10,4%	24,2%	31,8%	32,6%	
6 personnes ou plus	0,0%	0,7%	4,4%	15,1%	23,4%	56,3%	

(Source : RGP 2006 INSEE)

	occupation normale
	sur/sous-occupation légère
	sur/sous-occupation importante

Source : PAC Etat, DDT78-DDT91

La question des logements indignes a été soulignée dans le PAC de l'Etat, notamment concernant le nombre d'arrêtés pour insalubrité, Versailles-Grand-Parc étant concerné par 31 % des arrêtés départementaux comptabilisés depuis les années 1980. Un diagnostic devra être établi pour vérifier l'état actuel des logements concernés (loi ENL du 13 juillet 2006). En 2003, les données Filocom établissaient la proportion de logements indignes à 1,9 % du parc privé, quand la moyenne départementale était de 2,9 %.

Commune	Nombre d'arrêtés d'insalubrité postérieurs à 1980 en vigueur
Bois-d'Arcy	2
Buc	0
Fontenay-le-Fleury	0
Jouy-en-Josas	1
Les Loges-en-Josas	0
Rocquencourt	0
Saint-Cyr-l'Ecole	3
Toussus-le-Noble	0
Versailles	75
Viroflay	5
CAVGP	86
Bailly	0
Noisy-le-Roi	0
Rennemoulin	0
Yvelines	278

Source : direction de la cohésion sociale des Yvelines

De la même manière, il faut surveiller la question de l'exposition au plomb. 45 cas signalés par l'ARS en 2010 sur Versailles.

Par ailleurs, le territoire ne compte pas de copropriétés dégradées, à l'exception de la résidence Debussy à Fontenay-le-Fleury qui fait l'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Il existe néanmoins des copropriétés en situation de fragilité, où les charges d'entretien sont élevées et les ressources des propriétaires de plus en plus contraintes. Il y a donc un enjeu de veille et de prévention avec la création et le suivi de certains indicateurs clés. Une réflexion est actuellement engagée par l'Etat et l'ANAH sur ce sujet.

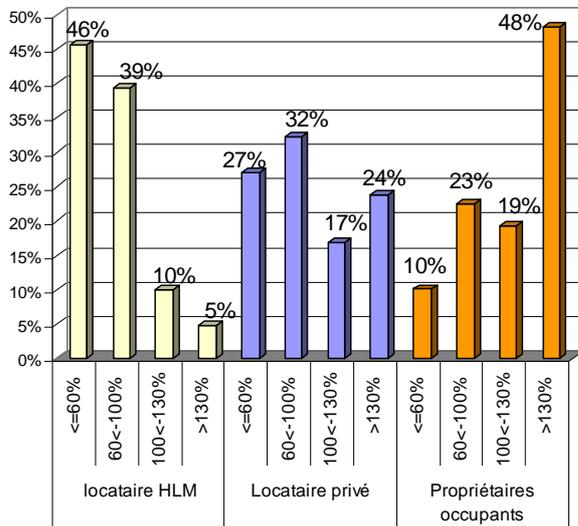
Enfin, l'enjeu réside davantage dans la précarité énergétique au sein de copropriétés importantes ou de petites copropriétés peu organisées ainsi que dans l'adaptation au handicap et à la dépendance qui se retrouvent en même proportions sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le premier PLH observait que le parc social de VGP était peu précarisé, une tendance qui s'est accentuée dans les chiffres actuels. Si on observe les tranches de revenus en fonction du statut d'occupation, on constate que ¼ des résidences en locatif HLM sont habitées par des ménages aux revenus supérieurs au plafond PLUS, alors qu'ils n'étaient que 15 % en 2005 ; inversement, les ménages en-dessous des plafonds PLUS ont énormément baissé en proportion, de 85 % à 76 % des locataires HLM. L'augmentation de la part de locataires les plus aisés peut s'expliquer par la construction de logements en PLS ces dernières années. Le parc HLM accueille donc à la fois les ménages les plus modestes, mais aussi en partie la classe moyenne.

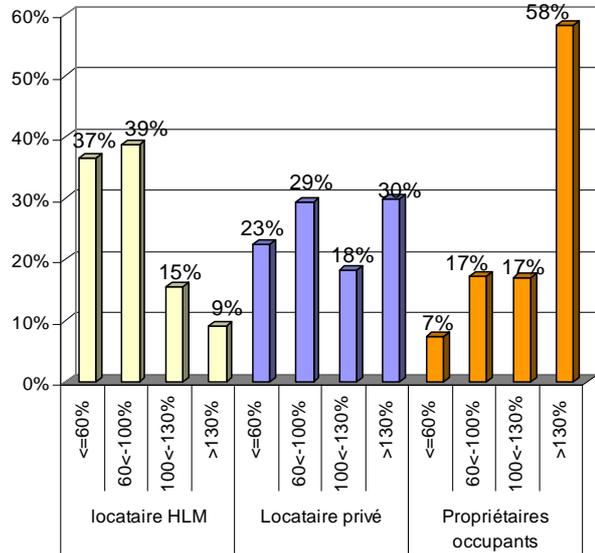
Dans le locatif privé, on peut noter que plus d'un locataire sur deux peut accéder au logement social.

Du côté des propriétaires occupants, 24 % sont en-dessous des plafonds PLUS, un chiffre qui reste peu élevé au regard d'autres territoires.

Revenus plafonds selon le statut d'occupation en 2005



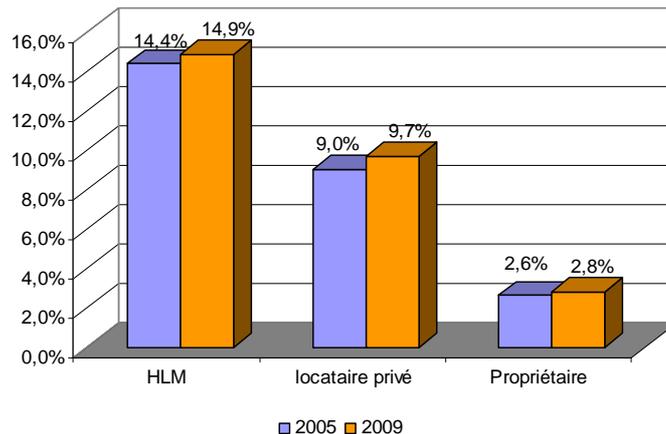
Revenus plafonds selon le statut d'occupation en 2009



Source : Filocom 2009.

Le pourcentage de ménages en-dessous du seuil de pauvreté est plus fort (14,9 %) dans le locatif social que chez les propriétaires (2,8 %). Cette part est même légèrement en augmentation depuis 2005, part qui augmente également mais beaucoup moins chez les propriétaires occupants. Une part non négligeable est à noter dans le locatif privé, 9,7 %, part qui augmente également depuis 2005.

Proportion d'occupants sous le seuil de pauvreté



Source : Filocom 2009.

3.1-5. Un parc locatif social ancien et des parcours résidentiels bloqués

Comme l'avait mis en exergue le PLHi 1, le parc social se caractérise toujours par :

- une forte concentration géographique sur 3 communes : la ½ des logements sociaux sont situés sur la ville de Versailles, 21% à Saint-Cyr-l'École et 10% à Fontenay-le-Fleury ;
- son ancienneté, avec 70% du parc datant d'avant 1977
- la part quasi exclusive des logements collectifs, soit 97% des logements locatifs sociaux,
- la prédominance des T3 et T4 qui représentent les 2/3 du parc existant, contre 49% pour l'ensemble des logements (publics et privés).

Le territoire se caractérise par la multitude d'acteurs, 28 organismes HLM ont ainsi été recensés en 2008.

Les principaux bailleurs sociaux de VGP (2008)

Bailleurs	Nbre de logts
OPAC de Versailles	3 165
Groupe 3F	2 615
OPIEVOY	1 888
La Sablière	697
LOGIREP	544
France Habitation	475

Source : EPLS 2008

La faiblesse de la vacance et des rotations dans le parc social traduisent des parcours résidentiels bloqués. Cette situation s'est aggravée, les taux de vacance et de rotation étant en légère baisse en 2009.

Evolution des taux de rotation et de vacances entre 2002 et 2009

Communes	Taux de rotation*		Taux de vacance	
	2002	2009	2002	2009
Bailly		0,0%		0,0%
Bois-d'Arcy		4,7%		0,4%
Buc	10,3%	6,4%	0,4%	0,0%
Fontenay-le-Fleury	10,8%	7,4%	2,5%	1,0%
Jouy-en-Josas	12,1%	4,7%	0,0%	0,0%
Les Loges-en-Josas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Noisy-le-Roi		6,9%		0,0%
Rocquencourt	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%
Saint-Cyr-l'École	9,6%	8,3%	1,2%	1,0%
Toussus-le-Noble	3,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Versailles	8,0%	7,5%	1,2%	1,2%
Viroflay	6,1%	9,0%	1,5%	3,0%
Bièvres	6,1%	0,0%	3,1%	0,0%
Total général	8,70%	7,4%	1,4%	1,2%

Source : EPLS 2002, 2009

*Taux de rotation : Nombre d'emménagés sur un an / Nombre de logements sociaux

Les données de l'Observatoire du parc social mettent en exergue une tendance au vieillissement de la population du parc social. La part des occupants âgés de 65 ans et plus a progressé dans les trois communes (Versailles, Saint-Cyr-l'Ecole, Fontenay-le-Fleury) qui concentrent près des $\frac{3}{4}$ des logements sociaux de VGP. De plus, cette part est supérieure à la moyenne francilienne de 10% en 2009 pour les communes de Versailles, Saint-Cyr-l'Ecole et Viroflay.

Part des occupants de 65 ans et plus

	2006	2009
Bièvres	11,1%	5,8%
Buc	3,1%	5,4%
Bois d'Arcy	4,8%	5,0%
Jouy-en-Josas	6,1%	5,2%
Saint-Cyr-l'Ecole	11,0%	11,2%
Viroflay	11,9%	10,9%
Noisy-le-Roi	2,0%	4,2%
Fontenay-le-Fleury	7,9%	8,7%
Versailles	12,0%	13,8%
Rocquencourt	-	3,40%

Source : AORIF - OPS

Versailles Grand Parc se distingue par des occupants moins modestes que dans le reste de l'Ile-de-France : pour toutes les communes de VGP (sauf Fontenay-le-Fleury), la part des occupants dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS est inférieure à la moyenne francilienne de 60% des ménages. Versailles compte ainsi près de 52% de ménages très modestes.

Part des occupants dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS

		2006	2009
Bièvres	Ensemble	47,3%	44,4%
	Em. récents	57,6%	40,7%
Buc	Ensemble	45,6%	38,5%
	Em. récents	56,2%	41,5%
Bois d'Arcy	Ensemble	48,4%	50,9%
	Em. récents	63,3%	59,8%
Jouy-en-Josas	Ensemble	81,8%	39,7%
	Em. récents	66,7%	40,0%
Saint-Cyr-l'Ecole	Ensemble	57,3%	54,2%
	Em. récents	64,3%	98,0%
Viroflay	Ensemble	48,8%	39,7%
	Em. récents	52,1%	36,0%
Noisy-le-Roi	Ensemble	70,0%	40,7%
	Em. récents	100,0%	44,4%
Fontenay-le-Fleury	Ensemble	63,5%	60,3%
	Em. récents	73,1%	64,9%
Versailles	Ensemble	52,3%	51,7%
	Em. récents	57,7%	62,1%
Rocquencourt	Ensemble		41,80%
	Em. récents		35,70%

De plus, cette part de ménages très modestes est en baisse entre 2006 et 2009 pour toutes les communes de Versailles Grand Parc, ce qui s'explique par la part élevée de logements sociaux financés en PLS (aux loyers intermédiaires).

Enfin, Saint-Cyr-l'École a la caractéristique d'accueillir en 2009 presque exclusivement des ménages très modestes qui représentent 98% des emménagés récents. Cette vocation très sociale du parc de la commune peut s'expliquer par son ancienneté et le faible niveau des loyers offerts.

Rappel sur les plafonds de ressources en PLUS en 2010

Taille de ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile-de-France
1	21 872 €	21 872 €
2	32 688 €	32 688 €
3	42 852 €	39 295 €
4	51 162 €	47 067 €
5	60 872 €	55 719 €
6	68 497 €	62 700 €
Par pers. supplémentaire	+ 7 631 €	+ 6 986 €

3.1-6. Construction neuve, équilibre social de l'habitat et perspectives de développement

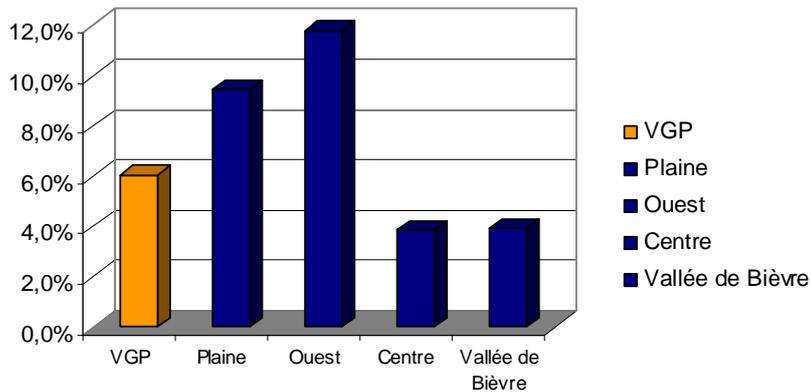
Le rythme de construction de l'intercommunalité entre 1990 et 1999 était insuffisant pour répondre aux besoins endogènes de la population, estimés à 579 logements par an, contre un niveau de construction moyen de 347 logements par an. Entre 1999 et 2005, la moyenne annuelle de construction est restée sensiblement identique. Toutefois, cela a permis à VGP de maintenir sa population entre 1999 et 2005 en raison de besoins endogènes plus faibles estimés à 360 logements par an. Sur la période récente, avec un rythme de construction de plus de 600 logements par an, l'intercommunalité a renoué avec la croissance démographique.

Territoire	Nombre de logements commencés (date réelle) de 1990 à 1999	Moyenne annuelle 1990-1999	Nombre total de logements commencés (date de prise en compte) de 2000 à 2005	Moyenne annuelle 2000-2005	Nombre total de logements commencés (date de prise en compte) de 2000 à 2008	Moyenne annuelle 2000-2008	Variation du rythme de construction entre les périodes 1990-1999 et 2000-2008
Bièvres	111	11	46	8	60	7	-39,9%
Bois-d'Arcy	430	43	354	59	681	76	76,0%
Buc	255	26	10	2	16	2	-93,0%
Fontenay-le-Fleury	258	26	121	20	240	27	3,4%
Jouy-en-Josas	150	15	64	11	81	9	-40,0%
Les Loges-en-Josas	18	2	30	5	40	4	146,9%
Rocquencourt	NC	NC	71	12	73	8	NC
Saint-Cyr-l'École	494	49	746	124	1 368	152	207,7%
Toussus-le-Noble	37	4	1	0	78	9	134,2%
Versailles	1 387	139	441	74	896	100	-28,2%
Viroflay	333	33	172	29	372	41	24,1%
CAVGP	3 473	347	2 056	343	3 905	434	24,9%
Bailly	116	12	13	2	16	2	-84,7%
Noisy-le-Roi	267	27	205	34	216	24	-10,1%
Rennemoulin	3	0,3	0	0	0	0	-100,0%

(Source: SIFADEL)

La réponse aux besoins endogènes sur la période 1999-2005 n'est pas uniforme sur l'intercommunalité. Les communes du secteur Ouest sont plutôt excédentaires, en particulier Saint-Cyr-l'École et dans une moindre mesure Bois d'Arcy. De même pour le secteur de la Plaine grâce au dynamisme de Noisy-le-Roi. En revanche, Versailles est fortement déficitaire et la Vallée de la Bièvre également, en particulier sur Jouy et Buc.

Evolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2007
(en %)



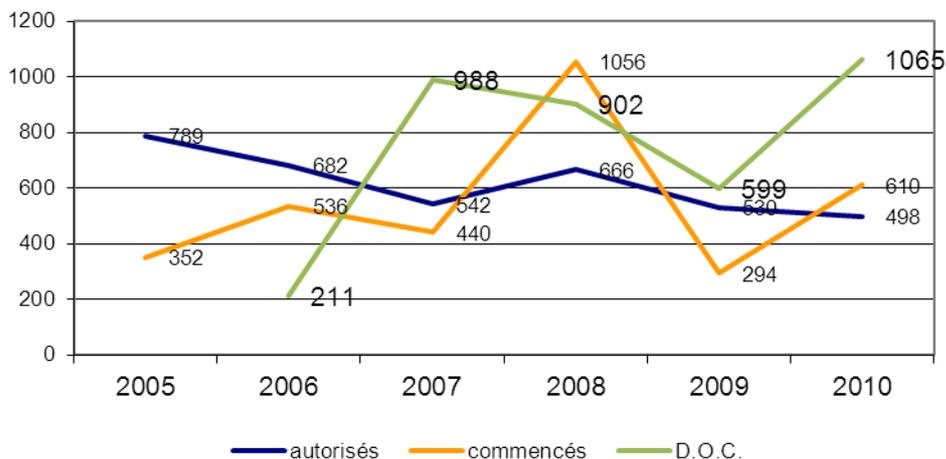
Source : INSEE 2007 - Sémaphores

L'effort réalisé dans le cadre du PLHi1 est visible avec une moyenne d'environ 580 logements commencés et autorisés entre 2006 et 2010. Hormis les deux années exceptionnelles (2008 et 2009), on constate une progression lente mais constante des logements commencés qui laisse envisager une poursuite de la tendance à la croissance démographique.

En revanche, on note une érosion progressive des autorisations (permis de construire) qui, si elle se poursuit, risque de ramener le niveau de construction sur la durée du PLH2 à un niveau proche de la période précédente (environ 350 logements commencés).

L'ensemble de ces analyses restent toutefois à prendre avec précaution du fait du manque de fiabilité de la source Sitadel, comme l'illustre les données des déclarations d'ouverture de chantier issues de l'observatoire local de l'habitat.

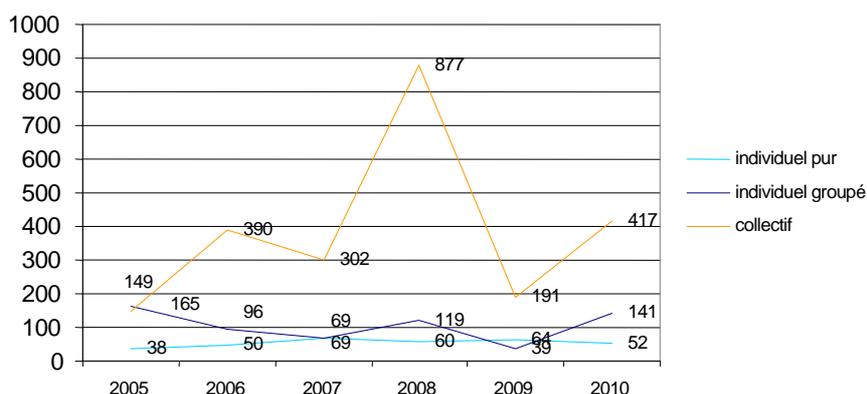
Logements autorisés et commencés dans VGP



Source : SITADEL, VGP (Déclaration d'ouverture de chantiers) – Sémaphores

En termes de forme urbaine, on constate que l'habitat dense (collectif ou individuel groupé) est très largement majoritaire entretenant ainsi la spécificité de VGP par rapport aux territoires environnants.

Evolution du nombre de logements commencés sur Versailles Grand Parc entre 2005 et 2010

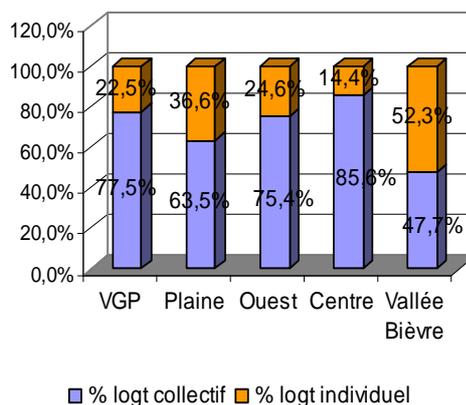


Source : SITADEL - Sémaphores

Une répartition collectif-individuel marquée par des disparités

Le parc est constitué pour plus des 3/4 de logements collectifs (77,5% sur l'ensemble de Versailles-Grand-Parc). Ces proportions se différencient nettement par secteur, avec une concentration du logement collectif en zone très urbaine, soit le secteur Centre, mais aussi sur le secteur de la Plaine, où le taux de logement collectif dépasse celui de l'Ouest (36,6% contre 24,6%). Le secteur de la Vallée de la Bièvre montre le taux le plus fort de logement individuel, à 47,7%, caractéristique d'une zone moins dense dominée par de grandes résidences occupées par leurs propriétaires.

Logement collectif et individuel par secteur



Source : Filocom 2009.

3.2- SYNTHESE :

CONSTATS DU PLHi1	PLH2
Déficit de jeunes familles	=
Vieillesse de la population	=
Des revenus élevés provenant d'une forte implantation résidentielle des cadres	↗
Une poussée de l'emploi dans le sud sans développement résidentiel	=
Un parc de logement diversifié et confortable	↗
Niveau de construction neuve très faible qui ne permet aucune fluidité sur les marchés immobiliers	↘
Parc de logements sociaux insuffisant...	=
peu fluide...	↗
et peu précarisé	↘
Très peu de réserves foncières hors Etat	↗ ↗
Des incertitudes sur les possibilités de développement à venir	↗ ↗

4. APPROFONDISSEMENT DES FAITS MARQUANTS

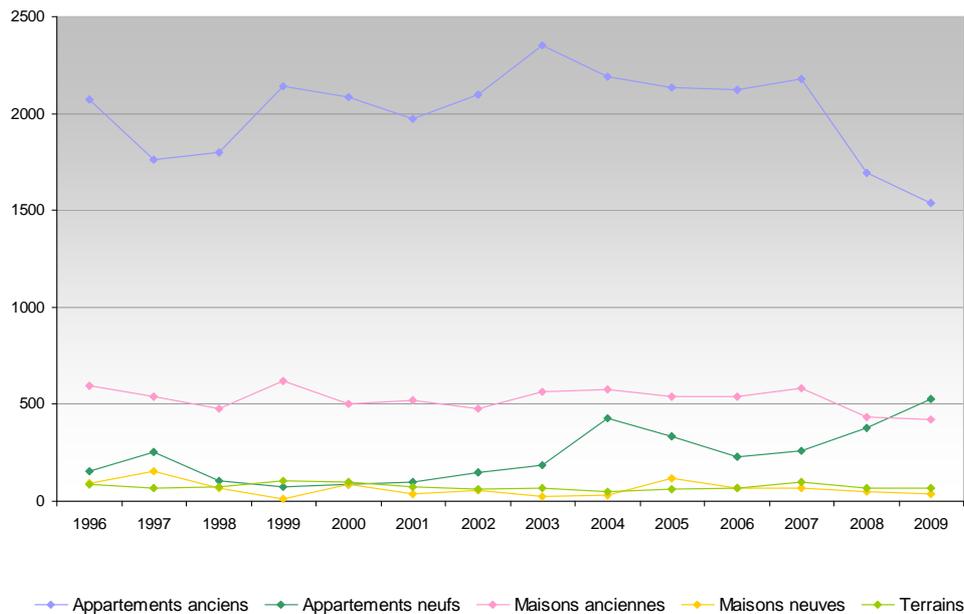
4.1- LES DYNAMIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

4.1-1. Le marché de l'accession

Le marché de l'accession sur Versailles Grand Parc est marqué depuis les années 90 par une prééminence de la revente, qui représente 2500 transactions en moyenne (dont 500 maisons).

Le marché du neuf, en dehors du pic des années 2004 et 2005, est resté très en deçà.

Evolution des transactions depuis 1996 sur VGP



Source : Base Bien, données 2009

Depuis 2006, on note cependant un décrochage des transactions dans l'ancien, en particulier en collectif, que vient compenser la hausse des transactions dans le neuf.

Les données ECLN consolidées sur 2009, qui renseignent sur les caractéristiques des ventes dans le neuf, confirme cette hausse des réservations. Toutefois, la faiblesse des mises en ventes et des stocks fin 2009 confirme les observations des acteurs de l'habitat qui notent un arrêt des projets de la promotion privé pendant la crise au profit de l'écoulement des stocks qui va fortement impacter à la baisse les mises en ventes sur 2010 et 2011.

Marché privé de l'accession neuve

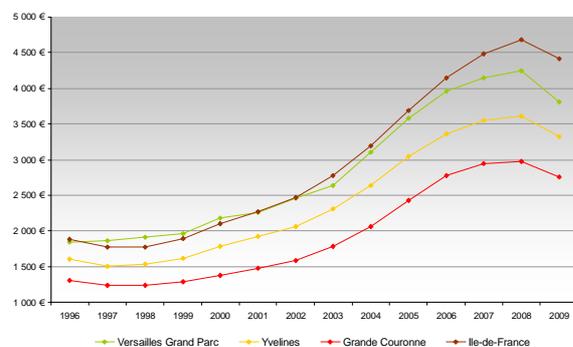
	Prix moyen fin 2009	Surface habitable moyenne fin 2009	Logements réservés sur 2009	Mises en ventes sur 2009	Stocks fin 2009
Collectif	4590 €/m ²	53	330	157	83
Individuel	390 000 €	99	60	26	38

Source : ECLN 2009

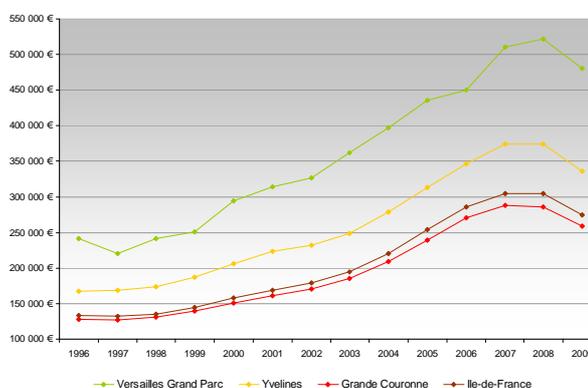
S'agissant du marché de la revente, en termes de prix médian, la comparaison entre l'évolution de Versailles Grand Parc et les moyennes annuelles d'indices Notaires sur des tendances longues dessine deux cas de figures.

Comparaison des prix de vente médian en collectif et individuel sur VGP avec les moyennes annuelles d'indices Notaires – INSEE

Appartements



Maisons



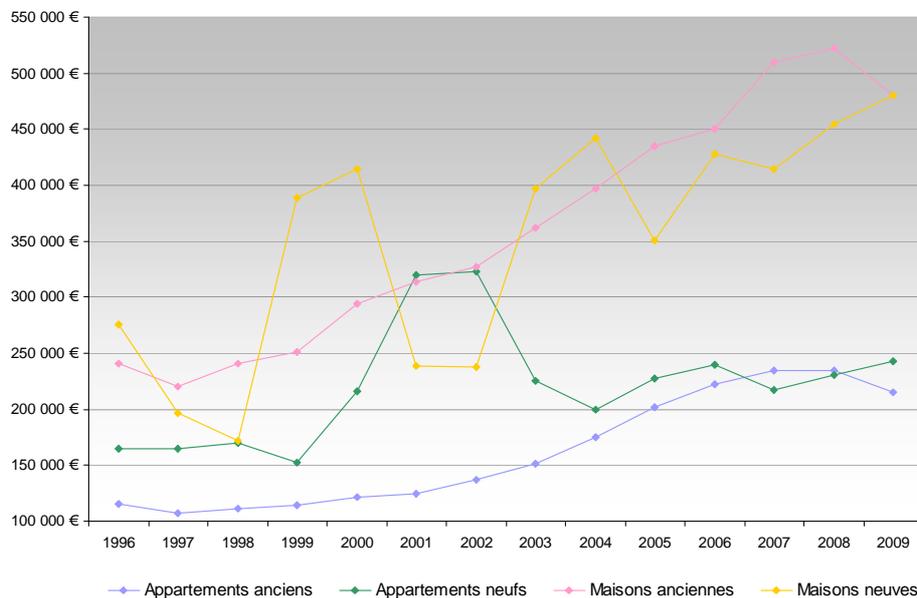
Source : Base Bien, données 2009

En collectif, un niveau de prix comparable avec la moyenne régionale mais sensiblement supérieur au reste des Yvelines et à la moyenne de la grande couronne (entre 500 et 1000€/m² d'écart), rapprochant ainsi davantage la CAVGP du marché alto-séquanais.

En individuel, un niveau de prix très élevé, largement supérieur au marché régional et yvelinois, avec des prix médians de transaction autour de 500 000€. On peut trouver une explication à ce phénomène dans la rareté de l'offre sur le territoire de VGP.

Autre caractéristique marquante, l'écart de prix entre le neuf et l'ancien, tant en termes de montant des transactions que de prix au m², a tendance à se réduire, voire ces dernières années à se rejoindre.

Prix de vente médian des logements

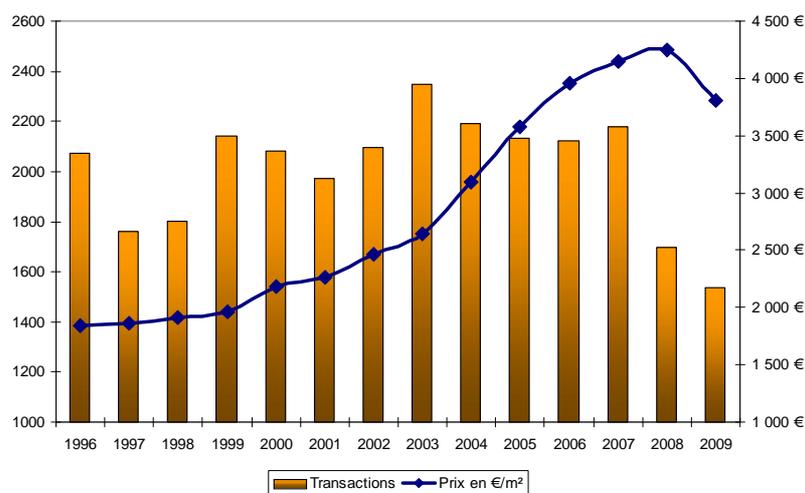


Source : Base Bien, données 2009

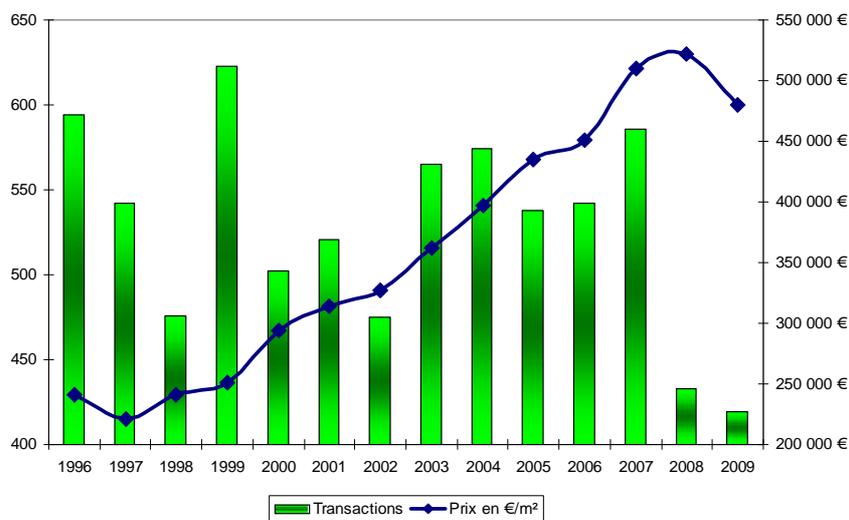
Ainsi en 2009, le prix de vente médian des maisons est identique entre neuf et ancien. Quant aux appartements, l'écart est seulement de 400 €/m².

L'évolution du nombre de transactions se trouve assez largement déconnecté des prix qui ne cessent de grimper, comme en témoigne les hausses respectives de 128 et 137% des prix entre 1997 et 2008 en collectif et individuel. Les maisons sont ainsi passées de 220 k€ en 1997 à 522 k€ en 2008.

Marchés des appartements à la revente à VGP



Marchés des maisons à la revente à VGP



Source : Base Bien, données 2009

La crise immobilière a eu pour conséquence une baisse d'environ 10% du prix médian des transactions, les ramenant ainsi au niveau de 2006. Cependant cette baisse reste conjoncturelle et, selon les acteurs locaux, les prix semblent être déjà repartis sur les bases de 2008.

Cette situation globale recouvre des disparités assez marquées selon les secteurs entre le secteur central très valorisé et le secteur Ouest plus proche du marché de Saint Quentin en Yvelines.

Prix médian par secteurs en 2009

	Ancien		Neuf	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Secteur central	4220 €/m ²	670 000 €	5890 €/m ²	NS
Plaine Versailles	3600 €/m ²	500 000 €	NS	NS
Vallée Bièvre	3320 €/m ²	483 500 €	4120 €/m ²	NS
Secteur Ouest	2680 €/m ²	335 000 €	3910 €/m ²	480 000 €
VGP	3810 €/m ²	479 900 €	4210 €/m ²	480 000 €

Source : Base Bien, données 2009

4.1-2. Le marché locatif privé

L'évolution des loyers sur les principales communes de l'agglomération illustre bien le niveau de tension qui existe sur ce segment de marché. Alors que la tendance régionale est celle d'un repli des augmentations depuis 2007, la plupart des surfaces ont une progression à 2 chiffres entre 2006 et 2010. Le niveau des loyers sur VGP est là encore bien plus proche des prix pratiqués en petite couronne que ceux de la grande couronne.

Evolution des loyers entre 2006 et 2010 sur les principales villes de CAVGP

	ensemble des locataires				emménagés récents*			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 et +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 et +
Bièvres	ns	ns	ns	10,8	ns	ns	ns	ns
Bois d'Arcy	17,8	16,2	14,4	12,1	ns	ns	14,2	ns
Buc	ns	ns	14	9,7	ns	ns	ns	ns
Fontenay le Fleury	16,8 (+ 1,2%)	12,1 (+ 12%)	11,5 (+ 5,5%)	11,5 (+ 22,3%)	ns	12 (+ 5,3%)	11,9 (- 1,7%)	ns
Jouy en Josas	ns	14,1 (+ 4,4%)	ns	ns	ns	ns	ns	ns
St Cyr l'Ecole	14,6	14,7 (+ 14%)	12,2 (+27%)	9,8 (+27%)	ns	15,7 (+25%)	ns	ns
Versailles	19 (+ 41%)	15,6 (+9,9%)	14,2 (+8,4%)	13,8 (+ 11,3%)	20,5 (+19,2%)	16,4 (+13,1%)	14,9 (+ 13,7%)	13,8 (+4,5%)
Viroflay	19,5 (+16%)	15,6 (+10,6%)	14,8 (+19,4%)	16,3 (+14,8%)	19,7 (+12,6%)	15,9 (+7,4%)	15,3 (+11,7%)	16,8 (+19,1%)

* emménagés en 2008 ou 2009 (et 2004 ou 2005)

ns = non significatif

Source : OLAP

Les augmentations encore élevées pratiquées lors des relocations sont d'ailleurs un signe de la tension latente persistant sur ce segment de marché qui est pourtant bien représenté sur l'agglomération.

Cette tension résulte d'au moins deux phénomènes :

- le faible apport de la construction neuve ;
- le nombre de transactions immobilières après s'être fortement réduit en 2008 n'a pas retrouvé en 2009 son niveau d'avant crise malgré une reprise certaine sur le 2^{ème} semestre, bloquant les ménages souhaitant accéder dans le secteur locatif et réduisant l'offre disponible en relocation.

En grande couronne, ce sont ainsi 35% des ménages ayant un projet de déménagement qui souhaitent accéder à la propriété.

4.2- IMPACT SUR LES DYNAMIQUES DE PEUPLEMENT ET LES PARCOURS RESIDENTIELS

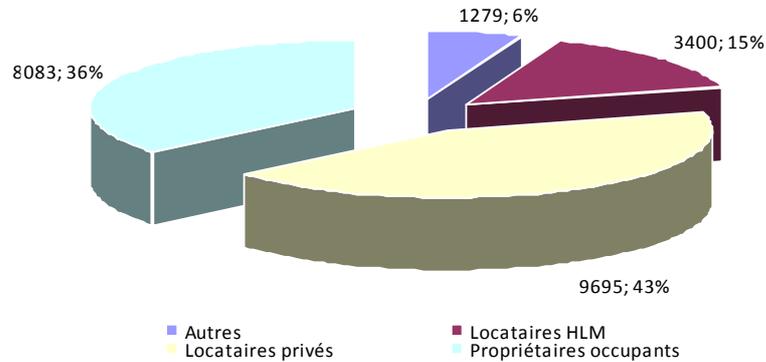
4.2-1. Zoom sur les emménagés récents : expression des parcours résidentiels sur VGP ?

Le profil socio-économique des emménagés récents par statut d'occupation est instructif par rapport aux parcours résidentiels. Il indique en effet les tendances sur l'évolution de la population et ses caractéristiques socio-économique, reflétant le niveau d'attractivité de VGP en fonction du type de ménage.

Premier constat : La majorité des nouveaux arrivés dans l'intercommunalité emménagent dans le locatif privé (43%), qui ne représente par ailleurs que 24% des résidences principales, et dans du collectif (85%). Cette sur représentation du locatif privé comme accueil des emménagés récents est un signe de blocage des parcours résidentiels dans les deux autres segments : l'accession privée (neuve et ancienne) et le locatif social qui représentent

respectivement 36% et 15% des emménagés récents alors qu'ils comptent pour 54% et 17% des résidences principales.

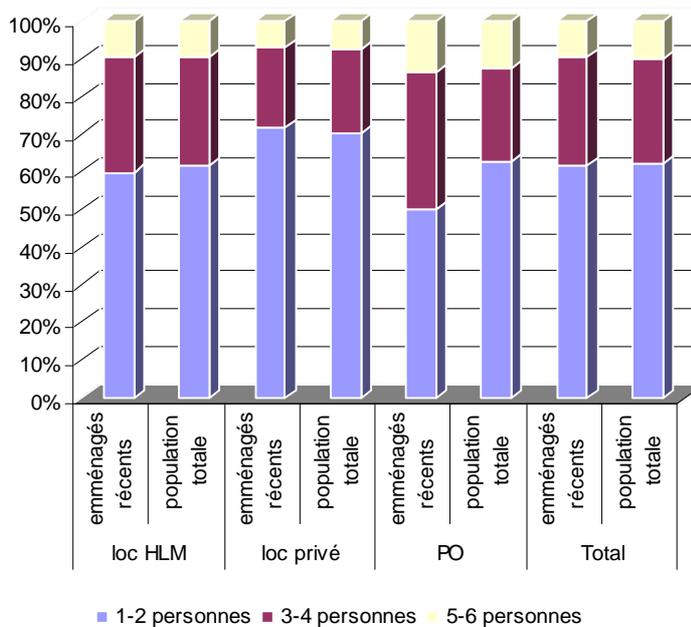
Statut d'occupation des emménagés récents



Source : FILOCOM 2009

Deuxième constat : La taille moyenne des ménages des emménagés récents est de 2,40 contre 2,46 sur l'ensemble de la population en place. Ce constat masque des profondes divergences par statut d'occupation. On constate ainsi que si la part de ménages de 1 à 2 personnes est toujours plus important dans les nouveaux locataires du parc privé, la part de ménages familiaux emménageant en propriété occupante est significativement supérieure.

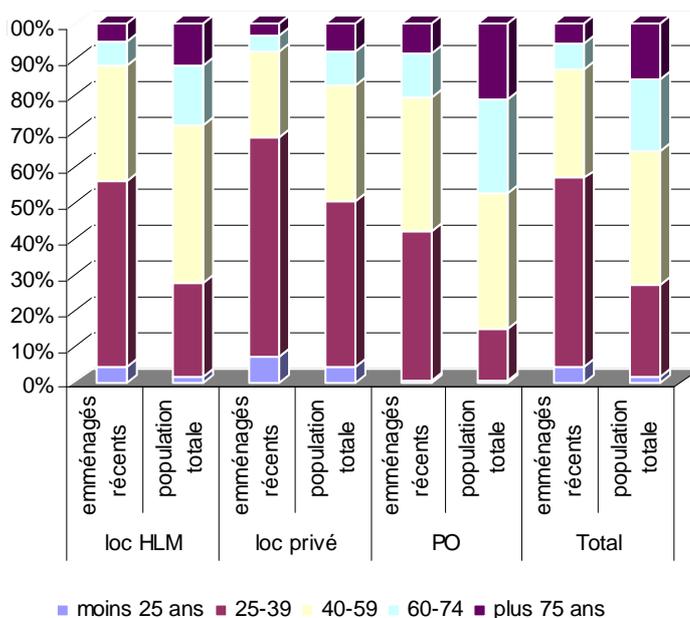
Taille des ménages des emménagés récents par statut d'occupation, comparaison avec la population en place



Source : FILOCOM 2009

Troisième constat : la répartition par âge témoigne d'une attractivité retrouvée pour les jeunes ménages, en particulier pour les 25-39 ans avec une part deux fois plus importante dans les emménagés récents. Cette situation corrélée avec les constats opérés sur le solde migratoire négatif de l'intercommunalité semble plutôt rendre compte des migrations au sein de l'intercommunalité que d'un apport réel de ménages extérieurs.

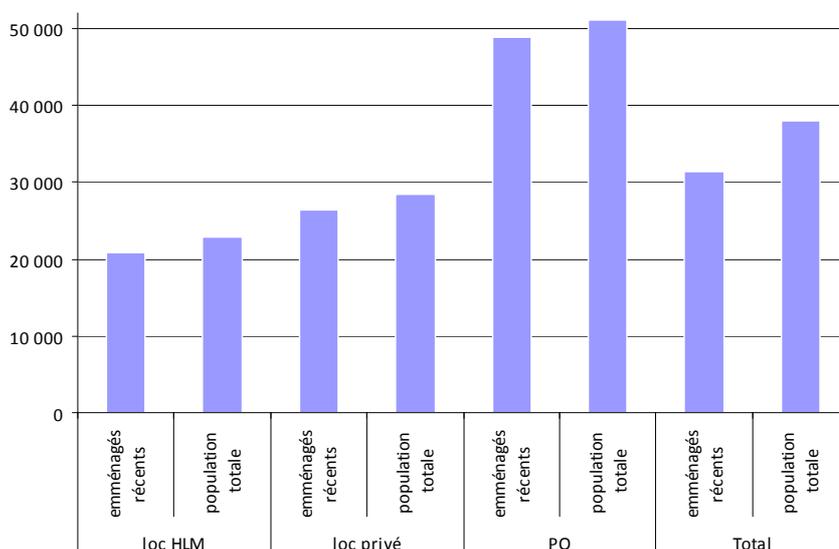
Age des emménagés récents par statut d'occupation, comparaison avec la population en place



Source : FILOCOM 2009

Ceci explique certainement les différences de revenus médians par unité de consommation entre emménagés récents et population en place.

Revenus emménagés récents par statut d'occupation, comparaison avec la population en place



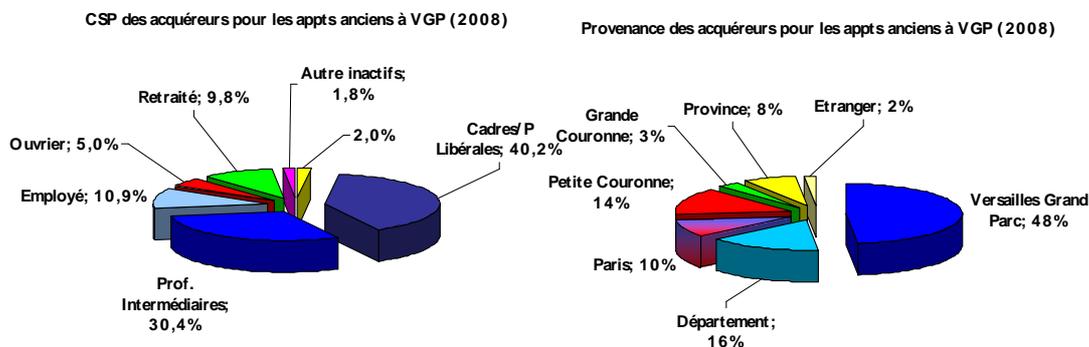
Source : FILOCOM 2009

Cela affirme donc la fonction d'accueil du parc locatif pour les jeunes ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Toutefois à l'exception du caractère plus jeune des populations qui emménagent, le peuplement dans ce parc a tendance à reproduire les tendances : peu de ménages familiaux aux revenus plus faibles. Dans ce contexte, la propriété occupante apparaît davantage comme un vecteur de diversification avec une part sensiblement plus importante de jeunes ménages familiaux par rapport à la population en place.

4.2-2. Impact sur le profil des accédants

Si l'on compare les caractéristiques socio-économiques des vendeurs et des acquéreurs depuis 1996, on constate :

- > pour les appartements anciens, que les acquéreurs sont à 70% des cadres ou professions intermédiaires et autour de 20% des artisans commerçants et des employés et qu'ils remplacent globalement une population au profil similaire mais à la retraite pour 1/4 d'entre elle, expliquant la répartition par âge des accédants (35% de 30-39 ans, 20% de – 29 ans et de 40-49 ans).
- > pour les maisons anciennes, le profil est majoritairement constitué de cadres et de 30% de professions intermédiaires venant spécialiser encore plus ce segment de marché dans l'accueil de population aisée compte tenu du profil des vendeurs, ces derniers sont moins jeunes qu'en collectif, la catégorie des – 29 ans étant quasiment absente au profit des 40-49 ans.



Source : Base Biens, 2009

On constate donc un fort renouvellement par l'âge des populations dans le collectif mais qui reproduit les CSP. Dans l'individuel, la gentrification et le vieillissement se poursuivent. La provenance des acquéreurs varie peu entre le collectif et l'individuel. Une moitié est issue de l'agglomération, 1/4 de Paris et la petite couronne et 15% des Yvelines (essentiellement les communes proches comme Velizy, Le Chesnay, la Celle-Saint-Cloud).

Cette situation est assez homogène sur l'ensemble de l'agglomération. Il n'y a que le secteur Ouest (Saint-Cyr l'Ecole, Fontenay-le-Fleury et Bois d'Arcy) avec des niveaux de prix plus proches de la grande couronne qui permet à une large diversité de la population d'accéder. On voit apparaître de manière significative la catégorie des employés et dans une moindre mesure des ouvriers dans l'acquisition d'appartements anciens et même pour certains de maisons. Les – de 29 ans représentent 1/3 des accédants. Cette situation se retrouve un peu dans la vallée de la Bièvre mais reste cantonnée au collectif.

4.3- CONSEQUENCE : UNE INADEQUATION PLUS OU MOINS MARQUEE DU COUT DU LOGEMENT AUX RESSOURCES DES MENAGES

Cette situation a pour conséquence d'homogénéiser la population et de spécialiser Versailles Grand Parc dans l'accueil de populations aisées assez mobiles (durée de détention faible des biens et rotation intra VGP importante). Seules ces populations, compte tenu de l'évolution du marché immobilier, parviennent à entrer dans un parcours résidentiel ascendant.

Cela conduit à un triple effet :

- une éviction des classes moyennes et modestes de plus en plus important
- le blocage dans le locatif privé de ménages qui n'ont pas les revenus suffisants pour accéder, même dans l'ancien, d'autant plus que l'écart entre l'ancien et le neuf est de plus en plus réduit
- un report de plus en plus important sur la demande locative sociale, qui ne peut qu'être imparfaitement satisfaite faute d'une offre suffisante

Ainsi, la proportion de ménages demandeurs d'un logement social (conventionné à l'APL) situé dans l'intercommunalité est supérieure à celle des ménages demandeurs d'un logement social sur le territoire départemental (5,1% contre 4,5%). Les ménages demandeurs rassemblent en moyenne 4% des ménages résidant dans chaque commune, contre 4,5% dans le département.

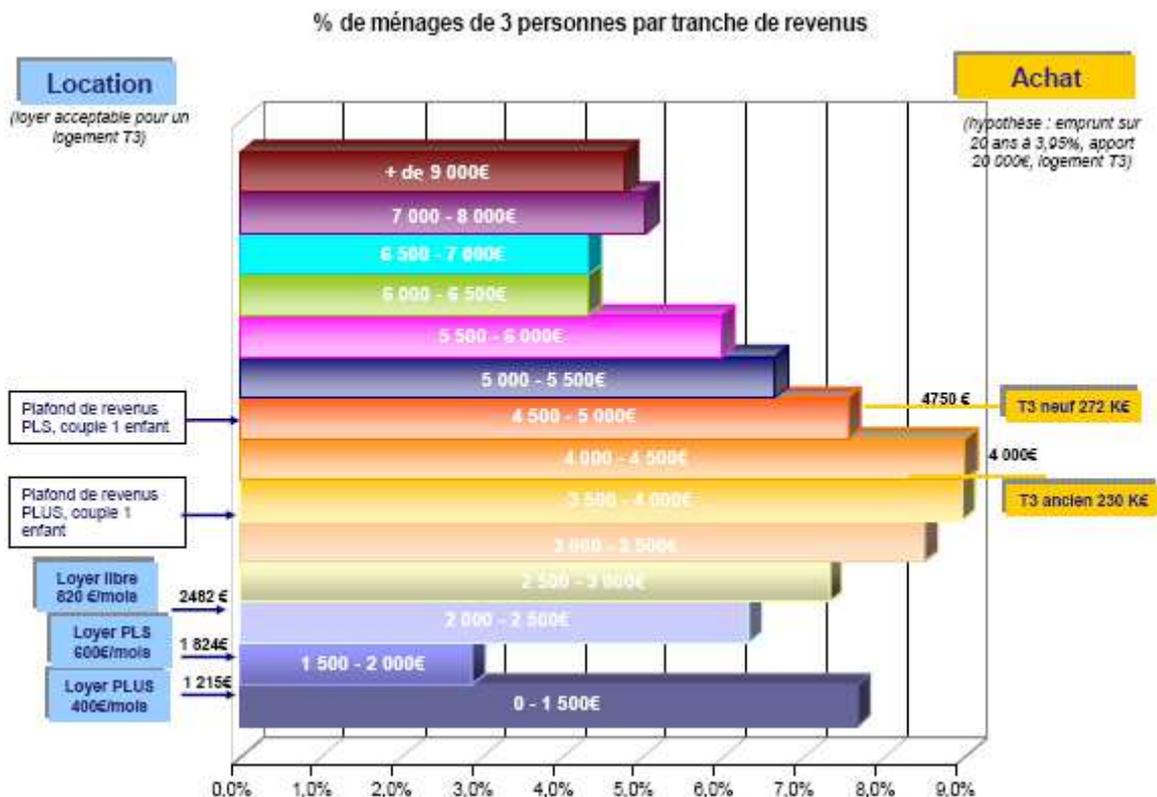
Demande exprimée / demande potentielle							
	Ménages	Besoins potentiels			Demande		Offre
		Petits revenus	Petits revenus location privée	Très petits revenus location privée	Ménages demandeurs d'un logement social sur la commune	Ménages demandeurs d'un logement social (résidant sur la commune)	
Bièvres	1 739	43,6	2,7	5,6	NC	NC	NC
Bois-d'Arcy	4 767	59,8	2,7	5,8	6,1	4,0	11,0
Buc	2 053	41,9	2,1	3,7	2,7	1,9	11,4
Fontenay-le-Fleury	5 510	61,6	3,0	7,7	5,5	5,5	21,7
Jouy-au-Josas	3 171	39,5	3,0	4,5	2,0	1,6	8,6
Les Loges-au-Josas	518	30,3	2,5	7,4	0,0	0,4	0,0
Rocquencourt	1 455	33,2	2,4	4,2	1,4	2,1	7,3
Saint-Cyr-l'École	6 634	67,9	3,3	6,9	6,6	5,2	39,5
Toussus-le-Noble	191	20,5	S	0,0	7,9	3,1	14,1
Versailles	36 474	49,1	5,2	7,5	6,0	4,4	17,9
Viroflay	6 574	43,8	3,8	6,2	2,5	2,5	8,8
CAVGP	69 086	50,9	4,2	6,8	5,1	4,0	17,5
Bailly	1 467	33,3	2,4	2,7	0,6	1,2	4,5
Noisy-le-Roi	2 970	34,9	1,4	4,0	2,4	2,4	6,8
Rennes-Moulin	S	S	S	S	S	S	0,0
Yvelines	537 910	58,4	6,6	6,8	4,5	4,5	21,1

(source: FILGCOM 2007 - DGI, fichiers préfectoraux de la demande au 1er janvier 2007, IUP15 2006 - IREQ10)

Source : PAC Etat, DDT78

Si ces proportions peuvent paraître faibles, elles ne reflètent cependant nullement l'importance des besoins potentiels en logement social. Ainsi, si l'on s'attache à la proportion de ménages aux revenus compatibles avec le logement social dans le parc privé, on constate que la part des ménages locataires du parc privé ayant de très petits revenus (compatible avec le PLAI) dans la CAVGP est comparable à celle du département (6,8%).

La confrontation des revenus des ménages et des revenus nécessaires pour louer ou acquérir un logement permet d'affiner encore l'analyse.



Source : DGI, 2008 – Sémaphores, Données Base Biens

On constate que, pour les ménages de 3 personnes :

- 40% de ces ménages n'ont pas les revenus suffisants pour accéder dans l'ancien
- et environ 55% dans le neuf
- 15% n'ont pas les revenus suffisants pour louer dans le parc privé
- ¼ des ménages ont les revenus suffisants pour louer dans le parc privé mais insuffisant pour accéder dans l'ancien

Par ailleurs, les ménages compris entre les plafonds de revenus PLUS et PLS correspondent à la tranche qui dispose des moyens nécessaires pour accéder dans l'ancien. Hors comme vu précédemment cette part représente ¼ des occupants du parc social. Si le loyer PLS correspond bien à la situation du marché, ce sont avant tout les ménages aux ressources inférieures au PLUS qui n'ont d'autres choix que le locatif, public ou privé.

4.4- LES ENJEUX DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT POUR LE PARC PRIVE ET LE PARC SOCIAL

L'ancienneté du parc de logements soulève la question de sa performance énergétique. Ainsi, 7 logements sur 10 ont été construits avant les premières normes thermiques (1975). Malgré l'absence de données statistiques, les acteurs du territoire s'accordent sur le fait que de nombreux logements sont énergivores et génèrent des coûts d'entretien et de chauffage de plus en plus élevés.

Pour mémoire, le Grenelle de l'Environnement fixe les objectifs suivants :

- Un seuil de 50kWh/m²/an pour les constructions neuves à compter de fin 2012, soit une étiquette DPE énergie de classe A.
- La réduction d'au moins 38% des consommations d'énergie du parc de bâtiments existants d'ici 2020.

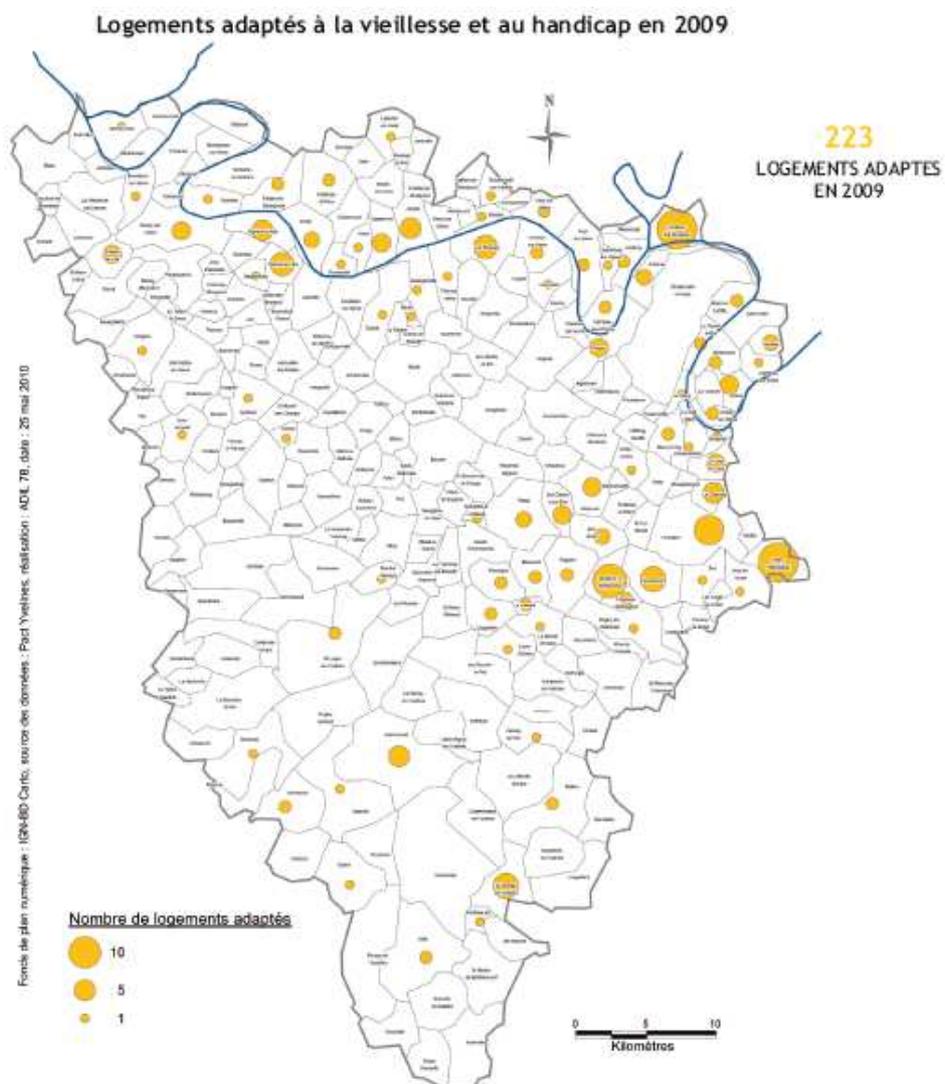
Dans le cadre du « Projet pour le Mouvement HLM », l'Union Sociale pour l'Habitat s'est engagée pour la remise aux normes des logements les plus énergivores : dans l'ancien 800 000 logements en 10 ans devront atteindre la classe C de consommation. Dans le neuf, chaque opération de construction doit faire l'objet d'une analyse et d'une conception spécifiques, qui permettront de concilier et d'adapter les enjeux environnementaux et sociaux et les investissements supplémentaires nécessaires.

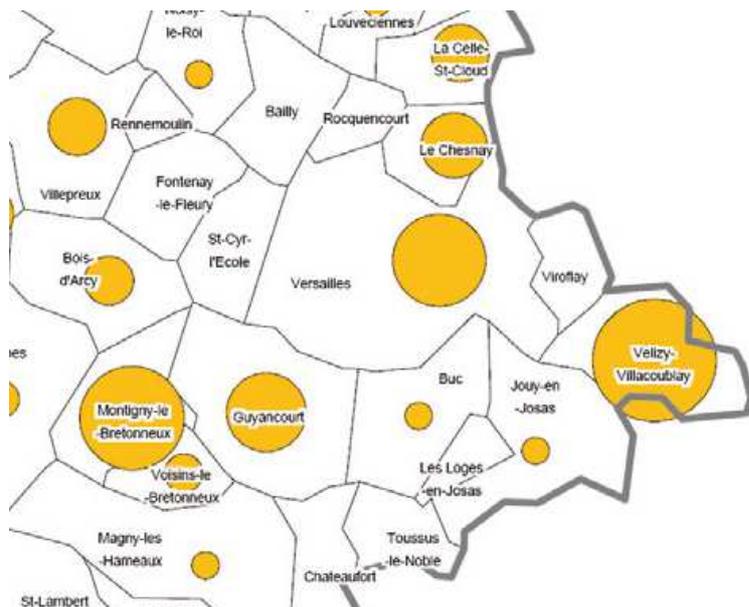
Les organismes HLM du territoire ont des besoins importants en termes de réhabilitation thermique, le parc étant classé pour l'essentiel en catégorie D. Ainsi, Versailles Habitat, qui dispose d'un patrimoine de 43 résidences pour 3 261 logements, ne compte aucune résidence en catégorie supérieure à C : 9 en C, 18 en D ou D-E, 5 en E-F-G, 11 résidences restant à diagnostiquer. De même, LOGIREP gère 544 logements dont 91% en catégorie D et 9% en catégorie E.

Par ailleurs, certains organismes HLM ont des besoins en réhabilitation classique de leur patrimoine. En effet, ils n'ont pas tous bénéficié des (anciens) crédits PALULOS pour réhabiliter leur parc durant les deux dernières décennies. De plus, certains bailleurs, tels qu'ICF et la Sablière, sont confrontés à la vétusté de leurs réseaux, qui nécessitent de lourdes interventions financières.

4.5- LA REPONSE AUX BESOINS DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES : UNE APPROCHE PAR PUBLICS

4.5-1. Des efforts importants en cours vis-à-vis des étudiants et des personnes âgées





Source : ADIL 78

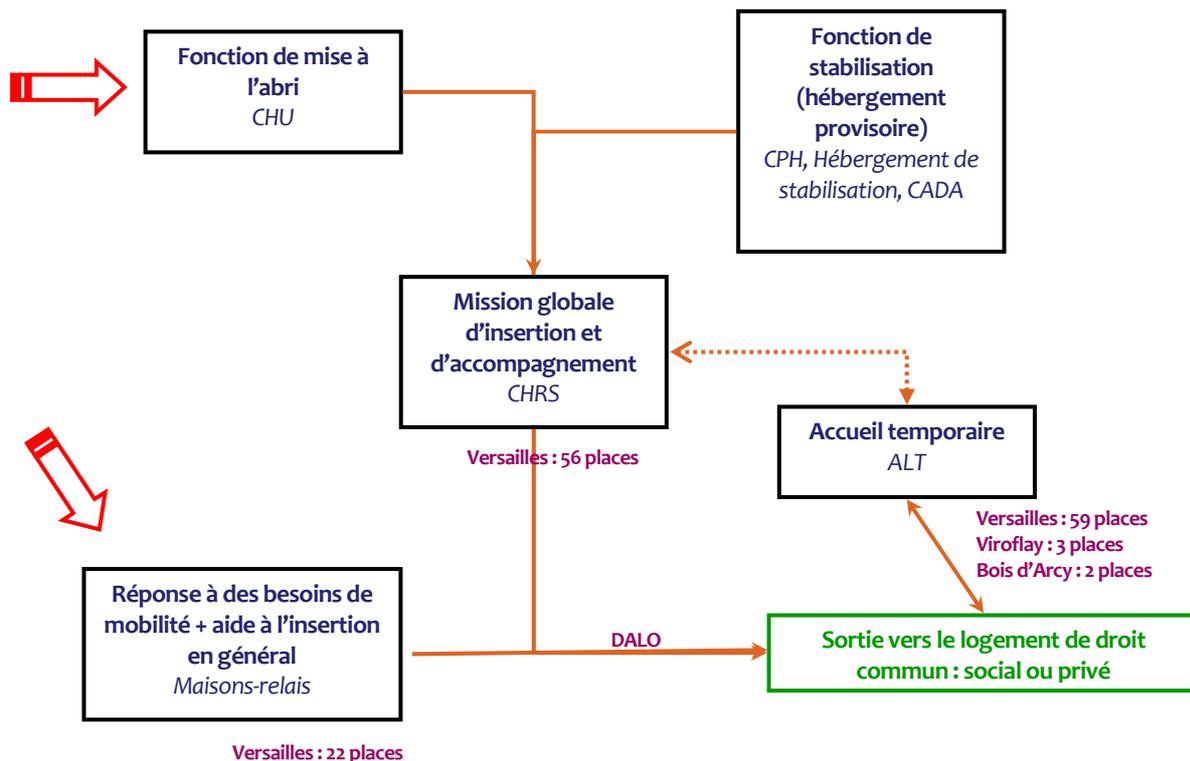
223 logements ont été adaptés au handicap ou à la vieillesse en 2009 après la mobilisation des subventions par le PACT Yvelines. Parmi, ces 223 ménages, 73% étaient des propriétaires occupants et 27% des locataires. L'essentiel des travaux a porté sur les parties privatives des logements. Le montant moyen des travaux d'adaptation s'est élevé à 9 787 € pour un montant moyen de subvention de 6 620 €.

4.5-2. Une offre en places d'hébergement globalement suffisante

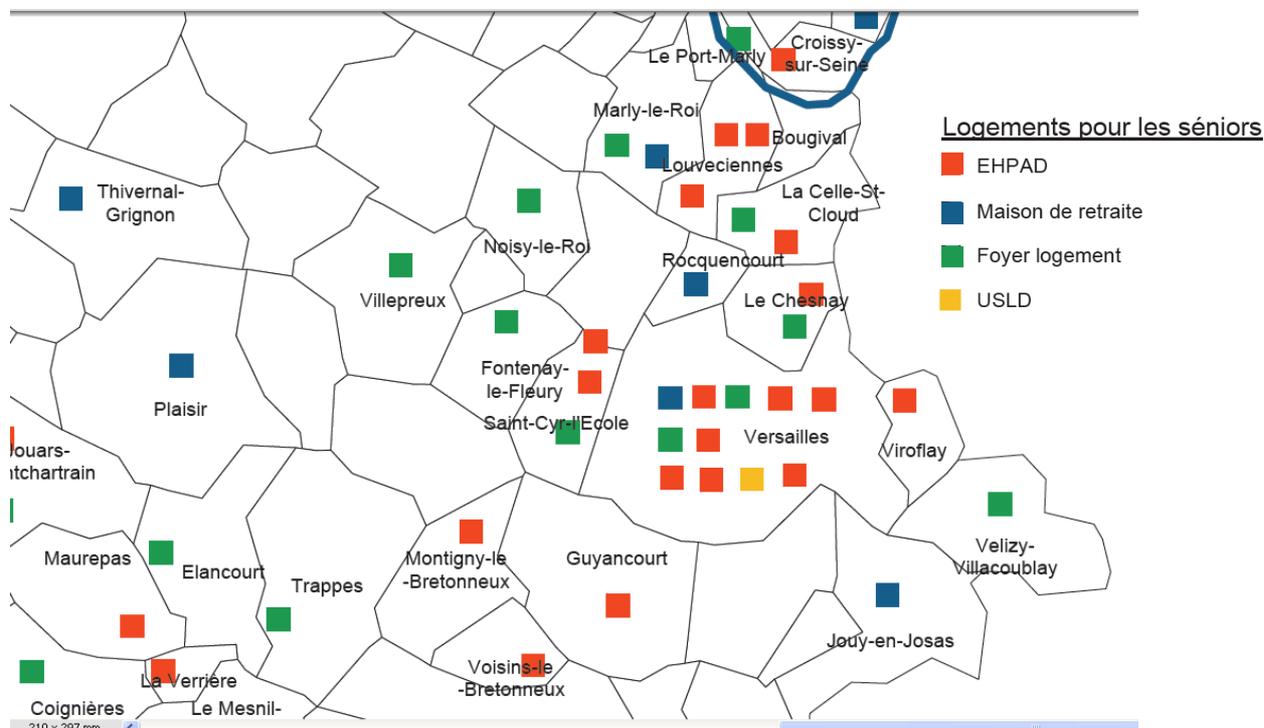
Les besoins en places d'hébergement couverts par l'article 69 de la loi MLE sont déjà entièrement couverts à l'échelle de la CAVGP.

Commune	Nombre d'habitants RGP 2007 (pop totale)	Nombre de places d'hébergement à prévoir (N)	Nombre de places existantes*							Total 1+2+3+4+5+6+7 (H1)	Ecart (N-H1) Reste à créer
			hébergement d'urgence (1)	stabilisation (2)	CHRS (3)	urgence (4)	CADA (5)	ALT (6)	Maison relais (7)		
Bois-d'Arcy	13 672	13	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Buc	5 629	5	0	0	0	0	0	2	0	2	3
Fontenay-le-Fleury	13 105	13	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Jouy-en-Josas	8 230	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Les Loges-en-Josas	1 504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rocquencourt	3 340	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Saint-Cyr-l'Ecole	17 282	17	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Toussus-le-Noble	851	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versailles	88 927	88	67	40	56	0	0	59	22	244	-156
Viroflay	16 251	16	35	0	0	0	0	3	0	38	-22
CAVGP	168791	161	102	40	56	0	0	64	22	284	-123

* données fournies par la DDASS des Yvelines



La DDAS recense même un surplus de 123 places par rapport aux obligations réglementaires. Cette offre est assez bien distribuée dans ses différentes fonctions et s'insère dans un contexte d'offre complémentaire sur l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.



Toutefois, l'offre apparaît très concentrée sur Versailles. Les acteurs estiment globalement que cela est cohérent considérant que Versailles représente la moitié de la population, qu'elle

est une Ville-Préfecture, qu'elle jouit de la meilleure accessibilité et qu'il y a sur ce territoire une tradition d'accueil de ces population avec de très nombreuses associations et initiatives privées. La plupart des communes si elles n'ont pas de structures dédiées, disposent de logements, soit sous forme de patrimoine communal, soit dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs, soit sous forme de logements passerelles qui permettent de répondre aux situations d'urgence ponctuelles.

Les lacunes en termes d'offre sont donc surtout les places de stabilisation, le logement temporaire et les structures « intermédiaires » (maisons thérapeutiques, structures dédiées aux sorties de prison, aux familles monoparentales...).

4.5-3. Les publics prioritaires dans le cadre du PLHi2

En tenant compte des structures existantes et de l'effort d'accompagnement déjà en place pour un certain nombre de publics, les acteurs considèrent que l'attention doit porter plus spécifiquement sur les publics suivants :

- Jeunes en insertion
- Personnes âgées dépendantes aux ressources modestes ou hébergées
- Familles monoparentales, mères démunies
- Résidants d'origine étrangère en lien avec la présence de la Préfecture à Versailles. Autre sujet de préoccupation sur Versailles : l'hébergement des demandeurs d'asile. Les associations qui s'en occupent n'arrivent plus à suivre et tirent la sonnette d'alarme
- Personnes sortant de prison
- Personnes souffrant de troubles psychologiques/psychiatriques

Les nombreux projets de résidences étudiantes ne résolvent pas un des problèmes majeurs : la question du logement des jeunes décohabitants et des jeunes en insertion.

Plusieurs constats convergent :

- Mission locale : publics 16-25 ans sortis du système scolaire, petits salaires, peu voire pas de soutien familial Population en grande difficulté estimée à environ ¼ des 1500 jeunes suivis annuellement.

→ Gros problème d'accès au parc privé qui crée un effet de chaîne en encombrant les FJT puis les CHRS, auquel s'ajouterait un refus par certains organismes bailleurs d'accueillir certains jeunes aux revenus limités.

- CLAJJ Versailles constate ces dernières années une augmentation significative des cas de mères de familles qui se retrouvent seules et de nombreux jeunes en insertion qui vivent ou travaillent sur le territoire.

Le CLAJJ tente de constituer une offre pour répondre à quelques situations : 3 logements ALT, 5 logements en sous location, quelques logements dans le parc social pour une durée de six mois à un an, tentative de monter une offre en colocation.

- ADOMA a signé une convention tripartite en Ile-de-France pour accueillir 10 000 jeunes. Les structures se sont très vite trouvées confrontées au problème d'accompagnement social et au refus d'aller en résidence car ces publics souhaitent au moins un studio. Des cas de non-paiement sont signalés, certains jeunes n'étaient pas solvables... Ces constats soulignent le manque d'un opérateur social.

4.6- FONCIER ET URBANISME : QUELLES MARGES DE MANŒUVRE ?

Le diagnostic a démontré que sur ces dernières années, l'augmentation du niveau de la construction et le maintien d'un bon équilibre habitat/emploi ont contribué à enrayer le déclin démographique.

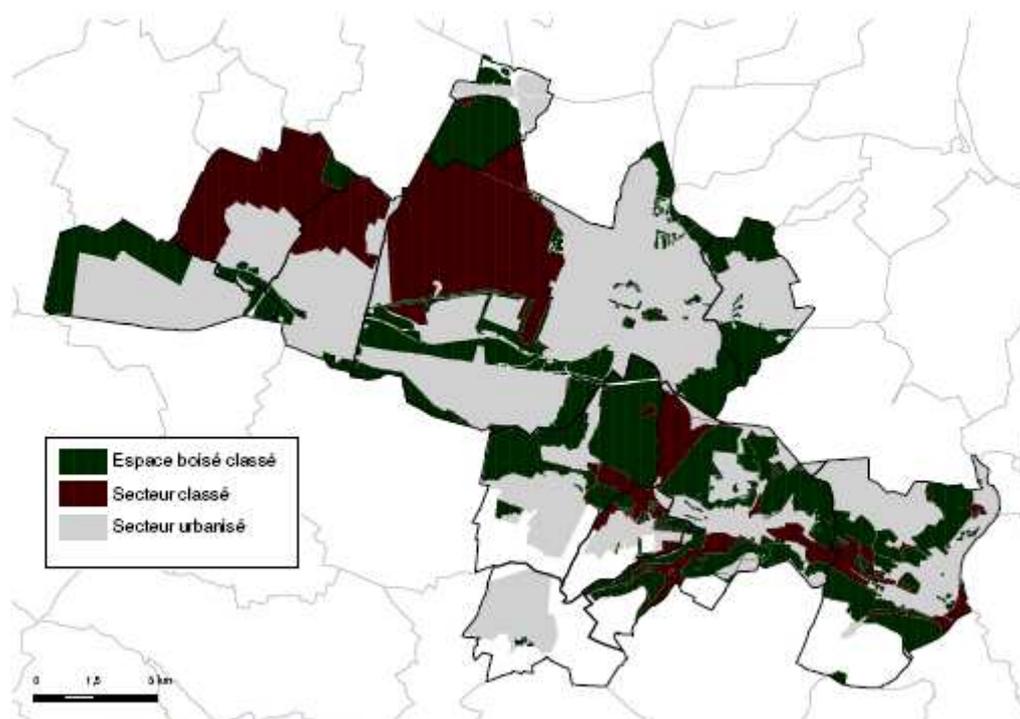
Mais l'accumulation des contraintes et la très rapide croissance des prix, à peine entamée par la crise, ont rendu très difficile la production de foncier sans anticipation.

Afin d'apprécier au mieux les marges de manœuvre du second PLH, il s'agit d'analyser les contraintes sur ce territoire, le potentiel foncier mobilisable et faire le bilan des projets et coups partis de l'ensemble des communes de l'agglomération.

4.6-1. Un territoire aux multiples contraintes

La principale caractéristique de Versailles Grand Parc est la prééminence d'un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, qui se traduit par le classement d'une bonne partie du territoire principalement au titre des espaces boisés classés, du château, de la Plaine de Versailles et de la vallée de la Bièvre.

Structure et contraintes du territoire : espaces urbanisés et espaces classés



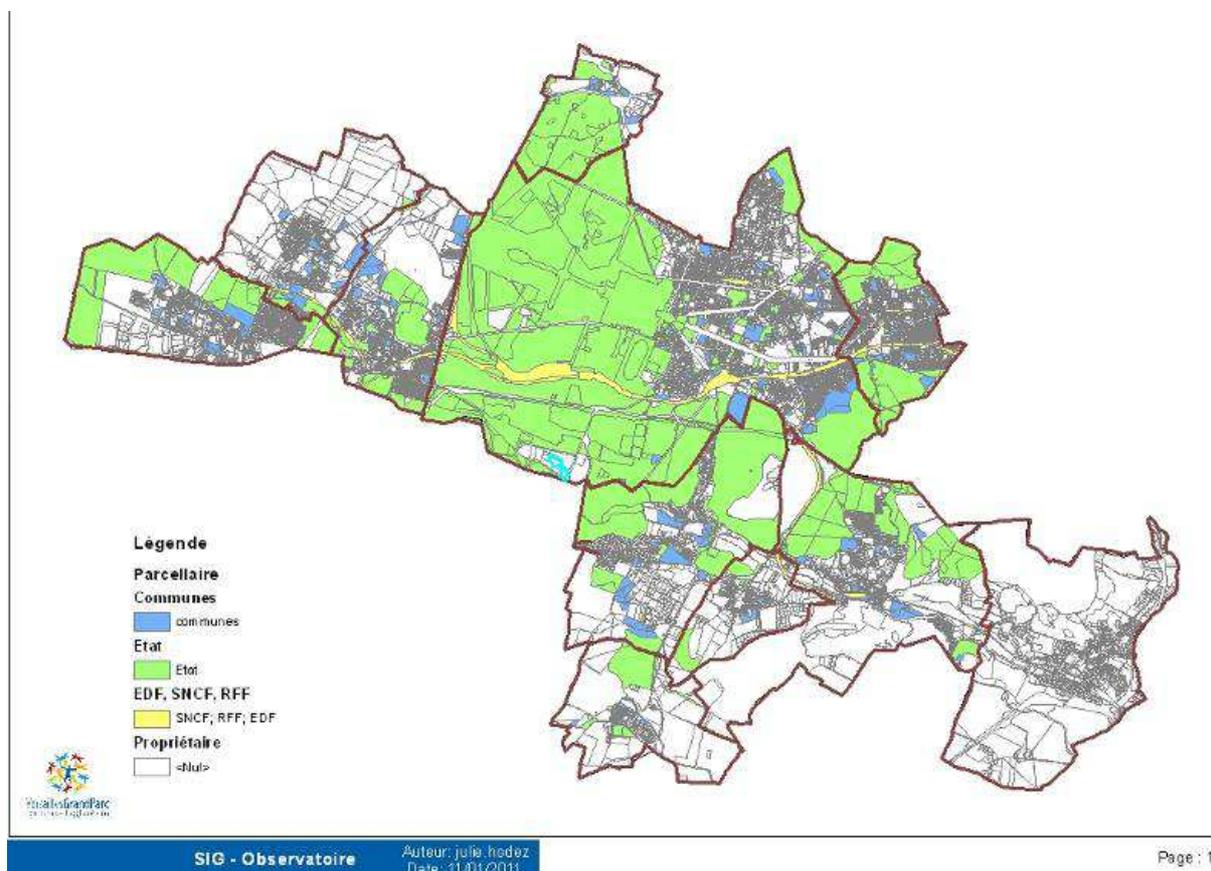
Source : BD POS/PLU, DIREN

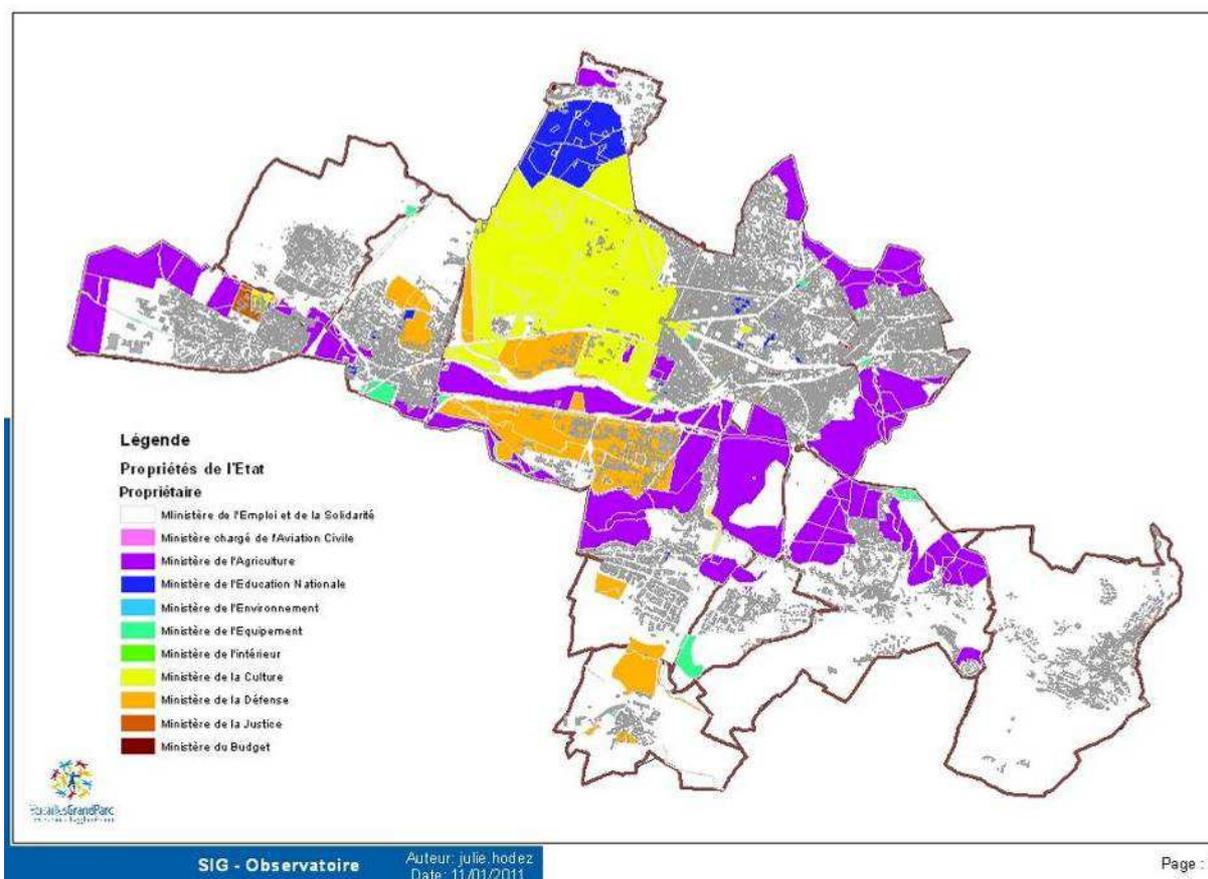
Outre la proportion importante de terrains classés sur le territoire de l'intercommunalité, les grands propriétaires publics sont très présents sur le territoire. En effet plus du 1/3 de la surface de VGP est maîtrisé par l'Etat et des établissements publics d'Etat.

Grands propriétaires publics (surfaces ha)	A	N	AU	U	Total	% Versailles Grand Parc
Ministère culture et communication	0	810	0	8	819	10%
ONF	3	769	0	38	811	9%
Ministère de la Défense	0	372	75	302	750	5%
Ministère agriculture, INRA	48	333	0	32	412	10%
SNCF/RFF	0	18	0	136	154	2%
Total grands propriétaires publics	51	2302	76	517	2945	35%

Sources : Recensement foncier-2007-GTC, BD POS/PLU, Base Majo2 (DGI)

Cette propriété publique est de plus morcelée entre plusieurs ministères.





De plus, les pratiques communales en la matière restent modestes avec des outils règlementaires et fonciers insuffisamment mis en œuvre :

- > Peu de démarches formalisées de projets urbains
- > Une utilisation restreinte des outils de maîtrise foncière
- > Peu de prospection ou de veille foncière organisée
- > Des moyens humains limités

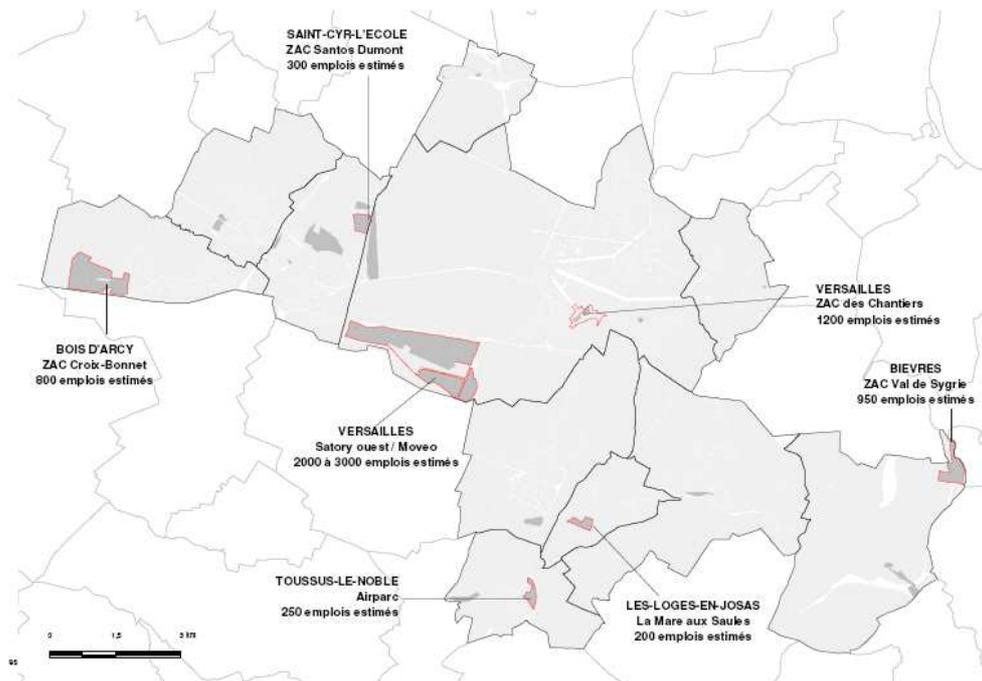
4.6-2. Etat des lieux du potentiel foncier

L'étude foncière de 2007 avait dressé le bilan des projets de mobilisation du foncier à court et à long terme, le court terme correspondant à la deuxième partie du PLHi1 et le long terme correspondant au PLHi2. Cette étude mettait en lumière :

- ✓ Potentiel important en ce qui concerne le foncier dévolu à l'activité

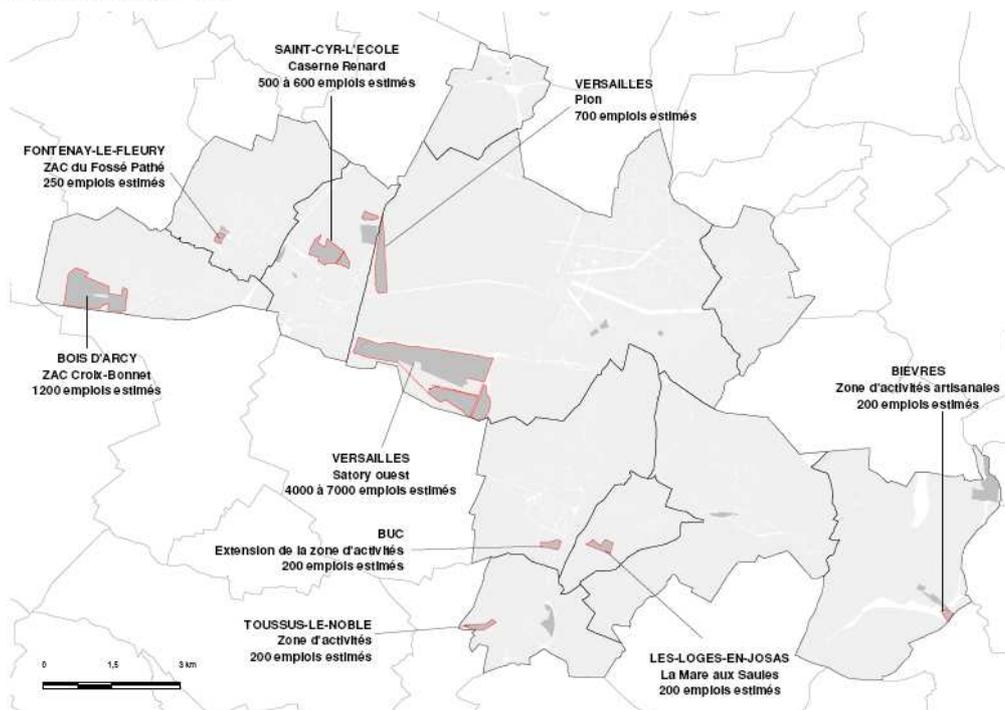
En effet, à horizon 2017, l'étude relevait 33 projets, pour une superficie totale de 240 ha, représentant à terme au moins 15 000 emplois. Sur la période 2012-2017, plus des 2/3 des projets s'inscrivent dans des opérations d'aménagement (ZAC, PAE).

Le court-moyen terme (2008-2011) : les principaux projets d'activités économiques sur le territoire de Versailles Grand Parc



Source : Recensement foncier-2007-GTC

Le long terme (2012-2017) : les principaux projets d'activités économiques sur le territoire de Versailles Grand Parc



Source : Recensement foncier-2007-GTC

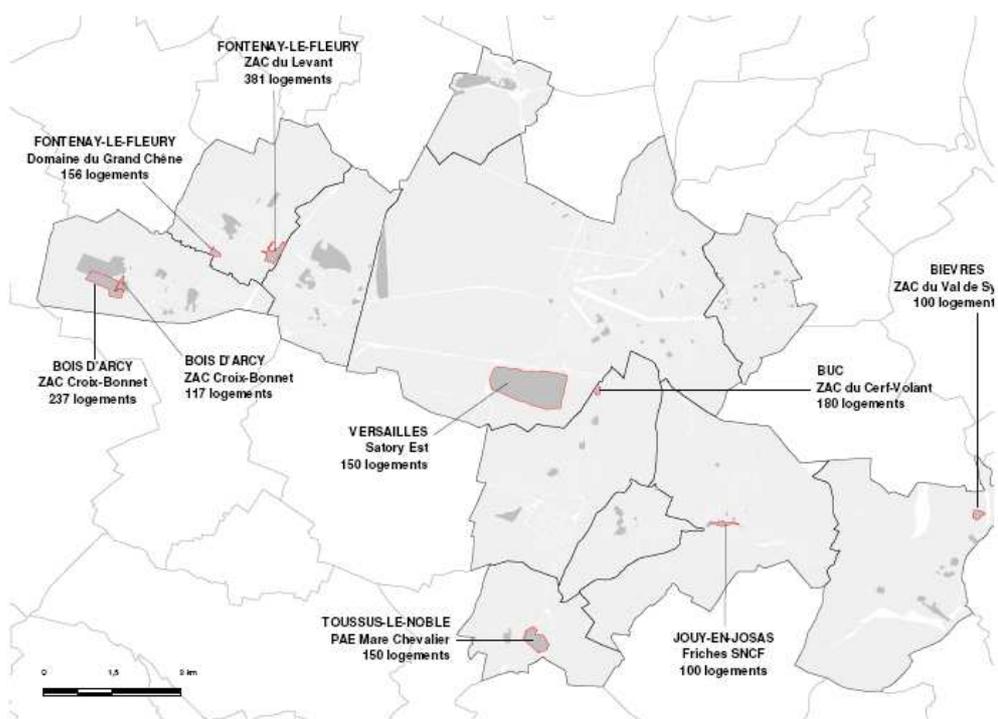
Le fort niveau d'ambition en matière de développement économique interroge donc la politique habitat sur sa capacité à accompagner cette politique.

- ✓ Potentiel très insuffisant pour celui destiné au logement

L'étude constatait un potentiel foncier sur la période 2008-2011 en adéquation avec l'objectif du PLHi1, avec la réalisation possible de l'ordre de 1000 logements par an dont près d'1/3 en logement social, mais avec des risques de report en raison :

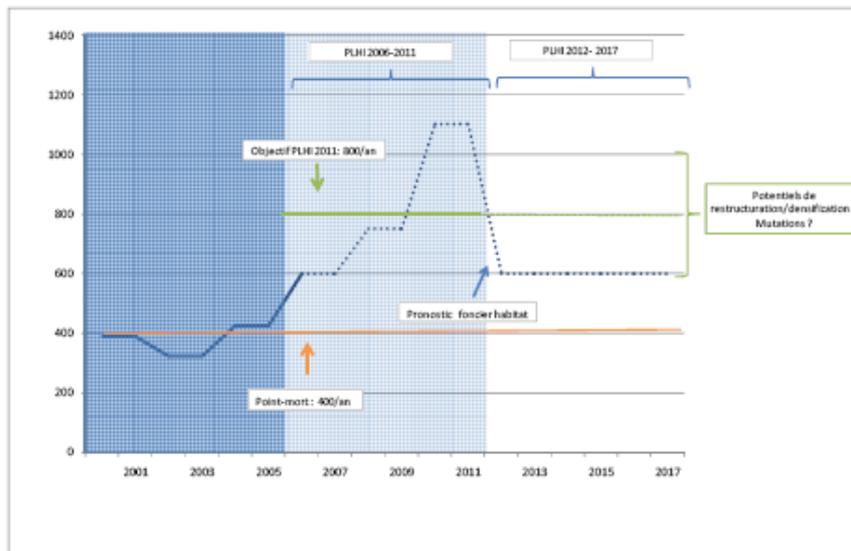
- du nombre important d'opérations de taille diverses, mais souvent petites, qui peuvent faire l'objet d'une attention moins soutenue dans leur réalisation,
- le faible nombre d'opérations sous maîtrise d'ouvrage publique même partielle (55%)
- la forte incertitude quant à la réalisation rapide de certaines opérations, projetées de longue date, souvent repoussées dans le temps et pour lesquelles la question de la mobilisation du foncier n'est pas encore réglée, concernant essentiellement des terrains propriétés de grands propriétaires publics.

Le court-moyen terme (2008-2011) : les principaux projets de logements sur le territoire de Versailles Grand Parc



Source : Recensement foncier-2007-GTC

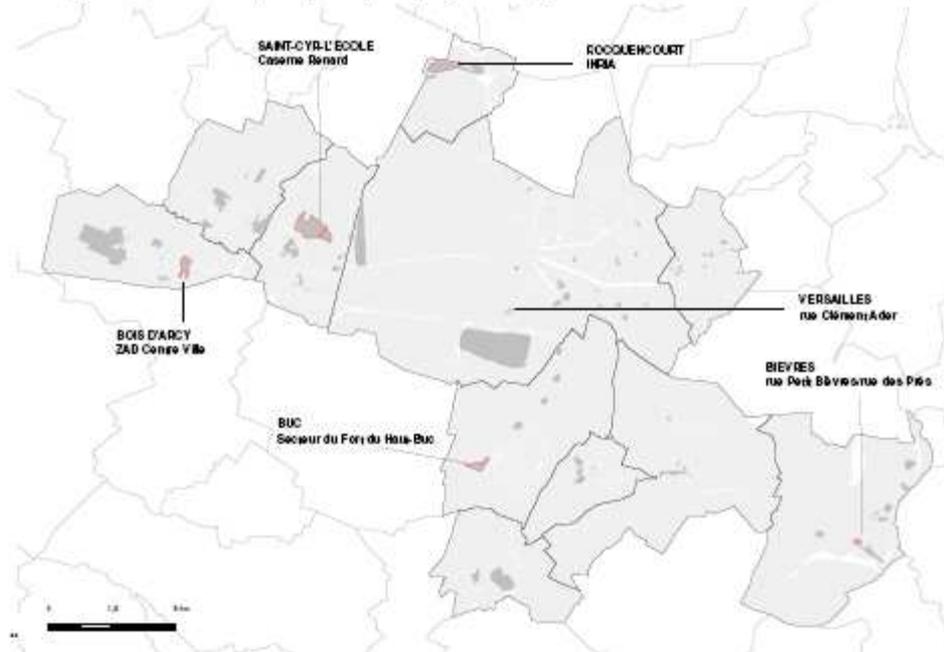
Le foncier pour l'habitat : un potentiel mobilisable insuffisant



Sources : traitement GTC d'après INSEE, Filocom, recensement foncier 2007

En revanche, sur la durée du PLHi2, l'étude recensait un potentiel d'à peine 600 logements par an, lié en particulier à la faiblesse des opportunités recensées sur Versailles et la Vallée de la Bièvre. 40% de ce potentiel total relevant en effet de la transformation effective de la caserne Renard à Saint-Cyr-l'École.

Le long terme (2012-2017) : les principaux projets de logements sur le territoire de Versailles Grand Parc



Source : Recensement foncier-2007-GTC

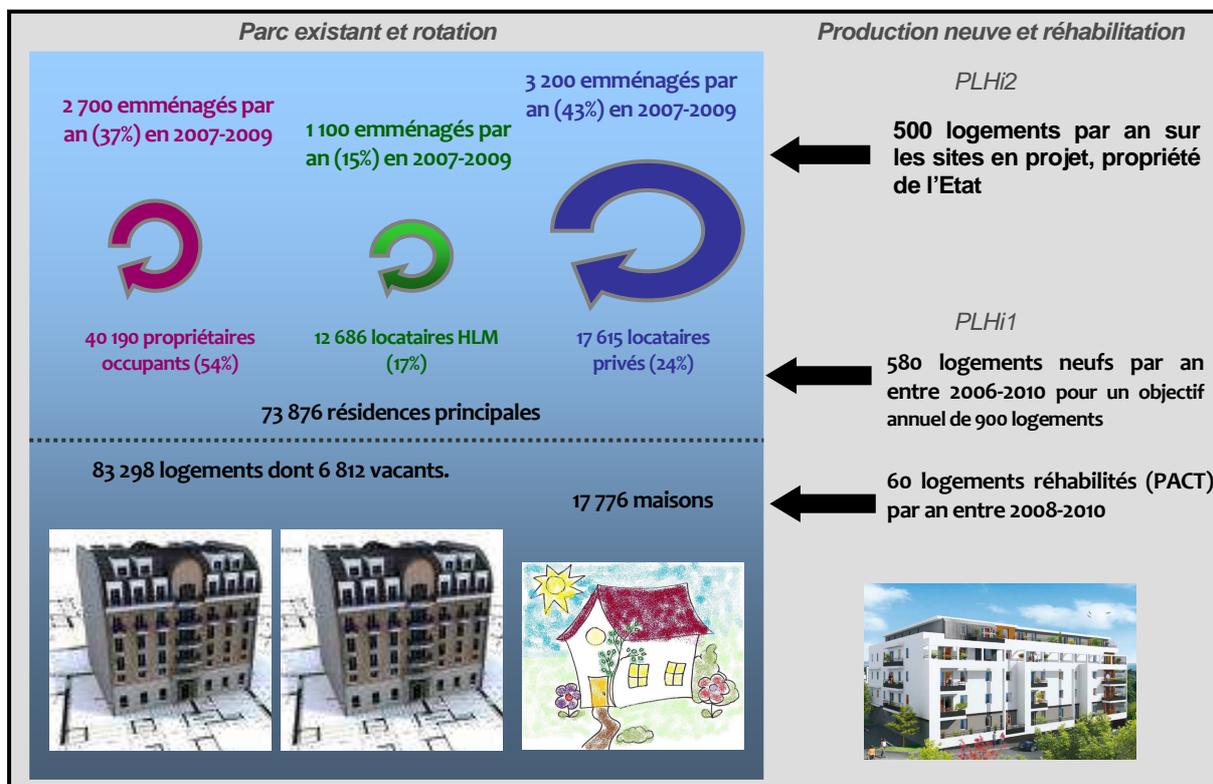
Les réserves exprimées sur la capacité à mobiliser le foncier dans le calendrier prévu se sont trouvées fondées. En effet, début 2011, on constate un décalage avec des projets prévus pour la période 2008-2011 qui seront finalement reportés sur la durée du PLHi2 (friches RFF à Jouy-en-Josac, 2^{ème} tranche de la ZAC de la Croix-Bonnet à Bois d'Arcy) et des projets initialement prévus sur la période 2012-2017 qui seront probablement opérationnels au-delà (Satory Est à Versailles, INRIA à Rocquencourt).

L'état des lieux début 2011, réalisé dans le cadre du groupe de travail acteurs du foncier, rend compte d'une levée des blocages sur une dizaine de projets jusqu'alors plus ou moins bloqués.

Opération	Caractéristiques et programmation prévisionnelle	Contraintes	Calendrier prévisionnel
Caserne Renard Saint-Cyr-l'École	1400 logements dont 16% de LLS	Dépollution estimée à 24 M€ Présence de bombes, évacuation population nécessaire Accessibilité (étude CG en cours) Servitude liée au bruit (PEB zone C)	Démarrage opérations en 2013
Terrains militaires Toussus le Noble	100 logements dont 25% de LLS	Mutation de la zone d'activité liée à la présence des militaires Commune souhaite récupérer la partie arborée	Post 2014
Friche RFF Jouy en Josas	120 logements dont 40% de LLS	Association de riverains contre toute densification Zone inondable, côte à valider avec le maire	Lancement prévu 2012
Friche RFF Bièvres	95 logements dont 45% de LLS		Horizon PLH2
Versailles Chantier Gare RER de Versailles		Friche RFF vendues fin 2010 à la Ville	Horizon PLH2
Fort du Haut Buc	190 logements	2 propriétaires : Intérieur et Culture 4/5 fortement pollués Etude pyrotechnique et attente validation diagnostics environnementaux et estimation France Domaine Accessibilité moyenne	Horizon 2013-2014
Satory Ouest			PLH2
Caserne Pion Versailles	300 logements dont 30% de LLS	Zone non constructible PEB Dépollution	2013
ZAC du Bourg Rocquencourt	400 logements dont 30% de LLS	Desserte difficile	2012
Délaissés A86 Viroflay	150 logements dont 30% de LLS + 38 logements sociaux	Ville en attente de la vente des terrains par l'Etat et démarrage des chantiers I3F	2012/2014

Toutefois, même dans l'hypothèse de la réalisation de l'ensemble de ces opérations dans la durée du PLHi2, cela représente une base de 500 logements par an sur l'agglomération.

4.6-3. Quelles marges de manœuvre ?



Source : FILOCOM (2009), VGP, PACT – traitement Sémaphores

En dehors des coups partis et de ce que le territoire produit « naturellement » par le jeu du marché, il s'agit de s'interroger sur les pistes de « fabrication » du foncier permettant d'augmenter le potentiel.

4 pistes sont théoriquement envisageables :

- le foncier d'extension en zone non bâtie ;
- le foncier « à urbaniser » tels qu'inscrits dans les PLU ;
- les droits à bâtir non consommés dans le cadre du PLU ;
- le foncier mutable : secteurs nécessitant des restructurations ou secteurs stratégiques justifiant un changement règlementaire de vocation ou de densité.

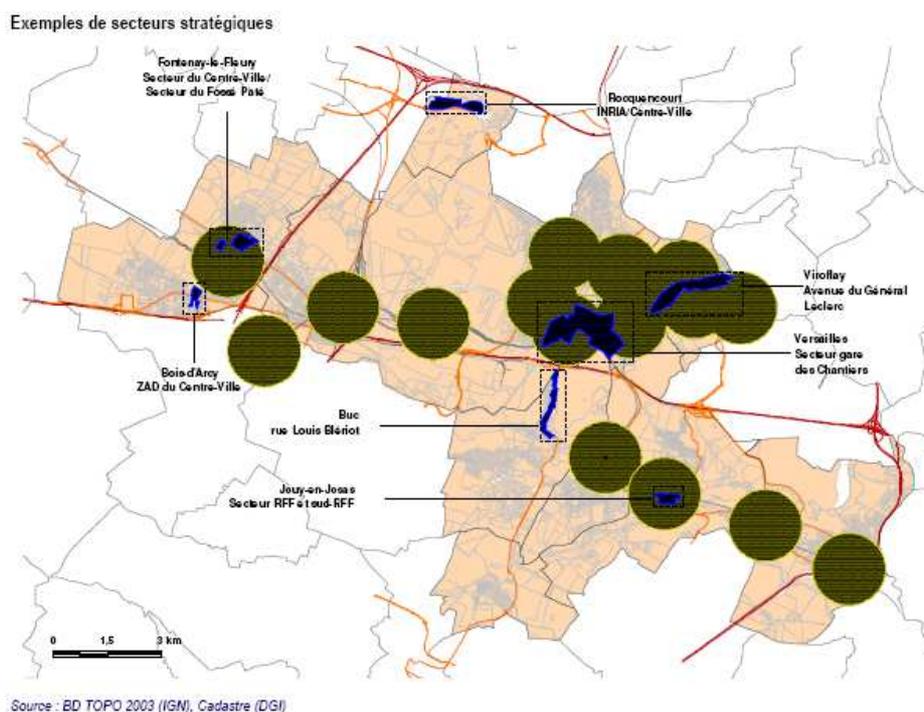
La première option est très limitée et se cantonne au Sud sur le plateau de Saclay. Il s'agit en majorité d'espaces à usage agricole mal desservis et que l'OIN entend préserver (cf. Projet d'Aménagement des 4 agglomérations).

L'analyse théorique des droits à bâtir non consommés réalisée dans le cadre de l'étude foncière ainsi que dans le PAC de l'Etat, à savoir les zones sous occupées en terme de bâti par rapport à ce que permet le document d'urbanisme en vigueur, laisse présager d'importants potentiels en sous densité règlementaire.

En pratique, il semblerait que ce soient les secteurs les plus facilement mobilisables qui fassent l'objet de projets. Les potentiels restants correspondent à des opérations complexes, coûteuses et qui requièrent des pratiques innovantes :

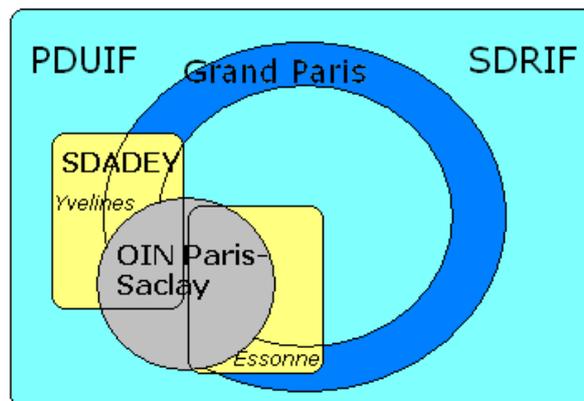
- opérations d'ensemble sur des copropriétés ou des logements HLM peu denses,
- des secteurs de maisons individuelles valorisés dont la mutation est encore peu observée,
- des secteurs où le COS résiduel est trop peu incitatif

Enfin, concernant le foncier mutable à créer pour se donner des marges de manœuvre, l'étude foncière avait identifié des secteurs stratégiques qui restent d'actualité.



5. UNE POLITIQUE QUI DOIT COMPOSER AVEC DE MULTIPLES INJONCTIONS STRATEGIQUES

5.1- LES DIFFERENTS DOCUMENTS STRATEGIQUES ET LES IMPACTS EN TERME D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



Source : Sémaphores

Le Schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF)

Le PLH doit être compatible avec le SDRIF approuvé le 27 avril 1994 ; celui-ci donne trois orientations à l'aménagement de l'Ile-de-France :

- mieux respecter la nature et réduire les nuisances,
- mieux vivre dans un cadre urbain accueillant,
- mieux répondre aux besoins de transports et d'échanges.

Révisé en septembre 2008 et actuellement en cours de révision suite à son incompatibilité avec la loi sur le Grand Paris, seul un avant-projet susceptible d'évoluer donne les grandes tendances du parti pris d'aménagement.

La loi relative au Grand Paris

Le Président de la République a énoncé plusieurs grands principes pour la Région capitale dans son discours du 29 avril 2009, le projet du Grand Paris s'annonçant comme un grand « plan de cohésion urbaine ».

Pour l'instant, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris se résume à un projet de réseau de transport d'intérêt national autour de la capitale. Elle crée également un nouvel outil d'aménagement, les Contrats de développement territorial (CDT) entre collectivités et Etat. Les différents objectifs relatifs au Grand Paris devront être pris en compte par le PLH.

L'OIN Paris-Saclay

L'Etat et les collectivités se sont mis d'accord sur la mise en place d'une Opération d'Intérêt National (décret du 3 mars 2009) afin de faire du plateau de Saclay un véritable cluster de rang mondial, en travaillant autour de quatre thématiques :

- Pôle scientifique et enseignement supérieur
- Mise en valeur du patrimoine et des ressources naturelles
- Conception du mode de vie/ mode de ville
- Image et visibilité internationale

Le périmètre retenu s'étend sur les Yvelines et l'Essonne, comptant 49 communes et 4 Communautés d'agglomération (CAVGP, CASQY, CAPS et Europ'Essonne) ; il comprend 650 000 habitants et 350 000 emplois. Toutes les communes membres de VGP, à l'exception des trois intégrées en janvier 2011 sont comprises dans ce périmètre.

La Mission de préfiguration a lancé un nouvel appel d'offres en juillet 2010 pour une étude de programmation stratégique du territoire; l'opération est encore trop peu avancée pour en tirer des orientations en termes de logement. Le PLH devra toutefois prendre en compte ces futures orientations.

Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)

Le SDADEY approuvé en 2002, puis actualisé et adopté le 12 juillet 2006 exprime la vision stratégique du département sur l'aménagement. Les grandes orientations insistent sur :

- l'incitation au développement urbain dans les territoires d'envergure régionale
- l'amélioration et la complétude des infrastructures nécessaires à ce développement
- la valorisation des espaces naturels pour un meilleur cadre de vie
- la promotion de modes de développement différenciés (services, cadre de vie)

La CAVGP se présente comme l'un des territoires les plus stratégiques du département, aux côtés de Saint-Quentin-en-Yvelines et Vélizy, mais aussi de Massy-Saclay et Seine-Aval, avec qui le Conseil général voit des possibilités de complémentarités en termes de développement.

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PLH doit être compatible avec le PDUIF, arrêté le 15 décembre 2000 et actuellement en cours de révision. Les agglomérations de plus de 100 000 habitants ont l'obligation d'élaborer un plan de déplacement urbain.

Le PDUIF donne trois objectifs :

- diminuer le trafic automobile
- augmenter la part des transports collectifs
- favoriser la marche et le vélo dans les transports urbains.

Les aspects de desserte doivent être pris en compte par les problématiques de l'habitat. La valorisation urbaine aux abords des gares, ou encore l'établissement de normes de stationnement pour les logements neufs participent à cette cohérence habitat/transports.

5.2- LES IMPLICATIONS EN TERME D'HABITAT

Les objectifs du SDRIF de 1994 restent d'actualité en termes de logements :

- développer la capacité de logements
- renforcer la densité urbaine autour des pôles de centralité
- assurer une diversité de l'offre
- trouver un meilleur équilibre entre emplois et habitat.

C'est essentiellement sur les objectifs quantitatifs que le SDRIF est attendu. Le projet de SDRIF prévoit la construction de 60 000 logements par an en Ile-de-France, dont 7400 dans les Yvelines. La part de logements sociaux dans le département doit passer de 19 % en 2005 à 27 % à l'horizon 2030, afin d'atteindre les 30 % à l'échelle régionale. La crise du logement qui sévit en Ile-de-France conduit à de nouvelles exigences envers les communes rurales : la part de logements sociaux passe ainsi de 2 % à 10 %.

Cet objectif de 60 000 sera augmenté à 70 000 logements/an, objectif annoncé par le Président de la République dans le cadre du Grand Paris. Les nouveaux CDT seraient mobilisés pour atteindre ce chiffre.

Le futur SDRIF se donne donc pour priorité la relance de la construction de logements, tout en maintenant le principe d'égalité des chances et de protection de l'environnement. L'avant-projet identifie d'ores et déjà 19 secteurs de densification préférentielle, majoritairement situés sur Versailles, et 5 d'urbanisation conditionnelle.

5.3- LES STRATEGIES DES TERRITOIRES ENVIRONNANTS

	Pop 2007	Objectif construction	Objectif réhabilitation	Ratio pour 1000 hts
CAPS	97117	1085 par an dont 32% de LLS et 360 logements spécifiques (étudiants et chercheurs), 14% accession sociale	Non précisé	10
CASQY	146 558	546 par an dont 24% de LLS, 14% accession aidée et 13% logements spécifiques	Sur 2004-11, 3054 logts	3,7
CCBS	169 672	700 par an dont 35% LLS, 5% accession aidée	Sur 2004-11, 1360 logts	4,1
CCCY	21975	100 par an dont 45% LLS	A l'étude	4,6

Source : Sémaphores

La Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay (CAPS)

La Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay a engagé son PLH en 2008. Envisageant un « scénario intermédiaire » de croissance démographique au regard de la période 1999-2004, avec en prévision +3 % par an, la CAPS veut anticiper la réduction des ménages liée au vieillissement de la population et à la décohabitation. L'enjeu de ce territoire est de préserver l'attractivité économique liée à la recherche, en favorisant étudiants et scientifiques avec un rapprochement domicile-travail. L'accent est mis sur la volonté d'une mixité sociale, en mobilisant les ressources du parc existant d'usage très extensif, afin de maîtriser la diffusion du bâti et protéger les espaces agricoles et naturels. Le parc social est gelé et le parc de logements spécifiques encore insuffisant.

En réponse à une demande de petits et moyens logements, la CAPS table sur une production de 725 logements par an, pour 51 % des T1-2 et T3, dont

- 32 % de logements sociaux (28 % de PLUS, 5% de PLAI),
- 32 % de logements intermédiaires,
- 22 % de logements libres (dont 10 % en locatif, 12 % en accession),
- 14 % en accession sociale

Le nombre de logements spécifiques est mis à part avec un zoom sur les publics étudiants et chercheurs, pour une production de 360 logements par an (aidé à 28 %). La réduction de la taille moyenne des logements est un moyen d'optimiser la construction neuve.

Avec une prévision de 500 000 euros de coût pour la CA la première année (280 000 du fonds intercommunal pour des réserves à long terme, 140 000 de complément pour l'OPAH, 15 000 en FSL, 15 000 du fonds intercommunal d'aide au logement), la CAPS semble avoir un projet quelque peu ambitieux. Toutefois les dépenses devraient progressivement augmenter à mesure de l'évolution des actions et de la contribution de chaque commune encore en-dessous des 20 % de logements sociaux.

La Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY)

Le PLH de la CASQY s'est engagé sur la période 2006-2012, avec une révision des objectifs à mi-parcours en 2010, suite à la crise immobilière de 2008. Après une croissance démographique importante, la CASQY a opté pour un scénario démographique « modéré » compte tenu du ralentissement dû au solde migratoire, avec une prévision de +0,4 %/an (+7000 habitants sur 2006-11). L'objectif de construction est de garantir une croissance mesurée et améliorer l'équilibre emploi-habitat, suite à la hausse du nombre d'actifs non résidents entrant sur l'agglomération. Ces objectifs s'appuient sur une politique de peuplement du parc social et d'un développement important de l'offre locative privée. La CASQY souhaite également répondre au fort potentiel de décohabitation et au vieillissement de la population (3/4 des objectifs répondent au desserrement des ménages), par une offre adaptée à la fois pour les personnes âgées et les jeunes. Le foncier doit être optimisé par une politique de long terme, des formes urbaines économes et la poursuite du renouvellement urbain, notamment sur les quartiers en voie de fragilisation sociale. Les 40 % de logements sociaux sur l'agglomération sont considérés comme un atout pour favoriser la mixité et compléter les itinéraires résidentiels, en travaillant sur une meilleure répartition à l'échelle de l'EPCI.

L'objectif de production est de 5363 sur 2006-12, soit 893 logements par an (un chiffre qui comprenait la compensation des 335 logements démolis à Trappes) dont :

- 24 % de locatif social (1310),
- 14 % en accession aidée (738),
- 33 % en accession libre (1784),

- 15 % en locatif intermédiaire (819),
- et 13 % de logements spécifiques (712).

Près de 2300 projets de logements étaient déjà programmés lors de l'élaboration du PLH, demandant un effort de 3000 projets nouveaux, appuyé sur les réserves foncières disponibles ; sur les 893 logements/an, 795 sont neufs.

Toutefois, suite au bilan de mi-parcours et le ralentissement de la construction neuve depuis 2008, les objectifs ont été révisés à la baisse, à 3456 logements sur les 6 ans (576/an, soit au-dessus du point mort à 500 logements). Ces révisions rappellent que le contexte actuel est très contraignant pour des programmes ambitieux.

Le budget global n'apparaît pas dans les documents, mais des extraits de budget par segment de marché (500 000 à 1 million sur le logement social entre la CA, les communes et les bailleurs ; 20 000 dans les copropriétés) laisse entrevoir une évaluation itérative et raisonnable.

La Communauté de communes de la Boucle de la Seine (CCBS)

La CCBS a engagé son PLH sur la période 2010-2015, en partant d'un scénario démographique modéré, avec +0,7 % sur 2006-2015 (+1180 habitants). La saturation des transports liée à l'importance des déplacements domicile-travail donne la priorité à la densification des centres villes proches des transports en commun. C'est en améliorant d'abord le parc privé que la CCBS compte atteindre ses objectifs, par des opérations de renouvellement urbain et la création de logements sociaux au sein du parc privé, faute de foncier disponible. Les logements petits et moyens sont favorisés, notamment dans la production sociale.

L'objectif global de production, compte tenu du scénario, est de 4211 logements à l'échéance du PLH, soit une moyenne de 700 logements/an, dont

- 60 % en privé pur neuf,
- 35 % en locatif social, dont 68 % dans le Plan de Cohésion sociale (90 % de neuf et 10 % créé dans le parc privé), et 32 % par l'ANRU (l'opération de 471 logements déjà amorcée sur Sartrouville)
- Et 5 % en accession aidée.

A côté de la production de logements, l'effort de réhabilitation est important (1360 logements sur 2004-2011) compte tenu de l'ancienneté du parc (plus de la 1/2 en classement cadastral 6).

Outre les aides de droit commun, départementales et régionales, la CCBS prévoit 500 000 euros par an, soit 3 à 3,5 millions à l'échéance du PLH sur la programmation de logements ; les communes ajouteront également 3 à 3,5 millions sur la période. Les différents programmes sont déclinés et quantifiés par commune, en s'appuyant sur une bonne connaissance du foncier disponible, amenant à des prévisions réalistes.

La Communauté de communes Cœur d'Yvelines (CCCY)

Adopté en 2010 pour la période 2009-2014, le PLH1 de la CCCY veut répondre à une croissance démographique forte due au développement du périurbain. La priorité est de préserver l'identité rurale du territoire en modérant le développement urbain, tout en misant sur un scénario démographique positif, prévoyant 156 nouveaux habitants/an. La réduction de la taille moyenne des ménages (qui reste toutefois au dessus de 3) est à anticiper par une offre adaptée ; le diagnostic présente des carences en logement collectif (24 % du parc), locatif privé comme social, ainsi qu'en logements de taille moyenne et petite.

La CCCY prévoit donc 600 logements sur la période, ou 100 logements/an, à 32 % pour répondre au desserrement des ménages, 60 % pour l'accueil des populations nouvelles et 8 % pour répondre au renouvellement du parc. Sur la période, 326 sont identifiés comme réalisables dans le tissu urbain existant, et 276 programmés en extension. Cette perspective de construction modérée vise une protection du cadre de vie rural du territoire. Les objectifs quantitatifs prennent en compte les livrables de 2009. Les projets de sortie de vacance sont également bien identifiés, avec une prévision de 24 sorties de vacance.

Sur ce total, on compte 269 logements sociaux (45 %, dont 69 logements étudiants et handicapés), dont 161 neufs (17 PLAI, 128 PLUS et 16 PLS). La CCCY ne comptant que 5% de son parc de logement en locatif social, l'offre nouvelle doit avant tout porter sur son développement. Au regard de ces éléments, le programme d'action apparaît comme très cohérent avec les besoins du territoire et le foncier mis à disposition.

En revanche, les éléments financiers n'ont pas été fournis dans les documents disponibles.

CONCLUSION

La politique de l'habitat de Versailles Grand Parc présente un bilan en demi-teinte : malgré la hausse du rythme de construction globale et la mise en place des outils de mise en œuvre et de suivi (aides financières, observatoire, autres), les objectifs de construction n'ont pas été atteints, notamment en termes de logement social. Le parc HLM reste déficitaire par rapport aux besoins et aux exigences légales. Les parcours y sont de plus en plus contraints comme le montre la baisse de la vacance et de la rotation.

Les tendances observées dans le PLHi1 se sont dans l'ensemble maintenues, voire accentuées :

- le déficit de jeunes familles,
- le vieillissement de la population,
- des revenus globalement élevés,
- une part élevée de CSP supérieure,
- un parc de logements confortable, bien que subsiste des situations d'habitat indigne,
- le déficit de foncier disponible et les incertitudes sur les projets de développement à venir.

Des faits nouveaux ont également été mis en évidence :

- un retour à une croissance démographique positive, malgré un solde migratoire encore négatif ;
- une fuite des jeunes familles, aux revenus modestes et intermédiaires, vers le reste des Yvelines et l'arrivée de ménages plus aisés en provenance de Paris, des Hauts de Seine et de l'étranger ;
- une sous occupation du parc compte tenu de la forte part de grands logements et du vieillissement de la population ;
- un emballement des prix immobiliers qui exclut de l'accession privée une part des classes moyennes ;
- un parc de logements, publics et privés, anciens, présentant des besoins importants de réhabilitation thermique.

Les enjeux du nouveau PLHi sont :

- ▶ Comment mobiliser le potentiel foncier nécessaire au développement de l'offre de logements ?
- ▶ Comment produire une offre de logements abordables pour maintenir des ménages modestes et intermédiaires ?
- ▶ Comment rattraper le déficit de logements sociaux et fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc HLM ?
- ▶ Comment cibler une population plus modeste dans l'offre de logements sociaux ?
- ▶ Quelle intervention sur le parc existant, public et privé ?
 - > Réhabilitation classique
 - > Performance énergétique
 - > Sous occupation (parc privé).