

# HABITER L'OUEST FRANCILIEN

FORCES ET FAIBLESSES, LEÇONS DE LA CRISE SANITAIRE



**OCTOBRE 2022**  
2.21.015  
ISBN 978 2 7371 2334 4



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)



ÉTABLISSEMENT PUBLIC INTERDÉPARTEMENTAL  
Yvelines • Hauts-de-Seine





# HABITER L'OUEST FRANCILIEN

## FORCES ET FAIBLESSES, LEÇONS DE LA CRISE SANITAIRE

### SYNTHÈSE

OCTOBRE 2022

#### **L'INSTITUT PARIS REGION**

15, rue Falguière 75740 Paris Cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Nicolas Bauquet  
Département Société et Habitat : Martin Omhovère, directeur  
Étude réalisée par Anne-Claire Davy et Sandrine Beaufile  
Avec la collaboration de Lucile Mettetal et Philippe Pauquet  
Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier  
N° d'ordonnancement : 2.21.015

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

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

*Remerciements :*

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

# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>1</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Quelle attractivité pour l'Ouest francilien ?.....</b>	<b>4</b>
1. Un grand bassin de vie attractif, mais aussi sélectif .....	4
2. Crises sanitaires et écologiques, des facteurs majeurs de changement .....	6
3. Quels impacts sur les trajectoires des ménages ?.....	7
4. Quelles reconfigurations territoriales ?.....	9
<b>II. Des départements engagés aux côtés des collectivités pour le développement de l'Ouest francilien.....</b>	<b>12</b>
<b>III. Atouts, faiblesses, opportunités et menaces pour l'Ouest francilien.....</b>	<b>14</b>



# Introduction

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

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

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

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

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

Une seconde phase a ensuite porté sur l'analyse des facteurs de changement des comportements et des attentes liés à la crise sanitaire. Ce temps d'approfondissement a permis d'identifier trois axes stratégiques pour interroger l'attractivité et le positionnement de l'Ouest francilien dans les arbitrages résidentiels des ménages :

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

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

Cette synthèse restitue les conclusions des travaux engagés par L'Institut Paris Region et des temps de travail collaboratifs.

Le rapport dans son intégralité est disponible en ligne sur le site de L'Institut Paris Region : <https://www.institutparisregion.fr>

# I. Quelle attractivité pour l'Ouest francilien ?

## 1. Un grand bassin de vie attractif, mais aussi sélectif

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

Il constitue un bassin d'emploi très attractif et cohérent (1,5 million d'emplois et 1,4 million d'actifs occupés dont 2/3 d'actifs résidents), appuyé sur un système de pôles économiques de plus en plus interdépendants.

Ce grand territoire bénéficie alors d'une attractivité favorable au sein de la région. Il compte plus de 3 millions d'habitants et accueille plus de ménages venus du reste de la région qu'il n'en perd (+7 100 habitants dans ses échanges avec les autres départements franciliens). Il participe ainsi au déroulement des parcours résidentiels de nombreux franciliens, dans une logique de desserrement en faisceaux du centre vers l'Ouest très marquée.

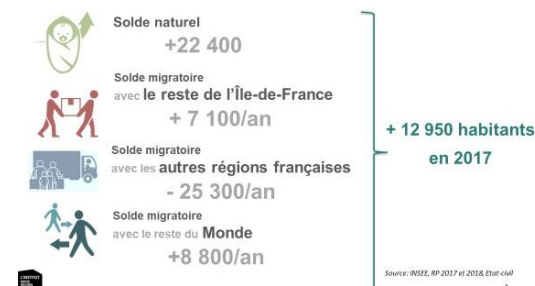
Toutefois, ce territoire présente des fragilités liées à un marché immobilier très valorisé. En petite couronne, les prix des appartements dans les Hauts-de-Seine (6 730 €/m<sup>2</sup>) étaient au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 supérieurs de 28 % à ceux du Val-de-Marne et de 62 % à ceux de Seine-Saint-Denis. En grande couronne, les Yvelines sont le seul département à dépasser les 4 000 €/m<sup>2</sup>, loin devant les trois autres départements qui avoisinent les 3 000 €/m<sup>2</sup>. Ce marché de plus en plus sélectif accélère le vieillissement de la population de l'Ouest francilien. Il rend difficile le maintien des familles, la décohabitation et l'ancrage des jeunes ménages et, plus globalement, l'accès aux ménages des classes moyennes et modestes, et des travailleurs dits « essentiels » pourtant indispensables au bon fonctionnement des territoires.

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

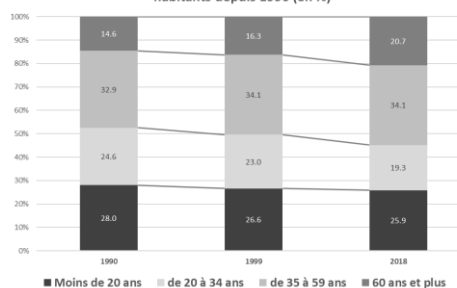
Pour autant, les bassins d'habitat de l'Ouest francilien restent marqués par de grandes disparités, entre eux et au sein des territoires qui les composent. Elles sont observées à l'échelle des communes, mais aussi de plus en plus à celle, plus fine, des quartiers, dont les trajectoires peuvent être de plus en plus contrastées. Cela tient aux effets de localisation du parc social, notamment des logements les plus anciens, comme à la persistance, voire à la concentration de poches de pauvreté dans l'habitat privé dégradé ou les copropriétés semi-récents fragiles.

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

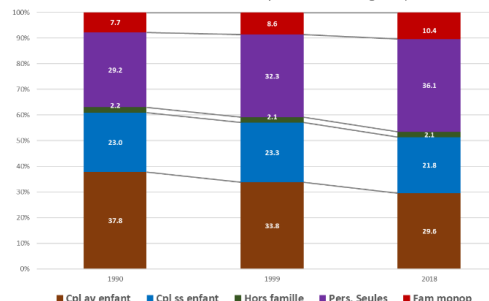
L'Ouest francilien: des ressorts démographiques spécifiques



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

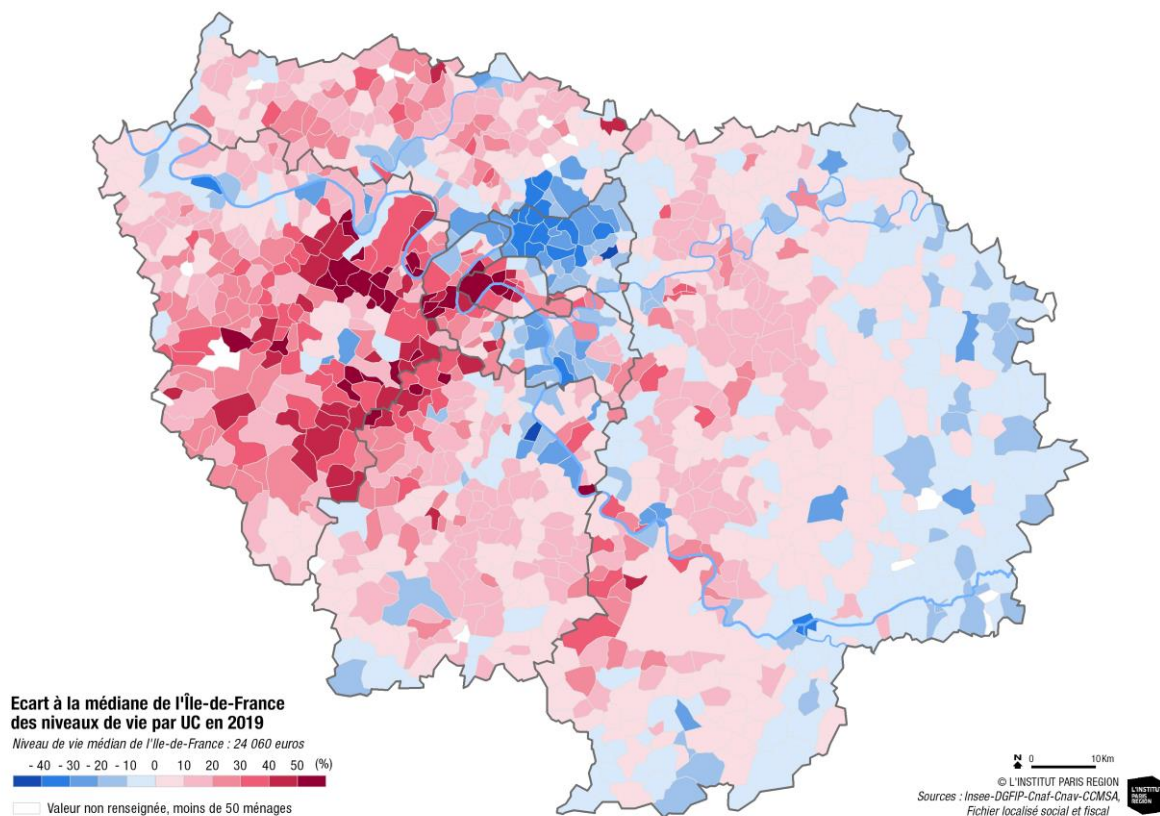


Ouest francilien: Evolution de la composition des ménages depuis 1990





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



## 2. Crises sanitaires et écologiques, des facteurs majeurs de changement

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

- **Le développement du télétravail** peut changer les stratégies d'implantation des entreprises et ouvrir la porte à de nouveaux arbitrages individuels, au profit d'un éloignement des centres économiques en contrepartie d'un lieu de vie plus spacieux, voire d'une bi-résidentialité.
- **Le renforcement de l'offre de mobilité et la déconnexion accrue des lieux de vie et de travail** accentuent la possibilité de privilégier l'ancrage résidentiel sur la proximité à l'emploi (notamment à l'heure de la double activité des couples, de carrières plus chaotiques ou d'une moindre stabilité dans les entreprises) ; facilitent l'élargissement des « possibles » résidentiels, le choix de l'entre-soi, l'accès plus lointain à la propriété.
- **Les évolutions démographiques** peuvent transformer l'intensité de l'occupation des logements et les besoins locaux, avec le vieillissement des ménages qui augmente la sous-occupation, et le renouvellement générationnel du périurbain qui crée une demande de logements pour décohabiter.
- **Les mutations des modes de vie et de cohabitation** modifient elles aussi les aspirations des ménages et conduisent à l'intensification des usages du parc, avec le développement de nouveaux modes de cohabitation, de nouvelles offres locatives qui transforment les réponses apportées par le parc existant (colocation choisie ou subie, occupation alternée d'un logement par des actifs en mobilité récurrente, etc.).
- **La crise climatique** fait évoluer l'appréhension de la qualité des logements et la perception des projets de développement urbain qui intègrent dorénavant les objectifs zéro émission et zéro artificialisation nets. Le parc de logements doit s'adapter non seulement pour faire face au dérèglement climatique, mais aussi pour répondre à des critères de choix des ménages en pleine évolution, prenant davantage en compte l'enjeu environnemental (réduction des déplacements, recherche d'une proximité des équipements et des services, renforcement de l'ancrage local dans les pratiques de consommation, besoin croissant d'accès à la nature).

### 3. Quels impacts sur les trajectoires des ménages ?

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

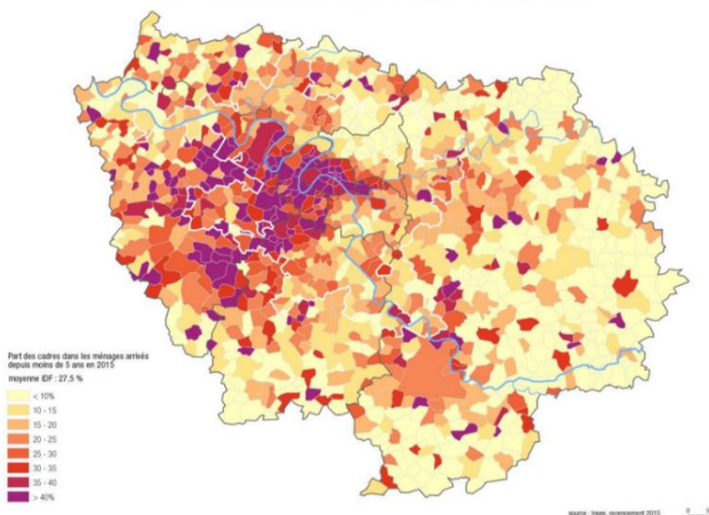
#### Le renforcement du positionnement social et de la sélectivité du bassin de vie :

la surreprésentation de ménages aisés, et notamment de cadres, devrait encore se conforter à l'heure où le développement du télétravail et de l'offre de transports facilite leur éloignement de l'hypercentre de l'agglomération et l'élargissement de leurs choix résidentiels. Ce profil de ménages bi-actifs s'est tourné jusqu'ici volontiers vers les marchés hypervalorisés de l'agglomération, retenus par la variété et la qualité des aménités et services (écoles, loisirs, santé), et par des tissus pavillonnaires hyperpatrimonialisés. Les plus jeunes peuvent également investir les secteurs centraux en cours de gentrification. Alors que beaucoup n'ont plus à se rendre quotidiennement

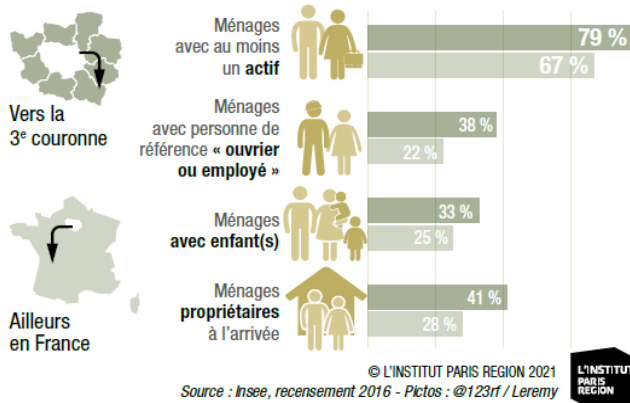
sur leur lieu d'emploi, l'attractivité des communes valorisées des Yvelines, offrant des logements vastes et une proximité aux grands espaces de nature, se verra renforcée. Les ménages au pouvoir d'achat plus réduit ou aspirant à un équilibre de vie différent, notamment parmi les plus jeunes, pourraient néanmoins être tentés de s'éloigner vers des *zoom towns* de troisième couronne (Eure, Eure-et-Loir), voire de partir pour des métropoles régionales.

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

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



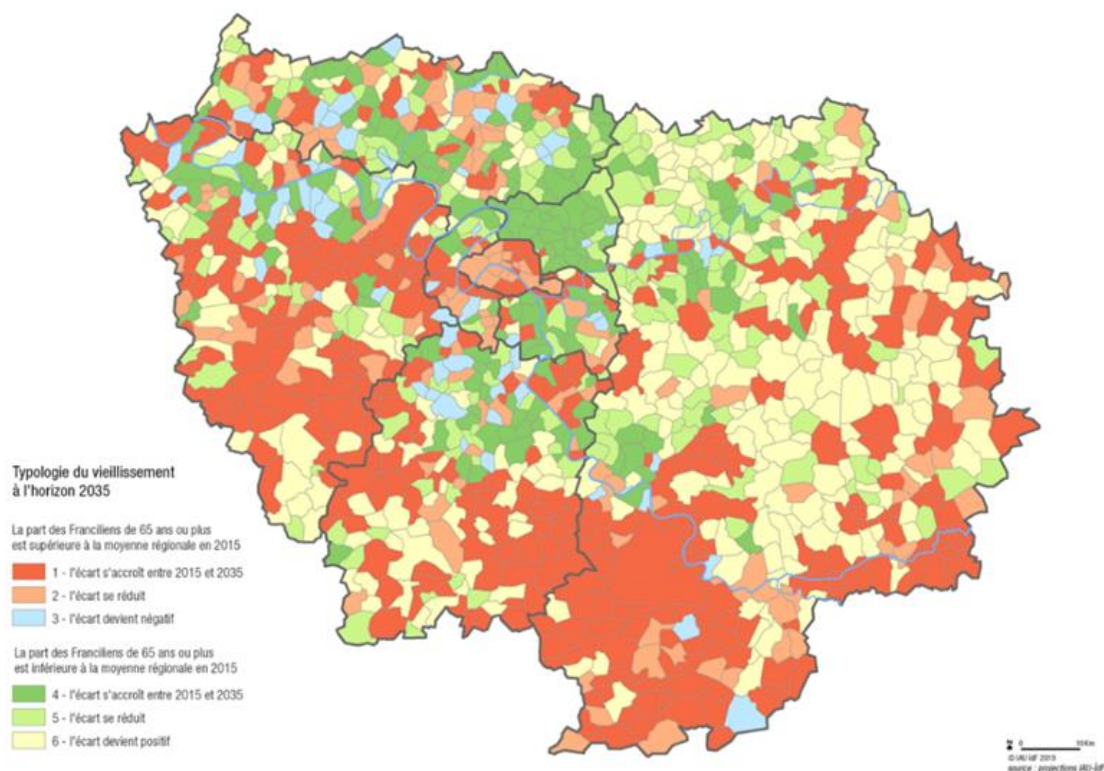
#### Qui sont les ménages qui partent en 3<sup>e</sup> couronne ?



**Des ménages très modestes de plus en plus concentrés spatialement** : la part des ménages les plus modestes pourrait se réduire au sein de nombreuses communes de l'Ouest francilien sous l'effet de la valorisation constante du marché et des processus de gentrification qui se diffusent. Les ménages modestes pourraient alors se reconcentrer progressivement dans le parc social le plus ancien, y accentuant encore la pression et les difficultés d'accès, ou dans un parc privé de moindre qualité (locatif ou acquis par défaut). Sans préservation d'une offre locative à bas loyers, les conditions de logement au sein de l'Ouest francilien pour ces ménages pourraient ainsi se dégrader faute de mobilité possible (mutations au sein du parc social, accès à un logement locatif privé de qualité, ordinaire et abordable) et aggraver encore les difficultés de recrutement dans les entreprises et les services publics.

**L'ancrage des jeunes compromis ?** Avec la valorisation continue des prix immobiliers, le manque d'offre locative privée ou le caractère monolithique de l'offre résidentielle de certaines communes, l'arrivée et l'ancrage de jeunes ménages dans l'Ouest francilien pourraient se voir entravés. Ces derniers pourraient alors être contraints à un resserrement de leurs conditions de logement, à des cohabitations ou des colocations plus ou moins subies, voire à des stratégies d'éloignement ou de départ du territoire. Les jeunes natifs des Yvelines retourneront-ils s'installer dans l'Ouest francilien après une période d'émancipation (études, début de vie active) dans le cœur de l'agglomération ? Les mutations des modèles résidentiels et l'avènement du télétravail vont-ils accroître la concurrence avec les autres métropoles régionales ? Comme le suggère Jean Viard, avec l'arrivée des enfants, les jeunes cadres préféreront-ils partir vers une autre métropole française, voire une ville moyenne bien desservie du bassin parisien, pour y trouver de meilleures conditions de vie et un logement moins cher, plutôt que miser sur la banlieue résidentielle de l'Île-de-France ?

**Une croissance des ménages âgés tentés de se relocaliser ?** Le vieillissement de l'occupation du parc, notamment dans le périurbain, ouvre également la voie à des évolutions variées, avec des enjeux d'adaptation et de rénovation énergétique des logements ; de mutations des besoins de services et d'offre commerciale ; d'accompagnement des ménages vieillissants qui resteront dans leur logement. La question du renouvellement des marchés immobiliers de certains tissus individuels peut aussi se poser : resteront-ils accessibles à de nouvelles familles ? À quel rythme s'opérera le renouvellement générationnel de leur occupation et la remise sur le marché de ces grands logements ? Quelle part des ménages de l'Ouest francilien fera le choix de repartir en province, de la double résidence (avec un impact sur l'économie présente) ou, à l'inverse, de se relocaliser dans les centres urbains de l'Ouest francilien, rendus attractifs par l'accessibilité de l'offre de services et d'équipements ?



## 4. Quelles reconfigurations territoriales ?

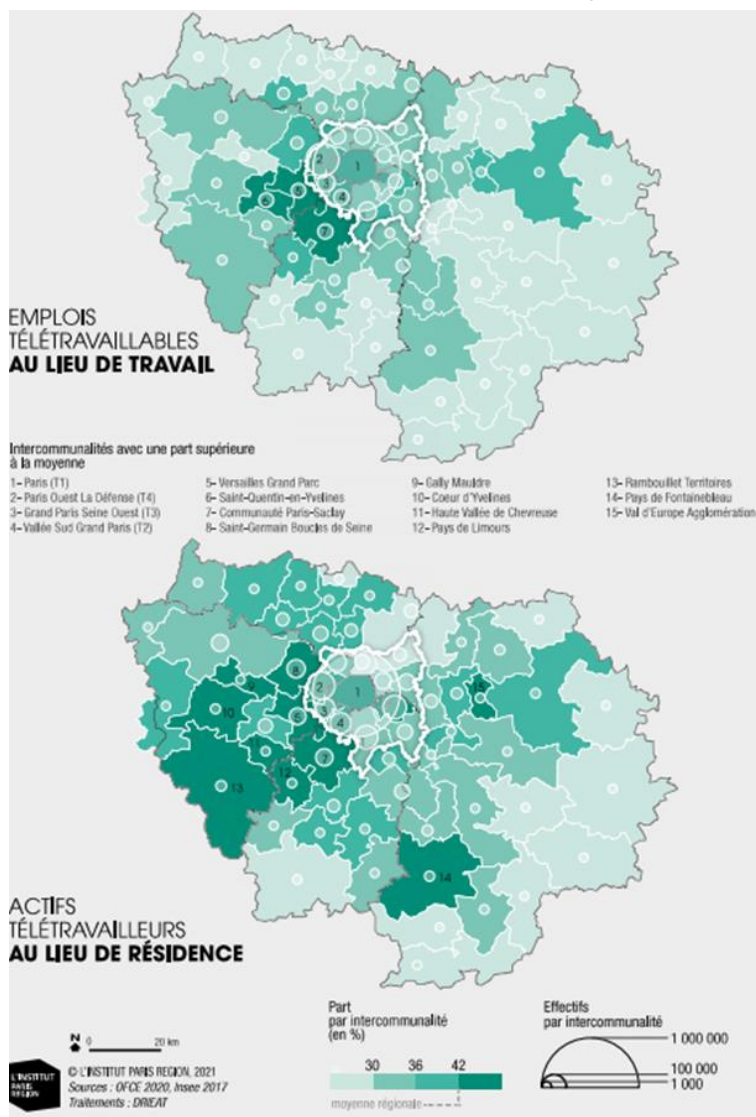
Quels impacts peuvent avoir ces mutations des choix des ménages sur l'attractivité des différentes offres résidentielles de l'Ouest francilien ? Avec quels effets potentiels pour les territoires ?

### Territoires métropolitains, urbains et denses : une attractivité confirmée, mais limitée par la hausse des prix

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

### Quartiers d'affaires et d'activités : entre repolarisation et réutilisation

Les mutations du travail (travail nomade, croissance du travail indépendant) et l'avènement accéléré du télétravail, héritage durable de la crise sanitaire, vont-ils transformer profondément les équilibres entre habitat et emploi, et les besoins de locaux associés ? S'agissant de l'immobilier de bureau, ces évolutions peuvent tout à la fois conduire à un recul de la demande de bureaux dans certains territoires, mais aussi nourrir une nouvelle demande de petits espaces pour le *coworking* au plus près des lieux de vie. Concernant les grands quartiers d'affaires, elles peuvent réduire les demandes de grands plateaux de bureaux et, à l'inverse, favoriser leur reconcentration dans des quartiers hypercentraux, dotés d'un écosystème de services de qualité, très bien desservis, accessibles à des salariés et des clients plus éclatés géographiquement. Ces évolutions sont alimentées par de nouveaux arbitrages financiers des entreprises : la réduction des surfaces nécessaires par salarié permettant de financer des localisations plus centrales. Ces changements ne sont pas sans incidence sur la fréquentation des grands quartiers d'affaires, remettant parfois en question la viabilité de l'écosystème serviciel attenant aux grandes entreprises. Pour les quartiers tertiaires de moindre envergure et souvent moins concentrés, voire plus périphériques, les



évolutions pourront être très différenciées selon les contextes, entre recyclage de parcs obsolètes, notamment au profit du logement, quand l'environnement et le marché y sont favorables, et actions de réinvestissement et de diversification des offres pour y maintenir des activités.

### **Quartiers et espaces populaires : entre disparition, gentrification et concentration de la pauvreté**

Les trajectoires des communes et quartiers populaires de l'Ouest francilien sont diverses et de plus en plus contrastées, entre des secteurs où s'observe une certaine concentration et relégation de la pauvreté (quartiers de politique de la ville, îlots d'habitat privé dégradé, copropriétés fragiles) et des secteurs de plus en plus gentrifiés. Les tendances à l'œuvre semblent de nature à maintenir et parfois accentuer ces disparités locales avec la disparition progressive du parc le plus accessible aux ménages les plus modestes, sous l'effet du renouvellement urbain (dans et hors Anru) et du traitement de l'habitat dégradé. Dans le tissu pavillonnaire, on voit également se mettre en place, très localement, des dynamiques contrastées avec une surexploitation et une dégradation des tissus les plus modestes.

### **Des territoires périurbains en reconfiguration : entre proximité réinvestie et vulnérabilité énergétique**

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

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

### **Villes et bourgs ruraux : une alternative crédible à l'étalement urbain**

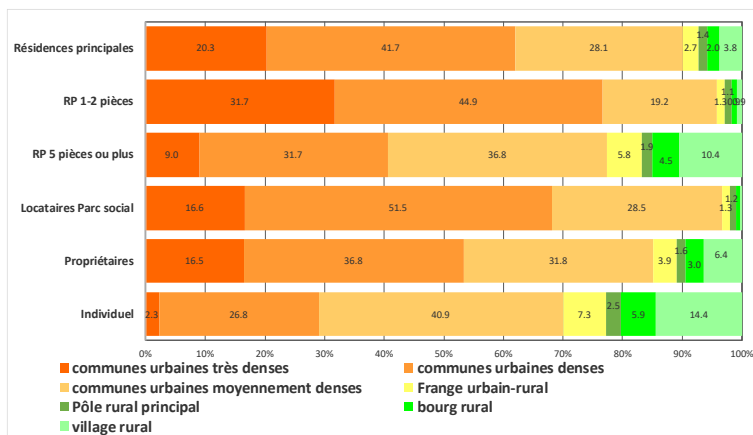
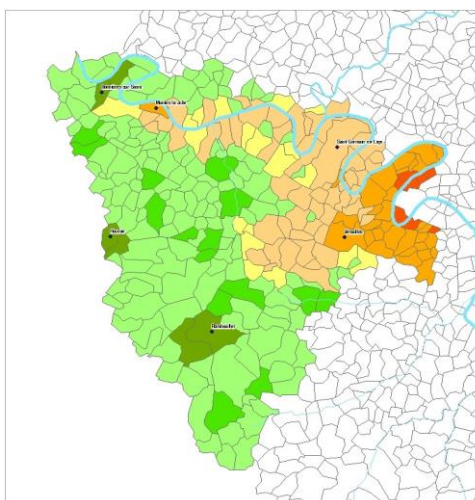
Avec la transition vers le « zéro artificialisation nette », les cœurs de villes et les bourgs ruraux peuvent devenir des espaces d'opportunité pour le déploiement d'une offre de logements produite dans le respect d'un objectif d'économie circulaire et adaptée à des modes de vie plus « durables ». En permettant de lutter contre la vacance d'un parc, le réinvestissement de ces tissus peut offrir de nouvelles réponses aux besoins des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées désireuses de quitter un logement individuel isolé tout en restant à proximité, à condition toutefois que l'offre de services soit traitée concomitamment. Ces perspectives posent des enjeux d'innovation à la fois en termes de montages opérationnels, de techniques constructives et d'architecture. Mais elles représentent une réelle opportunité pour accompagner les parcours résidentiels des habitants dans des territoires caractérisés par un parc trop homogène. Elles offrent aussi l'occasion d'engager la rénovation énergétique du bâti et la requalification des espaces publics. Elles peuvent aussi conduire à une plus grande mixité des activités, avec l'accueil de lieux de travail délocalisés, par exemple.

### **Des territoires ruraux sous pression**

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

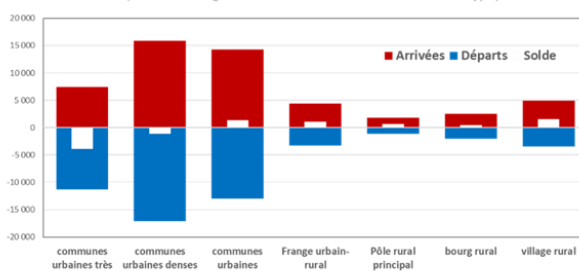
## Lecture territoriale des dynamiques résidentielles au sein de l'Ouest francilien

(Selon une typologie de communes)



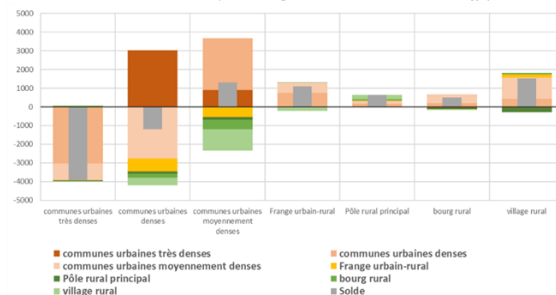
### Echanges migratoires internes des habitants de l'OF

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



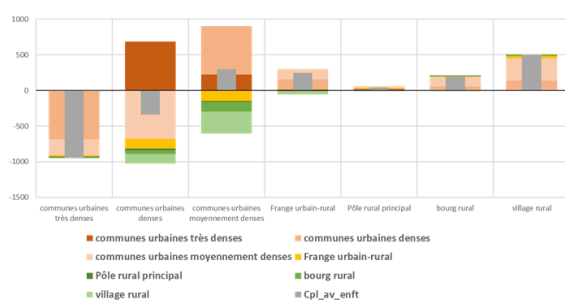
### Soldes migratoires internes des habitants de l'Ouest francilien

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



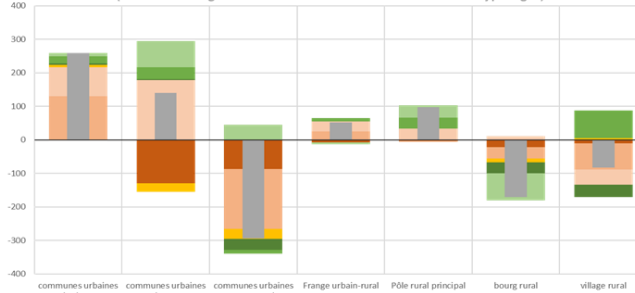
### Soldes migratoires internes des couples avec enfant de l'OF

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



### Soldes migratoires internes des jeunes (20-24 ans) de l'OF

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



Des parcs de logement très complémentaires entre les Hauts-de-Seine et les Yvelines structurent de riches échanges migratoires au sein de l'Ouest francilien. Les flux d'arrivées + départs sont les plus importants dans les communes urbaines, mais avec un solde déficitaire dans les communes très denses et denses, et excédentaire dans les autres types de communes, traduisant un réel effet de **desserrement de la population** vers l'ouest au sein du territoire.

Des **déménagements de proximité** s'enchaînent ainsi en cascade d'est en ouest : des communes urbaines très denses vers les communes urbaines denses (qui sont les plus proches) et, dans une moindre mesure, vers les communes moyennement denses (situées plus à l'ouest) ; des communes urbaines denses vers les communes moyennement denses et les territoires à l'interface de l'urbain et du rural plus à l'ouest. Ce schéma se répète avec les communes urbaines moyennement denses, qui gagnent des habitants sur les territoires de l'est et en perdent vers ceux de l'ouest.

**Pour la tranche d'âge 20-24 ans**, les territoires d'accueil sont ceux où le parc locatif libre à petite typologie est le plus présent (communes urbaines très denses et denses). Les pôles ruraux principaux du territoire, et les communes des franges entre l'urbain et le rural, polarisent également l'accueil des jeunes des communes alentours.

**Les couples avec enfant(s)** s'éloignent des communes du cœur de l'agglomération, où l'offre adaptée aux grands ménages est réduite. Pour accéder à la propriété, à une maison, ou gagner une ou deux pièces, ils se dirigent vers les autres territoires, notamment les franges urbain-rural, les bourgs et les villages ruraux, où l'offre est plus en phase avec leurs souhaits et leurs moyens.

## II. Des départements engagés aux côtés des collectivités pour le développement de l'Ouest francilien

### L'action du Département des Hauts-de-Seine

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

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

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

**Les communes sont également accompagnées dans la mise en œuvre de projets ambitieux de renouvellement urbain et de requalification des quartiers, permettant de concourir à leur transformation.** Après avoir mobilisé 290 M€ dans le cadre de l'Anru 1 et soutenu des projets dans neuf communes, concernant 120 000 habitants au total (3 714 logements démolis et 3 943 reconstruits), le Département poursuit son soutien au renouvellement urbain et à la requalification de quartiers en difficulté, **via son dispositif propre « Quartier d'Avenir-Hauts-de-Seine »**, approuvé par délibération en avril 2021 et doté d'une première enveloppe de 150 millions d'euros.

Les quartiers éligibles à ce dispositif seront :

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

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

**Ce régime d'aide à l'amélioration du parc va être révisé en janvier 2023 à la suite de l'approbation d'un nouveau règlement départemental visant à réaffirmer des priorités d'action.** La commission permanente du 23 mai 2022 a ainsi approuvé un nouveau règlement départemental en faveur de l'amélioration et de l'adaptation de l'habitat privé qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ce nouveau règlement, qui regroupe l'aide « APA Habitat » ainsi que l'aide à l'amélioration de l'habitat privé, dont les conditions de distribution ont été élargies pour bénéficier à un plus grand nombre de



ménages, s'articulera autour de cinq objectifs prioritaires : **accompagner plus fortement les ménages modestes ; apporter un soutien aux catégories moyennes et aux familles ; améliorer la performance énergétique du parc de logements privés ; promouvoir le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, et faire de la prévention pour les personnes de plus de 80 ans ; lutter contre l'habitat indigne.** À chacun de ces objectifs correspondra un bonus pouvant être mobilisé en plus d'une aide socle, afin d'accompagner plus fortement les ménages.

## L'action du Département des Yvelines

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

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

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

Le Département des Yvelines a également fait de la rénovation urbaine une priorité afin de **favoriser l'égalité des chances dans les quartiers les plus en difficulté du territoire**. Le Département est ainsi le premier financeur de la rénovation urbaine dans les Yvelines (380 M€ engagés entre 2015 et 2021 en subventions et au titre de sa maîtrise d'ouvrage). Il s'agit en particulier **d'offrir aux habitants de ces quartiers des équipements de qualité, propices à la réussite éducative des plus jeunes** (à l'instar du nouveau collège de Mantes-la-Jolie), répondant à leurs besoins médico-sociaux (création de maisons médicales), et de leur donner accès à des logements de qualité (4 150 logements construits, 6 115 logements réhabilités).

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

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

# III. Atouts, faiblesses, opportunités et menaces pour l'Ouest francilien

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







**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

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