



PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale  
de l'Hébergement et du Logement

# Plan de prévention des tissus pavillonnaires franciliens fragiles

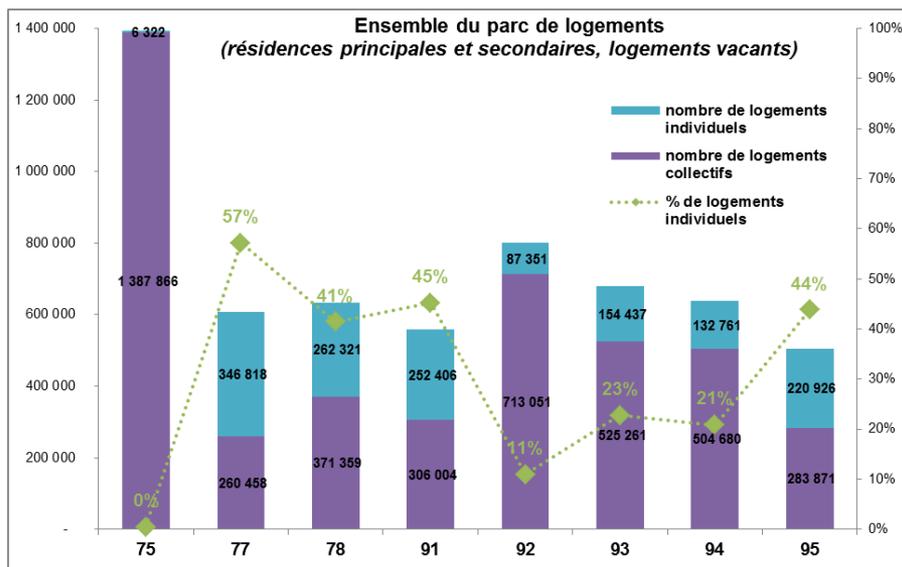
Marion Le Carrer  
DRIHL-IF  
*CRHH du 18 octobre 2019*

# Contexte

- ❖ Le pavillonnaire, un segment de parc en pleine mutation qui fait l'objet de préoccupations croissantes en Île-de-France
- ❖ Nécessité de mieux connaître ce parc et ses occupants afin de mieux orienter l'action publique
- ❖ **Inscrit dans les objectifs du SRHH** (Axe IV, action 4 : Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé )  
*« Le SRHH favorisera les mesures de repérage des tissus concernés et favorisera l'émergence d'une stratégie régionale sur la diversification des tissus pavillonnaires en mutation. »*

# **I) Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens**

# Données de cadrage régional



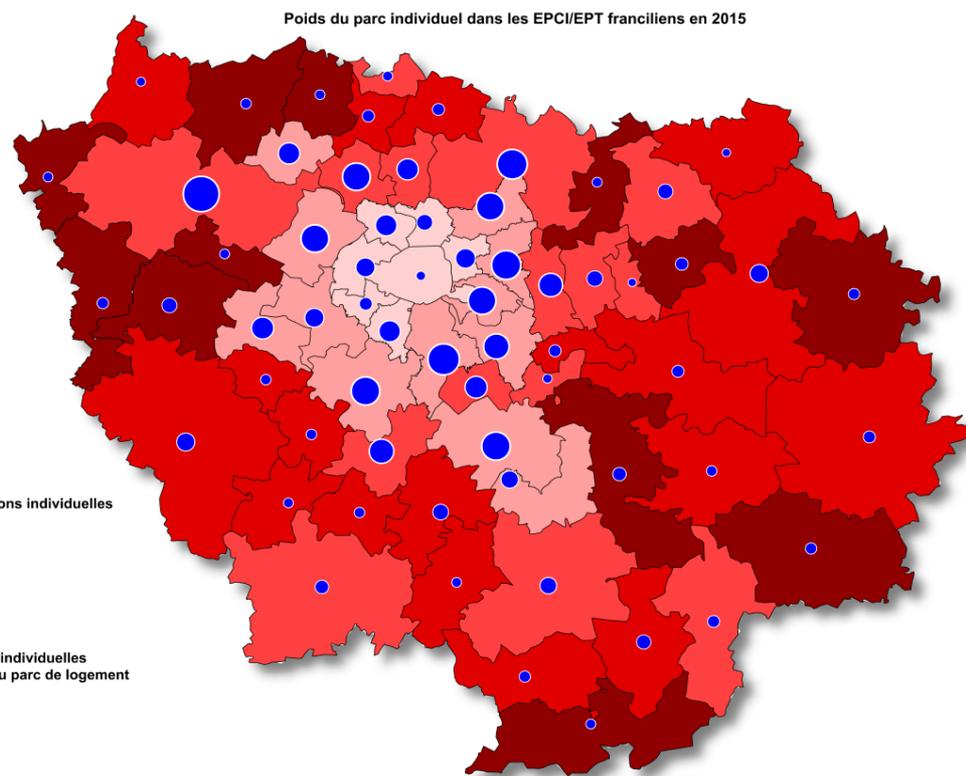
→ 1,5 millions de maisons individuelles en Île-de-France en 2015 (25% du parc)

→ En Seine-et-Marne, plus d'un logement sur deux est une maison

→ 70% du parc individuel francilien est situé en grande couronne...

...Mais la Seine-St-Denis compte à elle seule 150 000 maisons (près d'un logement sur quatre)

→ Les occupants sont à près de 90% des propriétaires

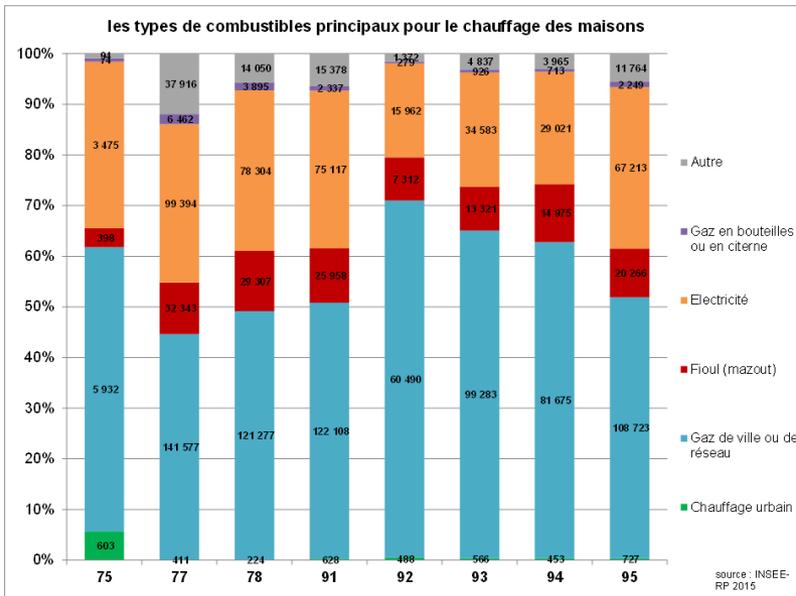
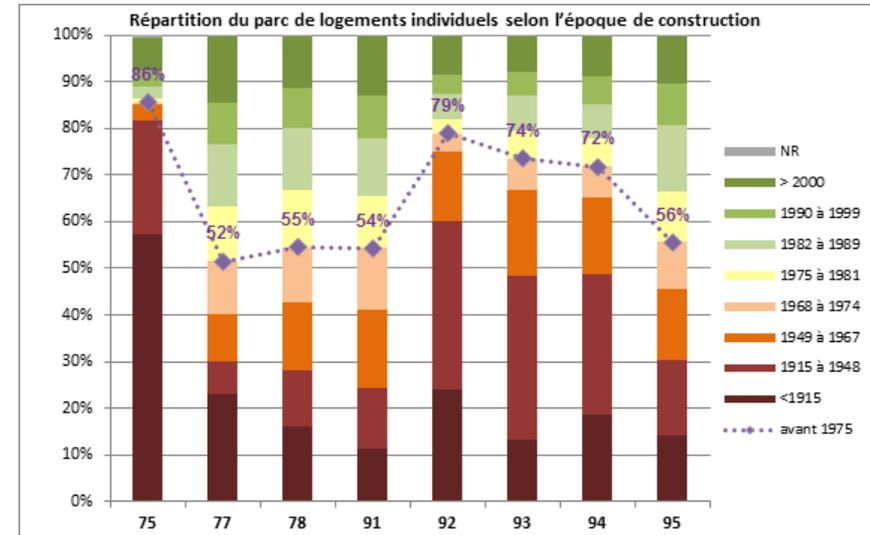


# Les principales caractéristiques du parc

En moyenne, une maison sur deux a plus de 95m<sup>2</sup> de surface habitable...

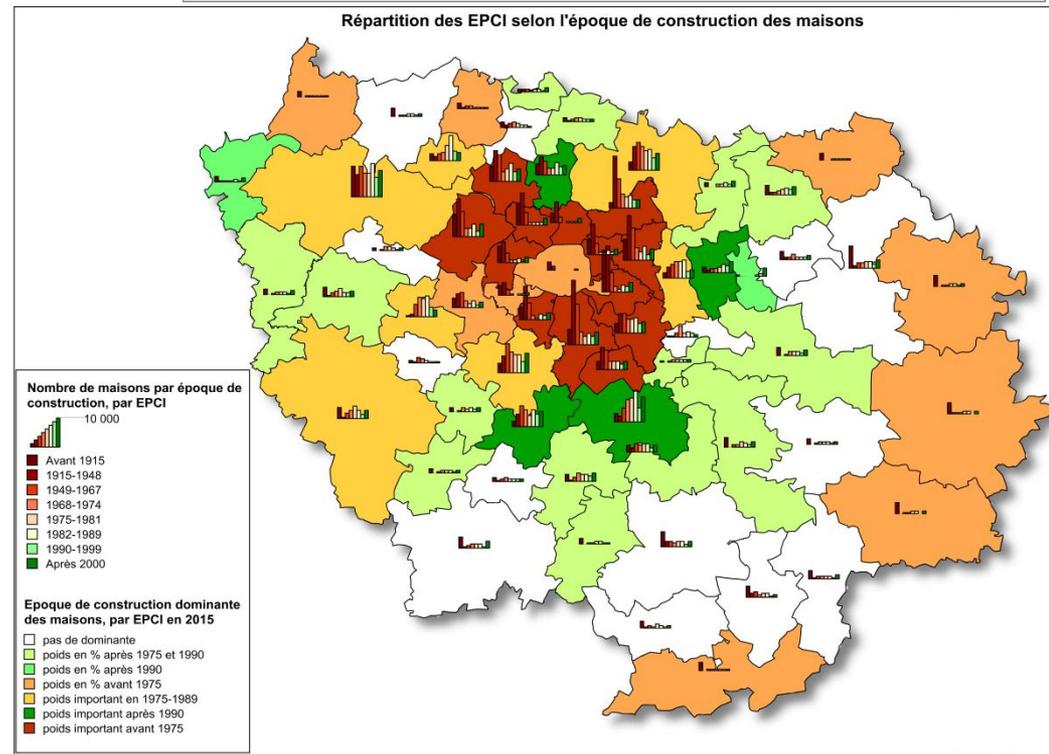
... Mais 40% des maisons de la Seine-St-Denis ont une surface inférieure à 75m<sup>2</sup>

Près de 60% des maisons ont été construites avant 1975, et 1/3 avant 1949



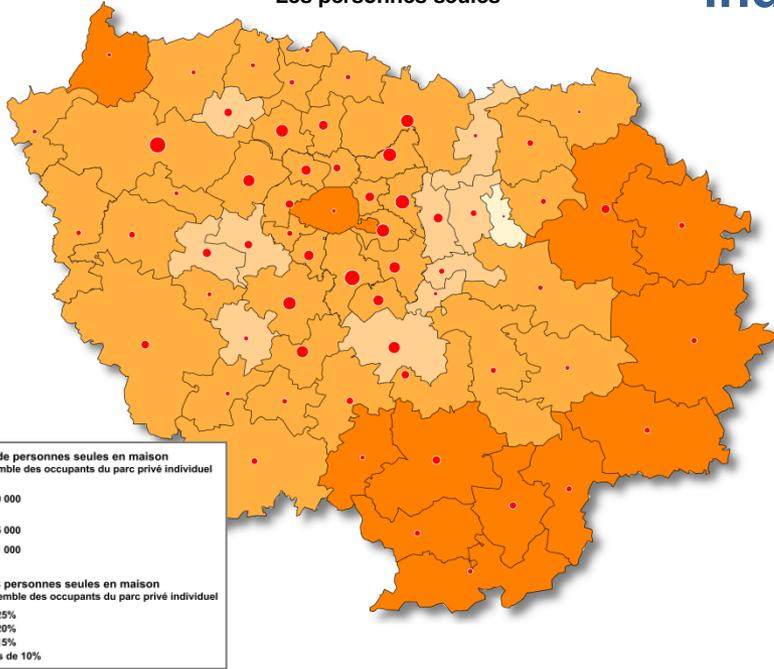
Les maisons individuelles représentent 1/4 du parc mais sont responsables de 40% des consommations énergétiques du secteur résidentiel en Île-de-France

Près de 144 000 maisons sont chauffées au fioul en 2015 (10% du parc individuel) → surtout en zone rurale



# Les occupants du parc individuel

## Les personnes seules



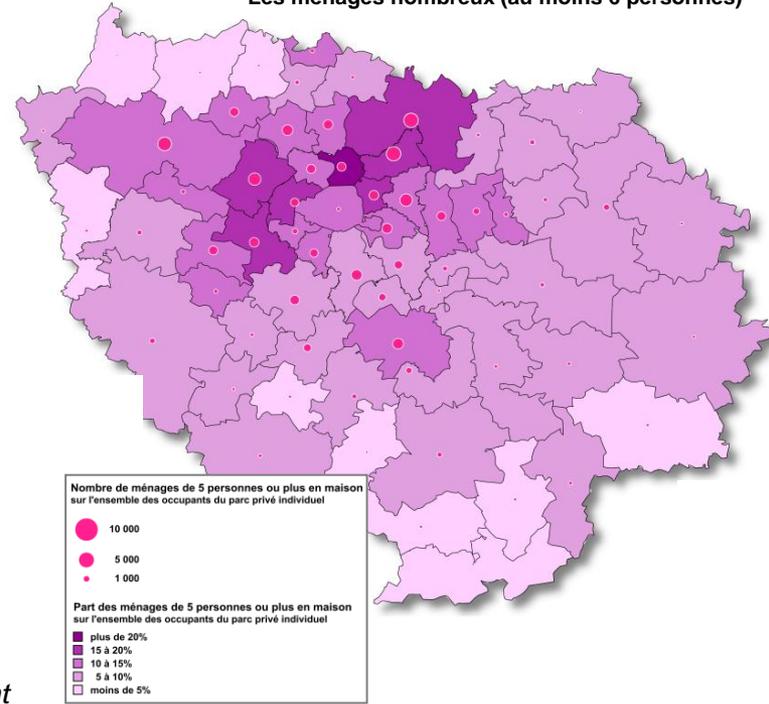
→ La problématique des personnes seules touche à la fois le cœur de l'agglomération et les franges de l'Île-de-France

→ Des occupants moins mobiles qu'en copropriété

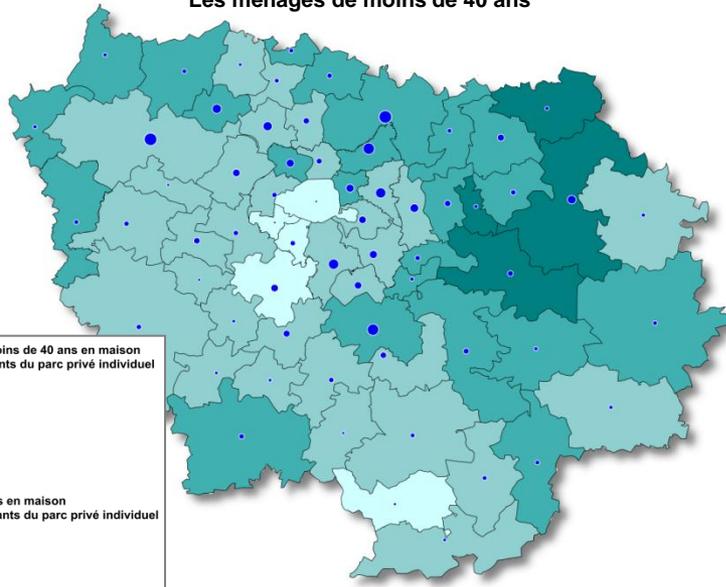
→ Un vieillissement généralisé mais très marqué en petite couronne

→ Beaucoup de ménages jeunes dans le cœur de la Seine-et-Marne

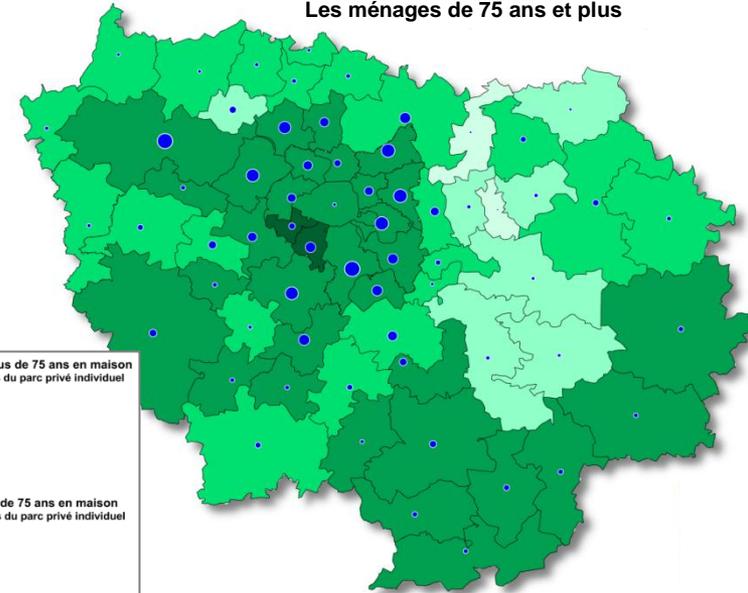
## Les ménages nombreux (au moins 6 personnes)



## Les ménages de moins de 40 ans



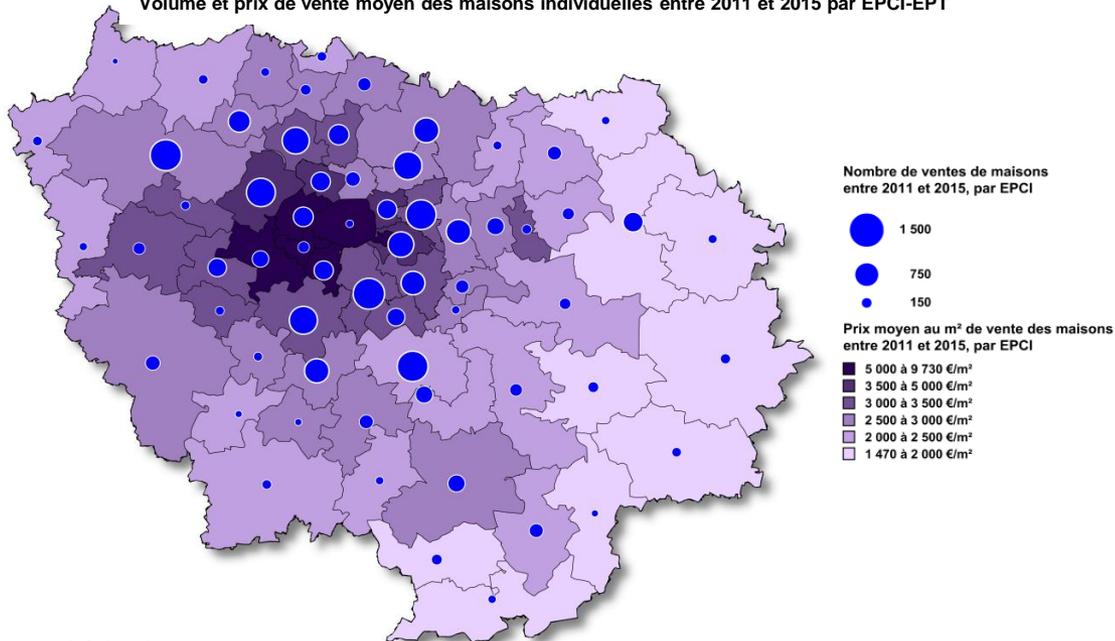
## Les ménages de 75 ans et plus



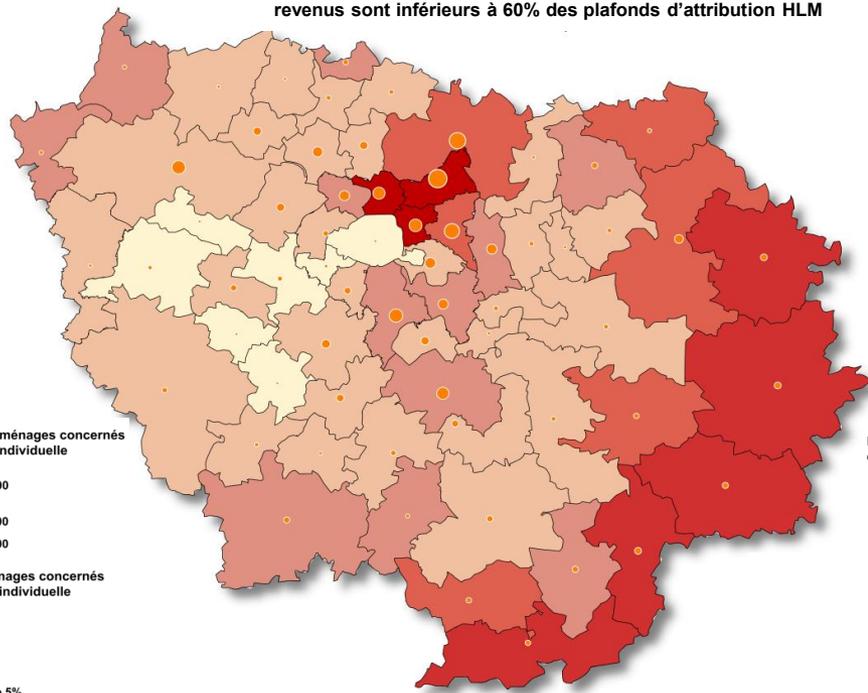
# Le niveau de vie des ménages dans les tissus pavillonnaires

- Des ménages dans l'ensemble moins pauvres qu'en copropriété
- Mais de fortes polarisations selon les revenus des ménages qui s'illustrent dans le marché immobilier

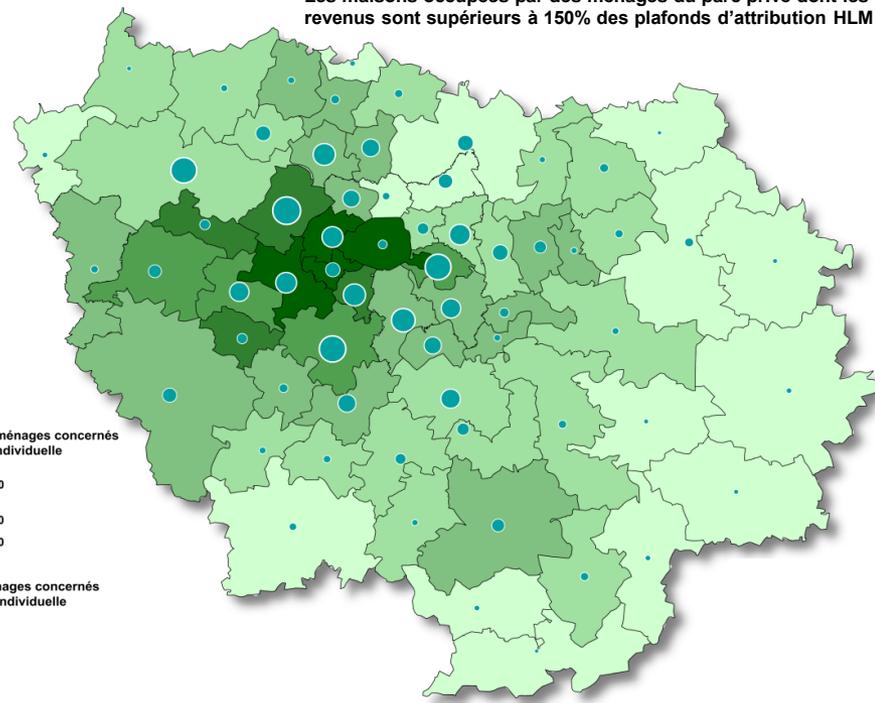
Volume et prix de vente moyen des maisons individuelles entre 2011 et 2015 par EPCI-EPT



Les maisons occupées par des ménages du parc privé dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds d'attribution HLM

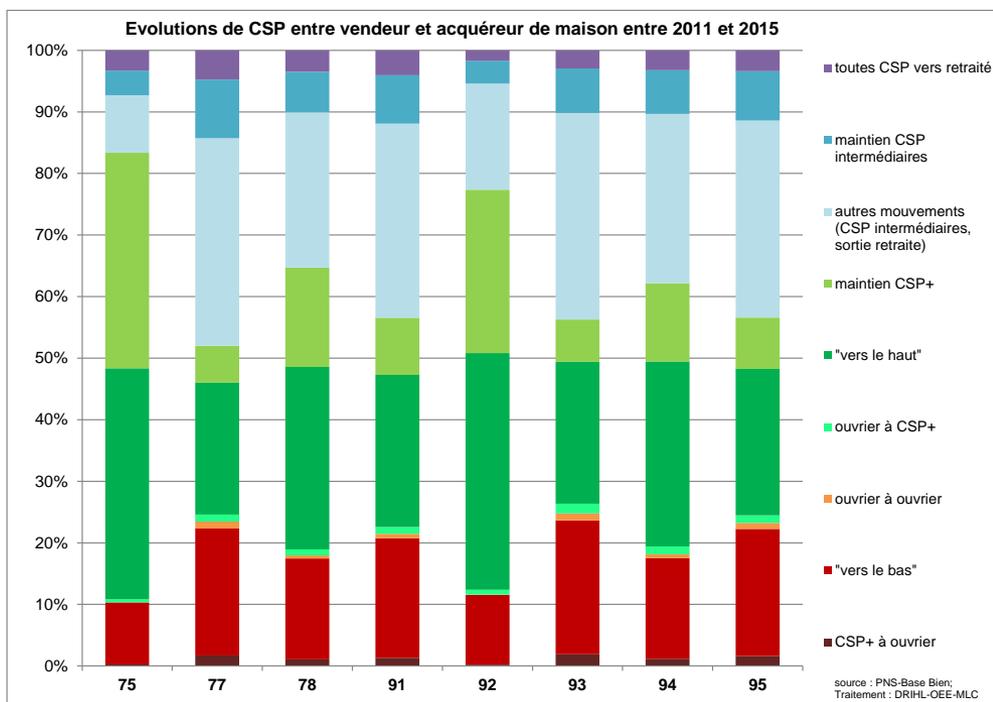


Les maisons occupées par des ménages du parc privé dont les revenus sont supérieurs à 150% des plafonds d'attribution HLM

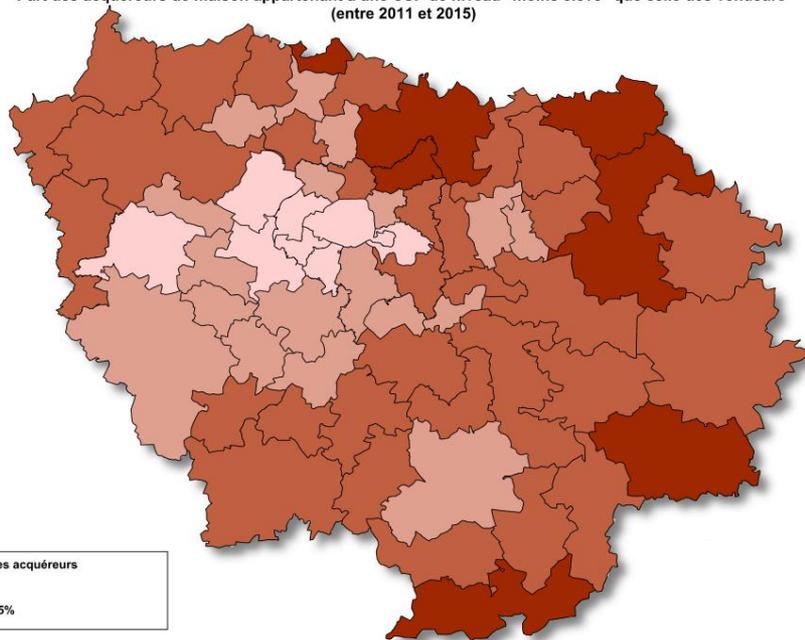


# Les effets de gentrification / paupérisation liés au marché immobilier

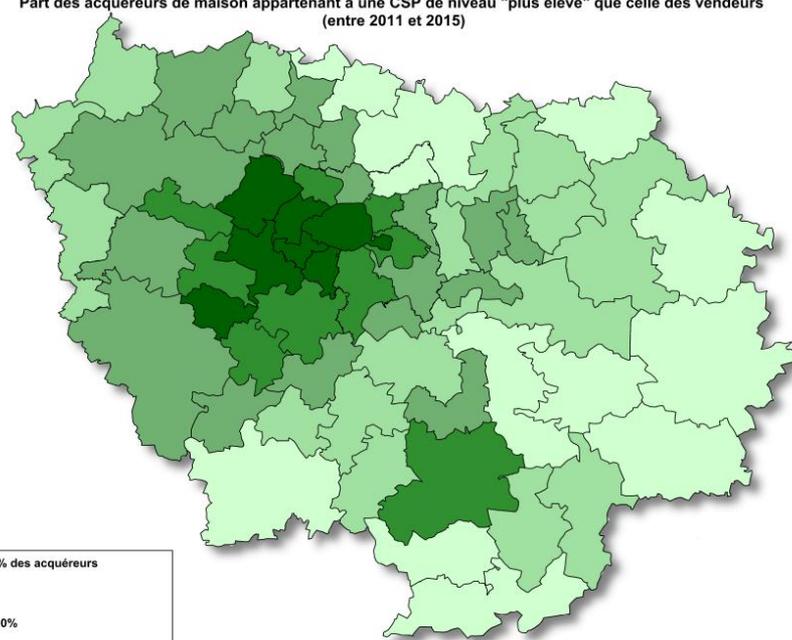
- 35% des personnes ayant acheté une maison entre 2011 et 2015 sont cadres / artisans / commerçants / chefs d'entreprise / professions libérales (contre seulement 10% d'ouvriers)
- Des effets de gentrification très marqués dans le parc individuel : les ménages vendant leur maison sont majoritairement remplacés par des ménages d'une CSP « plus élevée »...
- ... Mais des phénomènes de paupérisation existent dans les territoires moins valorisés de l'agglomération



Part des acquéreurs de maison appartenant à une CSP de niveau "moins élevé" que celle des vendeurs (entre 2011 et 2015)



Part des acquéreurs de maison appartenant à une CSP de niveau "plus élevé" que celle des vendeurs (entre 2011 et 2015)

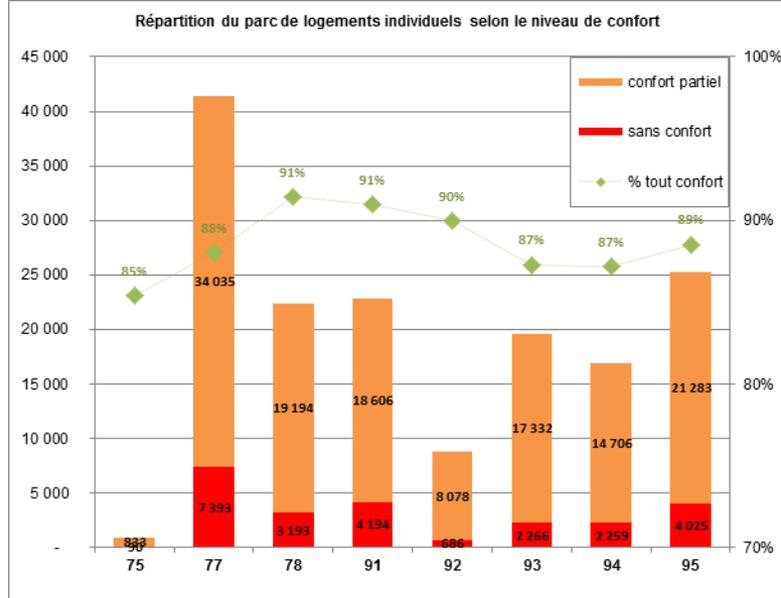


# Maisons inconfortables, suroccupées, insalubres : le parc individuel n'échappe pas aux problématiques d'habitat indigne dans les territoires déjà fragilisés

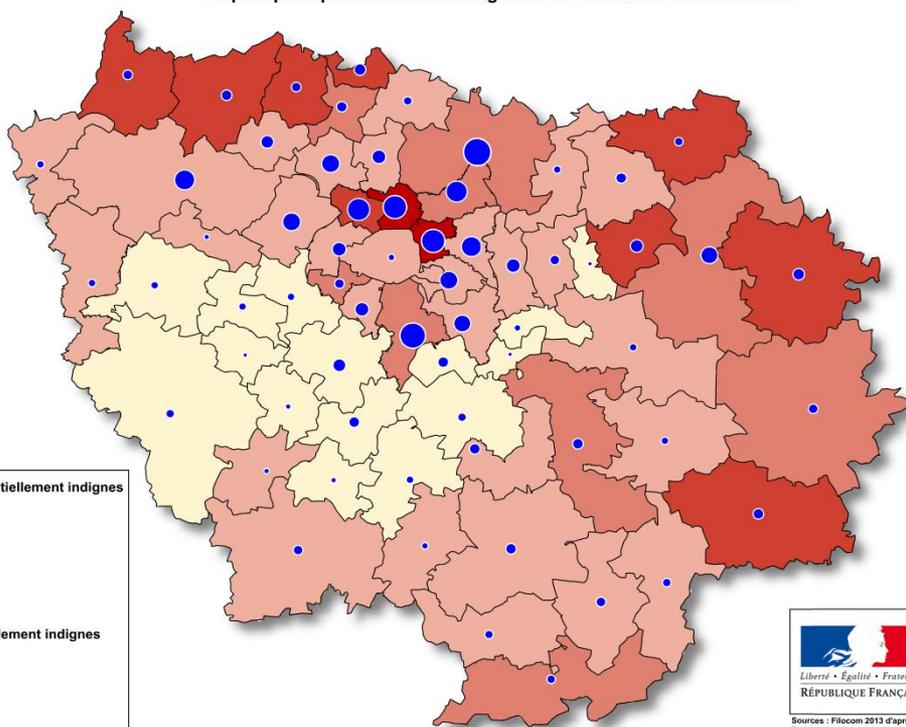
→ 11,5% du parc individuel de Plaine Commune est suroccupé (moyenne régionale : 1%)

→ Effet de « report » des problématiques d'insalubrité aux franges des quartiers d'habitat collectif fragilisés

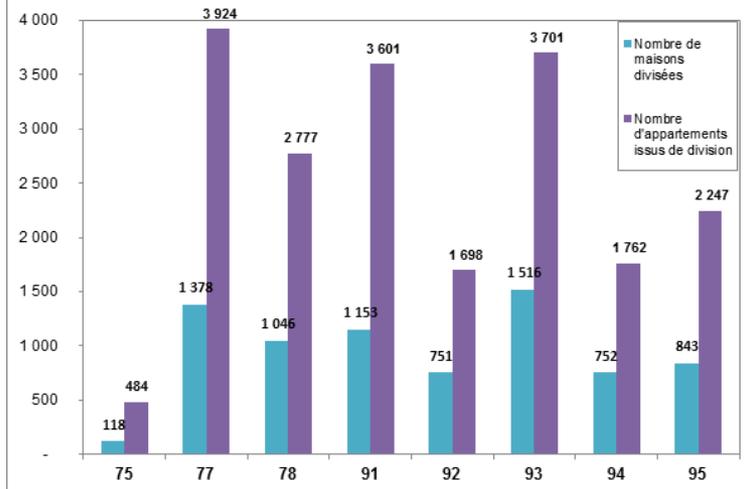
→ Mais les territoires ruraux sont également concernés par l'habitat individuel ancien vétuste



Le parc privé potentiellement indigne dans l'habitat individuel en 2013



La division pavillonnaire en Île-de-France entre 2003 et 2013

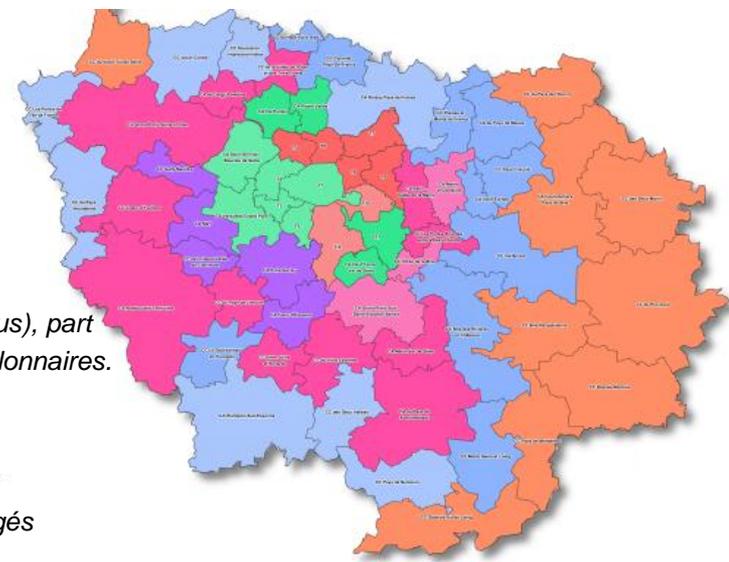


→ Une maison sur 100 divisée en 10 ans en Seine-St-Denis (0,5 sur 100 sur l'ensemble de la région)



Sources : Filocom 2013 d'après DGFiP  
 Traitement CD-Rom PPII Anah  
 Fond de carte : IGN-BDCARTO  
 Cartographie : DRH/L - MLC  
 Date : Septembre 2019

# Typologie des EPCI



## **Groupe 1 : EPT fragiles avec problématique « habitat indigne » prononcée**

*nombreux facteurs de fragilité du tissu : beaucoup de suroccupation, maisons anciennes et petites, part importante de maisons en confort partiel, beaucoup de ménages nombreux (6 personnes ou plus), part importante de ménages à faibles ressources, part importante de PPPI, beaucoup de divisions pavillonnaires.*

## **Groupe 2 : EPCI/EPT « riches et vieillissants »**

*part très importante de ménages aisés, des prix de vente de maison très élevés, et des ménages âgés*

## **Groupe 3 : Grappe d'EPCI « dynamiques » présentant peu de signes de fragilité**

*Ces EPCI se distinguent par une part importante de grands logements, des habitants relativement aisés, des taux de PPPI très faibles et très peu de division pavillonnaire. Les prix de vente des maisons restent élevés mais moins que dans le groupe 2. La part de maisons construites avant 1949 y est faible.*

## **Groupe 4 : EPCI « intermédiaires »**

*Groupe d'EPCI assez disparates (CU, CA, CC) marqués par un marché immobilier assez dynamique, des logements plus grands que la moyenne, une part importante de logements construits après 1975.*

## **Groupe 5 : « EPCI aux franges nord, ouest et sud de l'IDF + centre du 77 »**

*Les EPCI de ce groupe comptabilisent moins de maisons que les précédents, du fait de leur caractère plus rural et moins densément peuplé. L'habitat individuel représente néanmoins le type d'habitat dominant de ces territoires. Ce groupe regroupe majoritairement des communautés de communes comportant une part importante de maisons construites après 2000, avec des taux de vente relativement élevés.*

## **Groupe 6 : « franges fragiles de la Seine-et-Marne »**

*Comme pour le groupe 5, le volume de maisons y est plus faible mais représente le type d'habitat dominant de ces territoires.*

*Ces EPCI se distinguent par la part importante de maisons construites avant 1915, des ménages plus pauvres que dans les autres EPCI de même type, et des prix de vente plus faibles. La part de personnes seules y est relativement importante, et les ménages de plus de 5 personnes très rares*

## **II) Ciblage des communes selon les enjeux du plan de prévention**

# Les quatre axes du plan de prévention

## **1) Repérage des situations à risque au regard de l'évolution du peuplement**

Alerter sur le risque de paupérisation et de dépréciation liés au renouvellement du quartier

*Indicateurs* : âge des ménages (> 60 ans et > 74 ans) ; marché immobilier en décrochage ; effet de vieillissement des acquéreurs par rapport aux vendeurs, ; effets de paupérisation

## **2) Habitat indigne et division pavillonnaire à risque**

Prévenir les risques de division pavillonnaire et les concentrations d'habitat indigne

*Indicateurs* : PPPI ; suroccupation ; maisons vacantes ; marché immobilier en décrochage ; maisons divisées ; présence d'une gare (actuelle ou en projet) de transports en commun à proximité

## **3) Amélioration énergétique**

Lutter contre la précarité énergétique et massifier les travaux de rénovation énergétique

*Indicateurs* : ressources des occupants ; maisons construites avant 1975 ; maisons chauffées au fioul ou à l'électricité

## **4) Adaptation au vieillissement**

Cibler les concentrations de publics précaires et y valoriser les aides de l'Anah

*Indicateurs* : âge des ménages (> 60 ans et > 74 ans) ; effets de vieillissement par les acquéreurs ; ressources des occupants

# Axe 1 – Repérage des situations à risque au regard de l'évolution du peuplement

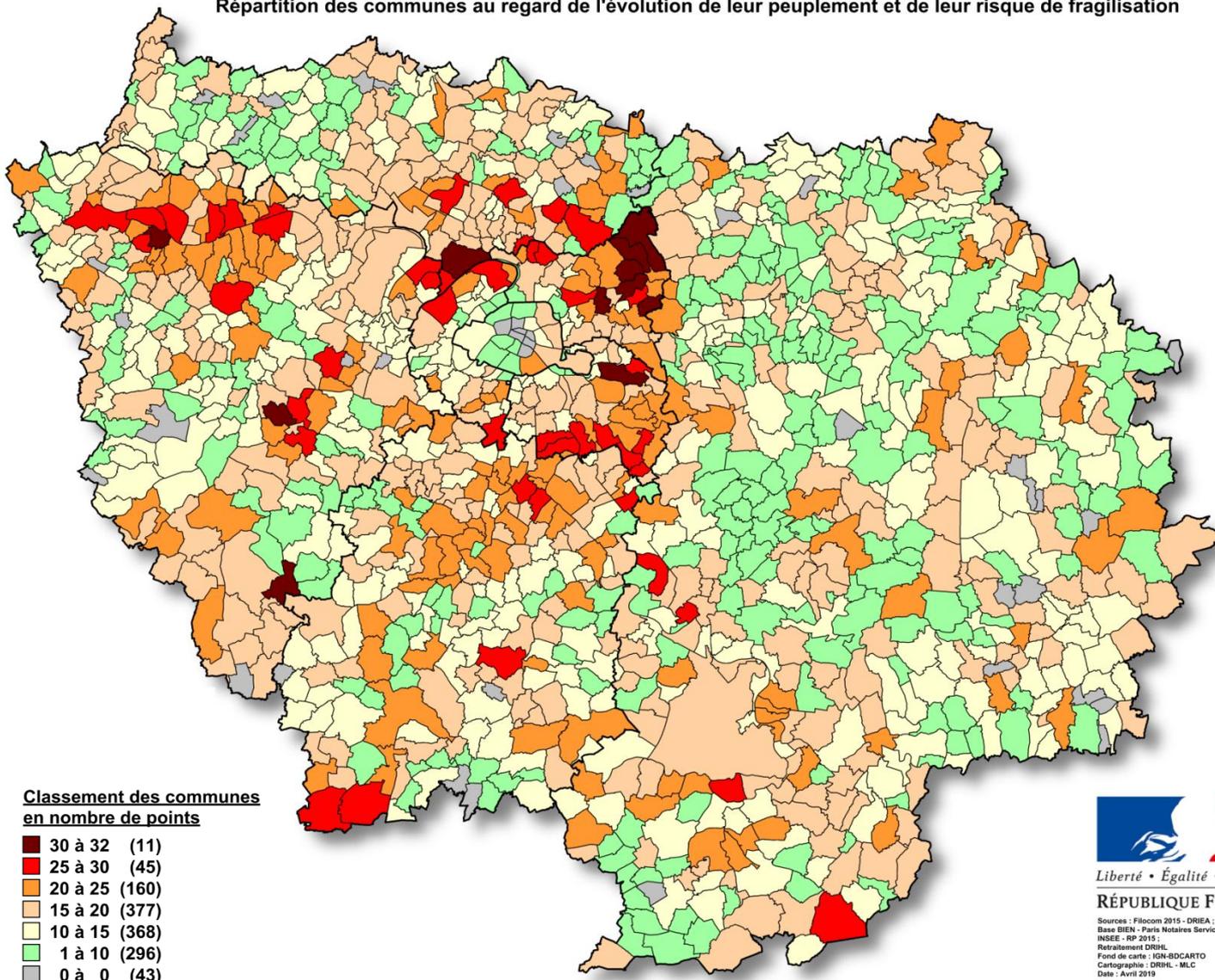
Répartition des communes au regard de l'évolution de leur peuplement et de leur risque de fragilisation

## Les actions :

→ Identifier les territoires à risque à partir d'une cartographie régionale

→ Accompagner les collectivités territoriales concernées :  
Présentation des enjeux communaux et infra-communaux en fonction des besoins soulevés (séminaire régional)

→ Inscrire les risques de dégradation dans les politiques locales de l'habitat afin d'orienter les actions à effectuer via la rédaction du porter-à-connaissance des PLH



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : Filocom 2015 - DRIEA ;  
Base BIEN - Paris Notaires Services ;  
INSEE - RP 2015 ;  
Retraitement DRHIL ;  
Fond de carte : IGN-BDCARTO ;  
Cartographie : DRHIL - MLC ;  
Date : Avril 2019

## Axe 2 – Division pavillonnaire à risque et habitat indigne

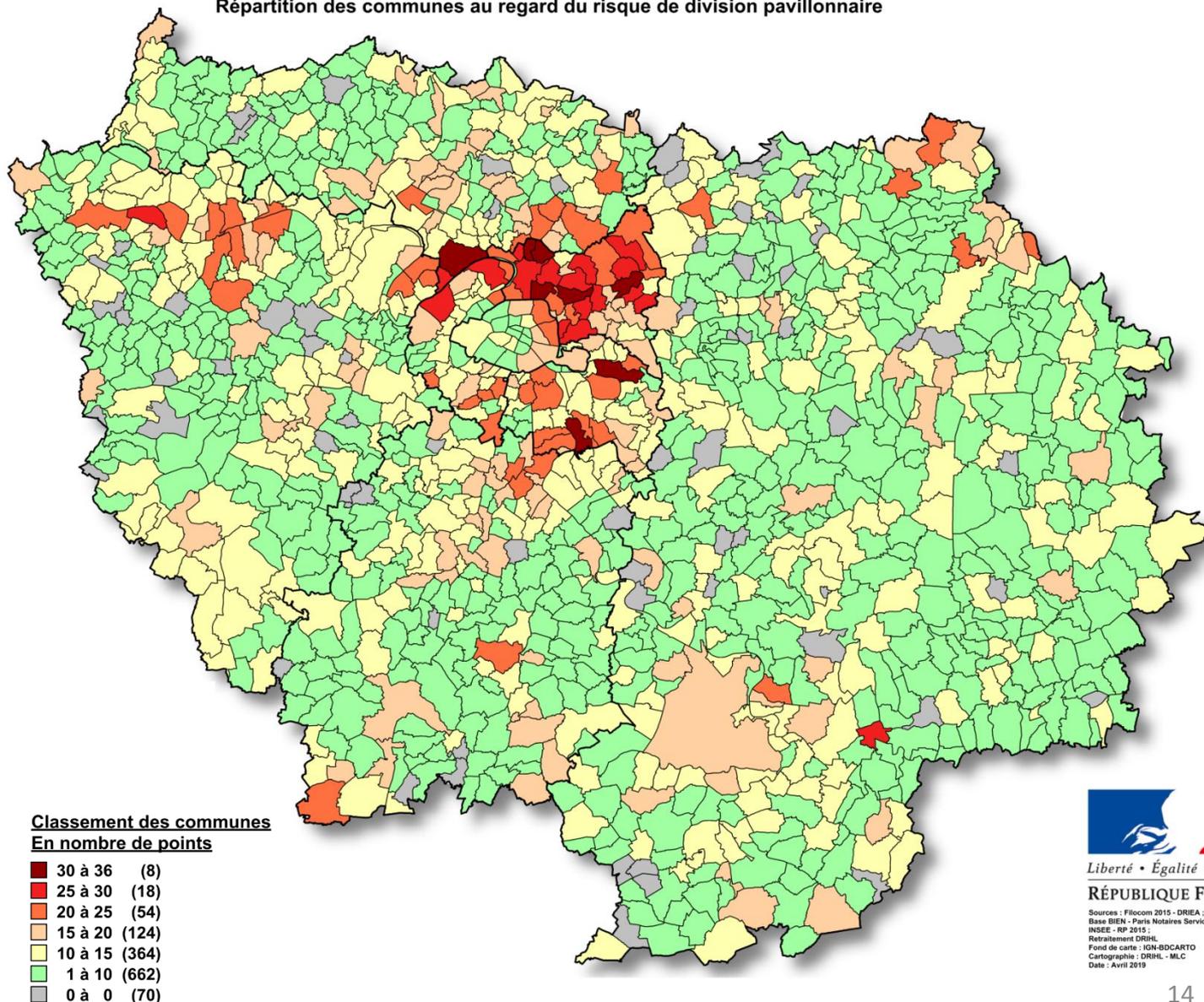
### Les actions :

→ Identifier les territoires à forte concentration d'habitat indigne et présentant des risques de division pavillonnaire

→ Communiquer sur les différents outils permettant de développer une offre locative de qualité (réalisation de fiches réglementaires pour accompagner les propriétaires)

→ Développer un partenariat avec différents organismes pour construire des outils de repérage et de signalement, notamment l'EPFIF pour orienter les actions de la SIFAE sur les territoires à risque

Répartition des communes au regard du risque de division pavillonnaire



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : Filocom 2015 - DRIEA ;  
Base BIEN - Paris Notaires Services ;  
INSEE - RP 2015 ;  
Règlement DRHIL ;  
Fond de carte : IGN-BDCARTO ;  
Cartographie : DRHIL - MLC  
Date : Avril 2019

# Repérage des quartiers pavillonnaires sensibles : Analyse infra-communale sur les marchés immobiliers dépréciés

## CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

### Localisation du marché immobilier déprécié

#### marché immobilier en déprise (2011 à 2015)

- maison vendue 25 à 50% en dessous du prix moyen communal
- plus de 50% en dessous du prix moyen communal

#### Ecart de prix de vente moyen des maisons entre la section cadastrale et la moyenne communale

- plus de 25% au dessus de la moyenne communale
- moins de 25% au dessus
- moins de 10% en dessous
- entre 10 et 25% en dessous
- plus de 25% inférieur
- moins de 6 ventes

20 nombre de maisons dans la section (2015)

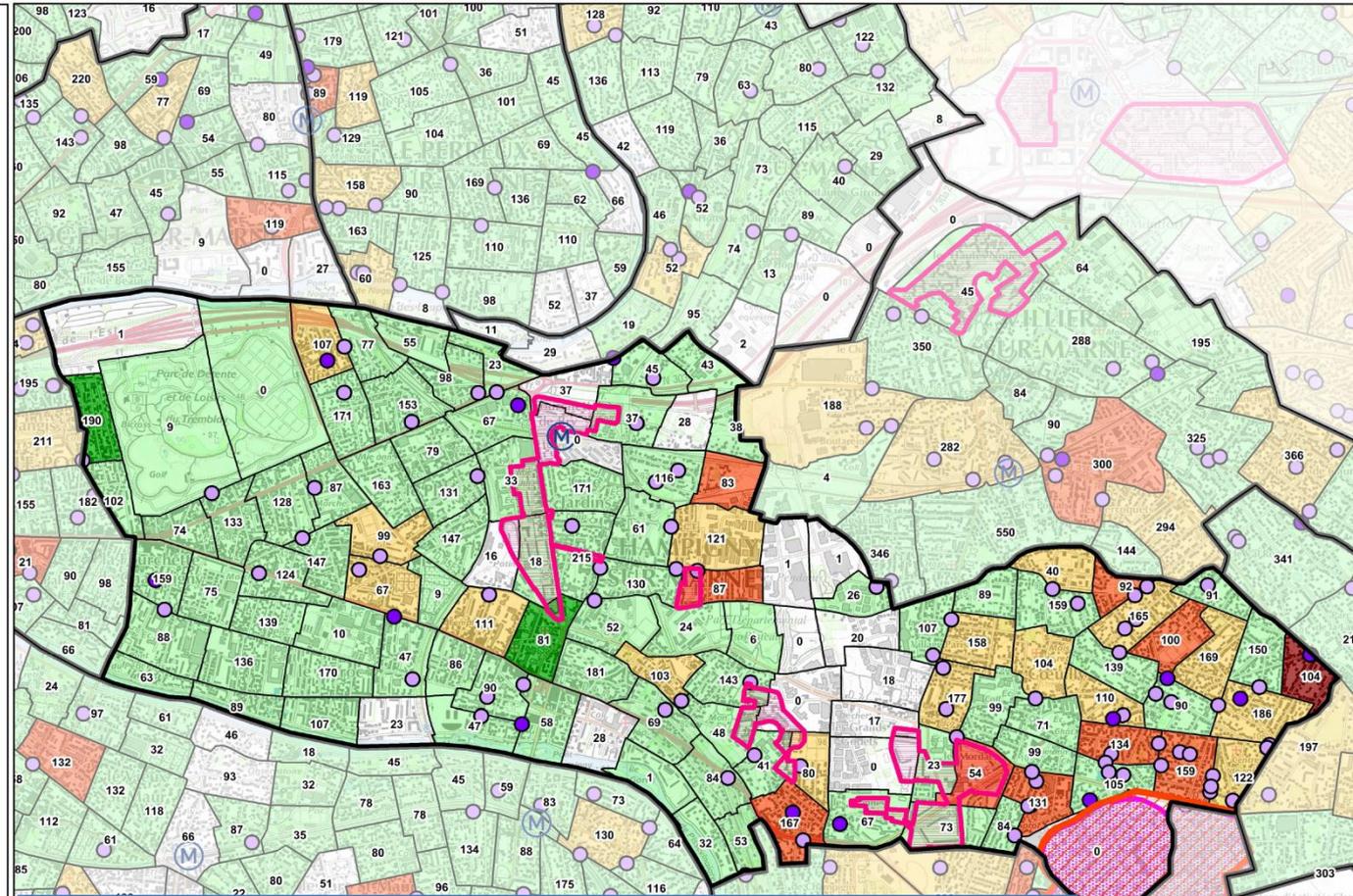
#### Périmètres d'intervention spécifiques

- communes concernées par un PPRT
- ZSP
- QPV avec intervention ANRU
- autres QPV

#### Plan Gène sonore Orly

- LDEN70
- LDEN65
- LDEN55

(M) Gare Transilien, RER, Tramway ou Métro



**Objectif** : faire ressortir, au sein des communes ciblées comme prioritaires, les quartiers potentiellement les plus à risque de subir des phénomènes de « décrochage », de paupérisation, et en particulier de division pavillonnaire à risque

**Méthode** : Recherche « d'effets de grappe » au niveau infra-communal à partir de l'analyse géolocalisée des ventes de maisons individuelles croisée avec les périmètres d'intervention publique et les servitudes ayant des effets sur les marchés immobiliers (QPV, ZSP, PPRT, PEB)

## Axe 3 – Amélioration énergétique

### Les actions :

#### Pour lutter contre la précarité énergétique :

→ Identifier les territoires concernés et les mobiliser en promouvant les dispositifs opérationnels de rénovation énergétique (OPAH, PIG...)

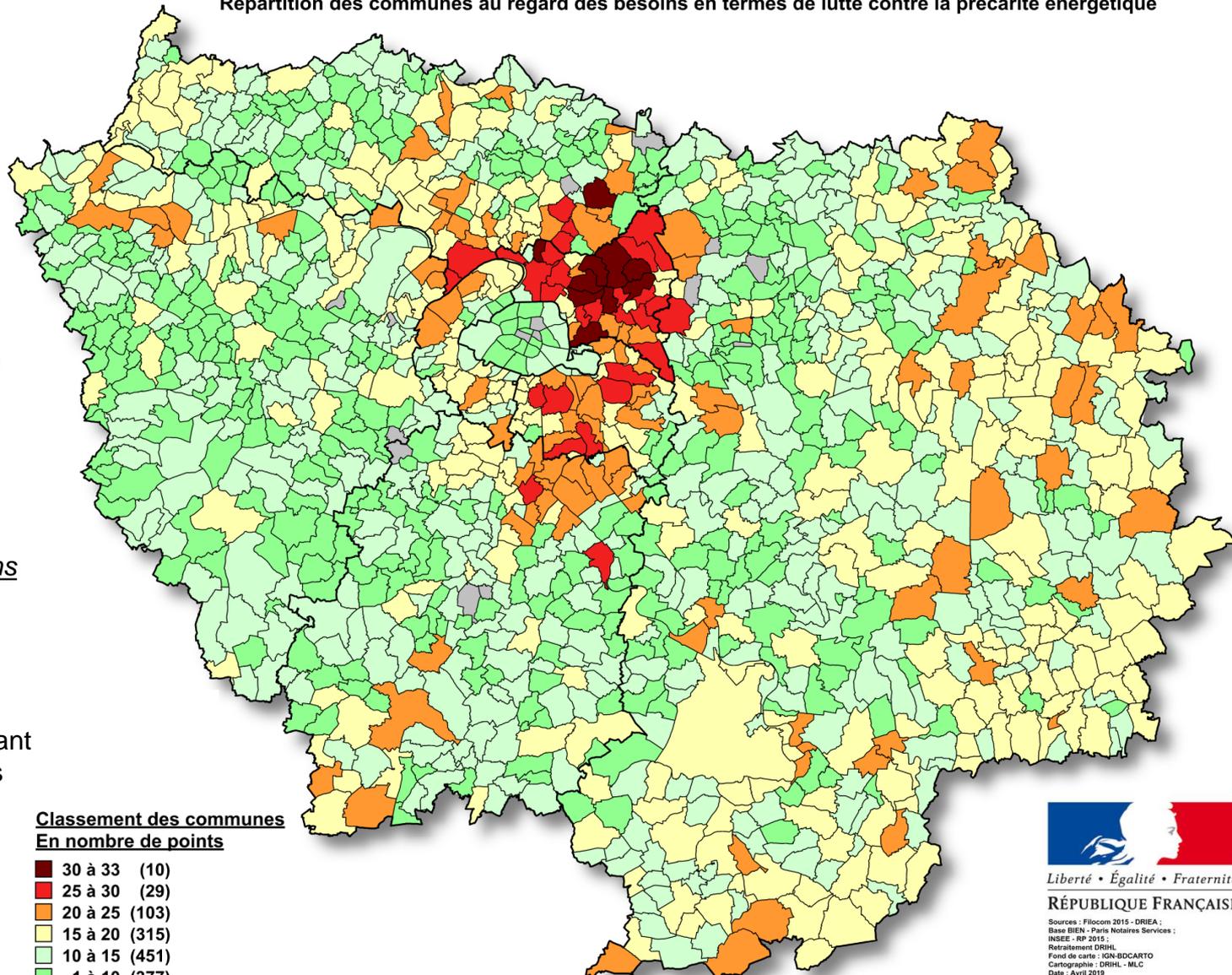
→ Cibler les propriétaires occupants et les encourager à réaliser des travaux de rénovation complète et performante (campagne de communication ciblée)

#### Pour massifier les travaux dans les quartiers pavillonnaires homogènes :

→ Définir une méthode pour identifier les quartiers présentant les mêmes modes constructifs

→ Lancer un appel à manifestation d'intérêt afin d'identifier les territoires volontaires pour cette expérimentation

Répartition des communes au regard des besoins en termes de lutte contre la précarité énergétique



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : Filocom 2015 - DRIEA ;  
Base BIEN - Paris Notaires Services ;  
INSEE - RP 2015 ;  
Retraitement DRHL ;  
Fond de carte : IGN-BDCARTO ;  
Cartographie : DRHL - MLC ;  
Date : Avril 2016

# Axe 4 – Adaptation des pavillons au vieillissement des ménages

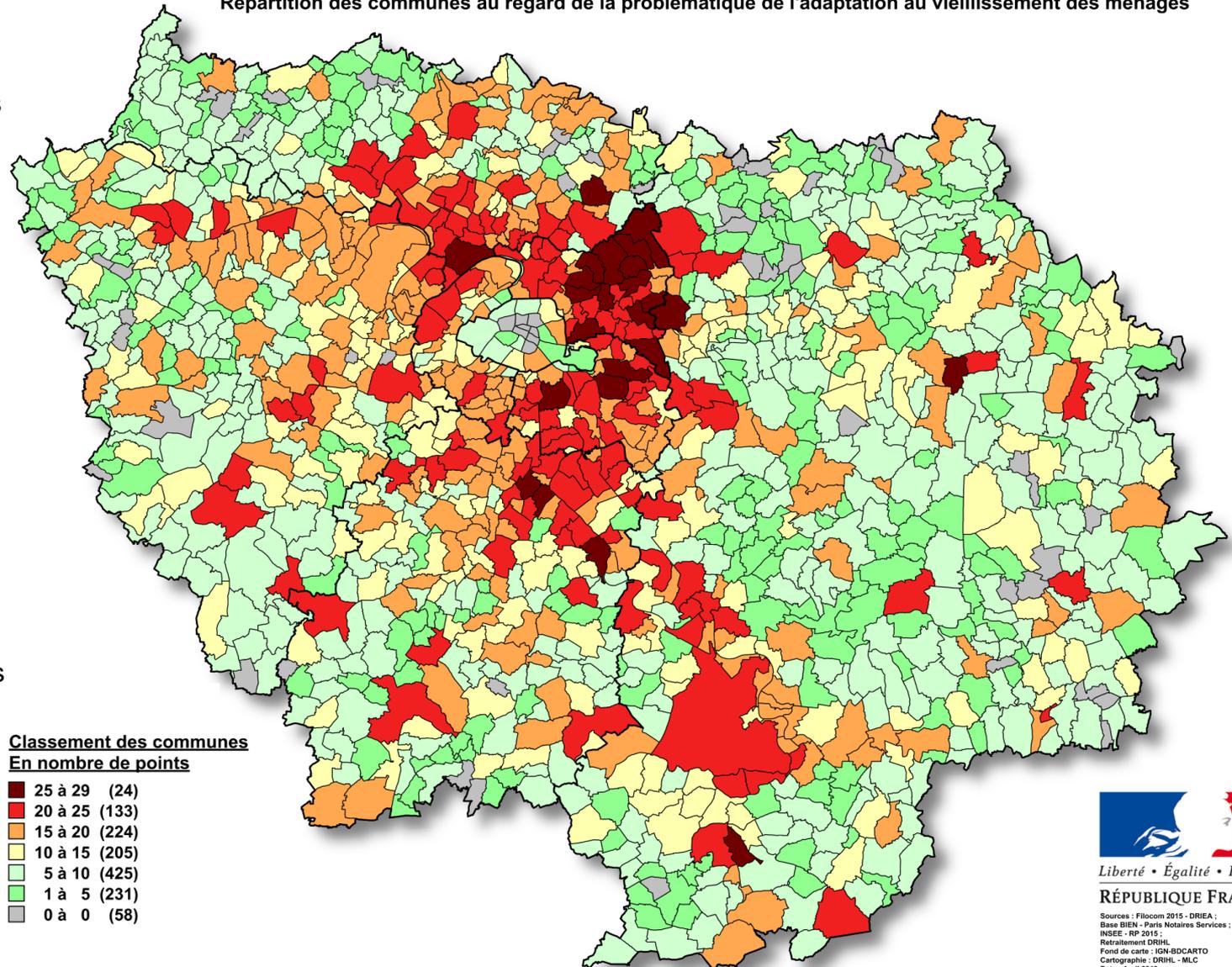
Répartition des communes au regard de la problématique de l'adaptation au vieillissement des ménages

## Les actions :

→ Identifier les territoires concernés par le vieillissement

→ Accompagner les propriétaires occupants ayant des difficultés à accéder aux prêts dans la réalisation des travaux d'adaptation de leur logement (campagne de communication sur les aides existantes)

→ Accompagner les propriétaires vers la rénovation énergétique de leur logement (actions de communication)



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : Filocom 2015 - DRIEA ;  
Base BIEN - Paris Notaires Services ;  
INSEE - RP 2015 ;  
Retraitement DRHIL  
Fond de carte : IGN-BDCARTO  
Cartographie : DRHIL - MLC  
Date : Avril 2019

# Prochaines échéances

- ❖ **Mise en ligne du diagnostic régional** (rapport complet)  
*novembre 2019*
  
- ❖ **Organisation du séminaire régional avec les collectivités**  
*11 décembre 2019*
  
- ❖ **Massification des travaux de rénovation :**
  - Lancement d'une première expérimentation – *à partir de novembre 2019*
  - Lancement d'un AMI « rénovation/massification dans les quartiers pavillonnaires » – *2<sup>nd</sup> trimestre 2020*