



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

Séminaire régional Sur le plan de prévention des tissus pavillonnaires

31 janvier 2020

Préfecture d'Île-de-France
5 rue Leblanc – 75015 Paris



PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement

Les tissus pavillonnaires franciliens fragiles

Marion Le Carrer

Service observatoires, études, évaluations

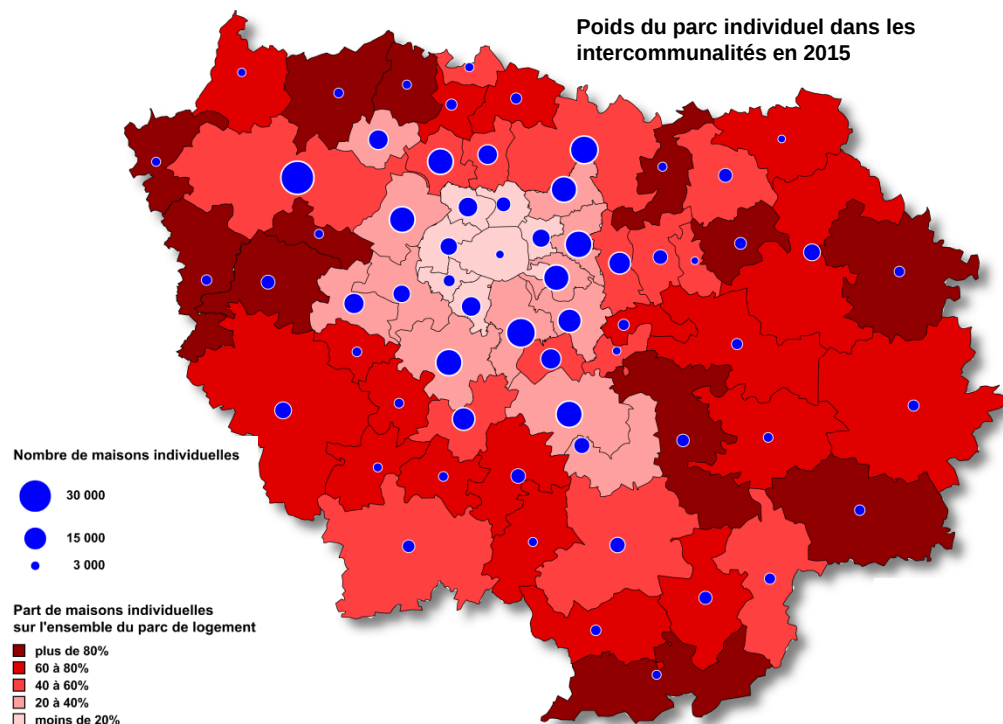
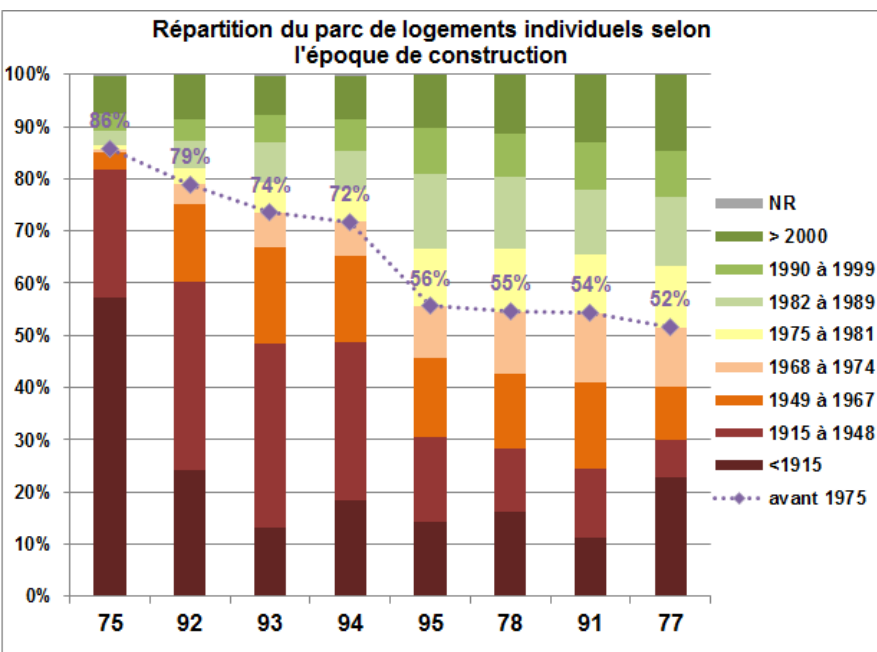
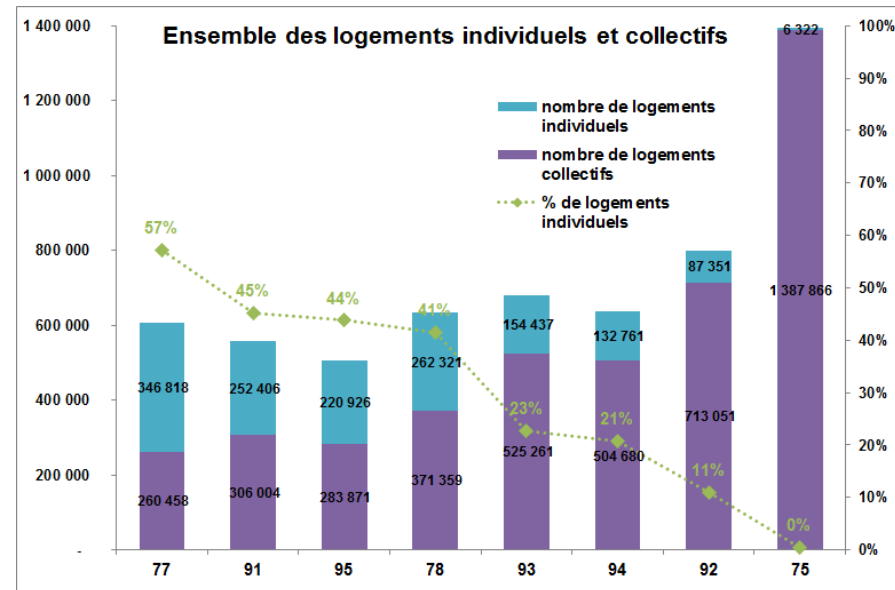
DRIHL Île-de-France

31 janvier 2020

I) Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens

Données de cadrage régional sur le parc individuel

- **1,5 millions** de maisons individuelles en Île-de-France en 2015 (**25%** du parc)
- **70%** du parc individuel francilien est situé en grande couronne
→ 3 maisons vendues sur 4 sont en grande couronne
- Près de **60%** des maisons ont été construites **avant 1975**, et **un tiers avant 1949**
- En moyenne, une maison sur deux a plus de **95m²** de surface habitable

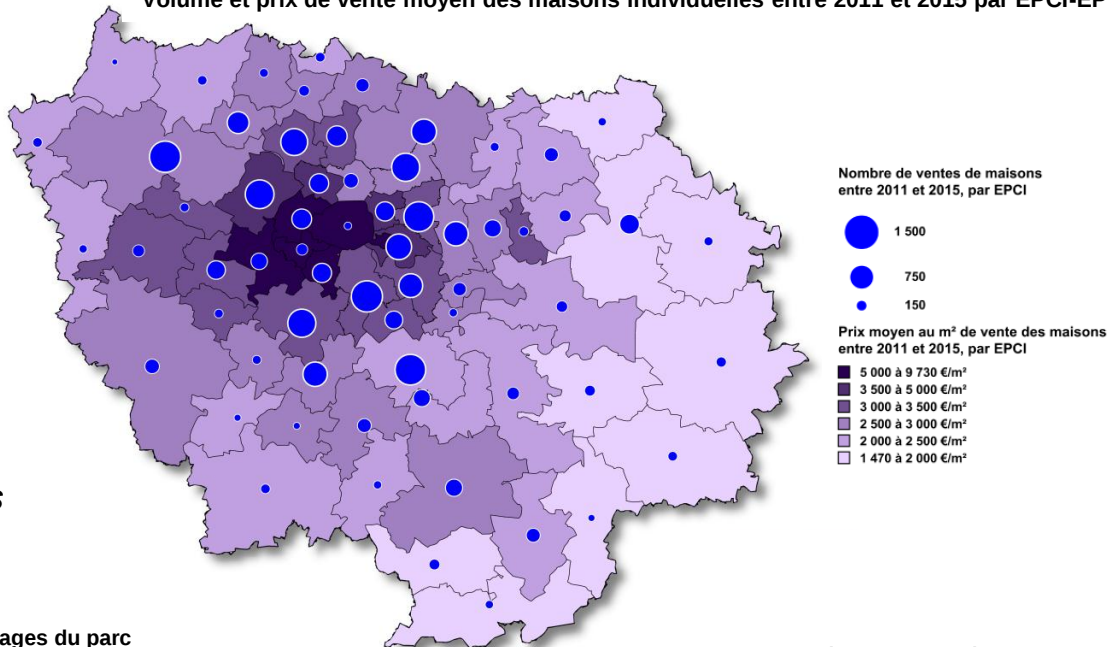


Les occupants du parc individuel

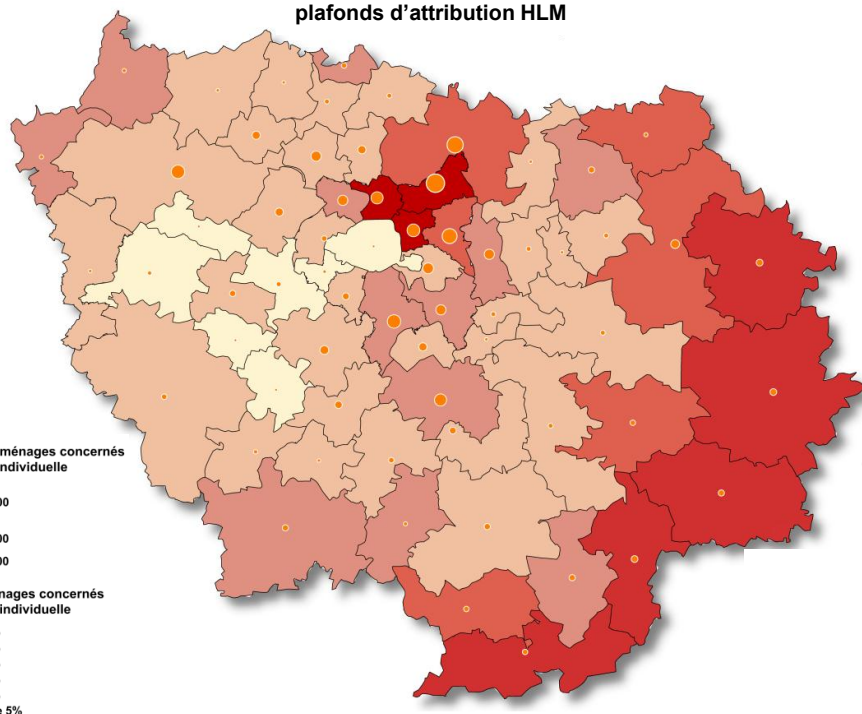
→ Des ménages très majoritairement **propriétaires**, dans l'ensemble **plus âgés**, installés depuis **plus longtemps** dans leur logement et **moins pauvres** qu'en copropriété

→ Mais de **fortes polarisations** selon les revenus des ménages qui s'illustrent dans le marché immobilier

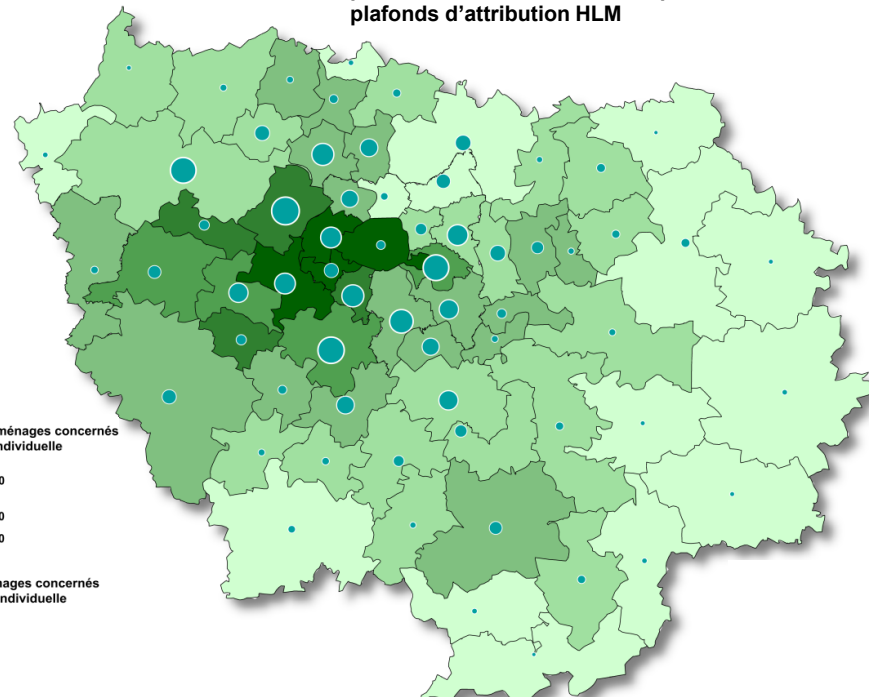
Volume et prix de vente moyen des maisons individuelles entre 2011 et 2015 par EPCI-EPT



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

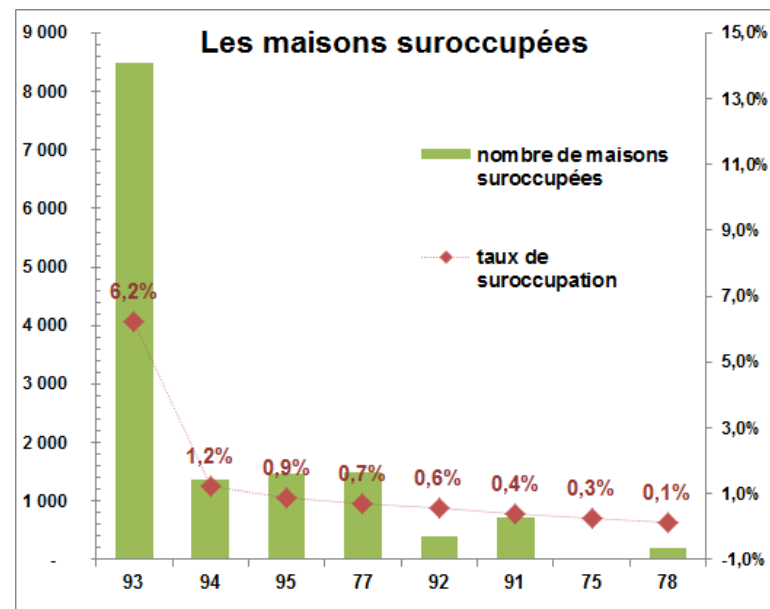


Le parc individuel n'échappe pas aux problématiques d'habitat dégradé dans les territoires fragiles

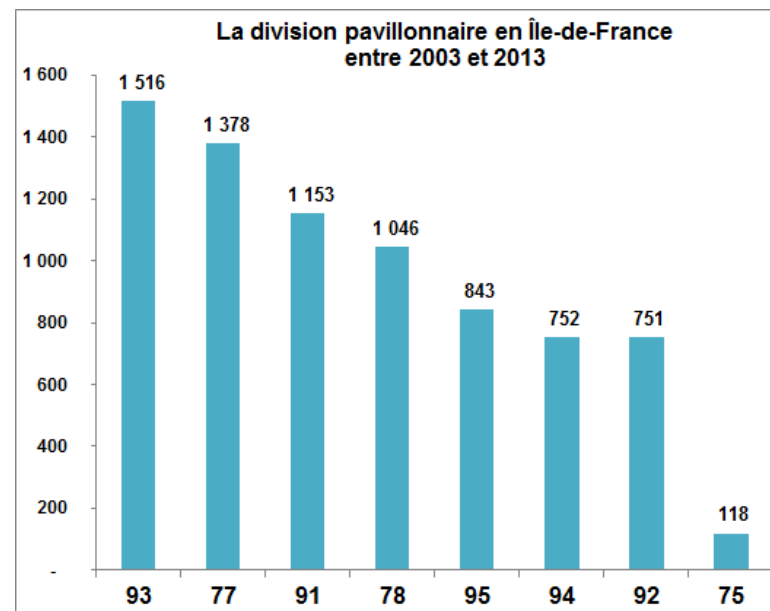
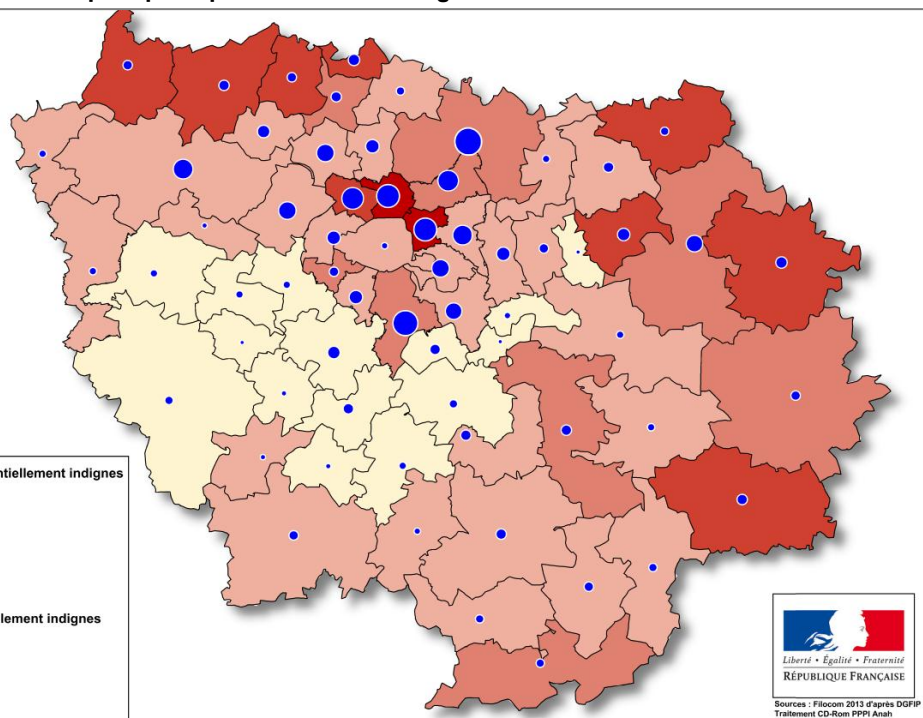
→ **Effet de « report »** des problématiques d'insalubrité aux franges des quartiers d'habitat collectif fragilisés

→ Des situations de **suroccupation** marginales dans le parc individuel (1%) mais très localisées → 11,5% du parc individuel dans l'EPT Plaine Commune

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



Le parc privé potentiellement indigne dans l'habitat individuel



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

Typologie des intercommunalités

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

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

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 »

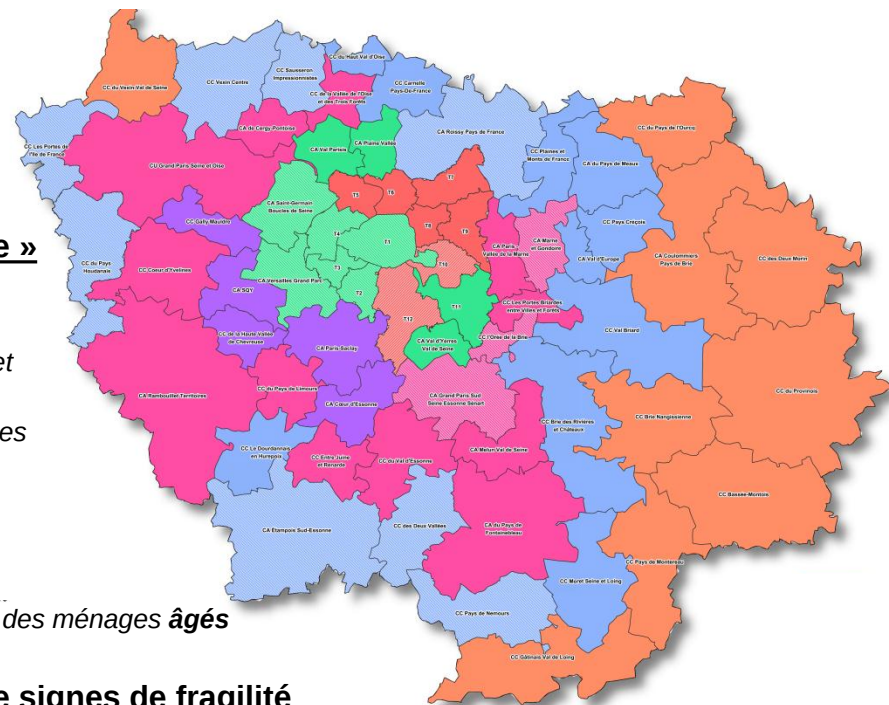
Groupe d'EPCI assez disparates (CU, CA, CC) marqués par un marché immobilier assez dynamique, des logements **plus grands** que la moyenne, une part importante de logements construits **après 1975**.

Groupe 5 : « EPCI à faible densité d'habitat, avec une part importante de maisons récentes »

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**.

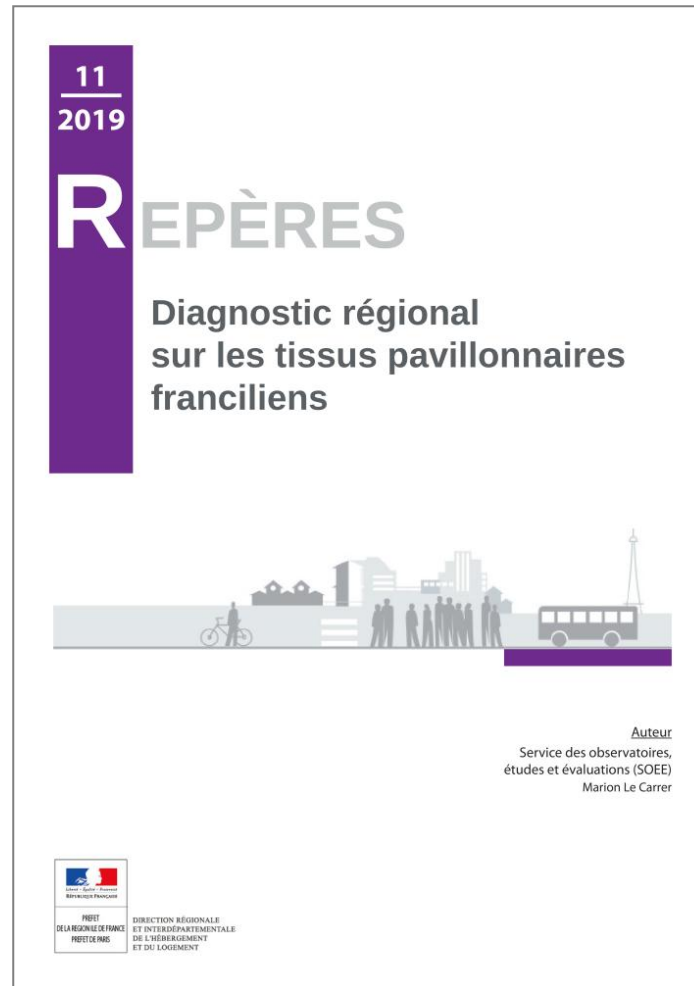
Groupe 6 : « franges rurales dépréciées »

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



Pour en savoir plus

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/diagnostic-regional-sur-les-tissus-pavillonnaires-a250.html>



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

2) Repérage des quartiers pavillonnaires sensibles du point de vue de l'habitat indigne et de la division pavillonnaire

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 du parc

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 du parc au vieillissement des ménages

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

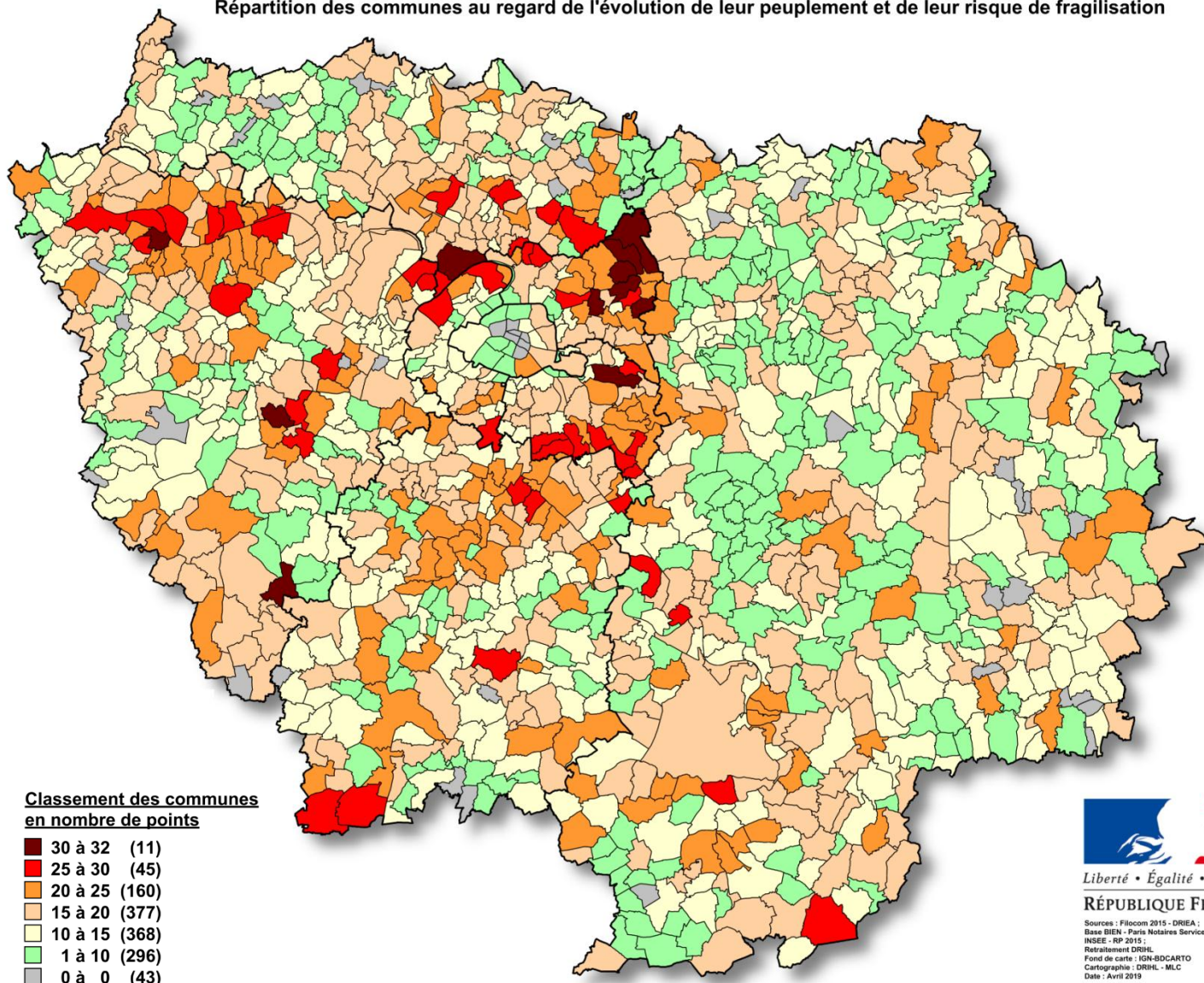
Axe 1 – Repérage des situations à risque au regard de l'évolution du peuplement

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

→ 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

Axe 2 – Repérage des secteurs sensibles du point de vue de l’habitat indigne et de la division pavillonnaire

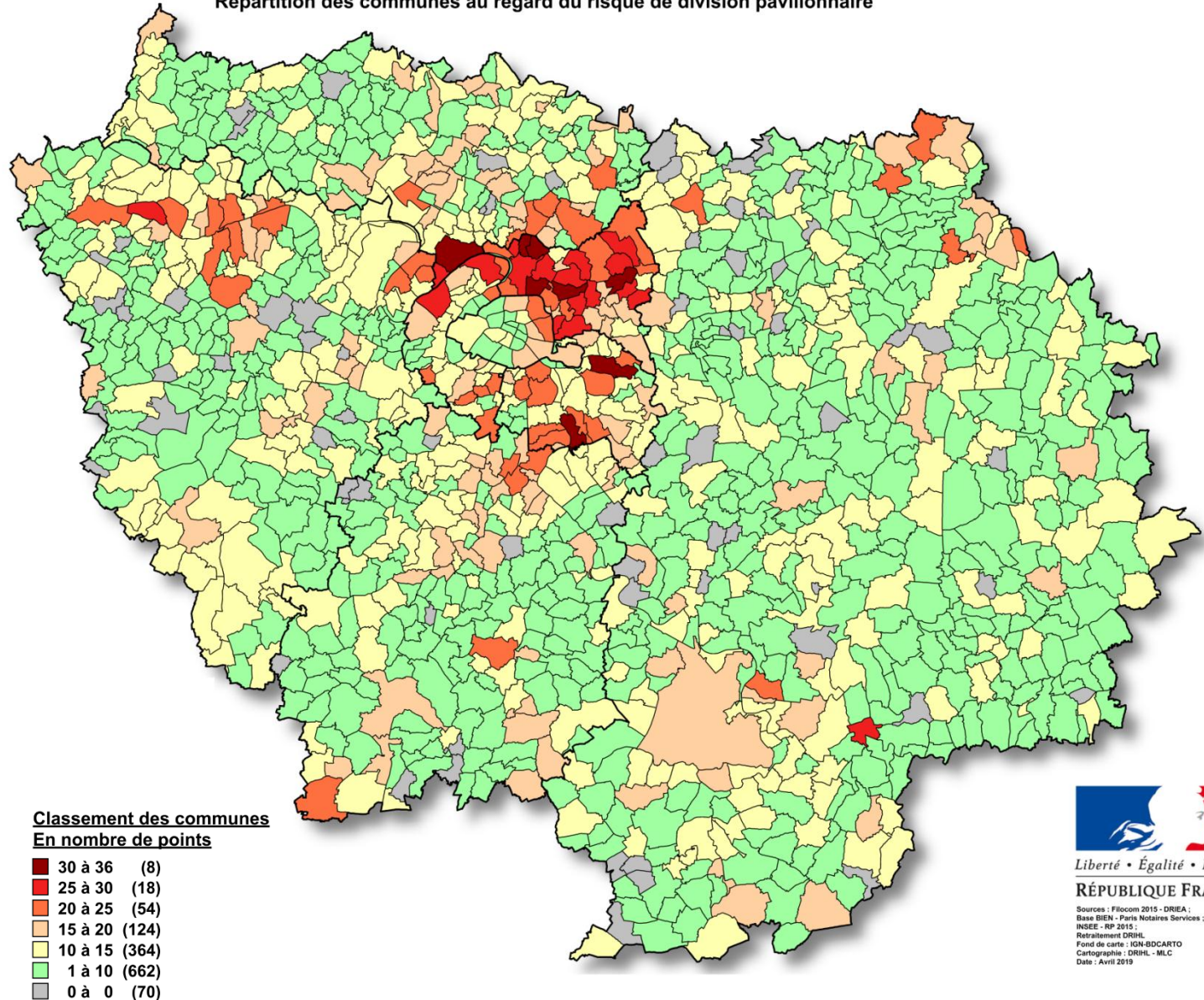
Les actions :

→ 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 thématiques pour accompagner les propriétaires)

→ Développer un partenariat avec l’EPFIF et Action Logement à travers les actions de la SIFAE pour construire des outils de repérage et de signalement

Répartition des communes au regard du risque de division pavillonnaire



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Localisation du marché immobilier déprécié

ARGENTEUIL (95)

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

Ecarts 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)

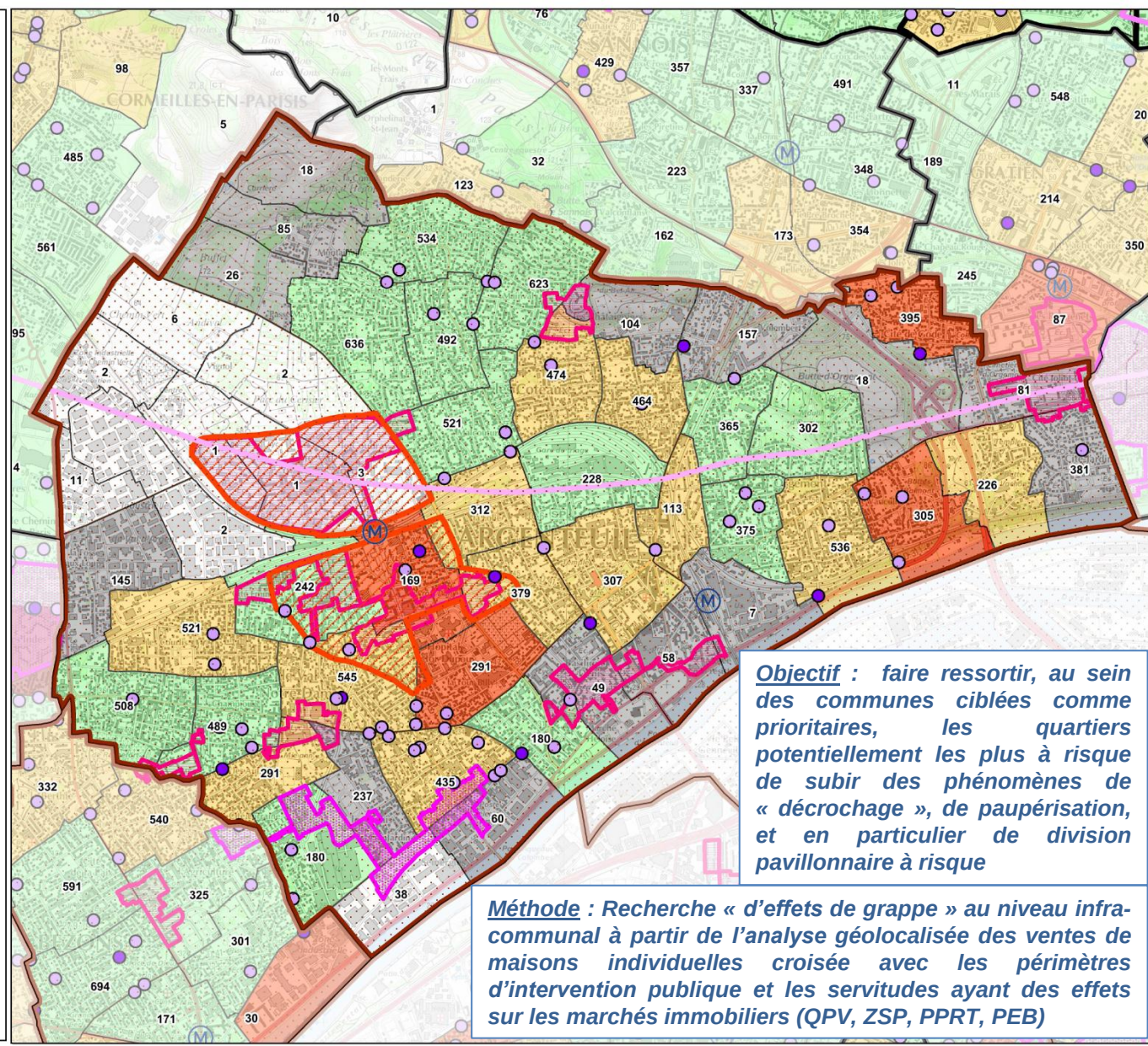
Périmètres d'intervention spécifiques

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

PEB de Paris Charles-de-Gaulle

- LDEN_50 (limite zone D)
- LDEN_56 (limite zone C)
- LDEN_65 (limite zone B)
- LDEN_70 (limite zone A)

 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 du parc

Les actions :

Pour lutter contre la précarité énergétique :

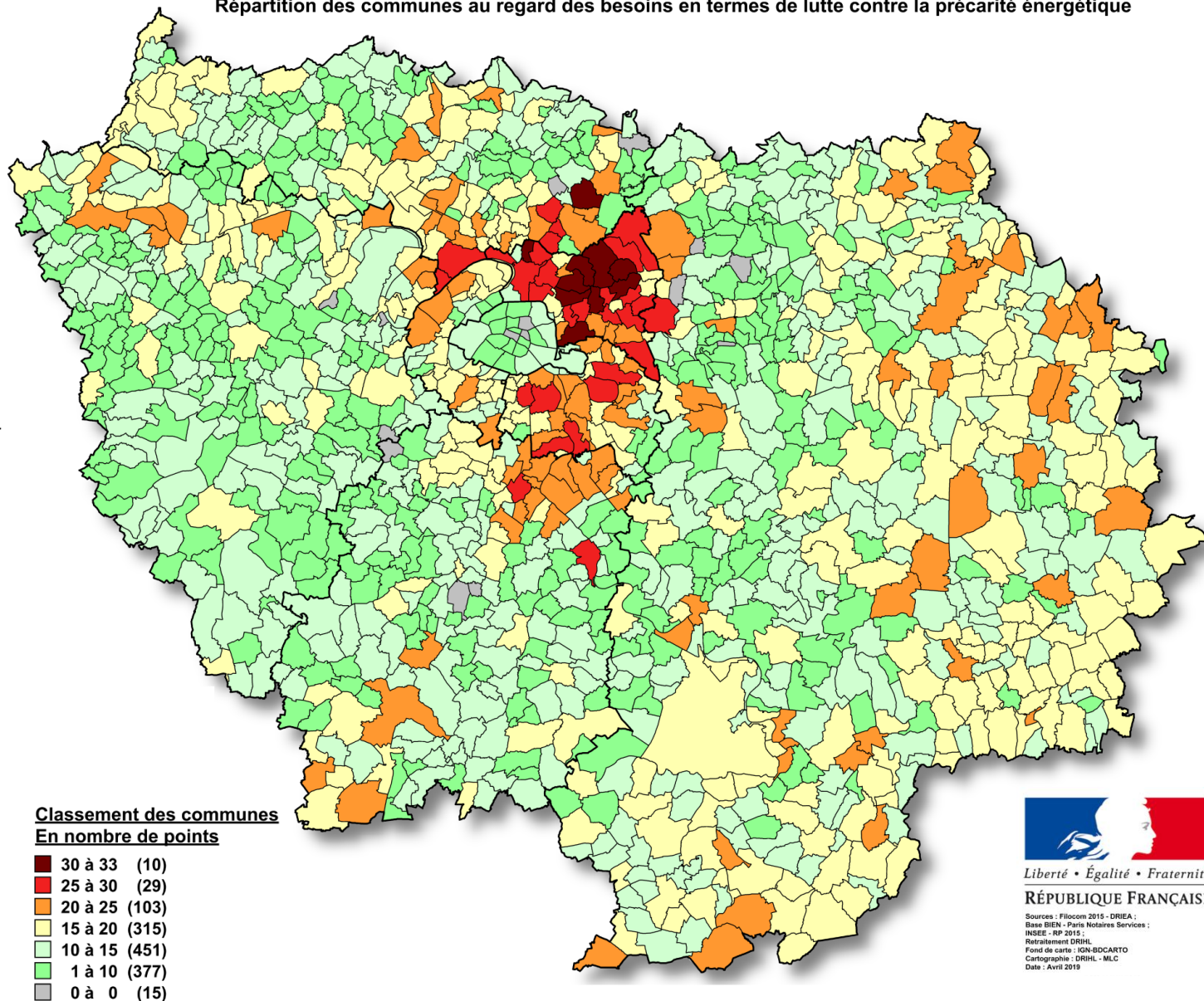
→ Identifier les territoires concernés et les mobiliser en promouvant les dispositifs opérationnels de rénovation énergétique (OPAH, PIG...)

→ 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 :

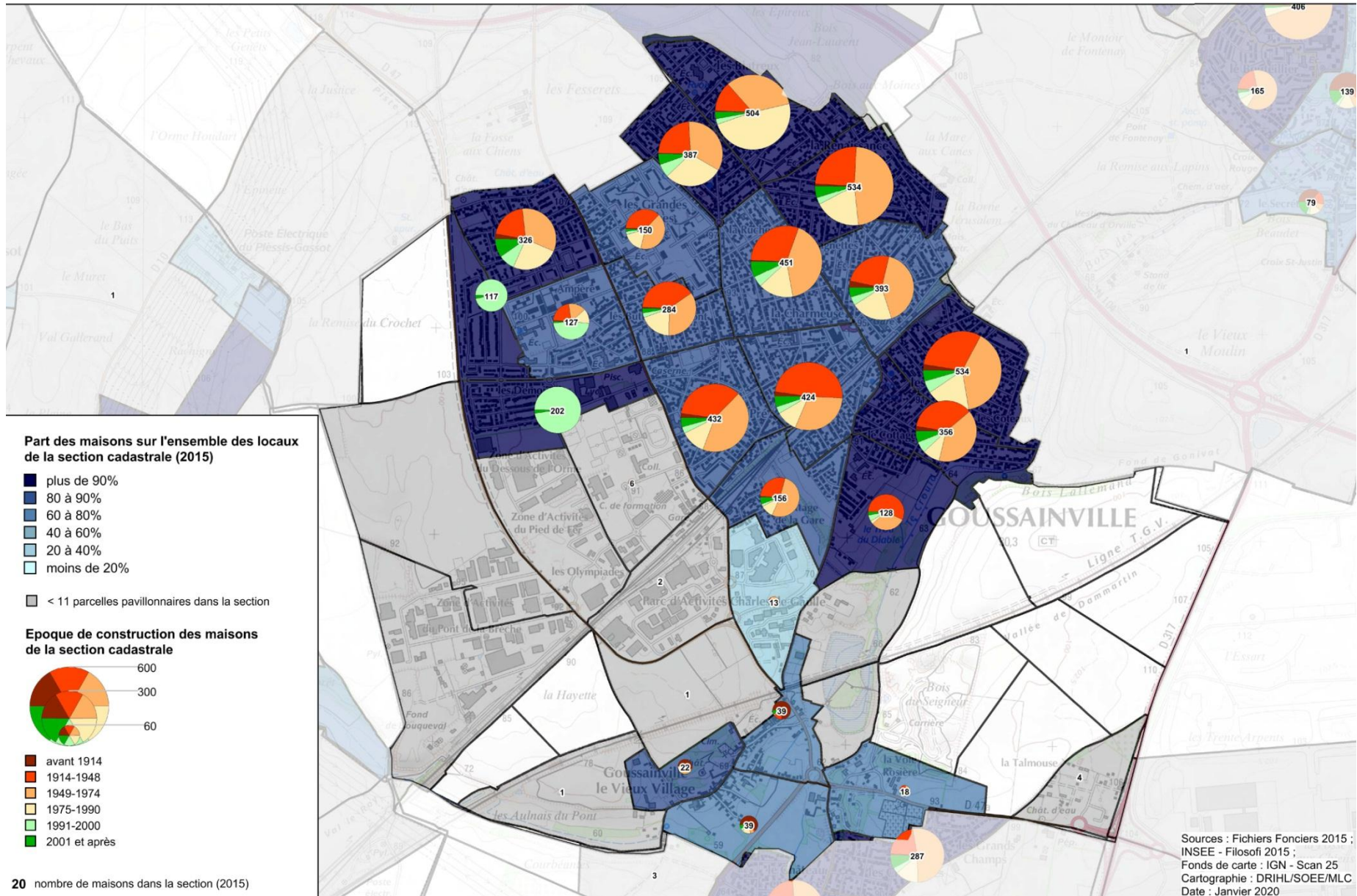
→ Lancement d'une expérimentation de massification des travaux à Montfermeil

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



Exemple de repérage des quartiers pavillonnaires à fort enjeu en termes de rénovation énergétique

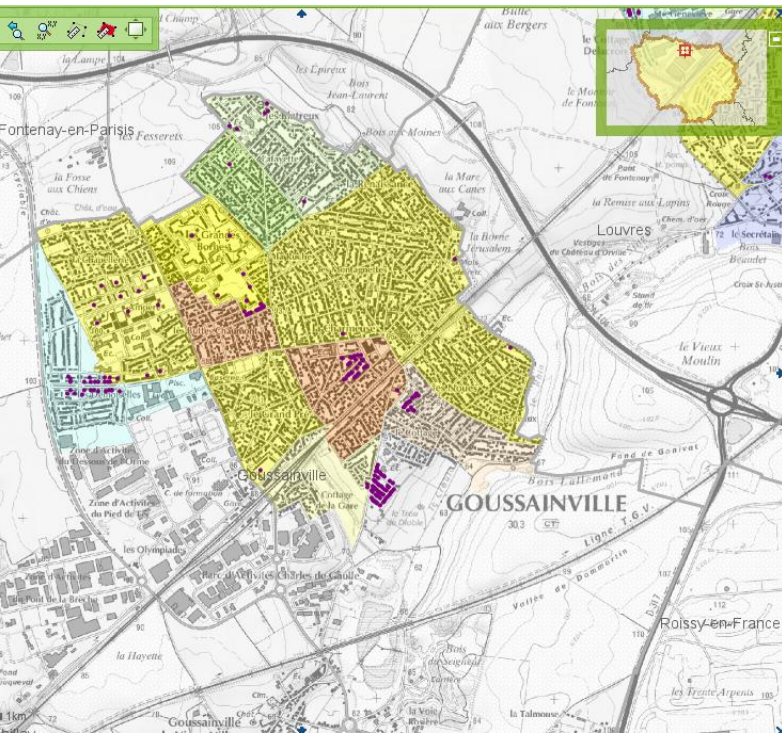
GOUSSAINVILLE - Répartition des maisons selon leur époque de construction



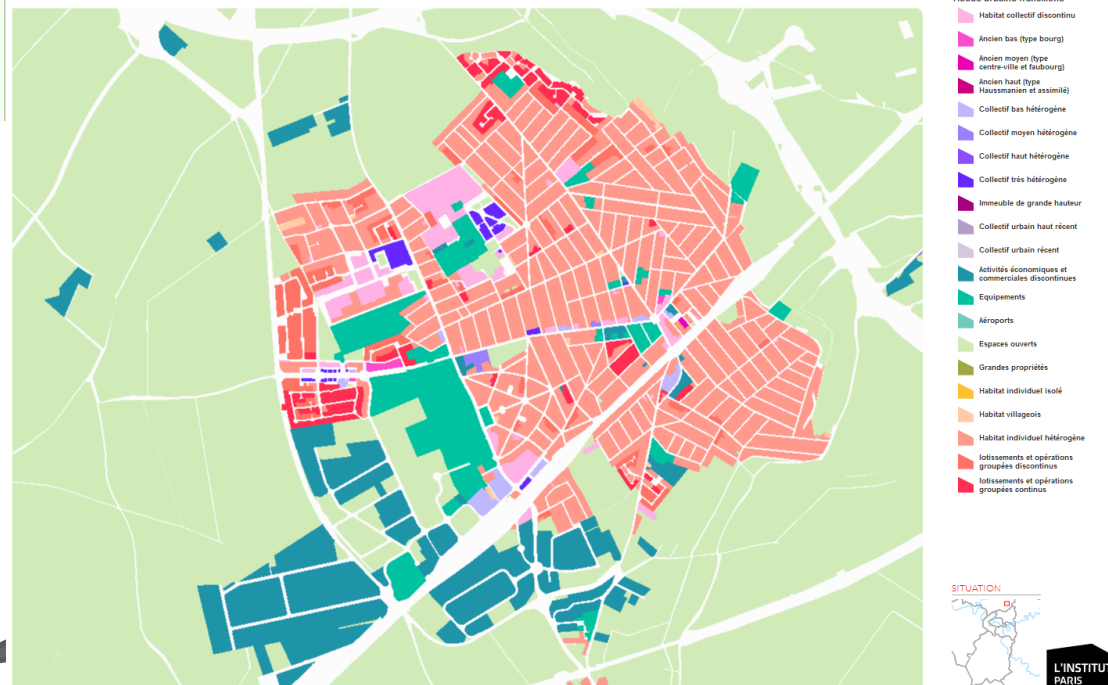
Données complémentaires mobilisables par les collectivités

Outil **BatiSIG** développé par la DRIEA

http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=typologies_encours&service=DRIEA_IF



LES TISSUS URBAINS FRANCILIENS



Les tissus urbains franciliens de l'Institut
Paris Région

<https://www.institutparisregion.fr/tissus-urbains-franciliens-tuf.html>

Axe 4 – Adaptation des pavillons au vieillissement des ménages

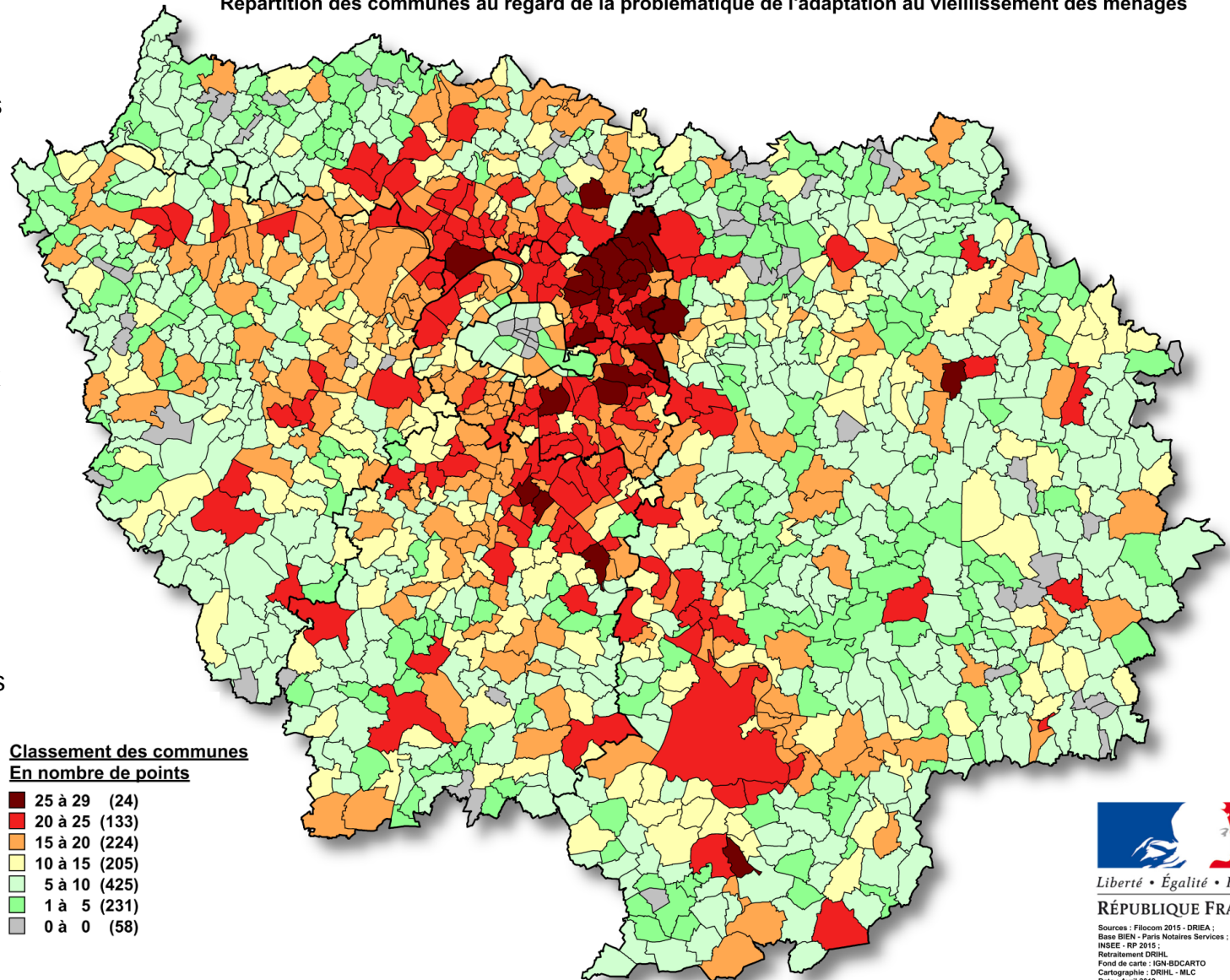
Répartition des communes au regard de la problématique de l'adaptation au vieillissement des ménages

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)

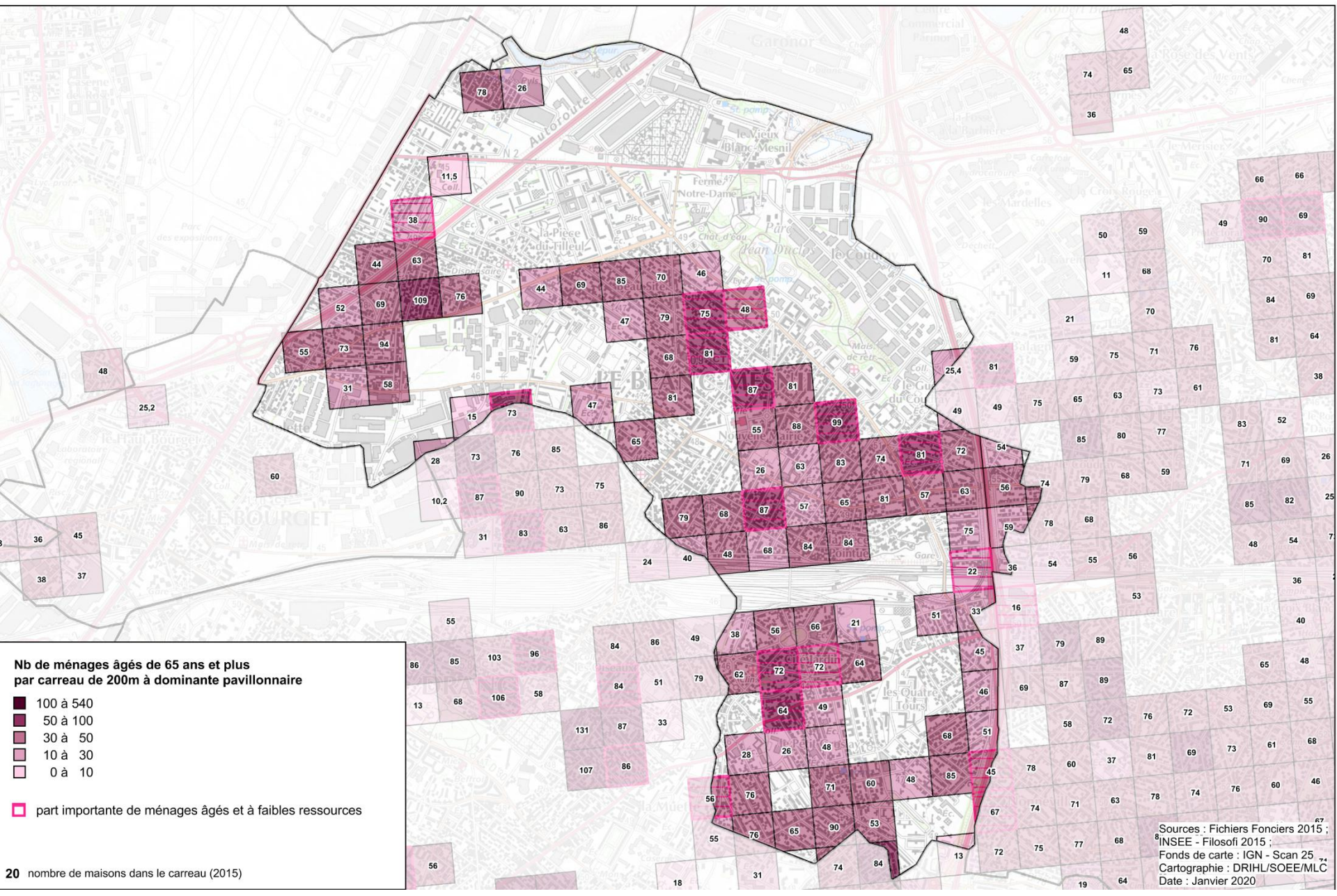


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Exemple de repérage des quartiers pavillonnaires à fort enjeu en termes d'évolution du peuplement et d'adaptation au vieillissement

LE BLANC-MESNIL - poids des ménages âgés de 65 ans et plus dans les carreaux à dominante pavillonnaire (carroyage Insee 200m/200m)





PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement

Merci de votre attention

Contact DRIHL

Service observatoires, études, évaluations
marion.le-carrer@developpement-durable.gouv.fr

Service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement
manon.pader@developpement-durable.gouv.fr

LA SIFAE, FILIALE EPFIF - ALI POUR ~~LES~~ QUARTIERS PAVILLONNAIRES DÉGRADÉS



1. CONTEXTE

- ◆ Des objectifs qui se rejoignent :
 - A.L.I souhaite favoriser la production d'une offre diversifiée de logements (locatif et accession, social intermédiaire et libre, neuf et réhabilitation) dans toute l'Ile-de-France, notamment dans les zones pavillonnaires
 - L'EPF Ile-de-France, dans sa mission de recyclage foncier pour les collectivités, s'est engagé dans la lutte contre le pavillonnaire divisé et dégradé
- ◆ L'EPIFIF et ALI ont donc décidé de conjuguer leurs savoir-faire et leurs capacités d'intervention en créant une société conjointe dédiée au traitement de zones pavillonnaires dégradées grâce à une intervention foncière et immobilière préventive

2. MODALITES D'INTERVENTION (1/2)

- ◆ La SIFAE acquerra des biens immobiliers (pavillons, mais aussi terrains, locaux vétustes, etc.) dans des quartiers pavillonnaires soumis à la pression de marchands de sommeil

- ◆ Les biens seront destinés à :
 - Soit à la réhabilitation en tant que tel et :
 - > *revente à des particuliers, avec un accompagnement technique et financier ANAH / Action Logement sous conditions d'éligibilité*
 - > *opération d'acquisition-amélioration, via bail emphytéotique, avec un bailleur social*
 - > *Revente à des opérateurs de logements intermédiaires comme In'Li*
 - > *Revente à l'association Foncière Logement, pour la production de logements libres conventionnés*
 - Soit à la transformation au travers d'une opération immobilière à définir avec la collectivité et en lien avec un opérateur immobilier

2. MODALITES D'INTERVENTION (2/2)

- ◆ Définir et conventionner avec la collectivité une stratégie d'intervention à l'échelle d'un quartier : 
- Pour établir les objectifs de l'intervention en termes de forme urbaine et de programmation
- pour offrir aux salariés locataires ou accédants un cadre de vie satisfaisant en assurant une véritable mutation, sociale et urbaine
- Pour avoir une cohérence opérationnelle et financière de la société
- Pour avoir une cohérence des interventions des acteurs publics, notamment l'utilisation des prérogatives de la puissance publique pour le traitement de l'habitat indigne (polices, préemption, urbanisme, relogement, etc.)

3. ORGANISATION DE LA SOCIETE

- ◆ Société par action simplifiée au capital de 40 M€ (20 M€ ALI et 20 M€ EPFIF)
- ◆ Un président de société assurera la bonne marche de la société et rendra compte aux actionnaires sous l'autorité d'un Conseil de surveillance
- ◆ Des comités partenariaux permettront le suivi des conventions quartier par quartier
- ◆ Pas de rémunération des fonds propres, pas de recours à l'emprunt, la SIFAE sera une petite structure s'appuyant sur les compétences de ses actionnaires
- ◆ Le premier objectif opérationnel est d'une dizaine de quartiers et de traiter environ 200 biens

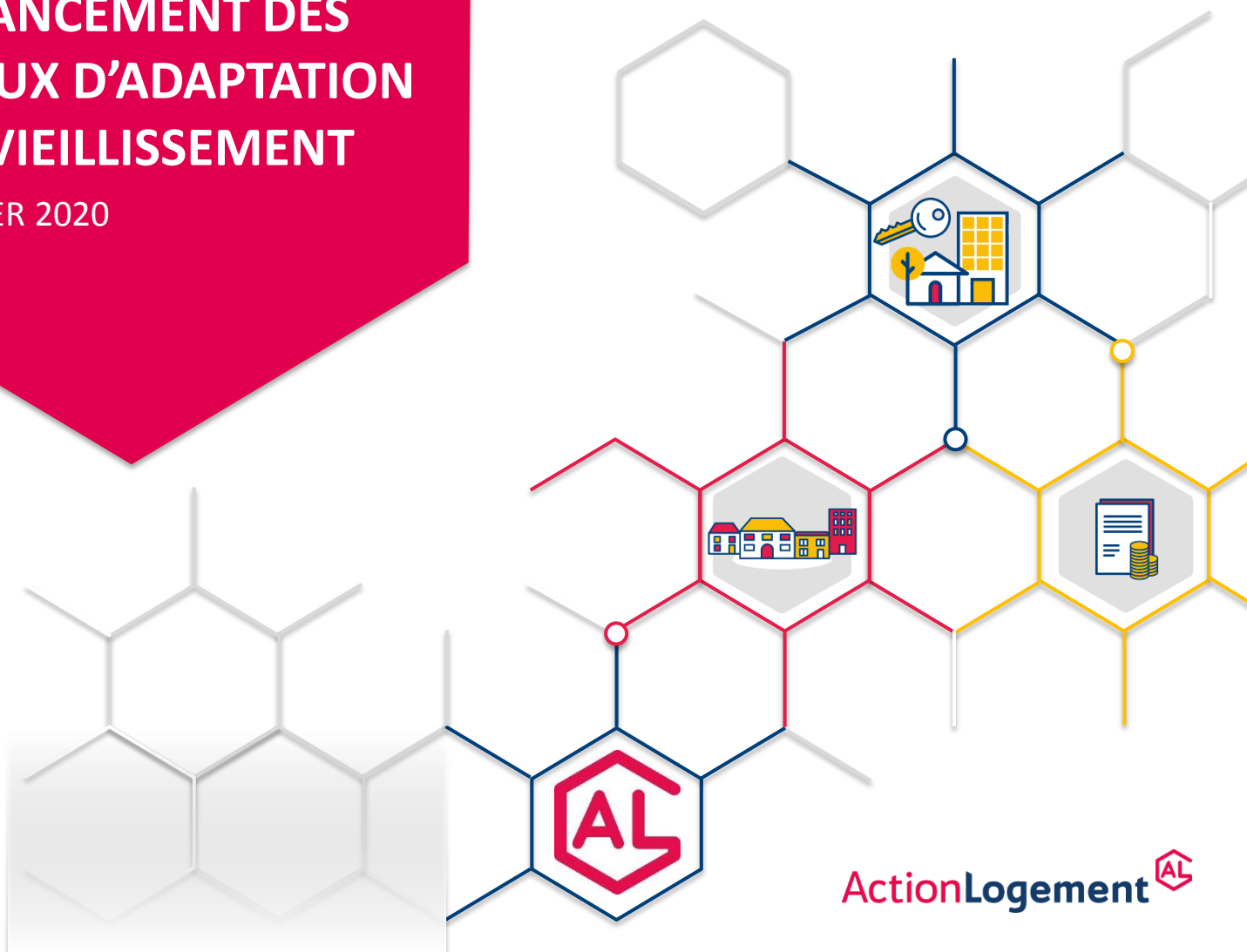
**MERCI DE
VOTRE
ATTENTION**



LE DISPOSITIF D'AIDE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX D'ADAPTATION — **AV** VIEILLISSEMENT

31 JANVIER 2020

ActionLogement 



ActionLogement 

NOTRE ENGAGEMENT



NOTRE VOCATION : FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR FAVORISER L'EMPLOI



Accompagner

les salariés dans leur mobilité
résidentielle et professionnelle



Construire et financer

des logements sociaux et
intermédiaires



Contribuer

à la politique du logement, du
renouvellement urbain

Action Logement est le seul acteur en France qui propose un dispositif global répondant à la problématique du lien emploi-logement.

NOTRE ENGAGEMENT

**UN PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE COMME RÉPONSE FORTE AUX
QUESTIONS CONCRÈTES DE POUVOIR D'ACHAT****7 AXES**

- Améliorer la performance énergétique des logements : **1 milliard d'Euros**
- Favoriser la mobilité : **150 millions d'Euros**
- Aménager un habitat plus inclusif : **1,55 milliards d'Euros**
- Transformer les locaux vacants en logements : **1,2 milliards d'Euros**
- Améliorer l'habitat dans les Outre-mer : **1,5 milliards d'Euros**
- Produire plus et moins cher : **2,72 milliards d'Euros**
- Agir contre la dégradation de l'habitat ancien : **945 millions d'Euros**

***Une réponse concrète d'Action Logement avec une mise en œuvre opérationnelle
dès le 16 septembre 2019***

CHIFFRES CLES

ADAPTER LE LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT



- **1,2 M** bénéficiaires APA, dont 60% vivant à domicile dont **375 000 bénéficiaires APA modestes**.
- **3,7M** de personnes de plus de 70 ans modestes (revenus annuels <20 000€.).
- **80%** des +85 ans vivent à domicile.
- **3,9 M** aidants familiaux s'occupent d'un proche de +60 ans.

**200 000 MÉNAGES POTENTIELLEMENT BÉNÉFICIAIRES
JUSQU'À 5000 EUROS DE SUBVENTION
POUR L'ADAPTATION DE L'HABITAT ET L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE**



Contribuer à la **politique locale de la prise en compte du vieillissement**



Soutenir le **développement de logements adaptés sur le territoire**



Favoriser la **prise en charge de la dépendance** sur le territoire



Accompagner les **ménages en proximité** à travers un réseau d'acteurs



Apporter une **aide adaptée au maintien à domicile**



Améliorer les **conditions de vie et le confort** des citoyens

ADAPTER LE LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT



QUELLE OFFRE ?

- Une subvention de 5000 € maximum pour l'adaptation des sanitaires



POUR QUI ? *

- Retraité de plus de 70 ans d'une entreprise du secteur privé, y compris agricole
- Salarié ou retraité d'une entreprise du secteur privé, y compris agricole, en situation de perte d'autonomie avec GIR 1 à 4
- Ascendant d'un salarié d'une entreprise du secteur privé, y compris agricole, âgé de plus de 70 ans ou avec un GIR 1 à 4
- Propriétaires bailleurs dont le locataire correspond à l'1 des 2 premiers profils
- Aide soumise à conditions de ressources (< Plafonds ANAH modestes)

** Le salarié ou retraité en situation de perte d'autonomie avec un niveau GIR de 1 à 4 doit justifier d'une AMO*



QUELLES OPERATIONS FINANÇABLES ?

- Travaux d'adaptation des sanitaires (Fourniture et pose d'une douche, d'un lavabo, cuvette de WC réhaussé + réservoir + barre d'appui ergonomique)
- Financement 100% travaux
- Aide autonome, cumul possible avec autres aides (ANAH, CNAV et Conseils départementaux)
- Cumul possible avec le crédit d'impôt dépendance, dans la limite du reste à charge éventuel



POUR QUELS LOGEMENTS ?

- Le parc privé
- Logement constituant la résidence principale

EN PRATIQUE

**UNE AIDE COMPLÉMENTAIRE AUX AIDES DÉJÀ EXISTANTES**

La possibilité de cumuler avec d'autres aides (aides de l'Anah, CNAV, aide départementale...).

Un kit de communication à disposition des collectivités et des partenaires

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

Une convention de partenariat avec la CNAV

Des conventions avec les têtes de réseau AMO

Une coopération avec l'Union Nationale des CCAS

LA MOBILISATION D'UN RÉSEAU D'ENTREPRISE QUALIFIÉE

Entreprises qualifiées Qualibat

Entreprises pouvant se prévaloir des marques Handibat et Silverbat

Les entreprises ayant un Certificat d'Identité Professionnelle CIP-CAPEB

Les entreprises répertoriées sur le site 360 travaux

Les installateurs agréés SFA

Les entreprises adhérentes à un syndicat ou une fédération professionnelle s'engageant dans une démarche de reconnaissance professionnelle précitée

EN PRATIQUE



NOS POINTS D'ENTREE



0970 830 831



Le réseau des agences franciliennes

www.actionlogement.fr  [@ActionLogement](https://twitter.com/ActionLogement)