



©Nicolas Duprey CD78

# Contribution SRHH

La crise du logement dont on parle aujourd'hui est une crise aux multiples visages se définissant en fait comme un cumul d'inégalités : inégalités de pouvoir d'achat et de conditions de logement, inégalités générationnelles, inégalités patrimoniales et inégalités territoriales. Toutes s'expriment avec une acuité particulière en Ile-de-France et invitent à une mobilisation inédite tant dans les moyens financiers que dans les capacités d'expérimentation et d'adaptation locale.

Engagé de longue date en faveur du logement, le Département des Yvelines mène une politique volontariste de soutien à la production de logements et d'amélioration de l'habitat, social (rénovation urbaine) et privé (rénovation énergétique).

Il le fait avec 4 objectifs : faire en sorte que l'on continue à produire du logement dans un contexte où il devient de plus en plus difficile de construire, produire des logements pour tous, assurer la qualité de l'offre existante et nouvelle et concourir au rééquilibrage territorial. 400 M€ d'engagements ont été pris ces dernières années par le Département dans le cadre de cette politique.

Le Département espère que le prochain SRHH reflètera les enjeux qu'il identifie comme prioritaires pour les années qui viennent comme prioritaires.



**Yvelines**  
Le Département



## Enjeu n° 1 : Maintenir et restaurer les équilibres habitat/emploi

- **1 441 400 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2018 soit **12% de la population francilienne (département francilien le plus peuplé de la grande couronne)**.
- Une croissance annuelle positive (près de 4 600 habitants supplémentaires par an entre 2013 et 2018).
- La CU GPS&O contribue à plus de la moitié (58%) à la croissance démographique (plus de 13 000 habitants supplémentaires entre 2013 et 2018) ;
- L'espace rural (CA Rambouillet Territoire, CC Haute Vallée de Chevreuse, CC Cœur d'Yvelines, CC Gally Mauldre, CC Pays Houdanais et CC Les Portes de l'Île-de-France) représente le 2<sup>ème</sup> contributeur en volume à hauteur de 20% (+4 568 habitants en 5 ans, entre 2013 et 2018)<sup>1</sup>.
- **La plus forte baisse de l'emploi depuis la crise sanitaire** liés à l'importance des secteurs les plus touchés post covid : industrie automobile et ingénierie (1<sup>er</sup> département industriel francilien : 18% de l'emploi industriel).
- **6,4%** de chômage au 1<sup>er</sup> trimestre 2022<sup>2</sup>
- **8 930 logements autorisés en moyenne/an dans les Yvelines entre 2016 et 2021 (+9% par rapport à 2011-2015)<sup>3</sup>.**



Le département des Yvelines se caractérise par la qualité de son cadre de vie, mêlant villes, campagnes et forêts, par une offre d'équipements et de services à la population et aux entreprises complète et diversifiée, par des pôles d'emplois de premier plan (Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles-Vélizy, la vallée de la Seine) et par une offre de transports irriguant tout le territoire. A ce titre, les Yvelines constituent **un territoire attractif en Ile-de-France et un moteur de son développement économique et résidentiel**. Cette attractivité et ce dynamisme s'appuient sur **un équilibre entre habitat et emploi, et entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles** qui couvrent les ¾ du territoire.

Au cours des trente dernières années, **cet équilibre a été fragilisé** par une dynamique économique moins vigoureuse que par le passé. Cette situation est liée au processus de métropolisation, qui concentre de façon croissante les emplois en Petite couronne et qui, dans le même temps, étend de plus en plus loin les bassins résidentiels en Grande couronne et au-delà. Cette fragilisation est aussi liée aux dernières crises financière et sanitaire qui ont durement touchées les habitants et les entreprises des Yvelines. Enfin, elle est également la conséquence du sous-investissement chronique de l'Etat et de la Région dans l'Ouest francilien. Cette fragilisation de l'équilibre habitat/emploi touche tout particulièrement les territoires industriels de la vallée de la Seine, notamment leurs habitants issus des quartiers d'habitat social, et accentue les inégalités territoriales avec d'un côté, une valorisation de certains marchés et de l'autre, la persistance de poches de précarité.

Les territoires yvelinois représentent par ailleurs des moteurs du développement régional, alliant à la fois des ambitions économiques et résidentiels. Deux territoires majeurs se distinguent : **Saint Quentin-en-Yvelines/Versailles/Vélizy**, appelé aussi « **Allée royale de l'innovation** », dont le développement doit permettre d'amplifier l'attractivité du Grand Paris pour les activités de R&D et d'innovation de niveau mondial (aménagement du site de Satory) ; et **la vallée de la Seine**, qui doit concrétiser l'ambition nationale et régionale de réindustrialisation de l'économie en prenant appui sur les projets portuaires et les filières durables émergentes. Ce dernier doit devenir la « **Vallée industrielle du Grand Paris** ».

Outre l'ambition économique, ces deux territoires portent des objectifs majeurs de développement résidentiel qui ne pourront être atteints sans un renforcement indispensable de l'offre de transports, de formation, d'enseignements supérieur et de recherche et d'équipements publics. **Leur développement ne peut s'envisager sans le maintien ou la restauration de leurs équilibres locaux**, c'est-à-dire d'un équilibre entre habitat et économie. Deux autres territoires concourent à l'attractivité et à la dynamique résidentielle des Yvelines : le secteur des Boucles de la Seine (Saint Germain-en-Laye, Boucle de Montesson), territoire à l'attractivité et à la trajectoire résidentielle avérées et fortement liées aux pôles d'emplois des Hauts-de-Seine et de Paris ; et l'espace rural yvelinois, qui rassemble de véritables « ruralités métropolitaines » dont l'attractivité et la pression résidentielles se sont renforcées avec la crise sanitaire. L'espace rural doit être davantage accompagné comme un territoire de la métropole (liaisons

1 Notre n°9 – Un timide regain démographique des Yvelines entre 2013 et 2018 - Département des Yvelines - Septembre 2021. p8

2 Conférence Projets et Territoires - Les dynamiques socio-économiques dans les Yvelines et ses territoires - Département des Yvelines – Septembre 2022. p 2 et 4

3 Sit@del2 – Logements autorisés par type et par commune 2021 – données arrêtées à fin mai 2022 – MEEM/CGDD/SOeS et Synthèse Habiter l'Ouest Francilien – Institut Paris Région – Octobre 2021, p.12

de transports en commun, développement économique, offre d'équipements, de services et de commerces), pour mieux répondre aux besoins croissants et nouveaux de ses habitants.

C'est pourquoi le Département des Yvelines mène depuis plusieurs années une politique volontariste de soutien à la production de logements. **Pour le Département, soutenir la construction de logements consiste avant tout à accompagner les communes bâtisseuses** pour qui, entre les dépenses d'équipements générées par l'arrivée de nouvelles populations, alors que les ressources fiscales s'amenuisent, construire est une double peine. Au travers du programme **PRIOR'Yvelines**, le Département accorde à ces collectivités (le cas échéant à leurs opérateurs désignés) des aides sur-mesure pour financer les opérations impossibles à réaliser sans une aide publique (déficit structurel lié aux coûts du foncier, sa remise en état, la diversification de la programmation) et les équipements nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants (école, crèches, espaces publics, stationnement). À l'heure de son bilan, ce programme a permis de soutenir la construction de plus de 12 500 logements, accompagné à hauteur de 68,8 millions d'euros par le Département, dont la moitié a été allouée aux financements des espaces publics et des équipements scolaires et de petites enfance<sup>4</sup>. Son soutien s'est concentré vers les secteurs à forts enjeux d'attractivité que représentent notamment les centralités urbaines et les quartiers de gare, tels que les futurs

**quartiers de gare EOLE** en vallée de la Seine. Ces quartiers, mêlant logements, équipements et activités, et adossés à des pôles d'échanges multimodaux entièrement rénovés, ont vocation à devenir de nouveaux lieux de centralité et à incarner le nouvel élan donné à la vallée de la Seine (6 000 logements créés à terme). Cet appui vient en complémentarité de l'investissement exceptionnel du Département de 200M€ pour financer l'infrastructure d'EOLE et la desserte de 10 gares yvelinoises, et permettre son arrivée dans les Yvelines dans les meilleurs délais, notamment en accompagnant les projets de réaménagement urbain des quartiers de gare.

Cette politique de soutien se mène en articulation étroite avec le soutien au développement économique, aux mobilités et aux équipements à travers différents outils tels que les Contrats Yvelines + ou encore le fonds d'action foncière AFDEY (Action Foncière pour un Développement Equilibré des Yvelines).

**Il est ainsi attendu du futur SRHH qu'il réinscrive les objectifs de développement résidentiels dans un enjeu de développement territorial global. Les injonctions au développement résidentiel ne peuvent se faire sans accompagner les territoires dans l'ensemble de leur développement et donc sans leur assurer l'accès aux transports, à l'emploi et à des équipements territoriaux de qualité.**



## Enjeu n° 2 : Prioriser la production de logements à prix maîtrisés plutôt que le rattrapage SRU

- **Une perte des familles et des jeunes de 20 à 35 ans** : les couples avec enfant(s) constituent la catégorie de ménages la plus fréquente mais elle est en recul constante (- 3 pts depuis 2007 dans les Yvelines).
- **Près de 1 ménage sur 3 est composé d'une personne seule et on observe une augmentation des familles monoparentales (10% des familles en 2017).**<sup>5</sup>
- **84 000 actifs de premières lignes dans les Yvelines, soit 13,3% de la population active<sup>6</sup>. 28% des travailleurs yvelinois de premières lignes résident dans un logement du parc social<sup>7</sup>.**
- **Une surreprésentation des cadres dans les arrivées sauf à l'Ouest des Yvelines** (part des cadres dans les emménagements récents en 2015 > 40% dans la frange Est des Yvelines) et **une perte d'habitants au profit de la 3<sup>ème</sup> couronne (Eure/Eure-et-Loir)** qui concerne surtout les locataires et les salariés les moins qualifiés candidats à l'accession.
- **60 communes SRU non conformes** dont 15 carencées (2020-2022).
- Une production de LLS régulière contribuant à la diffusion de l'offre sociale dans le territoire : 3 194 agréments de LLS ont été délivrés en moyenne par an dans les Yvelines entre 2016 et 2021 (+13% par rapport à 2011-2015).<sup>8</sup>

4 Bilan Prior'Yvelines Développement résidentiel – Département des Yvelines -2015-2022

5 Notre n°9 – Un timide regain démographique des Yvelines entre 2013 et 2018 – Direction Contrats Etudes et Prospective - Département des Yvelines - Septembre 2021. p5

6 Synthèse Habiter l'Ouest Francilien – Institut Paris Région – Octobre 2021- p.81

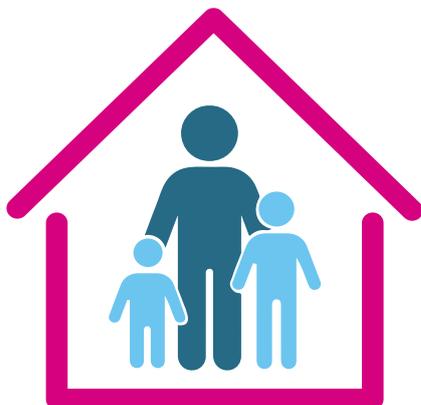
7 Quelles conditions de travail et de vie pour les 1,8 million de travailleurs « essentiels du quotidien » résidant en Ile-de-France ? INSEE – Juillet 2021

8 Suivi des agréments dans les Yvelines – Direction de la Ville et de l'Habitat – Département des Yvelines

Le précédent SRHH se fixait pour objectif de développer une offre neuve « équilibrée et diversifiée entre les différents segments du parc ». Il précisait que chaque territoire devait développer « un continuum de réponses » à même de couvrir la diversité des besoins des ménages franciliens et de permettre la fluidité des parcours résidentiels en mêlant produits sociaux aidés, produits privés à prix régulés et libres. Pour autant, l'objectif de production de logements locatifs sociaux (37 000), supérieur à l'objectif de rattrapage SRU, conduisait à faire 55% de la production en logement locatif social allant jusqu'à 70% pour certains territoires (SGBS, VGP) alors que le SRHH insistait parallèlement sur la nécessité de développer des produits intermédiaires en territoires tendus, comme c'est le cas de la frange urbaine dense située à l'est des Yvelines.

L'objectif de développer une offre équilibrée et diversifiée à même de proposer un continuum de réponses est partagé par le Département qui, pour se faire, déploie **une palette d'outils encourageant les collectivités yvelinoises à exploiter l'ensemble des produits** : du logement spécifique à l'accession libre en passant par toutes les formes de location (social, intermédiaire, libre) et d'accession (sociale, maîtrisée). Ce soutien au développement résidentiel est d'autant plus important que le marché immobilier de l'Ouest-Francilien est en forte tension, avec d'un côté une réduction chaque année de l'offre en logements rendue disponible pour les ménages liés à une sous-mobilité des propriétaires occupants et des locataires du parc social, et de l'autre, une augmentation des prix du marché de l'immobilier accentuée par l'effet concurrentiel.

**Le Département a fait du maintien des jeunes ménages, des familles modestes et des travailleurs dits « essentiels » (santé, éducation, sécurité), une priorité.** Entre 2016 et 2018, il a signé des conventions partenariales avec CDC Habitat (objectif de 1 500 LI entre 2016 et 2019 (soit 375 LLI/an) et IN'LI (objectif de 2 200 LLI entre 2018 et 2022 (soit 400 LLI/ an) afin de répondre aux besoins des classes moyennes qui connaissent des difficultés aiguës pour se loger et se déplacer en Ile-de-France avec un marché immobilier survalorisé. En complément, depuis 2021, le Département a créé le premier **Office Foncier Solidaire départemental** afin de développer massivement des logements en Bail Réel Solidaire (BRS), concourant à créer une offre de primo-accession pérenne. Depuis sa création, 18 opérations ont été engagées totalisant 301 BRS, dont 6 opérations en cours de commercialisation et des premières livraisons prévues en 2024-2025. La réponse aux besoins en logements spécifiques est quant à elle portée par le **programme Yvelines Résidences** qui a permis de créer entre 2013 et 2022, 1 849 places à destination des étudiants et chercheurs, des jeunes actifs, des personnes en situation d'exclusion sociale et souffrant d'un handicap psychique ou mental et des séniors. 15,6M€ ont été engagés pour soutenir le développement de 34 nouvelles résidences. 70% des logements soutenus, soit plus de 1 400, se situaient dans des communes non conformes SRU.



L'atteinte des objectifs de la loi SRU constitue également une priorité de développement pour le Département qui, depuis 2018, accompagne plus spécifiquement les communes déficitaires et carencées à travers son **Plan Prévention Carence** et les encourage à penser des stratégies de rattrapage multiproduits répondant aux besoins de leurs habitants : logement social spécifique, logement social familial et bail réel solidaire. Ce dispositif apporte un soutien aux communes volontaristes dans le cadre d'un travail partenarial afin d'équilibrer les opérations de construction de logement social. Depuis sa création, ce sont ainsi 44 Communes qui ont signé un Protocole Prévention Carence avec le Département (soit 2/3 des communes yvelinoises non conformes). Grâce à la création de deux puissants outils (OFS et subvention d'équilibre Prévention Carence), conjugués à l'intervention de partenaires comme l'EPFIF, le Département a réussi à créer les conditions pour rendre opérationnels quasiment tous les projets. Fin 2022, le dispositif Prévention Carence comptabilisait 66 opérations votées, permettant la réalisation de 1 383 logements pour 19 412 700 € de subventions octroyées.

Enfin, en secteur rural, le Département soutient avec Ruralog'Y (2015), le développement de petites opérations sociales contribuant à la revitalisation des cœurs de bourgs.

Il est ainsi attendu du prochain SRHH qu'il aborde l'objectif de diversification de l'offre de logements sous l'angle de la réponse aux besoins y compris pour les communes déficitaires et carencées. Autrement dit que les objectifs de production proposés en matière de logements sociaux soient cohérents avec l'ambition de diversification.



## Enjeu n°3 : Porter une approche différenciée du ZAN

- **Territoires artificialisés : 21,1% / Forêt et milieux semi-naturels : 30,6% / Territoires agricoles : 46,7%.<sup>9</sup>**
- **295 communes dont 177 communes rurales (pôle, bourg et village rural) vs 118 communes urbaines.<sup>10</sup>**
- **Densité : 20,5% d'espaces densément peuplés et 26,3% d'espaces de densité intermédiaire / 48,3% d'espaces peu denses et 5% d'espaces très peu denses<sup>11</sup>**

Les collectivités sont confrontées à des enjeux d'échelles différentes et des directives parfois contradictoires en termes de politique de logements, dans un contexte de densification, de raréfaction et d'augmentation du coût du foncier. De nombreuses directives sont données aux collectivités : **un besoin de construction de volume de logements, un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050** avec le recyclage foncier qui est encouragé, sans toutefois mesurer les coûts de dépollution et de transformation des sites, et **la volonté de reconversion de sites patrimoniaux**, dont s'emparent certaines structures, telles que la SNCF. La mise en cohérence de ces différents objectifs est essentielle, notamment dans les documents de planification (SDRIF) mais également dans le discours adressé aux collectivités afin d'encourager l'action des communes, contraintes par des moyens financiers amoindris et aux prises d'objectifs contradictoires.

Le Département souhaite accompagner les collectivités dans un développement urbain à long terme répondant aux objectifs du « ZAN, ZEN, Zéro déchet ». Les futurs quartiers de gare Eole soutenus par le Département à travers son programme Prior'Yvelines concrétisent l'objectif de développement durable du territoire, par le recyclage d'espaces bâtis et par le rapprochement des habitants de l'offre de transport et d'équipements. Plus largement, en soutenant les projets d'aménagement majeurs yvelinois, **le Département rend possible la concrétisation d'ambitueuses opérations de recyclage urbain**, qui ne pourraient voir le jour – a fortiori avec un haut niveau d'ambition en matière de développement durable - sans son concours

financier et sans la mobilisation de l'ensemble de sa maîtrise d'ouvrage (RD, collèges, équipements médi-sociaux,...). **Il favorise également l'optimisation de l'usage des sols** à travers la conception urbaine et la qualité architecturale des projets, une des conditions à son soutien. **La compensation environnementale est également prise en compte par Seine & Yvelines Environnement (SEY)** : opérateur interdépartemental (avec les Hauts-de-Seine) dédié à la compensation environnementale des grands projets. Le Département souhaite étendre davantage ses activités avec la renaturation d'espaces artificialisés mais aussi dans le conseil et l'ingénierie auprès des collectivités.

L'application de l'objectif ZAN devra tenir compte des grands projets de développement attendus sur certains territoires, tout particulièrement sur le territoire de la CU Grand Paris Seine & Oise et celui des CA Saint Quentin-en-Yvelines et Versailles Grand Parc, tous deux inscrits dans une OIN. Il en va de même des grands projets d'infrastructures de transport à réaliser (Ligne 18 du GPE, projets routiers départementaux), indispensables à l'attractivité des Yvelines et au développement résidentiel. Par ailleurs, la poursuite du ZAN ne devra pas conduire à l'impossibilité de tout développement dans les campagnes.

**Il est attendu que le SRHH mette en cohérence les objectifs de développement résidentiels avec les enjeux de développement territorial (notamment économique) et une application différenciée du ZAN selon les spécificités des territoires.**



©Nicolas Duprey CD78

9 CORINE Land Cover – CGDD-SDES - 2018

10 Synthèse Habiter l'Ouest Francilien – Institut Paris Région – Octobre 2021, p. 58

11 Grille de densité communale – INSEE - 2021



## Enjeu n°4 : Amplifier l'adaptation de l'offre de logements au vieillissement

- En 2018, les séniors représentaient **1 Yvelinois/5**. En 2050, ils représenteront **29% de la population yvelinoise**.
- **Un habitant sur quatre de l'espace rural est aujourd'hui âgé de 60 ans ou plus**, soit la proportion la plus élevée du département.
- **Les Quartiers Prioritaires enregistrent la plus forte progression de personnes âgées depuis 1990 : leur nombre a été multiplié par plus de 2** (93 500 habitants en 2018).<sup>12</sup>
- Dans les Yvelines, la moitié des ménages propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH (ressources modestes ou très modestes) ont 75 ans ou plus.<sup>13</sup>

Comme l'ensemble du territoire français, le département des Yvelines fait face à un vieillissement de sa population dont l'accélération dans les prochaines années est annoncée (plus de ¼ de la population yvelinoise aura plus de 60 ans en 2050) rendant pressantes les réponses à apporter aux seniors en matière de maintien à domicile, logements adaptés et offre médicale. De plus, le besoin d'adaptation des logements à l'autonomie ne concerne pas seulement le parc de logements privé, le parc social est également concerné avec une progression très forte du vieillissement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

De ce fait, le Département entend accroître son action pour l'adaptation du parc de logements existant et des territoires (notamment ruraux) au vieillissement des occupants, le maintien le plus longtemps possible à domicile étant à la fois une aspiration forte des personnes âgées et un objectif des politiques publiques.

Le Département développe une politique en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants (programme « Habiter facile » en cours de définition), et continue de répondre aux besoins de cette population via son programme Yvelines Résidences (entre 2013 et 2021, 9 résidences intergénérationnelles et 1 résidence séniors autonomes ont été créées offrant 336 places aux séniors autonomes) et la construction de maisons médicales.

Au vu du basculement démographique, les questions du vieillissement et de l'adaptation de l'habitat doivent être des priorités du futur SRHH.

©Nicolas Duprey CD78



## Enjeu n°5 : Faire de l'intervention sur le parc existant, social et privé, LA priorité d'intervention

- **63% des logements du Département ont été construits entre 1946 et 1990 vs 80,5% du parc des quartiers prioritaires avec l'observation d'un changement de leurs structures ces dernières années (une augmentation du nombre de T2 et T3 et une baisse du nombre de T4 et T5).**<sup>14</sup>
- 49,7% des logements occupés par leurs propriétaires sont classés E, F ou G (soit environ 186 000 logements) et 15,4% sont considérés comme très énergivores en classe F ou G.
- **Le département compte 10 000 copropriétés.** L'habitat collectif (56% du parc) pouvant être considéré comme particulièrement « énergivore » représente un potentiel important: 32% ont été construits entre 1949 et 1970 (période de construction particulièrement énergivore) et 41% avant 1970 (données INSEE pour les résidences principales).

12 Note n°10 – Les Yvelines face au défi du vieillissement - Direction Contrats Études et Prospective - Département des Yvelines – mai 2022 – P 4-5

13 Portrait des séniors propriétaires dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine – Département des Yvelines - Septembre 2022, p.47

14 Note n°8 – Suivi des quartiers prioritaires des Yvelines – Des inégalités socio-économiques persistantes malgré des signes de rattrapage - Direction Contrats Etudes et Prospective - Département des Yvelines – Mai 2021, p 7-8

- **Quelques grandes copropriétés semi-récemment fragilisées (plus de 100 lots)**, un PIC IN (13 copropriétés du Val Fourré) et 1 site PIC IR (Les Mureaux). Des copropriétés également fragilisés en centres-urbains (Mantes-la-Jolie, Trappes)<sup>15</sup> 3 000 logements dégradés, dont 19 centres-villes dégradés et du micro-habitat dégradé dans le rural identifiés par la CU GPS&O.
- 391 logements du parc privé potentiellement indignes (données FILOCOM 2013) identifiés par la CA SQY.
- Orcod In à Mantes-la-Jolie, 7 communes sur 10 engagées dans le programme national Petites Villes de Demain en passe de lancer une étude OPAH ou OPAH-RU : Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Bonnières-sur-Seine, Freneuse, Jouars-Pontchartrain, Houdan et Epône/ 6 communes engagées dans le programme national Action Cœur de Ville : Rambouillet, Trappes, Meulan-en-Yvelines, Mantes-la-Jolie, Limay et Les Mureaux (OPAH-RU en cours).



©Nicolas Duprey CD78

Face au désengagement de l'État et de son opérateur l'Agence nationale de la Rénovation urbaine (ANRU), le Département a choisi de faire de la rénovation urbaine une cause d'intérêt départemental en vue d'accroître l'attractivité et la mixité sociale des quartiers dits « prioritaires », dans un objectif de retour à l'égalité des chances. Il a ainsi choisi d'investir au moins autant que l'État dans la rénovation de nos quartiers les plus dégradés, d'y engager toutes ses compétences en particulier sa maîtrise d'ouvrage sur les collèges et les routes et d'étendre son intervention aux 31 quartiers qu'ils considèrent en décrochage (soit 9 de plus que la géographie de l'État).

Premier financeur de la rénovation urbaine dans les Yvelines grâce à ses programmes d'investissement (Prior'Yvelines, PYARU) et à sa maîtrise d'ouvrage, le Département ambitionne, pour ces quartiers, un retour à l'égalité républicaine, en soutenant des interventions en faveur de la réussite éducative et de la qualité du cadre de vie. L'objectif est également de redonner de l'attractivité à ces marchés, en investissant massivement dans les équipements publics (43 équipements subventionnés, dont 10 scolaires, et 5 collèges construits) et la rénovation des logements. Depuis 2015, le Département a investi près de 443 millions d'euros (284 M€ en subventions et 159 M€ au titre de sa maîtrise d'ouvrage) en faveur de la rénovation urbaine, pour accompagner la création de 4 150 logements, la réhabilitation de 6 115 logements sociaux et la résidentialisation de 5 900 logements.

Cependant, le NPNRU est loin d'avoir couvert l'ensemble des situations de déqualification du parc et le traitement du parc de logement privé au sein des QPV reste l'angle mort des projets de rénovation urbaine avec un fort risque de voir apparaître, d'ici quelques années, des quartiers à deux vitesses.

En outre, les Yvelines (comme le Val d'Oise) sont confrontées au sujet particulier de traitement des copropriétés mixtes (privée/sociale), notamment propriétés du bailleur 1001 Vies Habitat. Ce sujet mériterait d'être regardé à l'échelle régionale dans un dialogue impliquant le bailleur, l'État et les collectivités pour l'élaboration d'un plan de traitement spécifiques qui devient urgent sur certains secteurs.

La question de la transition énergétique du parc est également centrale pour les prochaines années. Depuis 2011, le Département s'est engagé dans la lutte contre la précarité énergé-

tique en déclinant, au travers de deux PIG, le programme national Habiter Mieux. Plus de 5 000 propriétaires yvelinois ont bénéficié à ce jour d'un financement additionnel à celui de l'État et d'un accompagnement technique. Sur le PIG en cours (2019-2023), 5,7 M€ d'aides ont d'ores et déjà été allouées aux propriétaires sous plafonds de ressources. 76% des bénéficiaires vivent en maison individuelle (2019-2021). Avec l'intégration du SARE en 2022, l'action du Département s'est élargie à l'ensemble des propriétaires yvelinois.

**Les objectifs du Département pour les années qui viennent, portent sur :**

- la mise en place d'un guichet unique départemental (de la rénovation énergétique d'abord puis étendu à l'amélioration) comprenant un site et un numéro unique ainsi que des permanences territoriales ;
- le renforcement de l'intervention en copropriétés.

La rénovation des copropriétés est d'autant plus importante, qu'elles participent à la valorisation ou la dévalorisation de certains marchés immobiliers et elle fait l'objet d'une demande de rénovation importante : 63% des objectifs prévisionnels du PIG 2019-2023 concernent des logements en copropriété, soit 3 783 logements. Cependant, les grandes incertitudes et l'instabilité quant aux modalités d'accompagnement de l'Anah empêchent les collectivités de structurer des actions qui nécessitent, pour porter leurs fruits, du temps long. Le maintien du volume de dossier sur notre second PIG malgré la crise sanitaire en est un exemple.

Enfin, la dynamique des programmes Action Cœur de Ville et Petites villes de demain a permis de remettre en lumière le besoin d'intervention globale et coordonnée sur les centre-ville et centre-bourg. La dimension de requalification de l'habitat y est centrale avec 12 OPAH en voie d'être lancées sur le département mais touche concomitamment à des questions d'aménagement et de restructuration urbaine.

À l'aune de ces enjeux et des dynamiques engagées par les programmes nationaux (NPNRU, ACV/PVD, France Rénov'), ce prochain SRHH devrait faire de l'intervention sur le parc existant, social comme privé, sa priorité d'intervention et servir de point d'appui pour établir avec les agences nationales un cadre d'intervention qui puisse tenir compte des spécificités franciliennes, ouvrir la voie à l'expérimentation et donner de la visibilité sur plusieurs années...



Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Département des Yvelines attend du futur SRHH une prise en compte des territoires dans leurs spécificités et des réponses aux enjeux majeurs que sont : l'équilibre habitat emploi, la dégradation du parc de logements existants et le vieillissement de la population.

Par ailleurs, la prescription d'un volume de construction de logements peut avoir un effet paralysant pour certaines communes, et un effet contre-productif, avec des collectivités moins enclines à adopter des documents stratégiques de programmation tels que le PLH, présentant des objectifs quantitatifs trop contraignants et non adaptés à leur contexte territorial.

Enfin, le SRHH serait davantage un point d'appui pour les collectivités s'il :

- renforçait ses capacités d'observation des besoins pour servir d'aide à la décision ;
- proposait davantage de partage des «bonnes pratiques» et actions efficaces ;
- permettait de construire des actions coordonnées entre territoires pour la prise en charge de sujets communs ;
- offrait un cadre d'expérimentation régionale avec les agences de l'Etat.

---

## Contact :

Direction Ville et Habitat  
G\_DVH@yvelines.fr

