

11
2019

REPÈRES

Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens



Auteur

Service des observatoires,
études et évaluations (SOEE)
Marion Le Carrer

Introduction.....	3
I. Eléments de cadrage.....	4
70% du parc individuel francilien est situé en grande couronne.....	4
II. Caractéristiques du parc individuel	6
A. Près de 60% du parc individuel francilien date d'avant 1975.....	6
B. Près de 144 000 maisons franciliennes sont chauffées au fioul en 2015	7
C. Des maisons plus grandes dans l'ouest de la région	8
III. Le profil des occupants	9
A. Le parc individuel est occupé en très grande majorité par des propriétaires occupants	9
B. Ancienneté d'occupation : des ménages moins mobiles qu'en copropriété	9
C. Les personnes seules en maison individuelle : une problématique qui touche à la fois le cœur de l'agglomération et les franges de la région.....	9
D. 41% des ménages franciliens en maison ont plus de 60 ans	11
IV. L'évolution du niveau de vie dans les tissus pavillonnaires	12
A. Une forte dissociation des territoires selon les revenus des ménages	12
B. Des secteurs urbains entiers continuent de s'appauvrir quand la majeure partie du territoire voit son niveau de vie augmenter.....	12
C. Les effets du marché immobilier sur l'évolution du niveau de vie	14
1. Des effets de gentrification qui se traduisent dans les profils socio-professionnels des acquéreurs de maisons	14
2. Un renouvellement « vers le haut » général mais qui n'empêche pas certains tissus de se paupériser.....	14
V. L'habitat dégradé dans le parc individuel.....	17
Maisons inconfortables, suroccupées, insalubres : le parc individuel n'échappe pas aux problématiques d'habitat indigne dans les territoires déjà fragilisés	17
VI. L'évolution du parc et les dynamiques du marché.....	19
A. Le marché immobilier dans l'individuel entre 2011 et 2015	19
1. 3 maisons vendues sur 4 se situent en grande couronne.....	19
2. Des prix de vente nettement plus élevés dans l'ouest parisien	20
3. Une région moins attractive pour les ménages retraités	21
4. De nouveaux entrants principalement originaires du même département.....	21
B. Les tensions du marché par le prisme de la division pavillonnaire	21
1. Moins d'une maison sur 100 divisée en 10 ans	22
2. La division de pavillons a une incidence sur l'occupation du parc	22
3. La division touche plus largement les maisons vacantes	22
C. Le parc individuel vacant, un phénomène qui reste marginal dans la région	23
VII. Typologie des EPCI au regard des caractéristiques de leur parc individuel et de son occupation.....	25
VIII. Eléments de synthèse	28
IX. Définition d'une géographie prioritaire de veille et d'intervention sur les tissus fragiles à l'échelle communale	29
Axe 1 : Repérage des situations à risque au regard de l'évolution du peuplement.....	29
Axe 2 : Habitat indigne et division pavillonnaire à risque	30
Axe 3 : Amélioration énergétique du parc	31
Axe 4 : Vieillesse de la population.....	32

Introduction

Le parc pavillonnaire, un type d'habitat encore peu étudié mais qui fait l'objet de préoccupations croissantes

Après avoir connu un développement considérable du fait de l'étalement urbain, les tissus pavillonnaires franciliens sont aujourd'hui en pleine mutation. Qu'il s'agisse des pavillons ouvriers construits pendant l'entre-deux-guerres en première couronne parisienne, ou de l'expansion des lotissements des années 1970 dans les territoires périurbains, ces tissus font aujourd'hui face à de lourds besoins de rénovation. Similaires à ceux de l'habitat collectif de la même époque, ces besoins sont toutefois plus diffus et difficiles à traiter dans le cadre de grandes opérations de rénovation urbaine. Ils sont également moins visibles, la très grande majorité des tissus pavillonnaires faisant partie du parc libre occupé par des propriétaires.

Certains de ces quartiers sont aujourd'hui en proie à de nouvelles formes de fragilités, qui peuvent être de plusieurs ordres :

→ report des problématiques d'habitat indigne vers les quartiers pavillonnaires aux franges des zones d'habitat collectif ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

Cela se traduit notamment par la multiplication des marchands de sommeil qui investissent les quartiers pavillonnaires de l'agglomération. Ces phénomènes de densification spontanée, conséquence de la tension des marchés et de la pénurie de l'offre de logements disponibles dans le cœur de l'agglomération francilienne, entraînent une fragilisation de l'occupation et une dégradation des conditions de logement. Le parc privé individuel de mauvaise qualité est ainsi amené à jouer un rôle de parc locatif social « de fait » pour les ménages les plus vulnérables. Cette densification de certains tissus pavillonnaires, du fait des acteurs privés, reste peu encadrée et anticipée par les pouvoirs publics qui sont souvent contraints à intervenir a posteriori, une fois les effets visibles sur le cadre de vie et l'environnement urbain ;

→ **ancienneté du parc.** La majorité du parc a été construit avant la première réglementation thermique des bâtiments de 1975. Du point de vue social, cette situation peut générer des situations de précarité énergétique chez les ménages modestes, qui doivent faire face à des coûts énergétiques trop élevés du fait de l'obsolescence ou de l'inadaptation du logement à leurs besoins (décohabitation, sous-occupation...);

→ **vieillesse de la population,** nécessitant des travaux d'accessibilité et d'adaptation du parc individuel ;

→ **de manière générale, phénomènes de spécialisation territoriale :** polarisation de la richesse et de la pauvreté dans certaines communes, paupérisation alarmante de certains tissus, déprise immobilière, ...

Améliorer le repérage des tissus pavillonnaires et prévenir leurs fragilités est un enjeu majeur en Île-de-France inscrit dans les orientations du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement¹ (SRHH).

C'est dans ce contexte que la DRIHL a réalisé un diagnostic territorial sur le parc individuel francilien, servant de socle à la mise en œuvre d'un plan de prévention pour les quartiers pavillonnaires fragiles. Ce diagnostic, réalisé à partir de différentes bases de données statistiques permet de dessiner une typologie des différents types de tissus pavillonnaires de la région, de leurs occupants, de la dynamique du marché immobilier et met en exergue leurs fragilités.

Le plan de prévention qui en découle a vocation à accompagner et alerter les collectivités territoriales sur les territoires identifiés comme étant fragiles et nécessitant une vigilance ou une intervention ciblée de la part des pouvoirs publics.

¹ SRHH – Volet 1 : Défis, Enjeux, Orientations ; Axe 4, action 4.d : « réguler les processus de dégradation et accompagner la diversification du tissu pavillonnaire »

I. Éléments de cadrage

L'Île-de-France compte en 2015 1,5 million de maisons individuelles², soit 25 % du parc de logements de la région, avec des concentrations très disparates selon les territoires. Les maisons ne constituent en effet que 11 % de l'ensemble du parc résidentiel de la Métropole du Grand Paris (MGP), mais près d'un logement sur deux dans les départements de grande couronne.

93% des maisons sont des résidences principales, 3% des résidences secondaires et 4% sont vacantes. La Seine-et-Marne compte à elle-seule plus d'un tiers du stock régional de résidences secondaires (près de 16 000 maisons), loin devant les Yvelines (8 600).

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

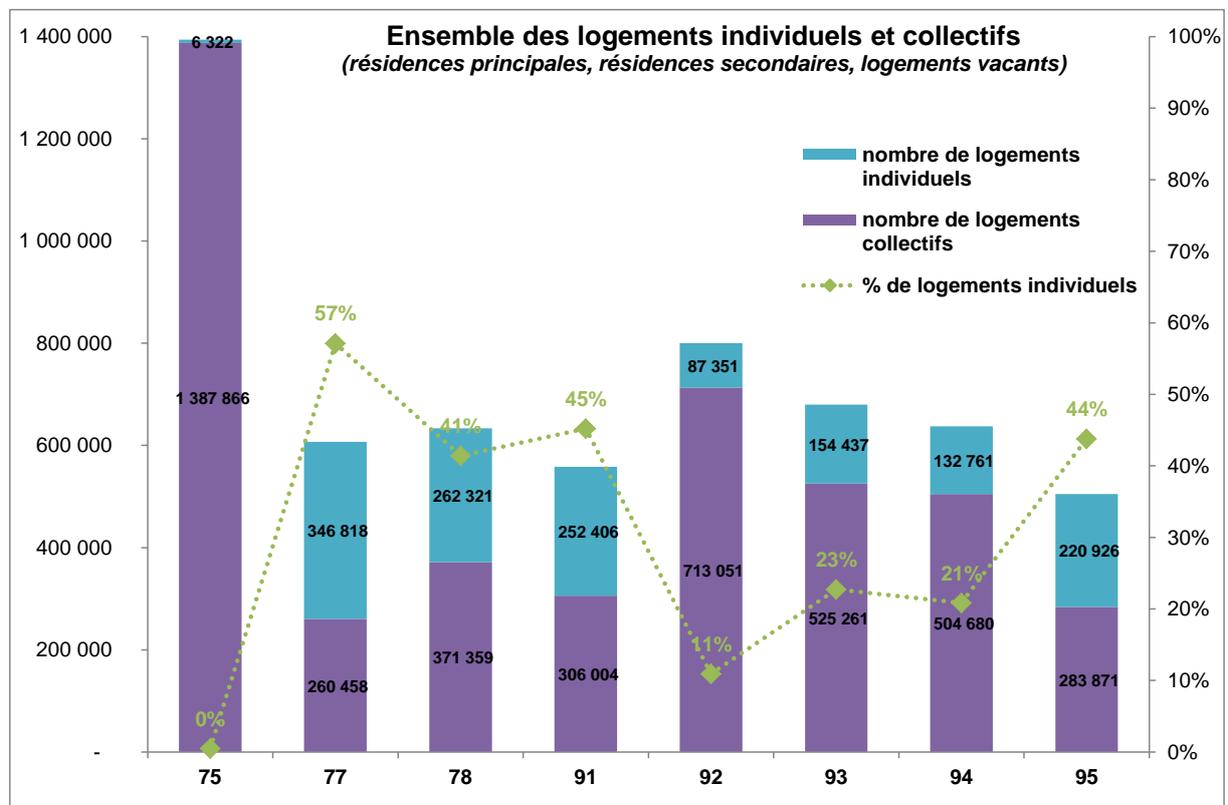
La Seine-et-Marne est le seul département qui compte plus de logements individuels que collectifs (57%). Avec près de 350 000 logements individuels, c'est de loin le département le plus pavillonnaire.

Il est suivi par les Yvelines qui en comptent plus de 260 000, l'Essonne avec plus de 250 000, et le Val-d'Oise avec 221 000 maisons.

Bien que le type d'habitat dominant au sein de la MGP soit le logement collectif, la Seine-Saint-Denis comptabilise plus de 150 000 maisons individuelles, ce qui en fait le département le plus pavillonnaire de petite couronne.

Dans les territoires les plus éloignés de l'agglomération, aux franges de la Seine-et-Marne et des Yvelines, le poids du parc individuel est largement dominant (plus de 80% dans certains EPCI), même si le nombre de maisons y est relativement faible à l'échelle francilienne.

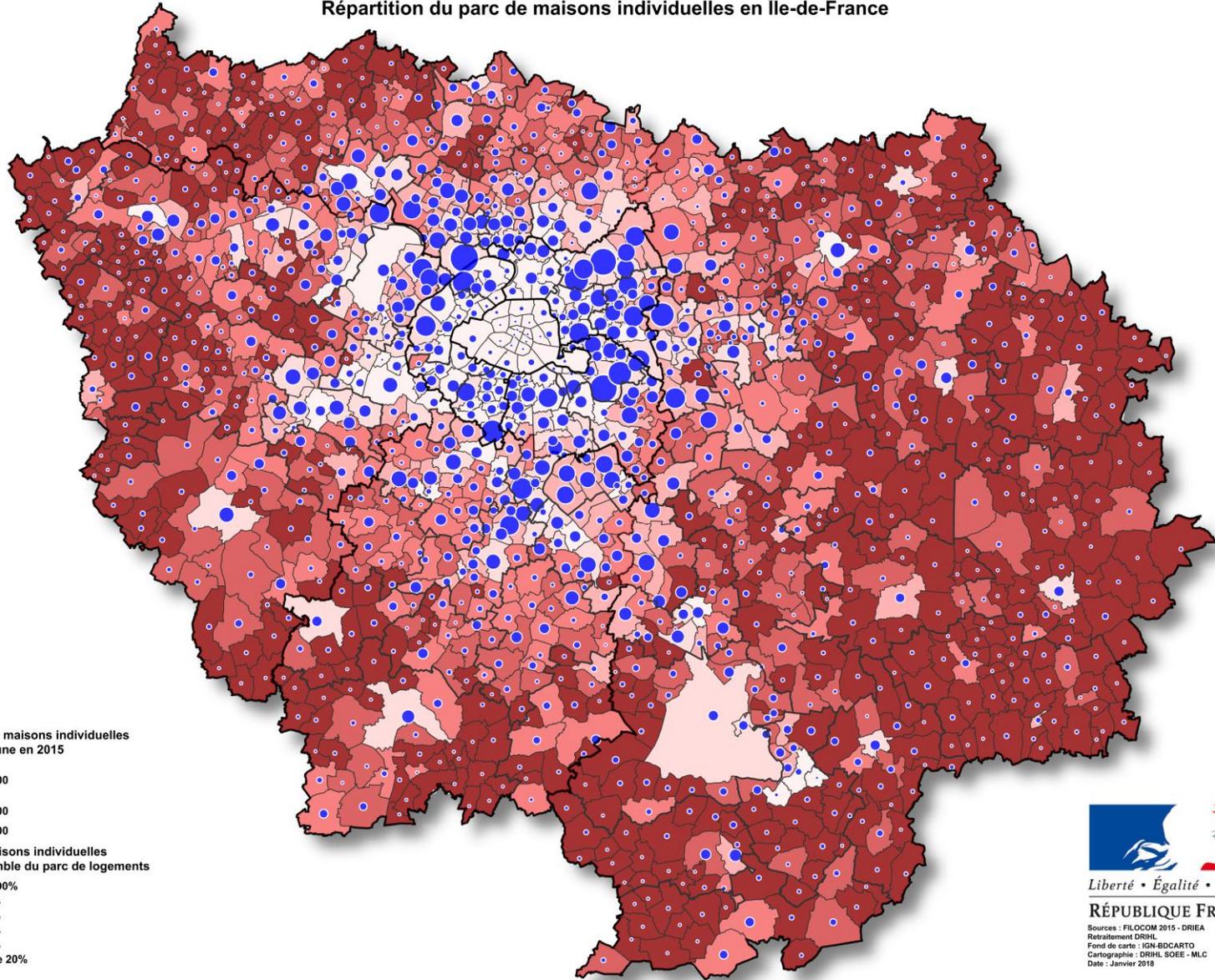
En volume, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est de loin l'EPCI qui compte le plus de maisons en Île-de-France (plus de 80 000), devant l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre (64 500) et la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France (59 200).



source : Filocom 2015 – Traitement : DRIHL-SOEE-MLC

² Source : Filocom 2015, d'après DGFIP

Répartition du parc de maisons individuelles en Île-de-France



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : FILOCOM 2015 - DRIEA
Retraitement DRHIL
Fond de carte : IGN-BDCARTO
Cartographie : DRHIL SOEE - MLC
Date : Janvier 2018

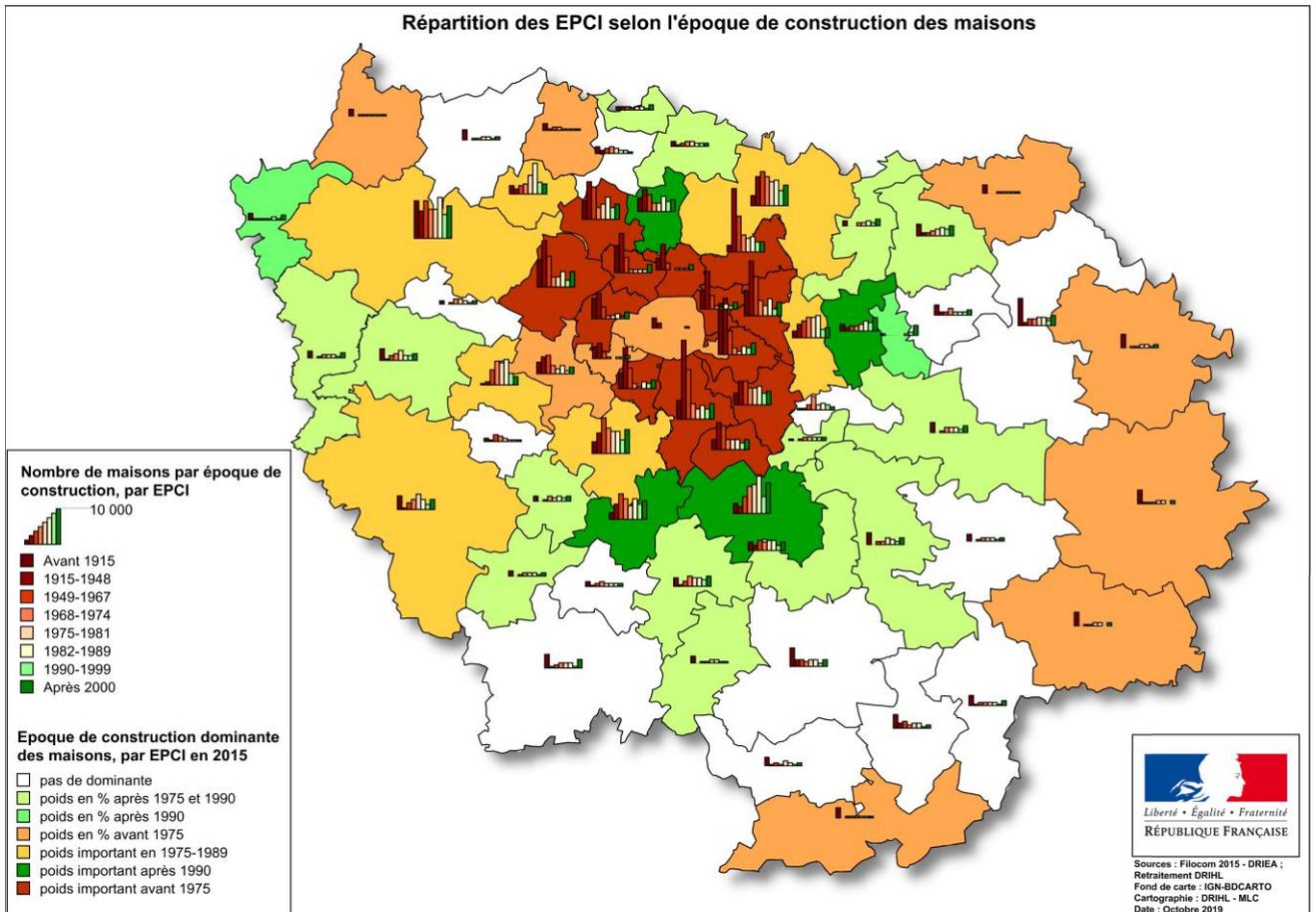
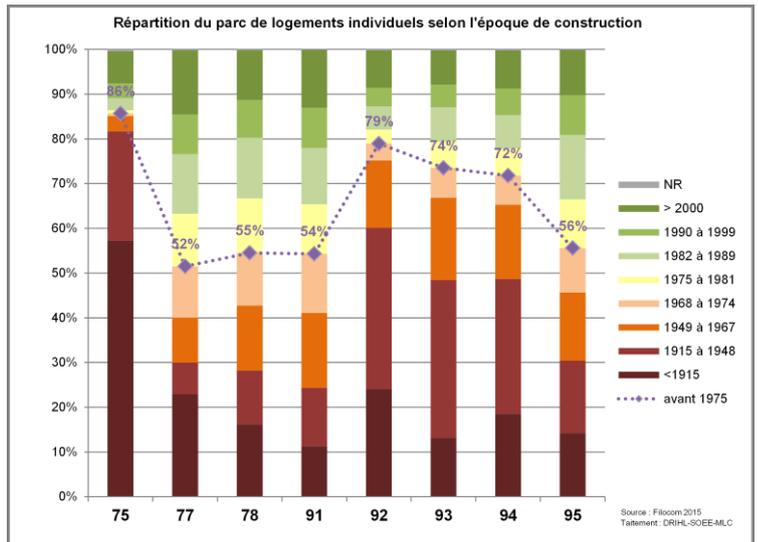
II. Caractéristiques du parc individuel

A. Près de 60% du parc individuel francilien date d'avant 1975

Plus de 865 000 maisons franciliennes ont été construites avant la première réglementation thermique de 1975, et un tiers d'entre elles avant 1949. On compte davantage de maisons anciennes – avant 1949 et avant 1914 – en petite couronne et plus particulièrement dans les territoires limitrophes de Paris, correspondant majoritairement à des habitations de faubourg, et des pavillons ouvriers. En Seine-et-Marne, plus de 20% des maisons ont été construites après 1990 et près de 15% après 2000.

La part de logements construits après 1975 est nettement plus élevée dans l'ensemble de la grande couronne, reflet d'une urbanisation plus récente et diffuse aux franges de l'unité urbaine.

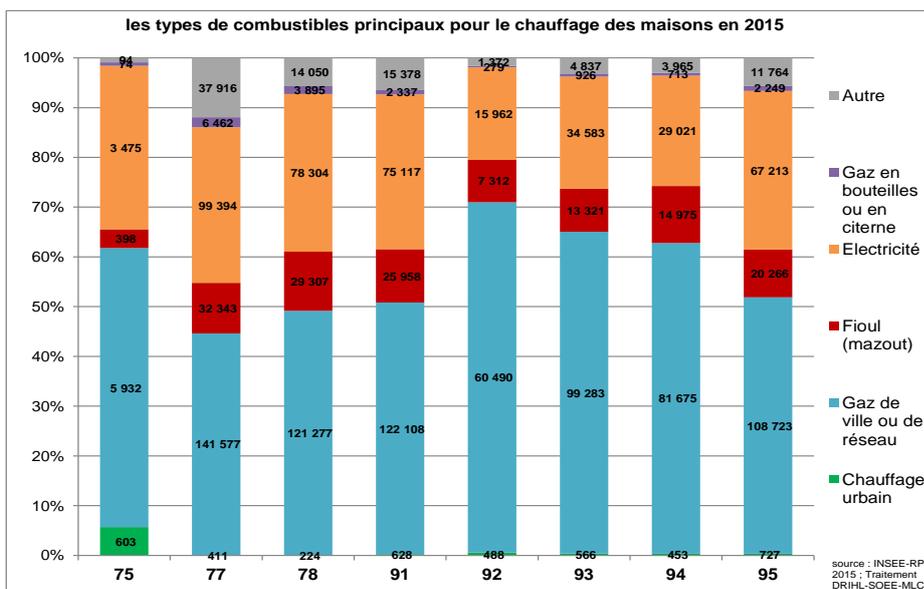
Néanmoins, les zones périphériques de la Seine-et-Marne se caractérisent par un habitat villageois ancien n'ayant pas connu d'urbanisation récente massive. Dans les EPCI de Bassée-Montois, du Gâtinais-Val-de-Loing, des Deux Morin, du Pays de l'Ourcq et du Provinois, plus de 47% des maisons datent d'avant 1915.



B. Près de 144 000 maisons franciliennes sont chauffées au fioul en 2015

Les maisons individuelles représentent un quart du parc francilien mais sont responsables de 40% des consommations énergétiques du secteur résidentiel en Île-de-France³. La surface à chauffer plus importante en maison explique cette situation, ainsi que le type d'urbanisation, plus dispersé et éloigné des îlots de chaleur urbain. Le niveau de consommation d'énergie dépend également du mode de chauffage. Les logements possédant un chauffage principal au fioul ont une consommation plus importante que les autres,

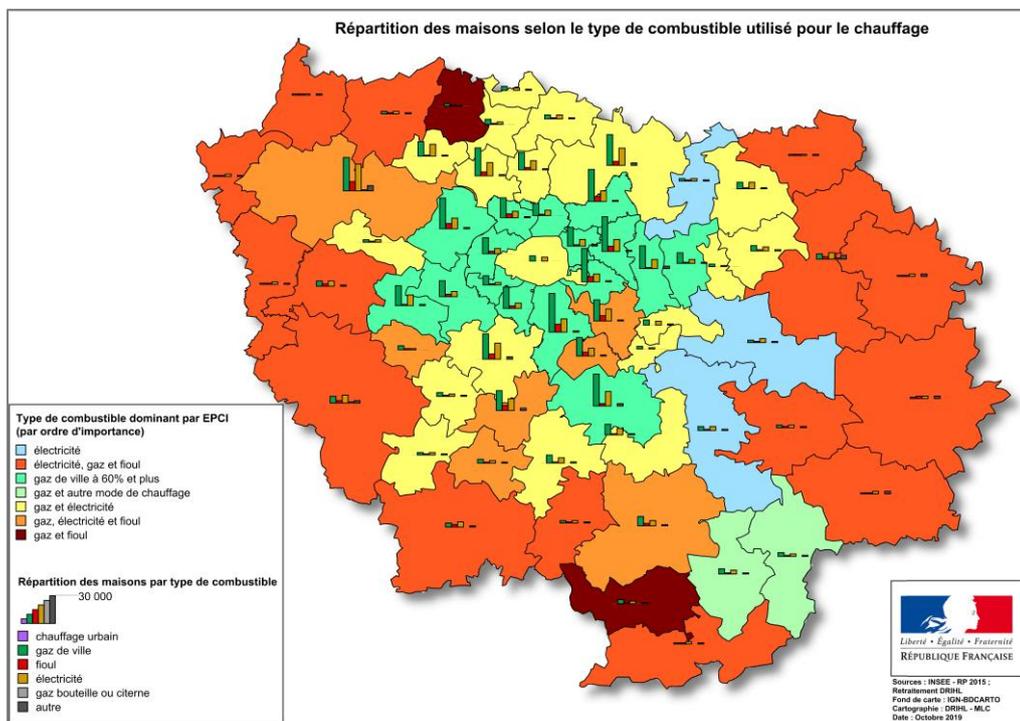
a fortiori en maison individuelle. Lorsque ces logements sont occupés par des ménages à faibles ressources, ces derniers doivent fournir un effort énergétique plus important et présentent plus de risques de se trouver en situation de précarité énergétique. Les factures énergétiques sont également, en moyenne, plus élevées pour les ménages chauffés à l'électricité dans le parc individuel.



Plus d'un ménage en maison sur deux utilise le gaz de ville ou de réseau comme type de combustible principal pour se chauffer en 2015⁴. Cette part atteint 70% dans les Hauts-de-Seine.

L'électricité est le second type de combustible le plus utilisé, avec 30% des maisons chauffées à l'électricité en moyenne en Île-de-France.

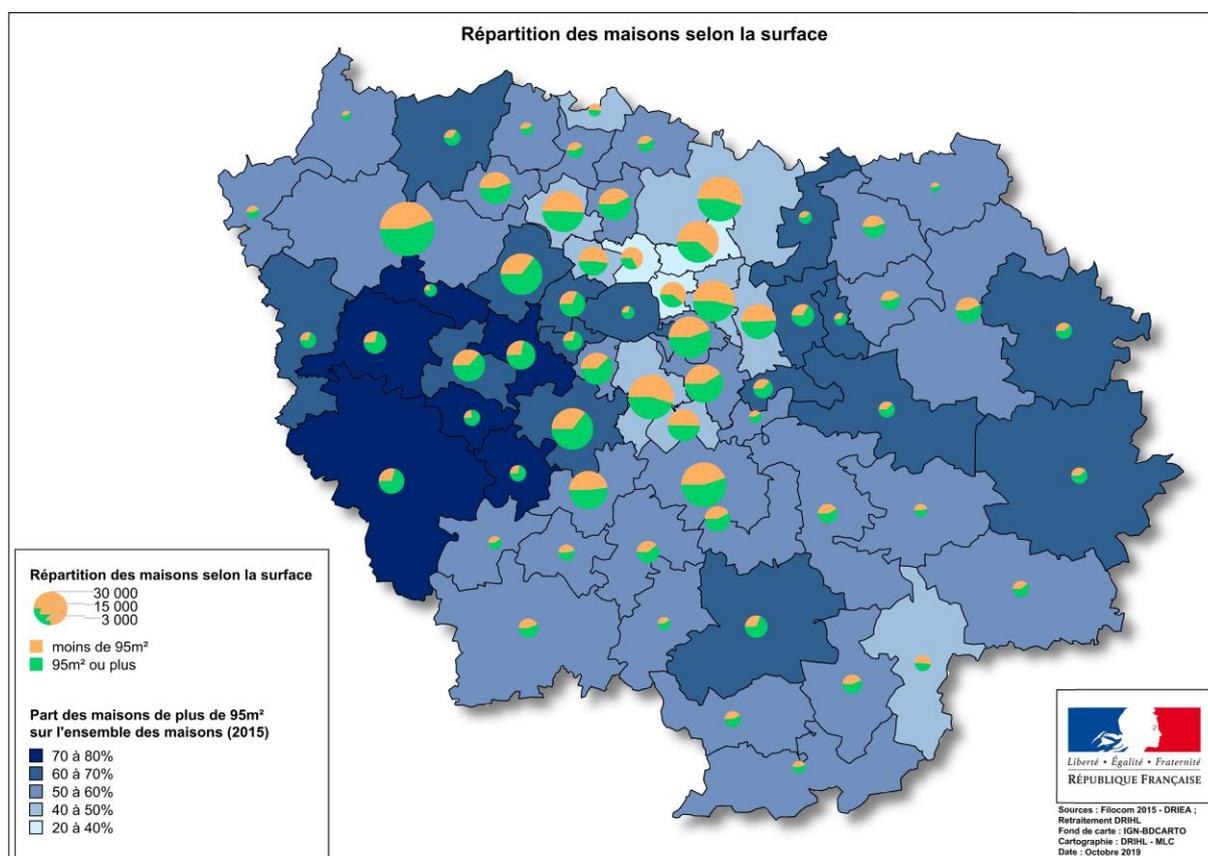
Plus marginal, le fioul reste le combustible principal de 10% des maisons, même si cette part varie selon les territoires. Elle est ainsi nettement plus élevée dans les communes rurales de grande couronne, à fort taux d'habitat individuel ancien, que dans le cœur de l'agglomération parisienne.



³ Source : Institut Paris Région / Réseau d'observation statistique de l'énergie en Île-de-France

⁴ Source : Insee, RP 2015

C. Des maisons plus grandes dans l'ouest de la région



La moitié des maisons franciliennes occupées en résidence principale ont une surface d'habitation supérieure à 95m² (près de 60% dans les Yvelines), une partie d'entre elles étant probablement nettement au-dessus⁵. Il convient néanmoins de noter la part significative de maisons dont la surface est inférieure à 75m² en Seine-Saint-Denis (près de 40%) et dans le Val-de-Marne (près de 30%). L'urbanisation, dense et ancienne, des communes de proche banlieue parisienne explique la présence importante de maisons de petite taille. Pour autant, bien que situées en proche couronne également, les maisons alto-séquanaises sont en moyenne plus grandes. Paris, les Yvelines et les Hauts-de-Seine comptent respectivement 60%, 59% et 57% de maisons de plus de 95m². C'est dans les EPCI yvelinois que l'on observe la plus forte proportion de grandes maisons, dans des secteurs ruraux – les communautés de communes de Gally Mauldre, Haute Vallée de Chevreuse, Cœur d'Yvelines et pays de Limours ont chacune plus de 70% de leur parc individuel constitué de maisons de plus de 95m² – mais également dans certaines communautés d'agglomération à haut niveau de revenus – Rambouillet Territoires et Versailles-Grand-Parc (70%).

A l'inverse, la taille des maisons est nettement plus petite dans les EPT de l'est parisien. 72% du parc individuel de Plaine Commune a une surface habitable inférieure à 95m², et 44% inférieure à 75m². Est-Ensemble et Paris Terre d'Envol suivent dans des proportions quasi-similaires, ainsi que Grand Orly Seine-Bièvre dans le Val-de-Marne.

Ce déséquilibre se traduit dans le marché immobilier : les maisons vendues entre 2011 et 2015 sont en moyenne plus grandes dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine. Elles sont en revanche significativement plus petites dans les EPT Séquano-Dionysiens ainsi que dans la CA Roissy Pays de France.

⁵ La classification Filocom étant calibrée pour l'analyse de l'ensemble du parc – individuel et collectif – celle-ci n'est pas particulièrement adaptée aux grandes maisons.

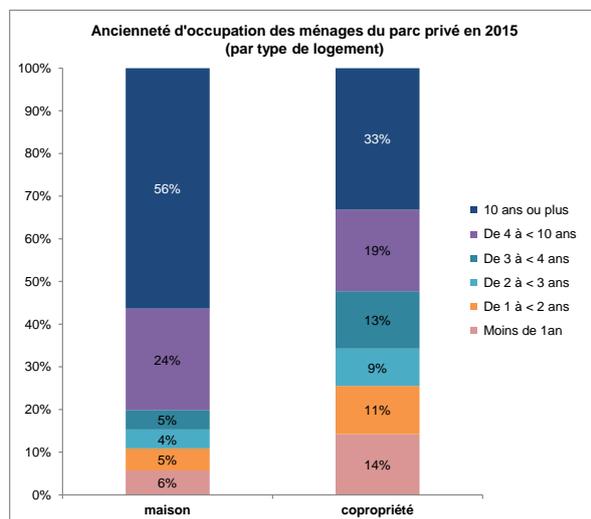
III. Le profil des occupants

Précision méthodologique : ne sont pris en compte dans l'étude que les ménages propriétaires occupants et locataires du parc privé en résidence principale. Les ménages locataires du parc social représentent moins de 3% des occupants du parc individuel.

A. Le parc individuel est occupé en très grande majorité par des propriétaires occupants

88% des occupants sont propriétaires de leur logement. Les locataires du parc privé sont très minoritaires dans le parc individuel, en particulier en grande couronne (entre 7 et 8% selon les départements). En petite couronne, leur part est sensiblement plus élevée : 9% dans le Val-de-Marne ainsi que dans les Hauts-de-Seine et 10% en Seine-Saint-Denis. Des communes comme Saint-Ouen, Saint-Denis, l'Île Saint-Denis ou La Courneuve comptent plus de 20% de locataires dans le parc privé individuel, et cette part monte à 27% à Aubervilliers.

B. Ancienneté d'occupation : des ménages moins mobiles qu'en copropriété



Source : Filocom 2015 ; Traitement DRIHL-SOEE-MLC

En moyenne, les occupants de maison individuelle vivent dans leur logement depuis plus longtemps que les occupants de logement collectif. 55% des ménages habitant en maison individuelle sont en effet dans leur logement depuis au moins 10 ans, alors que les occupants du parc collectif ne sont que 33% à être dans

cette situation. Ces écarts sont liés à la présence beaucoup plus importante de propriétaires occupants en maison individuelle.

A l'inverse, un quart des ménages résidant en copropriété sont dans leur logement depuis moins de deux ans quand les occupants du parc individuel ne sont que 11% à être dans ce cas.

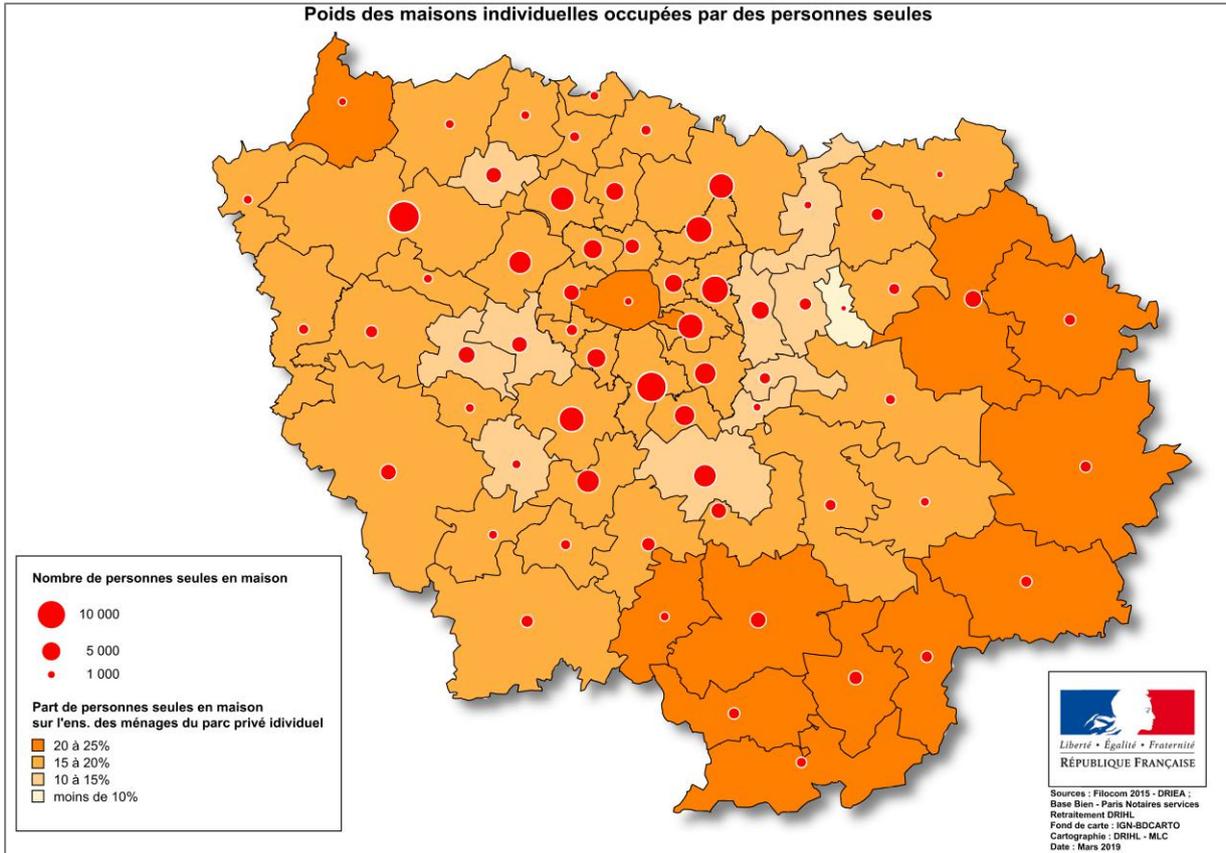
Globalement, les territoires de la Métropole du Grand Paris, qui font l'objet de migrations résidentielles beaucoup plus importantes, comptent en moyenne davantage d'emménagés récents que le reste de la région, même si cette situation varie selon les communes et leur attractivité. Les communes de proche banlieue semblent être celles qui renouvellent le plus leur population.

C. Les personnes seules en maison individuelle : une problématique qui touche à la fois le cœur de l'agglomération et les franges de la région

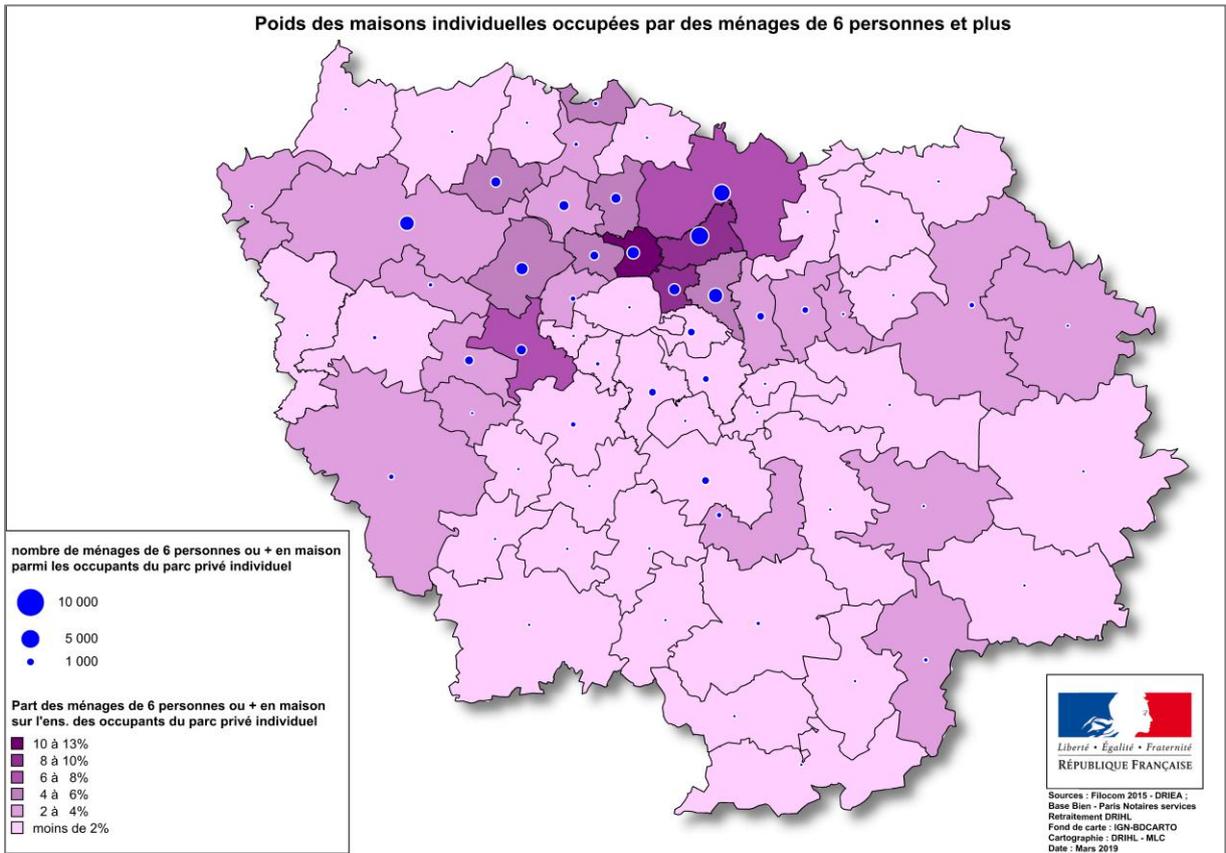
En volume, c'est dans le cœur de la Métropole que l'on compte le plus de personnes seules en maison (11.000 dans l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre). En proportion, la part de personnes seules est quant à elle plus importante en grande couronne, en particulier aux franges de la Seine-et-Marne et dans certains pôles urbains du département. A Provins, Nemours, La Ferté-sous-Jouarre ou Coulommiers, près d'une personne sur quatre en maison individuelle habite seule.

On trouve davantage de ménages composés d'au moins six personnes dans les territoires fragiles du nord du département (Plaine Commune en particulier, mais également Paris Terre d'Envol, Est-Ensemble en petite couronne, ainsi que la CA de Roissy Pays de France dans le Val-d'Oise). Ce sont ces mêmes territoires qui enregistrent les taux les plus élevés de suroccupation, en logement individuel et collectif. Malgré tout, la part de ménages d'au moins six personnes en maison individuelle est également relativement élevée dans certains EPCI aisés de l'ouest de la région comme Versailles Grand Parc ou Saint-Germain-Boucles de Seine, sans que cette présence marquée de familles nombreuses ne soit liée à des situations de suroccupation.

Poids des maisons individuelles occupées par des personnes seules



Poids des maisons individuelles occupées par des ménages de 6 personnes et plus



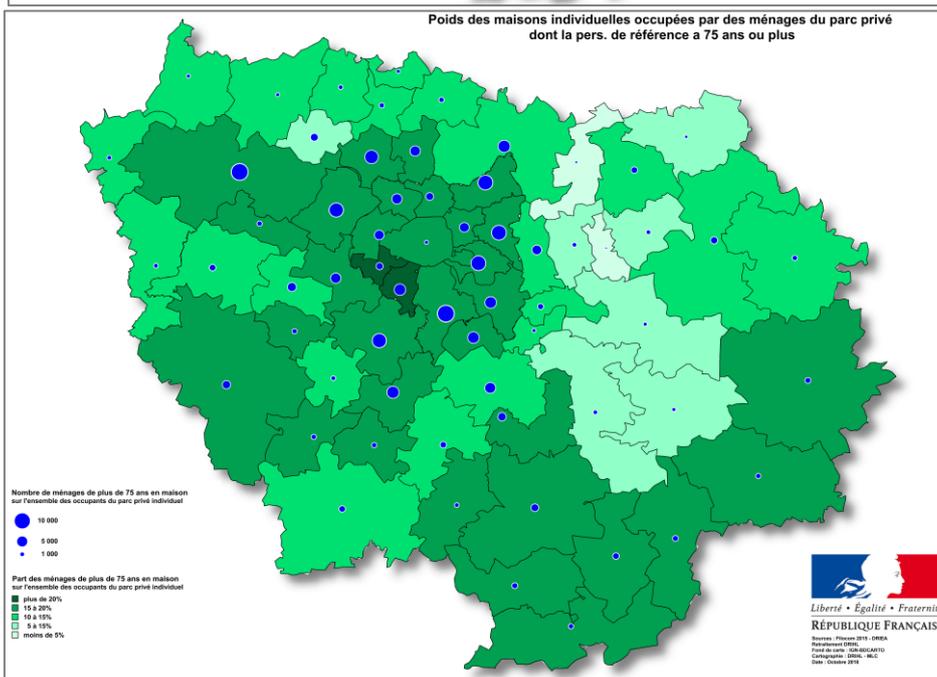
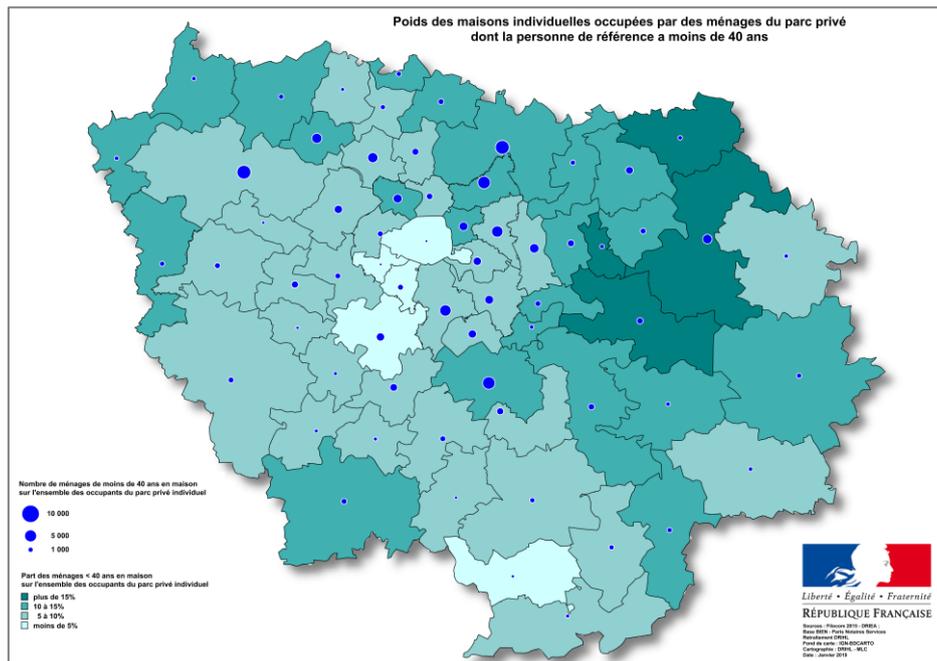
D. 41% des ménages franciliens en maison ont plus de 60 ans

Les ménages sont globalement plus âgés en maison individuelle qu'en logement collectif : 41% des occupants du parc privé individuel ont 60 ans ou plus, contre 31% en logement collectif. Près d'un habitant sur deux en maison dans l'EPT Vallée Sud Grand Paris a au moins 60 ans, et 20% au moins 75 ans. La part de ménages âgés est nettement plus faible dans les territoires intermédiaires du cœur de la Seine-et-Marne, qui accueille d'avantage de ménages jeunes, incluant probablement des familles ayant souhaité s'éloigner de l'agglomération pour acquérir un pavillon.

Dans les EPCI de Val d'Europe, des Plaines et Monts de France, du Pays de l'Ourcq ou de Val Briard, plus des deux tiers des occupants du parc individuel ont moins de 60 ans.

A noter que si 27% des ménages âgés de 25 à 39 ans sont locataires, les personnes âgées de 60 ans ou plus en maison sont presque exclusivement des propriétaires occupants (97% et jusqu'à 99% pour les ménages de 75 ans et plus).

Pour autant, nombreux sont les retraités qui vendent leur maison pour partir s'installer ailleurs (cf partie VI, paragraphe A.3).



IV. L'évolution du niveau de vie dans les tissus pavillonnaires

A. Une forte dissociation des territoires selon les revenus des ménages

Les occupants du parc individuel, qu'ils soient locataires ou propriétaires, sont en moyenne moins pauvres que les ménages résidant en copropriété. 11% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds d'attributions de logements sociaux (correspondant au seuil PLAI⁶), quand les ménages habitant en copropriété sont plus de 20% à être dans cette situation. Pour autant, les territoires dans lesquels on observe une forte concentration de populations pauvres dans le tissu pavillonnaire sont les mêmes qui enregistrent de fort taux de précarité de l'occupation en logement collectif, mettant en évidence la concentration socio-spatiale de la précarité.

Les disparités géographiques sont très marquées dans le parc individuel, avec une fracture est-ouest forte. On retrouve d'un côté les EPCI et EPT des Hauts-de-Seine et de l'est des Yvelines à haut niveau de revenus, qui se démarquent très nettement du reste du territoire régional. Les EPT Paris Ouest La Défense, Grand Paris Seine Ouest, les CA de Versailles Grand Parc, Saint-Germain Boucles de Seine et Paris Saclay et les CC Gally Mauldre et Haute Vallée de Chevreuse comptent ainsi une part nettement plus élevée que les autres de ménages en maison à haut niveau de revenus (plus de 50% des ménages dont les revenus de la personne de référence sont supérieurs à 150% des plafonds d'attribution de logements sociaux, quand la moyenne régionale est à 30%). Ce sont ces mêmes EPCI et EPT qui comptent le moins de ménages à faibles ressources au niveau régional.

A contrario, les territoires de l'est parisien sont ceux dans lesquels on compte le plus de ménages à faibles ressources. A Plaine Commune, 35% des occupants du parc individuel ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds d'attribution de logements sociaux quand la

⁶ Prêt Locatif Aidé d'intégration

moyenne régionale est à 11%. A Est Ensemble et Paris Terre d'Envol, ils sont 25%. La CA de Roissy Pays de France et l'EPT Grand Paris Grand Est sont également significativement concernés (16% des occupants chacun).

En secteur rural, la précarité des ménages est une problématique plus diffuse mais très présente dans les EPCI ruraux des zones périphériques à l'est de la Seine-et-Marne comme les communautés de communes des Deux Morin, du Provinois, de Bassée Montois, du Gâtinais ou encore du Pays de Montereau où plus de 20% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds d'attribution de logements sociaux.

B. Des secteurs urbains entiers continuent de s'appauvrir quand la majeure partie du territoire voit son niveau de vie augmenter

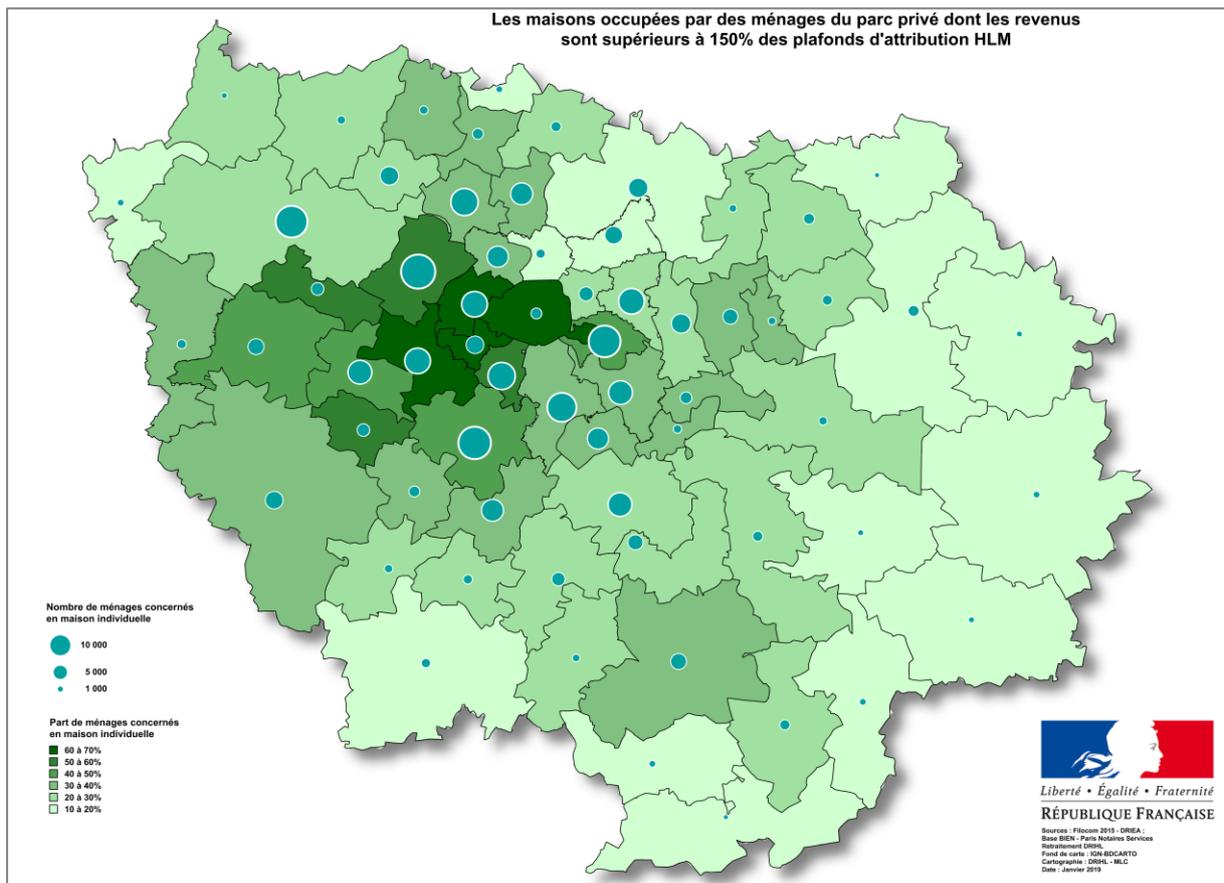
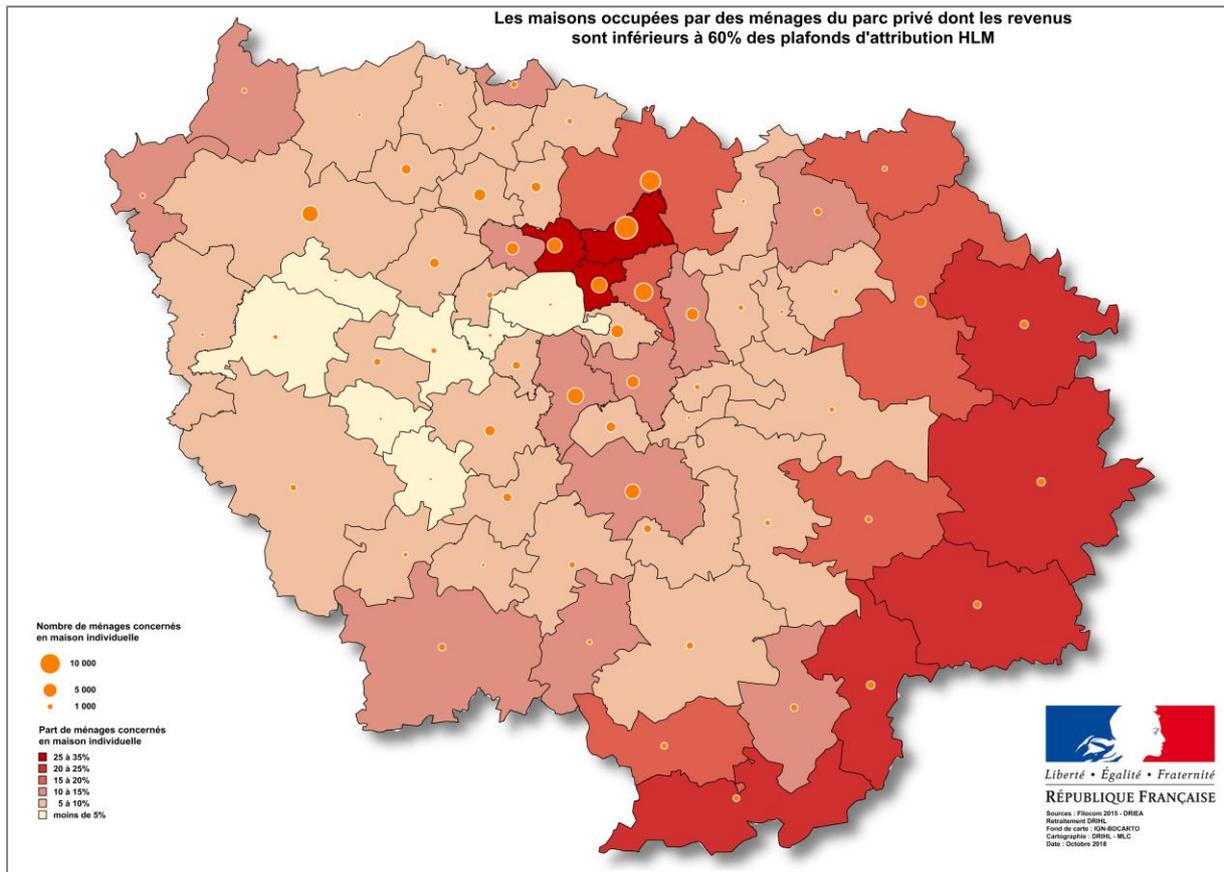
Entre 2006 et 2015, l'évolution du revenu médian des occupants dans les IRIS⁷ à dominante pavillonnaire de l'agglomération parisienne met en évidence la paupérisation de certains territoires au sein des communes les plus fragilisées de l'est parisien⁸. Bien que le revenu disponible ait globalement augmenté dans la région, certaines communes se sont appauvries en 10 ans. La pauvreté s'y est diffusée dans tous les types de parc, n'épargnant pas les tissus pavillonnaires. Des communes comme Villepinte, Tremblay-en-France ou Sevran ont ainsi connu une baisse significative du revenu médian des ménages, en tissu individuel comme collectif.

Au fil des ans, les inégalités se sont creusées avec d'un côté une frange aisée à l'Ouest de Paris qui continue de concentrer les richesses et, en parallèle, des territoires géographiquement proches (essentiellement en Seine-Saint-Denis), qui s'appauvrissent⁹.

⁷ Les IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) constituent la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales de l'Insee pour les communes d'au moins 5 000 habitants.

⁸ Source : Insee, RP et Filosofi

⁹ « Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France – Évolutions 2001-2015 », Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, mai 2019

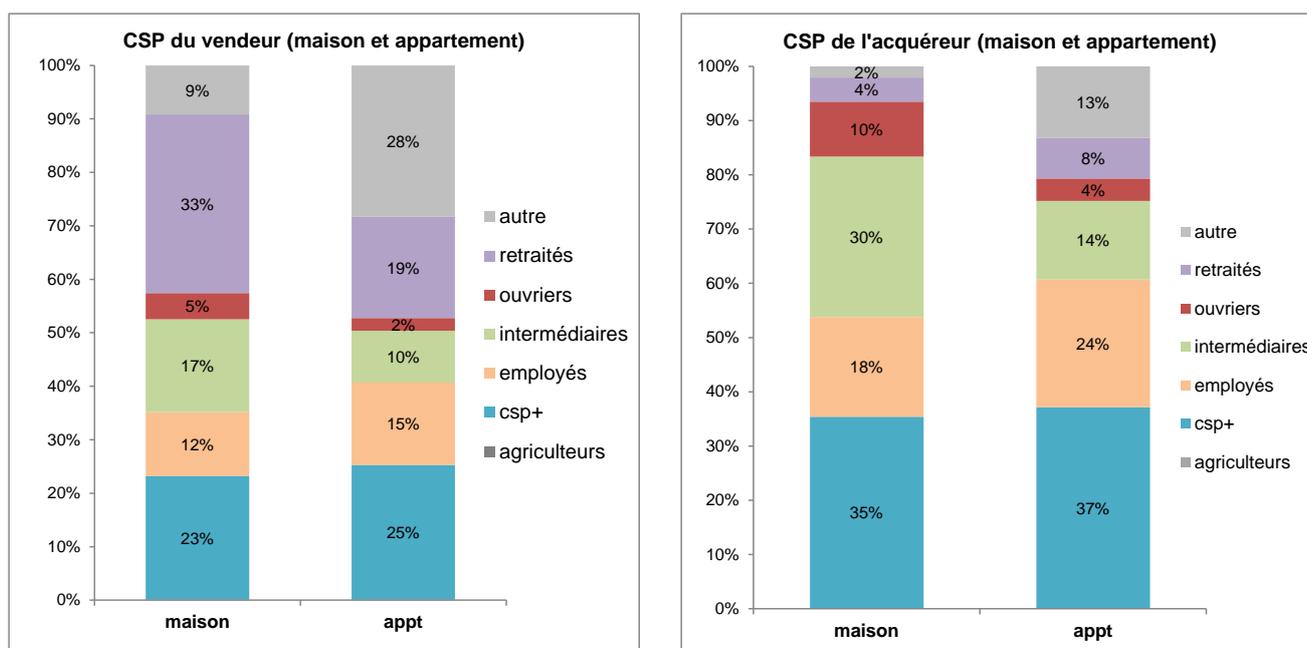


C. Les effets du marché immobilier sur l'évolution du niveau de vie

1. Des effets de gentrification qui se traduisent dans les profils socio-professionnels des acquéreurs de maisons

Entre 2011 et 2015, 35% des personnes ayant acheté une maison appartiennent à une catégorie socio-professionnelle « supérieure¹¹ » (CSP+). Les cadres, professions libérales, artisans, commerçants, chefs d'entreprise sont ainsi les plus gros acheteurs de maisons – mais aussi d'appartements. Suivent les professions intermédiaires, qui représentent 30% des acquéreurs de maisons. 18% des acheteurs sont employés et 10% sont ouvriers. Peu représentés parmi les acheteurs de maison, les ouvriers le sont encore moins parmi les acquéreurs d'appartements (4%). Le taux d'acquéreurs de maisons appartenant à la catégorie des ouvriers est très faible dans les Hauts-de-Seine (2%), les Yvelines (7%) ou le Val-de-Marne (8%), mais monte à 16% en Seine-Saint-Denis.

Les acquéreurs CSP+ sont quant à eux surreprésentés à Paris (73%), dans les Hauts-de-Seine (65%), dans les Yvelines (45%). A Paris, cette surreprésentation des CSP+ est à nuancer du fait de la spécificité du marché individuel, très marginal et correspondant à des maisons de haut standing. Les CSP+ sont en revanche nettement moins représentés parmi les acheteurs de la Seine-et-Marne (25%), de la Seine-Saint-Denis (29%) et du Val-d'Oise (30%). On constate ainsi que les départements ayant une part importante d'acquéreurs cadres sont également ceux dans lesquels la proportion d'acquéreurs ouvriers est la plus faible, et inversement.



Source : PNS – Base Bien 2011 à 2015 ; Traitement : DRIHL-SOEE-MLC

2. Un renouvellement « vers le haut¹² » général mais qui n'empêche pas certains tissus de se paupériser

Plus d'une personne sur quatre ayant acheté une maison appartient à une CSP « supérieure » à celle de la personne lui ayant vendu le bien. Les maisons auparavant occupées par des CSP+ et étant rachetées par

¹⁰ Source : Paris-Notaires-Service, Base Bien 2011 à 2015

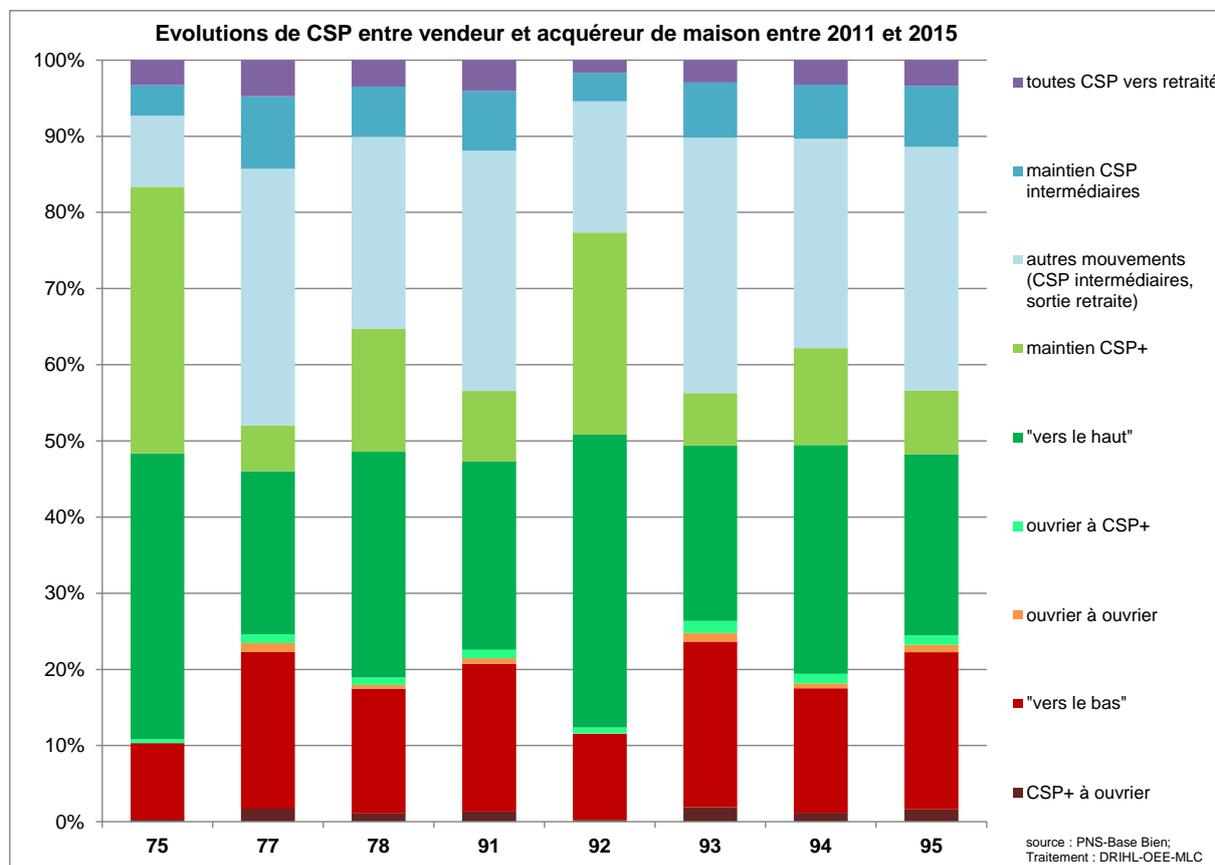
¹¹ Nomenclature des CSP : <https://www.insee.fr/fr/information/2497952>

Ont été regroupées dans l'appellation « CSP+ » les CSP 20 à 38.

¹² Dans l'étude, on parle de mouvement « vers le haut » lors d'une vente par une CSP autre que 20 à 38 à une CSP 20 à 38 ou lors de la vente par une CSP 60 à une CSP 40 à 56. On parle de mouvement « vers le bas » lors d'une vente par une CSP autre que 60 à une CSP 60 ou lors d'une vente par une CSP 20 à 38 à une CSP autre

des ménages de même niveau socio-professionnel représentent par ailleurs 11% des ventes, tandis que les ventes « d'ouvrier à ouvrier » n'en représentent que 1%.

Néanmoins, on dénombre 19% de maisons auparavant occupées par des CSP « intermédiaires » qui sont acquises par des ouvriers. Les autres mouvements concernent des transactions entre CSP intermédiaires ou de retraité à CSP intermédiaire (37%), voire plus marginalement des biens vendus à des retraités (4%).



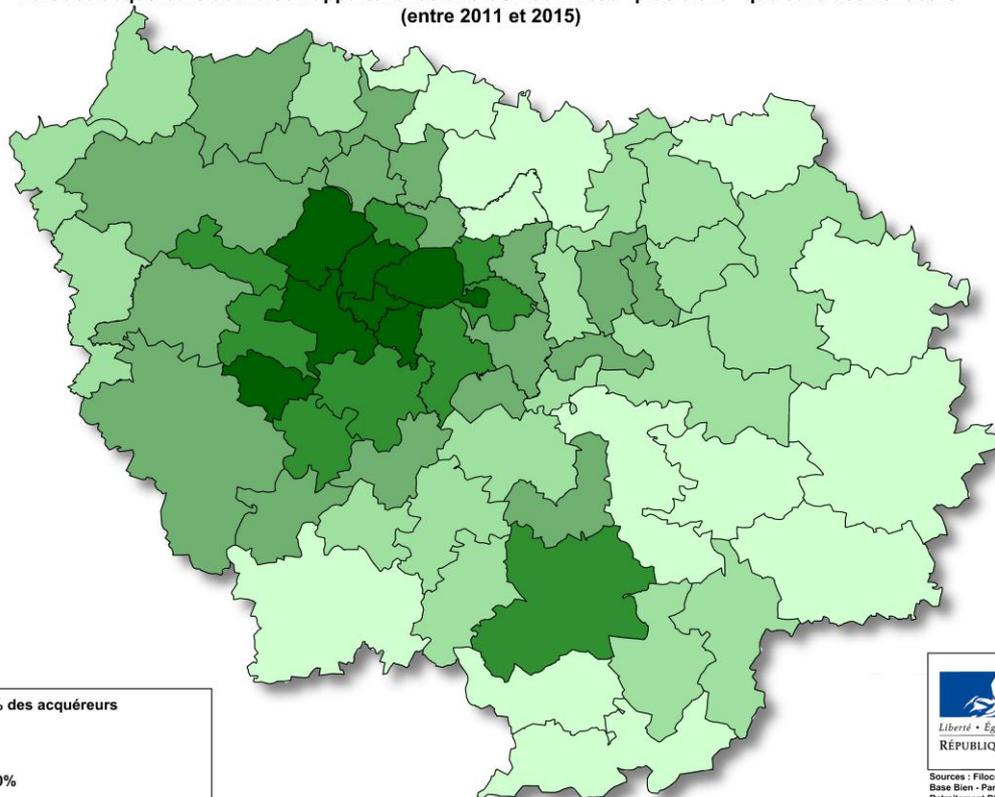
On assiste ainsi, de manière générale et dans tous les départements, à une forme de gentrification dans le parc individuel, les ménages qui vendent leur maison étant, pour la majorité d'entre eux, remplacés par des ménages d'une catégorie socio-professionnelle plus élevée. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les Hauts-de-Seine, où plus des deux tiers des ventes concernent des mouvements « vers le haut » (40%) ou des ventes de CSP+ à CSP+ (26%). Et seulement 12% des ventes concernent des mouvements « vers le bas » dont 2% seulement des ventes passant de cadre à ouvrier.

Cette gentrification par le marché immobilier contribue à créer des effets d'éviction des ménages modestes, ces derniers se retrouvant exclus des secteurs valorisés de l'agglomération par le renchérissement des prix des logements. La polarisation entre espace aisé et espace paupérisé s'en trouve ainsi renforcée.

A titre de comparaison, les mouvements du marché « vers le bas » s'élèvent à plus de 20% en Seine-Saint-Denis, en Seine-et-Marne, en Essonne et dans le Val-d'Oise, signe d'une stagnation voire d'une paupérisation de ces territoires, déjà majoritairement occupés par des ménages modestes. Dans l'EPT Paris Terre d'Envol, les mouvements « vers le bas » concernent 28% des ventes alors que les mouvements « vers le haut » n'en concernent que 20%.

En grande couronne, toutes les communautés de communes périphériques de la Seine-et-Marne ainsi que celle de Roissy Pays de France et du Haut Val-d'Oise enregistrent d'avantage de mouvements « vers le bas » que « vers le haut ».

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

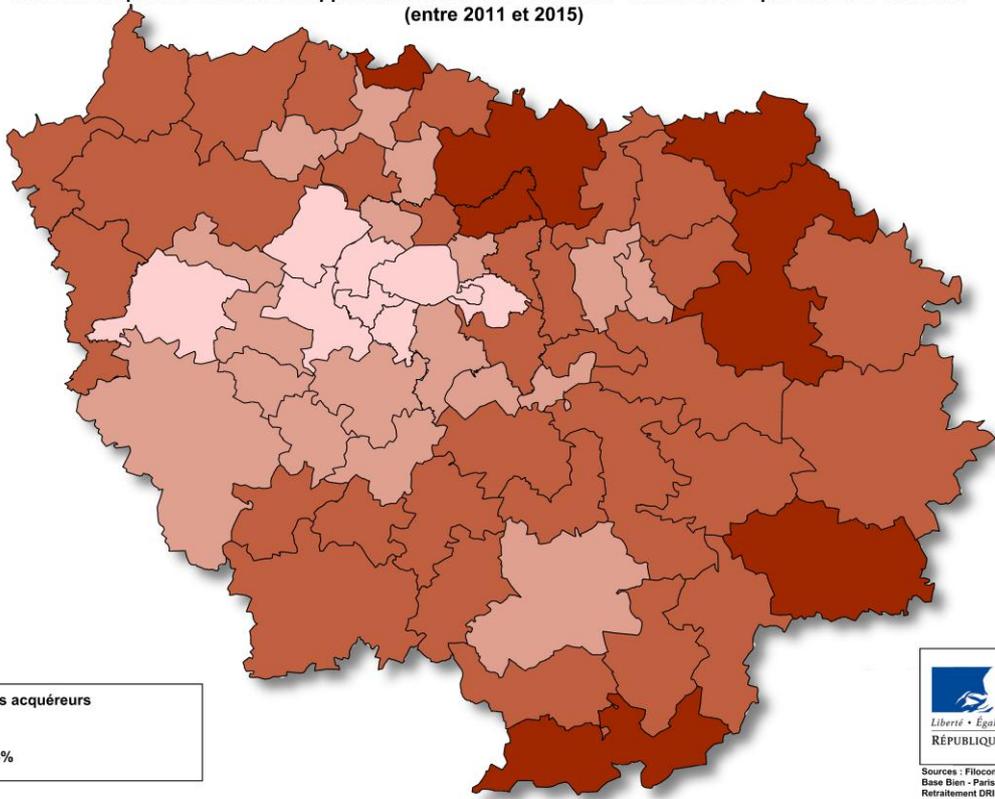


- plus de 35% des acquéreurs
- 30 à 35%
- 25 à 30%
- 20 à 25%
- moins de 20%

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : Filocom 2015 - DRIEA ;
Base Bien - Paris Notaires services
Retraitement DRHIL
Fond de carte : IGN-BDCARTO
Cartographie : DRHIL - MLC
Date : Mars 2019

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



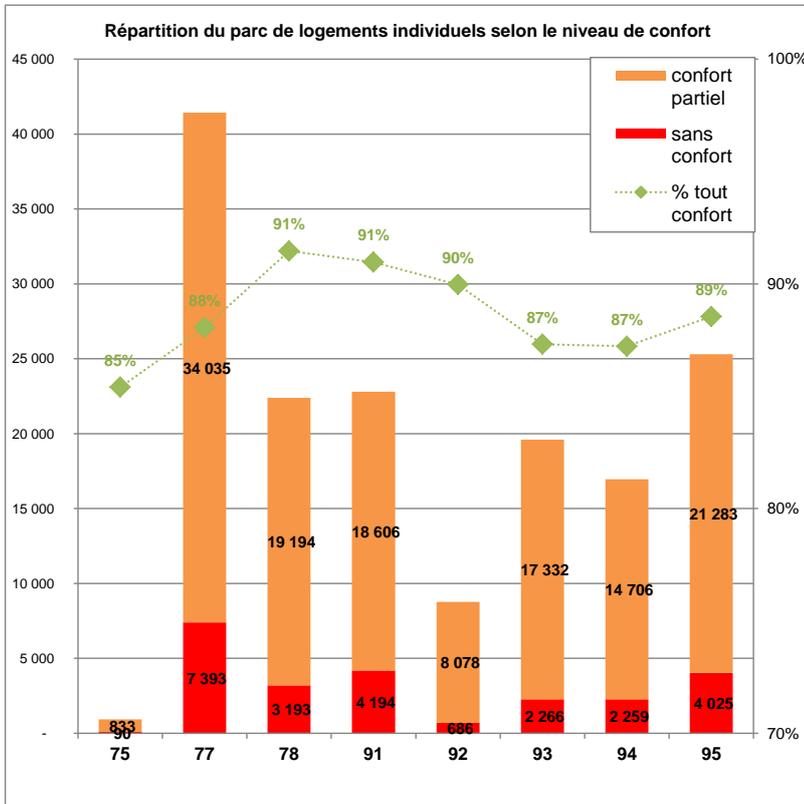
- 25 à 30% des acquéreurs
- 20 à 25%
- 15 à 20%
- moins de 15%

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sources : Filocom 2015 - DRIEA ;
Base Bien - Paris Notaires services
Retraitement DRHIL
Fond de carte : IGN-BDCARTO
Cartographie : DRHIL - MLC
Date : Mars 2019

V. L'habitat dégradé dans le parc individuel

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



Près de 90% des maisons individuelles sont aujourd'hui considérées comme "confortables" en Île-de-France, même si cette définition sous-estime très nettement les critères actuels de dégradation des logements¹³, et ne rend pas compte de la décence des habitations. Il est tout de même alarmant de noter que 11% des maisons sont toujours, en 2015, considérées comme sans confort ou partiellement confortables.

La problématique des logements « inconfortables » concerne très majoritairement les territoires de proche banlieue au parc immobilier dense et ancien. Dans les EPT de Plaine Commune, Boucles Nord de la Seine, Est Ensemble, Grand Orly Seine Bièvre et Paris Est Marne et Bois, le taux de ménages en maison présentant au moins un défaut de confort oscille entre 11 et 15%, alors que la moyenne des EPCI franciliens est à 5%.

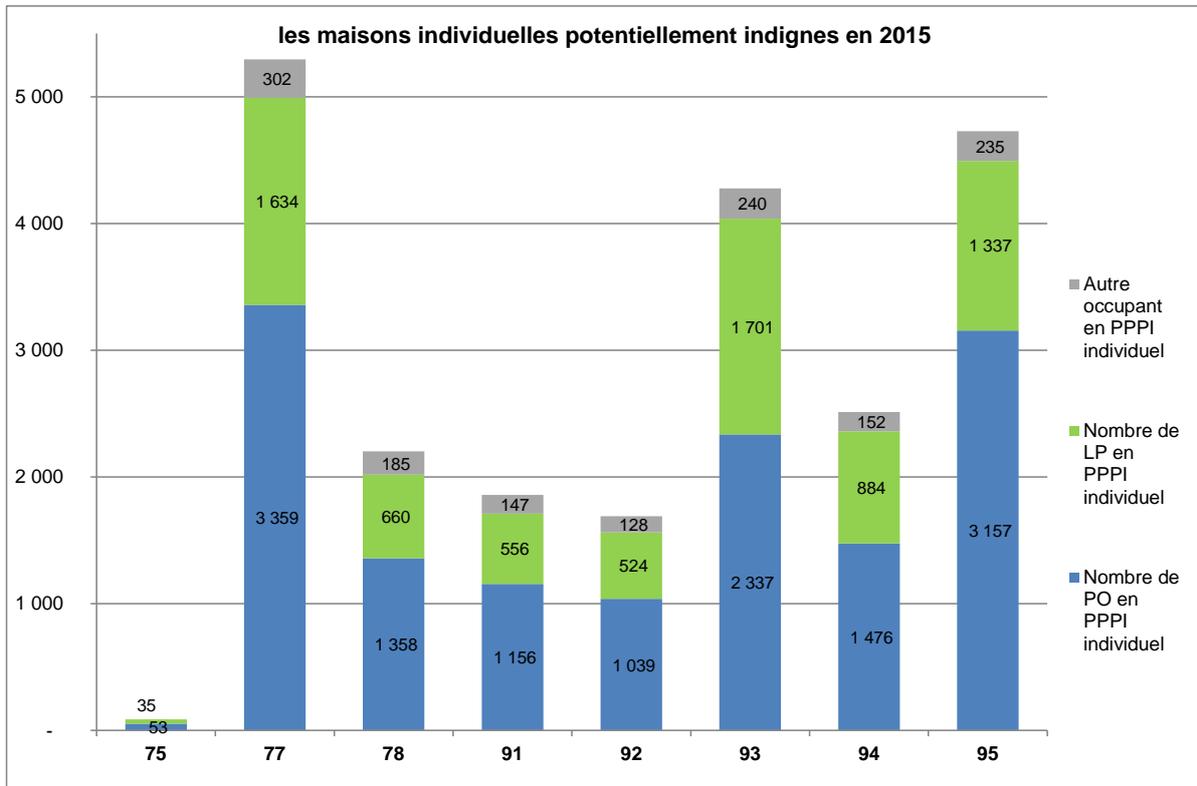
En matière de suroccupation, les EPT de Seine-Saint-Denis sont de loin les plus concernés par la problématique. Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Est Ensemble et Grand Paris Grand Est comptent chacun plus de 1 800 maisons suroccupées. Pour Plaine Commune, la part de maisons suroccupées s'élève à 11,5% du parc individuel. Pour Est Ensemble et Paris Terre d'Envol ce taux est supérieur à 6%, alors que la moyenne régionale est à moins d'1%.

La répartition des maisons potentiellement indignes fait apparaître de fortes concentrations dans les territoires du nord-est parisien. La CA de Roissy, tous les EPT de Seine-Saint-Denis, ainsi que l'EPT de Grand Orly Seine Bièvre dans le Val-de-Marne concentrent chacun près ou plus de 1 000 maisons potentiellement indignes. En proportion de l'ensemble du parc privé individuel, les poids du parc privé potentiellement indigne (PPPI) de Plaine Commune (7%) et Est Ensemble (5%) sont significativement au-dessus de la moyenne des autres EPCI et EPT.

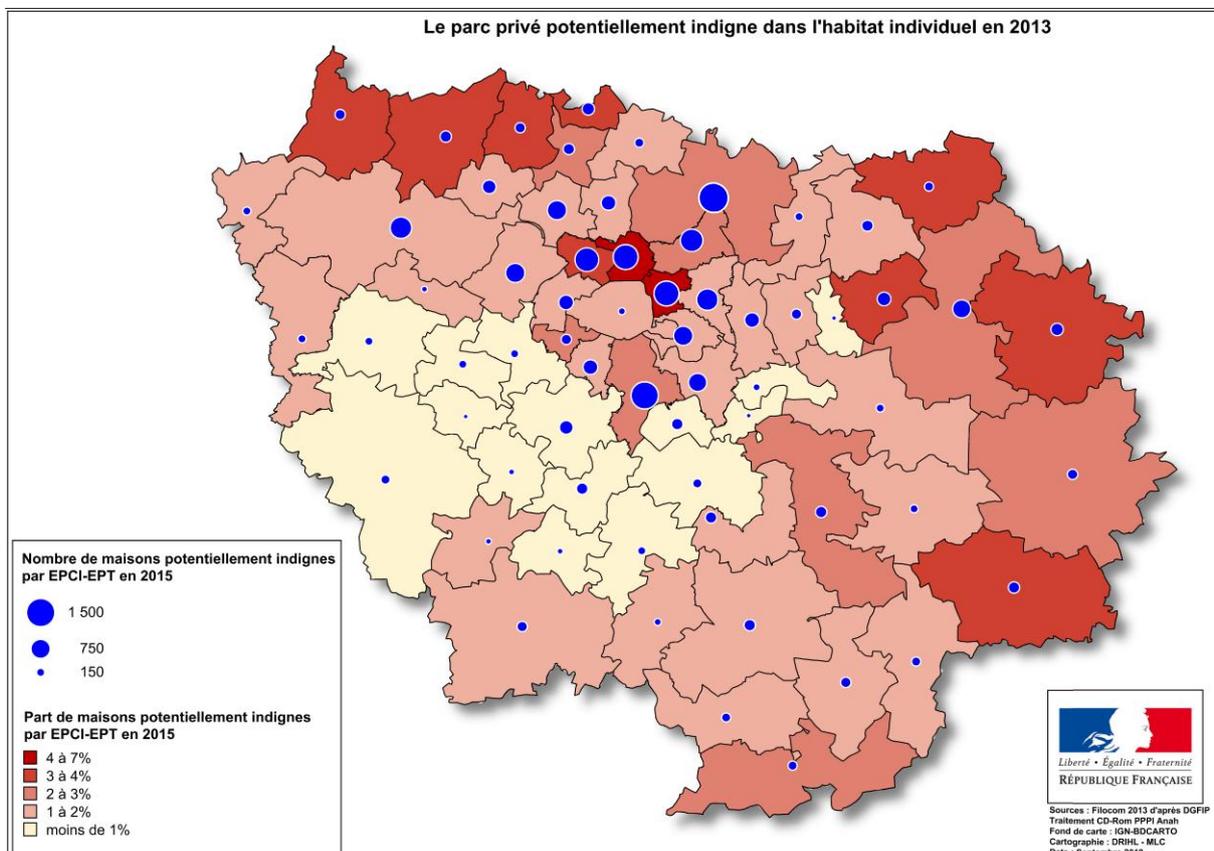
Certaines communautés de communes très rurales sont également concernées, dans des proportions nettement inférieures, par des logements individuels très anciens qui n'ont pas été rénovés, ou qui ne correspondent pas aux normes actuelles d'habitabilité (fermes...).

¹³ La classification Filocom prend uniquement en compte l'équipement du logement selon certains services (baignoire/douche, WC, chauffage central) mais ne qualifie pas l'état général du logement. Un logement très dégradé peut être classé « tout confort » car équipé de douche, WC et chauffage central. Cette classification est de plus opérée sur le mode déclaratif et mise à jour peu fréquemment.

Précaution d'utilisation du PPPI : produit à partir de bases cadastrales administrées et harmonisées à l'échelle départementale, le PPPI permet d'identifier au sein de chaque département les territoires les plus concernés, mais n'autorise pas les comparaisons régionales. Chaque département doit être regardé de manière autonome.



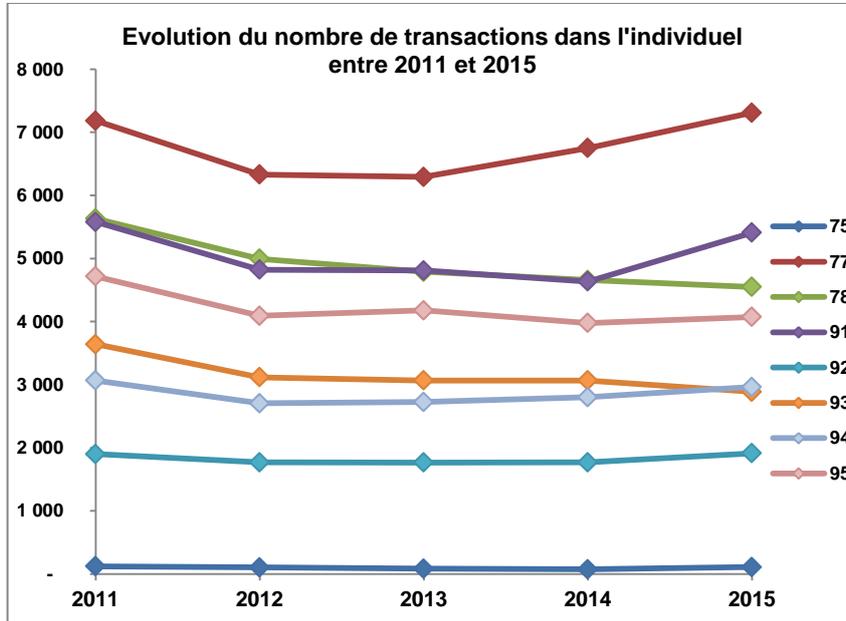
Source : Anah, CD-Rom PPPI d'après DGFIP ; Traitement : DRIHL-SOEE-MLC



VI. L'évolution du parc et les dynamiques du marché

A. Le marché immobilier dans l'individuel entre 2011 et 2015

1. 3 maisons vendues sur 4 se situent en grande couronne



Source : PNS Base Bien, traitement DRIHL-SOEE-MLC

Entre 2011 et 2015, plus d'un quart des ventes de maisons individuelles s'est opéré sur le territoire de la Seine-et-Marne (22 354 transactions). Suivent l'Essonne et les Yvelines (14 000 ventes chacun) puis le Val-d'Oise (12 000). C'est donc en grande couronne que s'opère la majorité des ventes de maisons (73%). La Seine-et-Marne est le département le plus attractif depuis 2011, le nombre de maisons vendues continuant d'augmenter depuis 2013, toujours largement au-dessus des autres départements.

Au niveau intercommunal, c'est la CU Grand Paris Seine et Oise qui compte le plus de maisons vendues entre 2011 et 2015 (plus de 7 500), devant l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (6 500) et l'EPT Grand Paris Grand Est (6 000). Aux limites de l'unité urbaine de Paris¹⁴, des territoires plus ruraux présentent un certain dynamisme du marché immobilier dans l'individuel. Les communautés de communes des Portes Briardes et du Pays Créçois en Seine-et-Marne comptabilisent ainsi chacune plus de 1 000 ventes de maisons en 5 ans, ce qui représente plus de 10% du stock de maisons en 2015 de ces EPCI.

Aux franges nord du Val-d'Oise, les communautés de communes de Carnelle et du Haut Val-d'Oise comptabilisent également un nombre de ventes significatif au regard du poids de leur parc individuel (plus de 1 000 ventes pour la première et 800 ventes pour la seconde, soit 10% de leur parc individuel en 2015).

EPCI/EPT comptabilisant le plus de ventes de maisons entre 2011 et 2015	nombre de ventes
CU Grand Paris Seine et Oise	> 7 000
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	
T9 - Grand Paris Grand Est	> 6 000
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	
CA Roissy Pays de France	
T10 - Paris Est Marne et Bois	> 5 000
T7 - Paris Terres d'envol	
CA Saint Germain Boucles de Seine	
CA Communauté Paris-Saclay	> 4 000
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	
CA Val Paris	

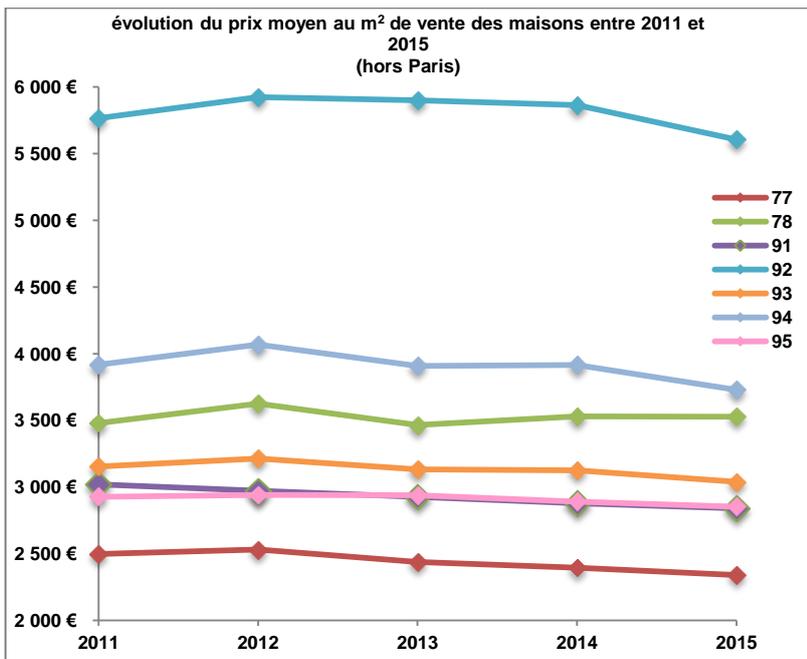
EPCI/EPT comptabilisant le moins de ventes de maisons entre 2011 et 2015	nombre de ventes
CC Gâtinais Val de Loing	
CC le Dourdannais en Hurepoix	400 à 500
T1 - Paris	
CC l'Orée de la Brie	
CC du Pays de l'Ourcq	
CC du Vexin-Val de Seine	
CC des 2 Vallées	500 à 600
CC Sausseron Impressionnistes	
CC du Pays de Limours	
CC Pays de Montereau	

¹⁴ L'unité urbaine de Paris est constituée des 429 communes de l'agglomération parisienne qui comportent chacune sur leur territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants et où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. Source : Insee, <https://www.insee.fr/fr/information/2115018>

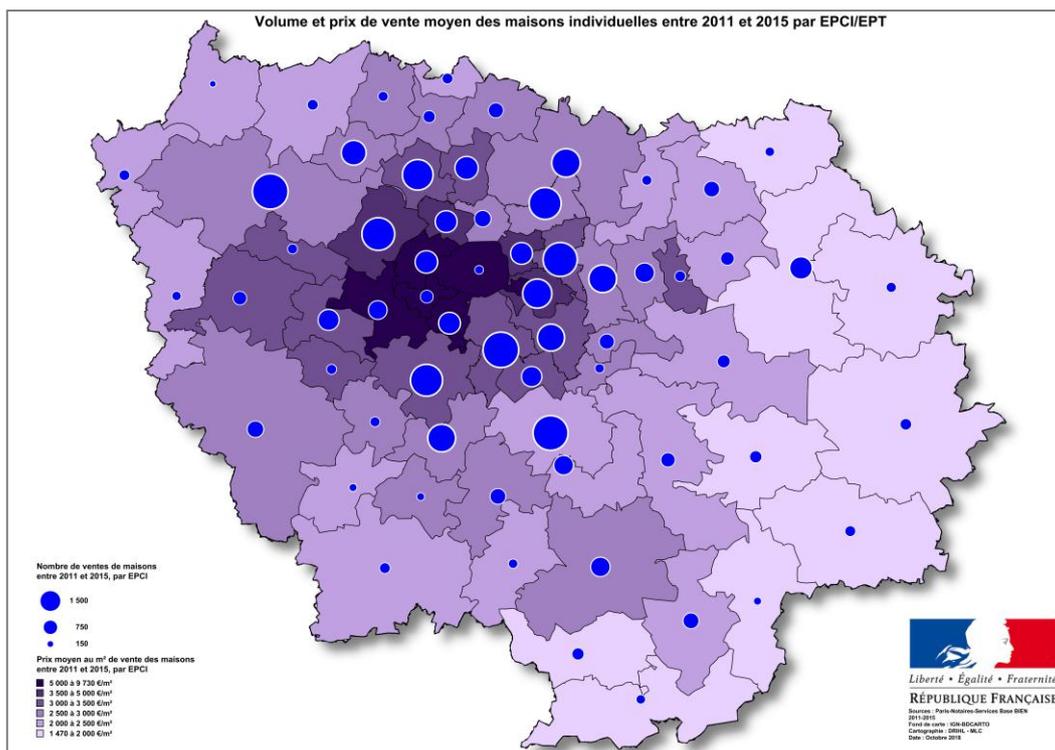
2. Des prix de vente nettement plus élevés dans l'ouest parisien

Hors Paris, caractérisé par un marché de l'individuel très limité et très onéreux (10 000 €/m² en moyenne), les maisons se vendent à des prix nettement plus élevés que la moyenne dans les EPCI et EPT valorisés alto-séquanais et yvelinois, et très en dessous dans les franges rurales de la Seine-et-Marne.

Au-delà des écarts centre-périérie qui s'expliquent par le marché beaucoup plus détendu dans les territoires de grande couronne éloignés des grandes agglomérations et des bassins d'emplois, les différences de prix constatés reflètent la polarisation des territoires en termes de richesse. Le marché immobilier des EPCI aisés continue ainsi à se valoriser, creusant encore le fossé avec les territoires fragilisés dans lesquels le marché est déprécié.



EPCI/EPT les plus chers au regard du marché immobilier individuel (hors Paris)	prix moyen au m ² (2011-2015)
T3 - Grand Paris Seine-Ouest	> 6 500 €/m ²
T4 - Paris Ouest La Defense	> 6 000 €/m ²
T2 - Vallée Sud Grand Paris CA Versailles Grand Parc	> 5 000 €/m ²
T5 - Boucle Nord de la Seine CA Saint-Germain Boucles de Seine	> 4 500 €/m ²
T10 - Paris-Est-Marne et Bois	
EPCI/EPT les moins chers au regard du marché immobilier individuel	prix moyen au m ² (2011-2015)
CC Gâtinais Val de Loing CC Bassée-Montois	< 1 500 €/m ²
CC du Provenois CC Pays de Montereau CC des Deux Morin CC du Pays de l'Ourcq CC Pays de Nemours CC Brie Nangisienne CA Coulommiers Pays de Brie	< 2 000 €/m ²



3. Une région moins attractive pour les ménages retraités

Les retraités sont nombreux à quitter la région. Entre 2011 et 2015, un vendeur de maison sur trois est un retraité (contre un sur cinq en logement collectif). Les retraités ne représentent en revanche que 4% des personnes ayant acheté une maison en Île-de-France sur cette période, et seulement 8% à avoir acheté un appartement. L'Île-de-France étant la région enregistrant le plus fort taux de départ de seniors vers les autres régions de France¹⁵, une part significative de ces retraités fait donc probablement le choix de s'installer ailleurs.

Les personnes vendant leur maison sont à 67% remplacées par des personnes plus jeunes.

Cette proportion monte à 70% dans en Seine-Saint-Denis. Dans ce département, un tiers des acquéreurs sont au moins trois générations¹⁶ plus jeunes que leur vendeur. Pour 16,5% des ventes franciliennes, l'âge ne varie pas significativement (même génération pour le vendeur et l'acquéreur). Enfin, le « vieillissement » (saut d'au moins une génération) concerne 10,7% des transactions. Celui-ci est légèrement plus prononcé en Seine-et-Marne, département dans lequel 13% des acquéreurs sont au moins une génération plus âgée que les personnes leur ayant vendu la maison.

Sur l'ensemble de la région pour la période étudiée, la moitié des vendeurs de maisons est née avant 1957, soit 6 ans de plus que l'année de naissance médiane des vendeurs d'appartements (1963).

Significativement plus jeunes, les acheteurs de maisons comme d'appartements sont pour moitié nés avant 1974.

4. De nouveaux entrants principalement originaires du même département

69% des acquéreurs de maison habitaient auparavant dans une commune différente.

¹⁵ Source : Brigitte Tizi, « Les seniors franciliens quittent la région à un âge plus tardif », Insee Flash n°33, septembre 2018

¹⁶ Générations prises en compte (en année de naissance) : avant 1930 ; 1930-1939 ; 1940-1949 ; 1950-1959 ; 1960-1969 ; 1970-1979 ; 1980-1989 ; 1990-1999 ; 2000 et après

Mais 71% proviennent du même département.

Dans les Hauts-de-Seine, 76% des acquéreurs résidaient déjà dans le département, contre 68% en Seine-et-Marne et dans le Val-d'Oise, départements qui comptent chacun plus de 30% d'acquéreurs venus d'autres départements. Le département des Hauts-de-Seine est celui dans lequel les ménages se déplacent le moins du point de vue du marché immobilier, puisque 43% des acheteurs habitaient déjà la commune avant d'y acheter une maison. A titre de comparaison, les ménages s'installant en Seine-et-Marne ne sont que 24% à provenir de la même commune. De manière générale, les personnes s'installant en grande couronne viennent de plus loin.

Parmi les acquéreurs originaires d'un autre département, 85% habitent déjà dans la région Île-de-France. Cette part monte à plus de 90% en Seine-Saint-Denis. Sur les 15% d'acquéreurs hors Île-de-France, la majorité habite l'un des départements limitrophes du département dans lequel ils achètent leur maison. A noter que 15% des acquéreurs ne résidant pas en Île-de-France au moment de l'achat viennent d'un pays étranger.

B. Les tensions du marché par le prisme de la division pavillonnaire

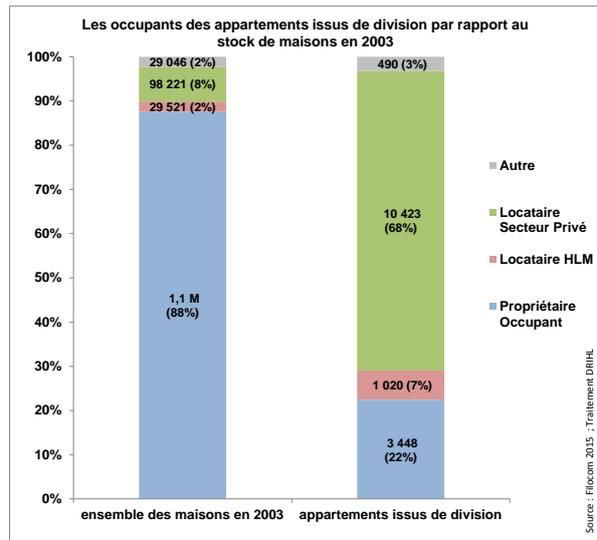
La densification du parc individuel par division de logements est restée longtemps méconnue et se mesure difficilement. Elle constitue pourtant un levier important de production de logements et peut, si elle s'opère sous une forme vertueuse, répondre aux besoins de densification et de diversification des besoins des habitants dans ces tissus pavillonnaires. Néanmoins, elle peut également contribuer, dans certains territoires déjà fragilisés, à aggraver les spirales de dégradation de leur parc privé en produisant des logements ne répondant pas aux critères d'habitabilité et en entraînant des situations d'habitat indigne.

1. Moins d'une maison sur 100 divisée en 10 ans¹⁷

Lorsqu'elle est déclarée, la division de pavillon reste très marginale dans le stock de logements existants. Elle contribue néanmoins à créer de l'offre nouvelle, puisque près de trois appartements sont créés, en moyenne, pour chaque maison divisée. C'est en Seine-Saint-Denis que l'on enregistre le plus de divisions déclarées : 1 500 maisons divisées en 10 ans, soit 1 maison sur 100. C'est deux fois plus que dans les autres départements de petite couronne. En grande couronne, les divisions de maisons entraînent la création de plus d'appartements, en moyenne, qu'en petite couronne. La surface des maisons, plus importante dans l'ensemble, permet probablement de maximiser le nombre de lots à créer.

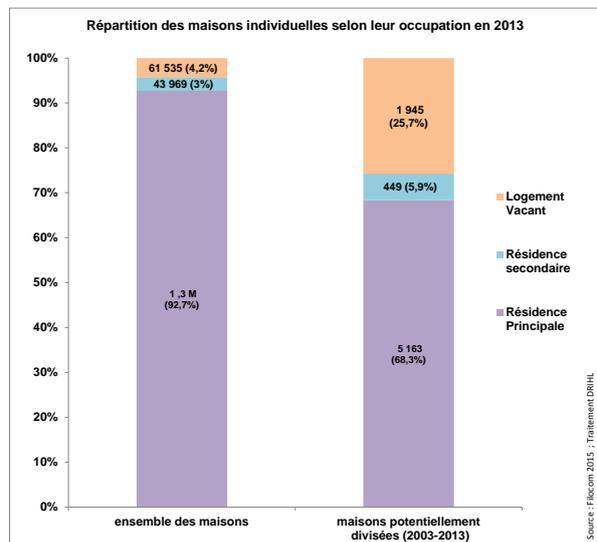
2. La division de pavillons a une incidence sur l'occupation du parc

Le phénomène de division pavillonnaire conduit principalement à faire disparaître des maisons occupées en propriété et à créer des appartements locatifs privés. Si près de 90% des occupants du parc individuel en 2003 étaient propriétaires de leur maison, les occupants des 15 381 appartements créés suite à une division entre 2003 et 2013 sont quant à eux très majoritairement locataires (68% dans le parc privé et 7% dans le parc social). Comparé au stock total d'appartements en 2003, le poids des locataires du parc privé en appartement issu de division est également significativement plus élevé (68% contre 33% pour l'ensemble du parc).



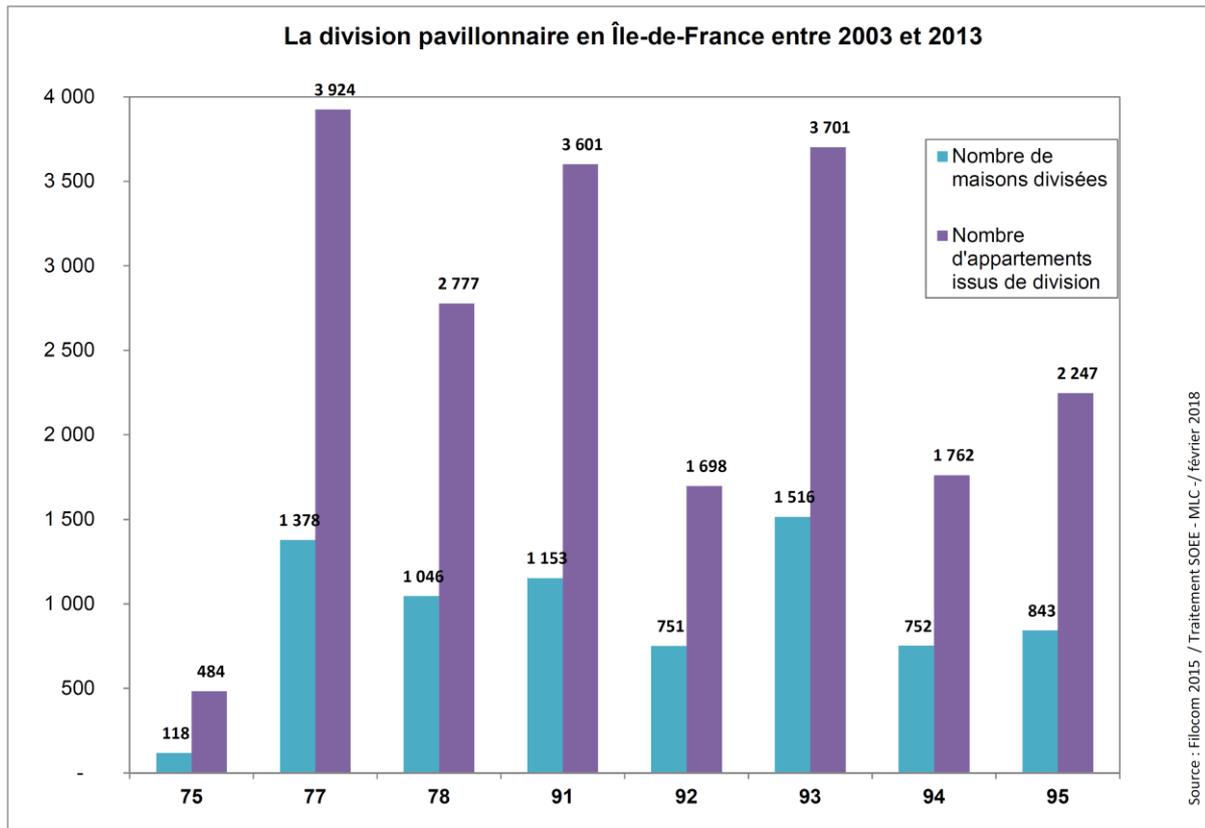
3. La division touche plus largement les maisons vacantes

26% des divisions concernent des maisons vacantes, alors que le stock de maisons vacantes n'est que de 4%. La tension des marchés immobiliers dans les communes bien desservies de l'agglomération explique la recherche de rentabilité locative dans le parc inoccupé.

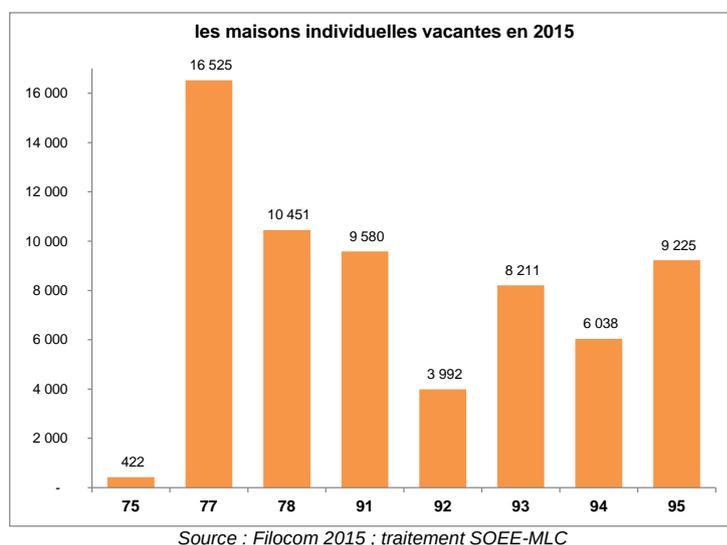


Précision méthodologique : Ces données, issues de l'exploitation des millésimes 2003 et 2013 de Filocom ne permettent de connaître que les divisions déclarées, et ne permettent donc pas d'approcher la question des occupants sans droits ni titres logés dans des pavillons divisés de manière « sauvage ». De même, ces observations statistiques ne permettent d'approcher que les flux récents de la division et non le stock de logements issus de divisions anciennes, qui peuvent pourtant présenter des situations elles aussi problématiques.

¹⁷ Source : Filocom 2003-2013, exploitation sur les maisons divisées et appartements issus de reconstruction ; selon une méthodologie développée par le Cerema



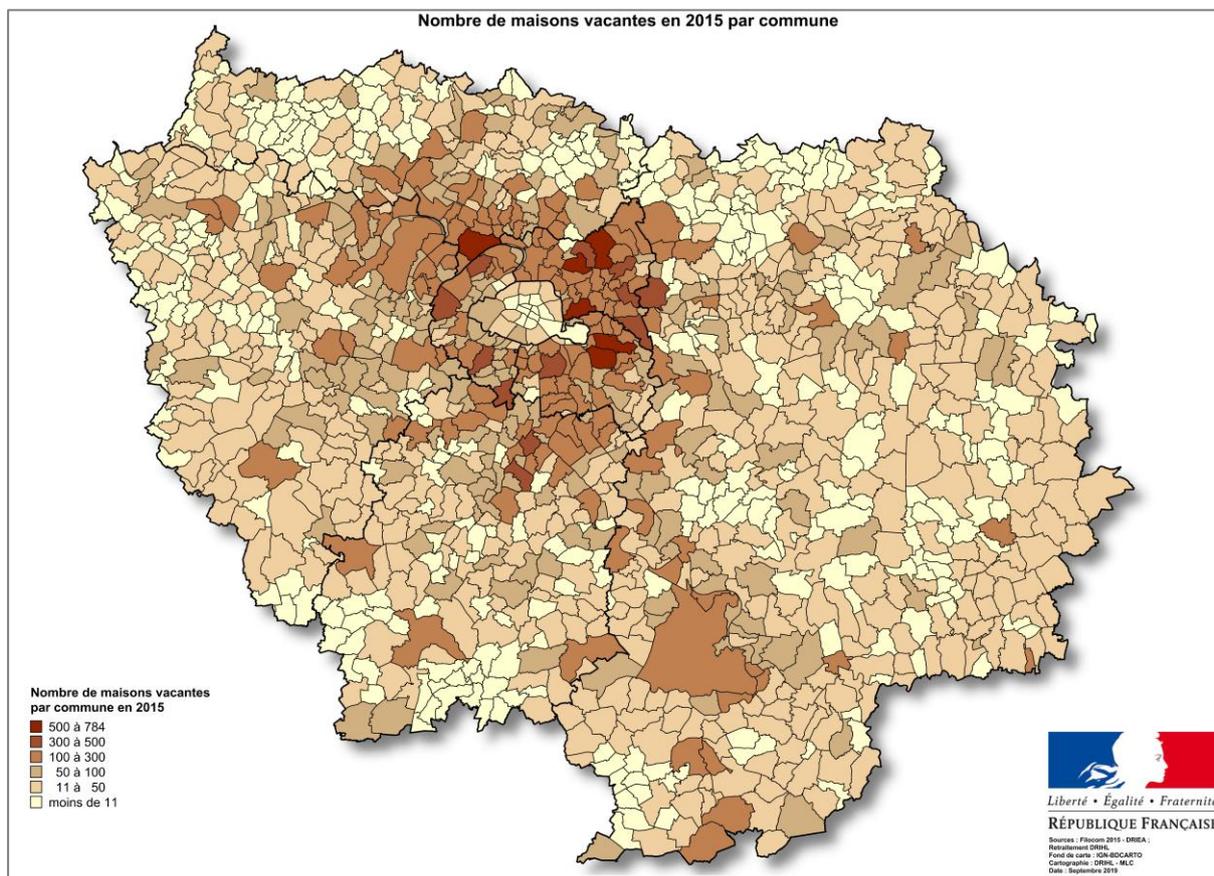
C. Le parc individuel vacant, un phénomène qui reste marginal dans la région



La vacance du parc est moins présente en Île-de-France que dans les autres régions, du fait du marché immobilier plus tendu. Elle est également plus rare dans le parc individuel puisque seulement 13% des logements vacants franciliens sont des maisons. Pour autant, les maisons individuelles représentent 37% du parc vacant en Seine-et-Marne, département de loin le plus concerné avec 16 500 maisons vacantes en 2015, suivi par les Yvelines – plus de 10 000 maisons vacantes (25% du parc vacant du département).

Au sein de la MGP, certaines communes ont un stock de maisons vacantes relativement important. Les communes d'Argenteuil, Aulnay-sous-Bois, Drancy, Montreuil, Saint-Maur-des-Fossés ou Champigny-sur-Marne comptabilisent ainsi plus de 500 maisons vacantes chacune, ce qui représente entre 4 et 7% de l'ensemble de leur parc individuel. Cette vacance – dont la durée est variable – n'est pas forcément synonyme de marché détendu puisque ces mêmes communes font partie de celles qui ont comptabilisé le plus de maisons vendues entre 2011 et 2015. Montreuil et Drancy sont également

les communes qui comptent le plus de maisons divisées en 10 ans, sachant que les maisons vacantes sont plus souvent source de divisions que les résidences principales ou secondaires. En dehors de la Métropole, le stock de maisons vacantes est très diffus, disséminé sur l'ensemble du territoire. La communauté de communes du Gâtinais est l'EPCI dans lequel la part de maisons vacantes est la plus élevée (7,5%, soit un peu moins de 600 maisons vacantes). Suivent Plaine Commune (1 360 maisons vacantes, 7% du stock) et la communauté de communes du Provinois (741 maisons, 6,5% du stock).



VII. Typologie des EPCI au regard des caractéristiques de leur parc individuel et de son occupation

En prenant en compte l'ensemble des éléments développés précédemment, six grands groupes d'EPCI-EPT ont pu être isolés, chacun présentant un certain nombre de caractéristiques communes :

Groupe 1 : « EPT fragiles avec des problématiques d'habitat dégradé prononcées »

Ce groupe intègre les EPT au nord et à l'Est de Paris (T5, T6, T7, T8 et T9) qui cumulent de nombreux facteurs de fragilité du tissu : beaucoup de divisions pavillonnaires et de suroccupation, des maisons anciennes et petites, une part importante de maisons en confort partiel, beaucoup de ménages nombreux (6 personnes ou plus), une part importante de ménages à faibles ressources (inférieures à 60% des plafonds d'attribution de logements sociaux), une part importante de maisons en PPPI.

Un sous-groupe (1-b) se démarque sensiblement, composé des EPT de l'est et du sud de Paris (T10, T12). Ces deux EPT partagent en grande partie les problématiques des autres EPT du groupe, mais de manière sensiblement moins marquée, et se distinguent notamment par leur marché immobilier, plus cher.

Groupe 2 : « EPCI/EPT riches et vieillissants »

Avec deux sous-groupes :

- Les EPT/EPCI « riches » de l'ouest de Paris (T1, T2, T3, T4, CA Versailles Grand Parc, CA Saint-Germain Boucles de Seine) qui se distinguent par une part très importante de ménages aisés, des prix de vente de maison très élevés, et des ménages âgés (*groupe 2-b*)
- L'EPT 11, la CA Val d'Yerres Val de Seine, la CA Val Parisis et la CA Plaine Vallée, dans lesquels les prix de ventes sont légèrement moins élevés (*groupe 2*)

Groupe 3 : « grappe d'EPCI dynamiques (continuité Yvelines-Essonnes) présentant peu de signes de fragilité »

Ce groupe est composé de la CA de Saint-Quentin en Yvelines, de la CC Gally Mauldre, de la CC de la Haute-Vallée de Chevreuse, de la CA Paris Saclay et de la CA Cœur d'Essonne.

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 inférieurs à ceux du groupe 2. La part de maisons construites avant 1949 y est faible.

Groupe 4 : « EPCI intermédiaires »

Groupe d'EPCI assez disparates composé à la fois de communauté urbaine, communautés d'agglomération et communautés de communes marquées par un marché immobilier assez dynamique, des logements plus grands que la moyenne, une part importante de logements construits après 1975. Deux sous-groupes se distinguent sensiblement :

- La CU Grand Paris Seine et Oise, la CC Cœur d'Yvelines, la CA de Rambouillet, la CC du Pays de Limours, la CC Entre Juine et Renarde, la CC du Val d'Essonne, la CA Melun Val de Seine, la CA du Pays de Fontainebleau, la CA de Paris-Vallée de la Marne, la CC des Portes Briardes entre Villes et Forêts (*groupe 4*)
- La CA Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, la CC l'Orée de la Brie et la CA Marne et Gondoire. Ces 3 EPCI se distinguent par leur marché immobilier plus dynamique que les autres EPCI du groupe (*groupe 4-b*)

Groupe 5 : « EPCI aux franges nord, ouest et sud de la région ainsi qu'au centre de la Seine-et-Marne »

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 rassemble majoritairement des communautés de communes comportant une part importante de maisons construites après 2000, avec des taux de vente relativement élevés.

2 sous-groupes peuvent être isolés :

- CA du Pays de Meaux, CA Val d'Europe, CC Plaines et Monts de France, CC du Pays Créçois, CC de Val Briard, CC Brie des Rivières et Châteaux, CC de Moret Seine et Loing, CC Le Dourдонаix, CC du Haut Val-d'Oise, CC Carnelle Pays de France (*groupe 5*) ;
- CA Roissy Pays de France, CC Vexin centre, CC Sausseron impressionnistes, CC Pays de Nemours, CC des deux Vallées, CA Etampois, CC du Pays Houdanais, CC Portes de l'Île-de-France. Dans ce sous-groupe, les EPCI présentent des signes de fragilité relatifs au marché immobilier (prix de vente bas) et à la part importante de ménages âgés (*groupe 5-b*).

A noter que la CA Val d'Europe présente un caractère atypique. Elle se distingue de l'ensemble des EPCI-EPT franciliens par des caractéristiques très spécifiques en comparaison du parc individuel du reste de la région : marché immobilier très dynamique, parc très récent, maisons grandes, peu de personnes âgées, beaucoup d'emménagés récents. L'implantation du parc Disneyland et le pôle d'emploi considérable qu'il représente dans le territoire explique la situation particulière de l'EPCI et son dynamisme démographique et économique récents.

Par ailleurs, la CA de Roissy Pays de France présente de nombreux signes de fragilité qui la rapprochent sensiblement des problématiques des EPT de Seine-Saint-Denis, même si les territoires sont en zone plus détendue.

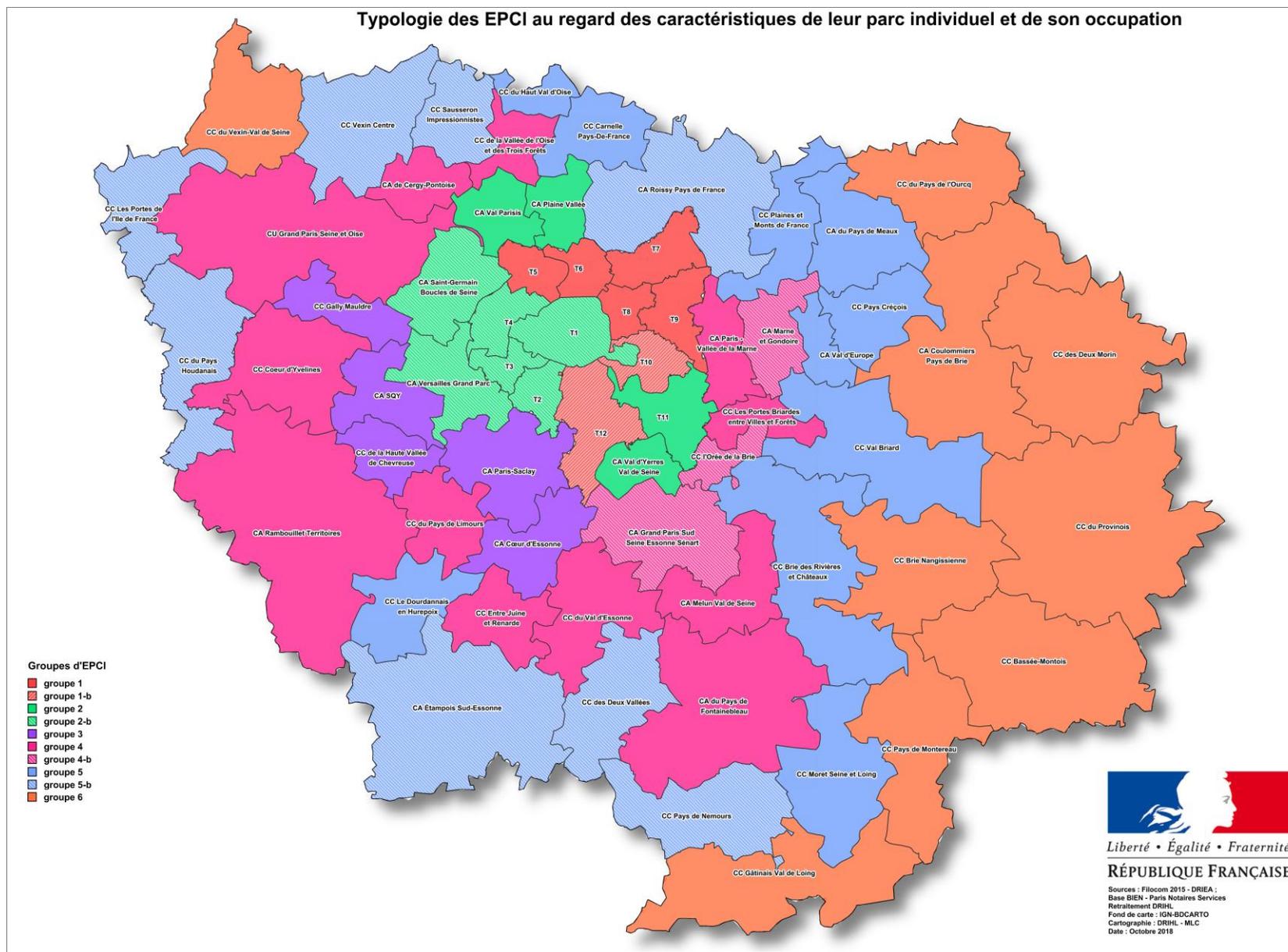
Groupe 6 : « périphéries fragiles de la Seine-et-Marne »

Le dernier groupe est composé d'EPCI ruraux des franges de la Seine-et-Marne (CC du Pays de l'Ourcq, CA de Coulommiers-Pays de Brie, CC des Deux Morin, CC du Provinois, CC Brie Nangissienne, CC Bassée-Montois, CC du Pays de Montereau, CC Gâtinais Val de Loing) et de la CC du Vexin Val de Seine (frange nord-ouest du 95).

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.

Typologie des EPCI au regard des caractéristiques de leur parc individuel et de son occupation



VIII. Eléments de synthèse

Les tissus pavillonnaires franciliens concentrent en majorité des occupants âgés de 40 à 60 ans, installés de longue date dans des maisons anciennes.

Les données ayant le plus de poids pour caractériser le parc individuel en Île-de-France sont les variables « emménagés anciens¹⁸ », la classe d'âge « 40-74 ans », et plus particulièrement celle des « 40-59 ans », ainsi que l'époque de construction « avant 1949 ».

La catégorie des maisons de plus de 95m² est sur-représentée par rapport aux maisons de plus petite surface.

A l'inverse, certaines variables mettant en évidence des facteurs de dégradation de l'habitat ou de la précarité de l'occupation ont un poids nettement plus faible à l'échelle de la région sur ce type de parc. Ainsi, la proportion de maisons potentiellement indignes, suroccupées, vacantes ou ayant au moins un défaut de confort est très faible sur l'ensemble de l'Île-de-France, comparativement au parc privé collectif.

Les facteurs de fragilité du bâti et de l'occupation ont tendance à se cumuler.

Les ménages à bas revenus occupent plus souvent des maisons ayant au moins un défaut de confort, suroccupées, et de petite surface. On observe également une certaine sur-représentation des ménages âgés de 25 à 39 ans dans ces logements, et une part importante de ménages soit seuls soit composés d'au moins six personnes, ce qui selon les cas peut créer des situations de sous-occupation ou de suroccupation préjudiciables aux occupants.

Les communes cumulant un certain nombre de ces critères de fragilité sont également plus souvent celles dans lesquelles on constate une vacance significative dans le parc individuel, la vacance étant elle-même un facteur favorisant la division pavillonnaire.

Dans l'ensemble, on observe une certaine corrélation entre les secteurs à forte proportion de maisons construites entre 1915 et 1949 et la présence de ménages à bas revenus, ces maisons anciennes étant plus souvent de mauvaise qualité. En revanche, les maisons très anciennes – construites avant 1915 – correspondent plus souvent à des constructions « de haut standing », plus grandes et confortables, et sont plus souvent occupées par des ménages plus aisés. Ces maisons anciennes ont un poids très modeste sur l'ensemble du parc individuel francilien.

La polarisation des richesses et des fragilités n'épargne pas les tissus pavillonnaires.

De manière générale, les quartiers pavillonnaires présentent les mêmes caractéristiques que les quartiers d'habitat collectif avoisinants. Ce sont des dynamiques territoriales qui sont principalement à l'œuvre dans les phénomènes de dégradation ou d'amélioration des conditions de logement, et ce tout type de logement confondu. Des effets de report en direction des quartiers pavillonnaires s'observent aux franges des quartiers d'habitat collectifs concentrant les fragilités du bâti (parc ancien, insalubre) et de l'occupation (ménages pauvres, éloignement des ménages à plus haut niveau de ressources), notamment aux abords des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ce sont alors des secteurs urbains entiers qui se paupérisent. A l'inverse, les communes riches ont un parc individuel et collectif qui continue à prendre de la valeur et qui se diffuse par l'effet du marché immobilier de plus en plus cher, et dans lequel « l'entre soi » se maintient voire se renforce avec des effets d'éviction visibles pour les ménages moins aisés.

¹⁸ Ménages installés depuis 10 ans ou plus dans leur logement (source : Filocom 2015)

IX. Définition d'une géographie prioritaire de veille et d'intervention sur les tissus fragiles à l'échelle communale

A partir des éléments mis en évidence dans le diagnostic et déclinés à l'échelle communale, une géographie prioritaire d'intervention sur différentes thématiques, a été proposée. S'inscrivant dans le plan d'action de la DRIHL pour le repérage des tissus pavillonnaires franciliens fragiles, cette géographie prioritaire vise à mettre en exergue les communes ayant

les enjeux les plus saillants en matière d'intervention sur le tissu pavillonnaire, afin de surveiller leur évolution et de mobiliser les acteurs publics. Les communes franciliennes ont ainsi été hiérarchisées au regard du poids de leurs différents facteurs de fragilités, classés en quatre thématiques :

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

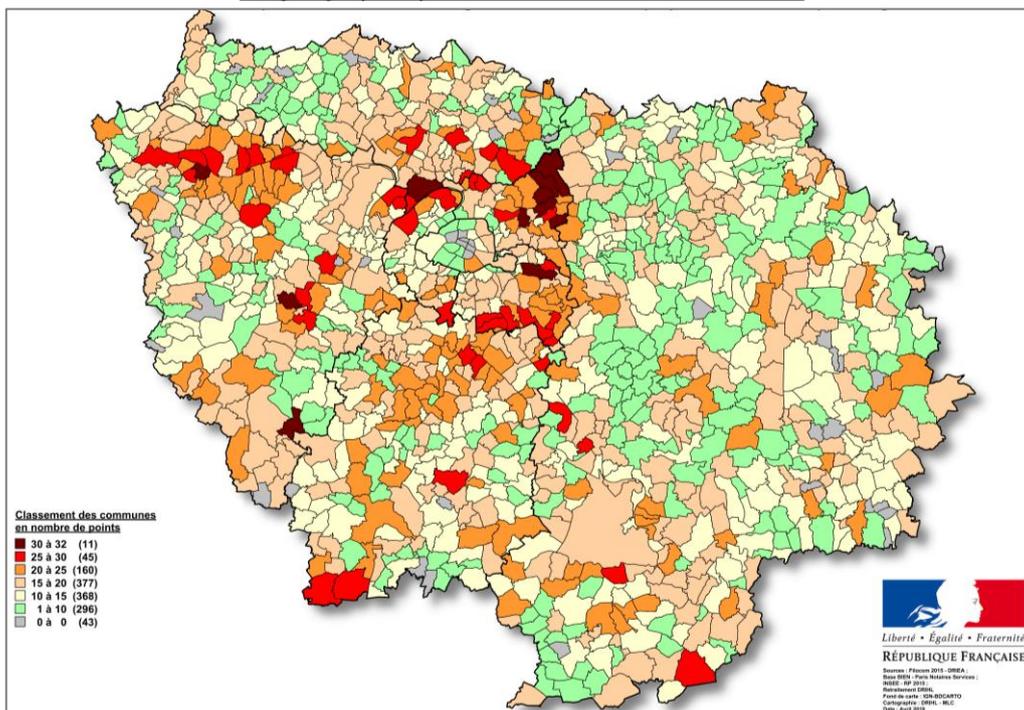
Objectif : alerter sur le risque de paupérisation et de dépréciation liés au renouvellement du quartier et au vieillissement des occupants.

Les dynamiques de spécialisation territoriale conduisent certains quartiers pavillonnaires à se paupériser et à se déprécier dans le temps, quand d'autres secteurs se gentrifient de façon très nette, impliquant un rééquilibrage de l'action publique en faveur des quartiers en déprise.

Indicateurs pris en compte sur cet axe :

- Poids des ménages en maison dont la personne de référence a plus de 60 ans, avec un focus sur les ménages de 75 ans ou plus ;
- Marché immobilier communal significativement déprécié en termes de prix de vente par rapport au marché de l'intercommunalité de référence ;
- Effet de vieillissement de la population entrante au regard du marché de l'individuel (part significative d'acquéreurs plus âgés que les personnes leur ayant vendu la maison) ;
- Effet de paupérisation / gentrification observés par les changements de catégorie socio-professionnelle entre acquéreurs et vendeurs de maison sur une même commune.

La géographie prioritaire francilienne sur l'axe 1



Axe 2 : Habitat indigne et division pavillonnaire à risque

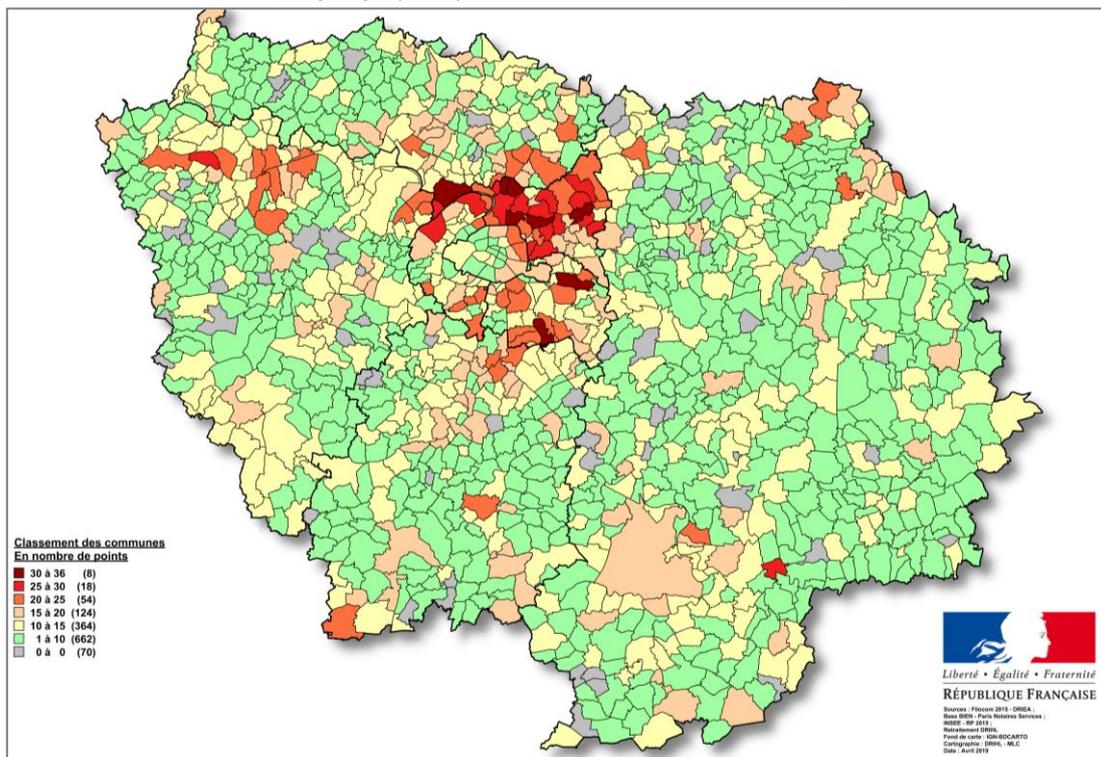
Objectif : prévenir les risques de division pavillonnaire et les territoires concentrant les situations d'habitat indigne.

Les tissus pavillonnaires, inscrits dans un marché en déprise sont confrontés à des dynamiques de dégradation sous l'effet de divisions « spontanées » alimentées à la fois par les pratiques de propriétaires « marchands de sommeil », divisant à peu de frais d'anciens pavillons et louant toutes les surfaces disponibles et celles de propriétaires occupants maximisant leur gain en vendant leur ancien logement par lots ou bien louant une part de leur résidence principale pour compenser la faiblesse de leurs ressources.

Indicateurs pris en compte sur cet axe :

- Concentration de maisons potentiellement indignes, afin d'approcher le risque de vétusté du parc (maisons d'avant 1949) et de fragilité de l'occupation (ménages à faibles ressources)
- Secteurs à fort taux de suroccupation
- Part importante de maisons vacantes, les communes à plus fort risque de division pavillonnaire étant celles dans lesquelles le parc vacant est le plus important
- Analyse des marchés en décrochage (écart entre le prix moyen de vente des maisons de la commune et le prix moyen de vente des maisons de l'EPCI/EPT de rattachement, ou du département)
- Part de maisons divisées : même s'il s'agit d'une donnée déclarative qui peut donc masquer des situations de division sauvage, cela permet d'approcher la tension des marchés
- communes situées dans un rayon de 800m autour d'une gare – actuelle ou prévue dans le Grand Paris – de transport en commun (métro, tramway, RER, transilien). Considérant que ces communes se situent alors dans des zones de tension locative, cela représente un potentiel facteur de fragilité supplémentaire du point de vue de la division à risque

La géographie prioritaire francilienne sur l'axe 2



Axe 3 : Amélioration énergétique du parc

Objectif : lutter contre la précarité énergétique et massifier les travaux de rénovation énergétique

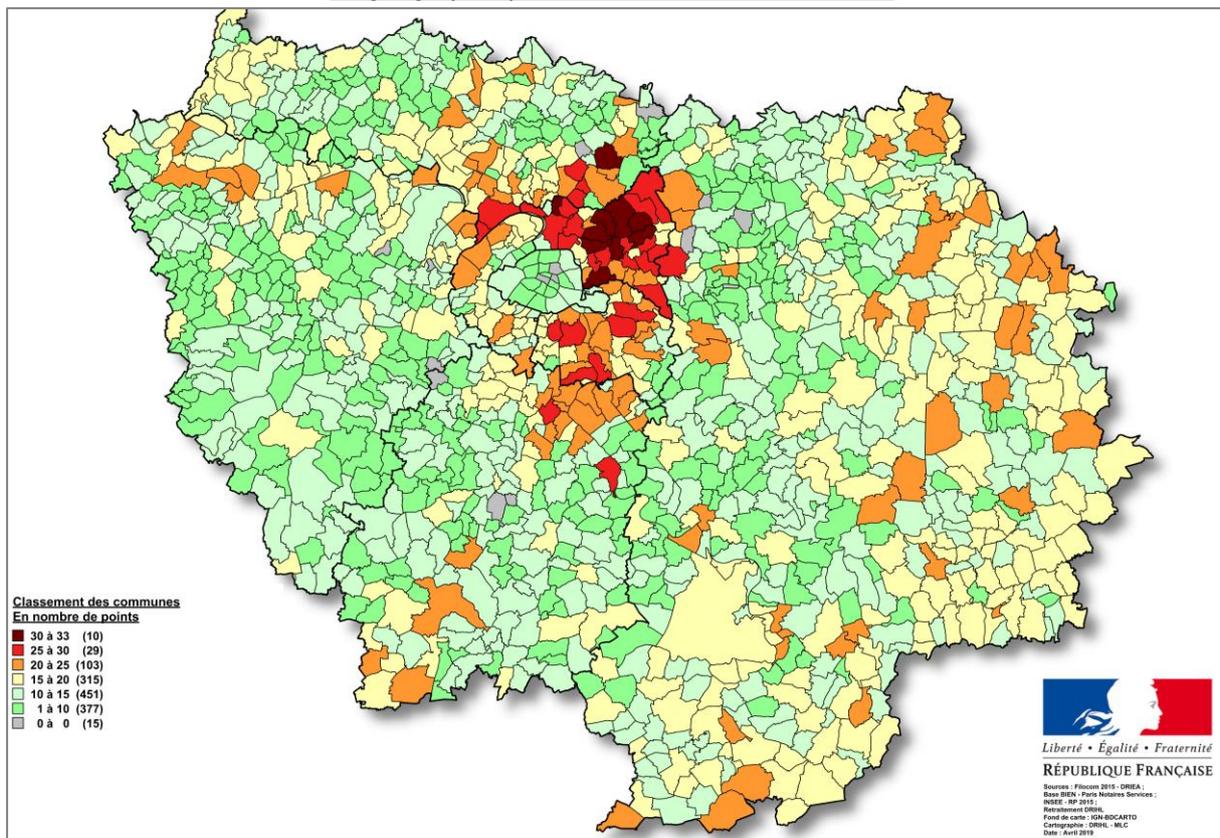
L'insuffisante rénovation énergétique des maisons individuelles s'explique souvent par l'incapacité des ménages à financer les travaux. Dans beaucoup de territoires, une grande partie des propriétaires de maisons ne sont plus en situation de financer la remise aux normes et la réhabilitation de leur logement, soit parce que les premiers propriétaires ont été remplacés par des ménages plus modestes, soit que parce que leur accès à l'emprunt est rendu plus difficile en raison de leur âge (plus de 70 ans), ou encore du fait de la décohabitation, des ménages âgés pouvant se retrouver seuls dans de grands pavillons trop coûteux à chauffer.

La rénovation énergétique des quartiers pavillonnaires repose aujourd'hui essentiellement sur les initiatives individuelles de leurs occupants, les tissus pavillonnaires fragiles ne bénéficiant pas de la même prise en compte par les pouvoirs publics des grandes opérations bénéficiant du soutien de l'ANRU pour le logement locatif social ou de l'Anah pour le parc collectif privé.

En termes de lutte contre la précarité énergétique, les indicateurs pris en compte sur cet axe sont :

- les ressources des occupants : PO éligibles aux aides de l'Anah mais également ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du seuil d'attribution de logements sociaux (seuil PLA)
- Poids des maisons construites avant 1975 (date de la 1^{ère} RT, laissant entrevoir un besoin fort en rénovation énergétique)
- Poids des maisons chauffées principalement au fioul ou à l'électricité (engendrant des factures plus élevées)

La géographie prioritaire francilienne sur l'axe 3



Axe 4 : Vieillesse de la population

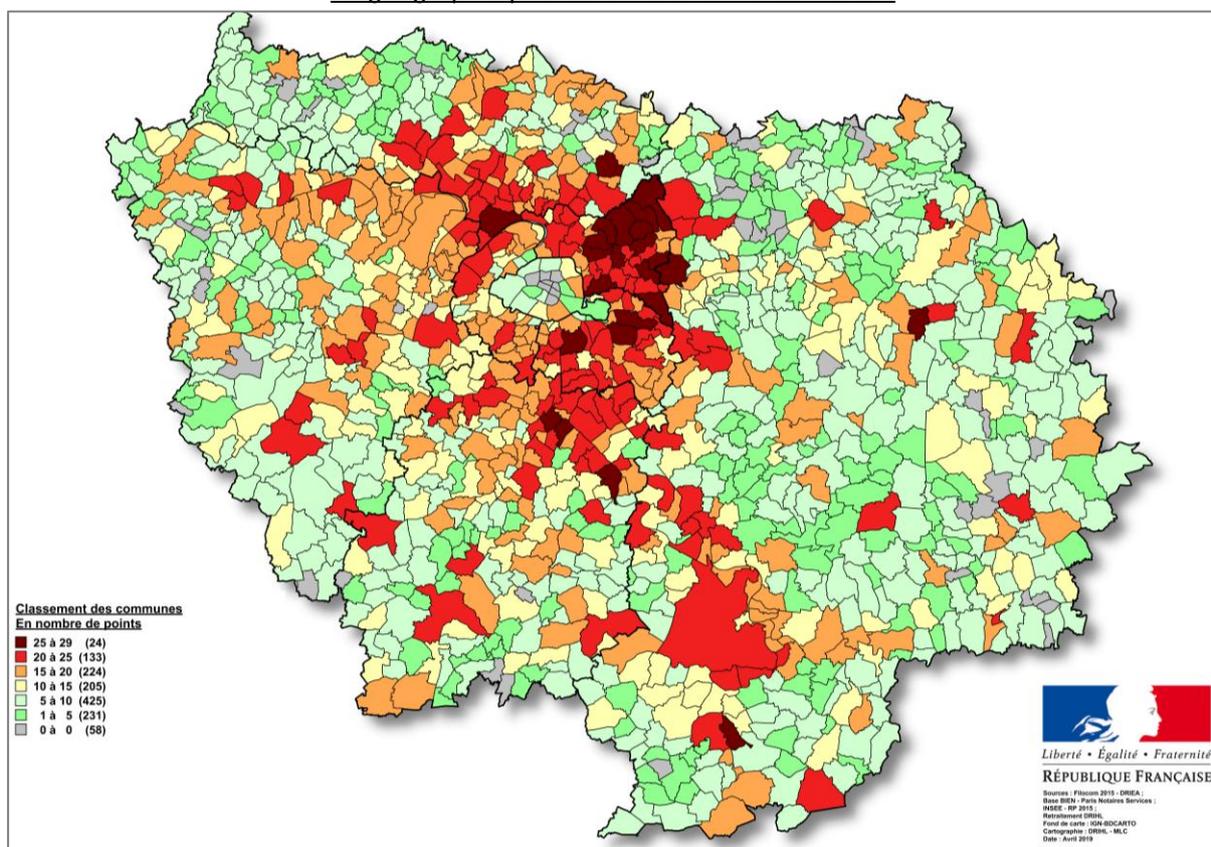
Objectif : cibler les concentrations de publics vieillissants ou en perte d'autonomie et y valoriser les aides existantes

Selon le scénario tendanciel, les effectifs franciliens des plus de 60 ans devraient s'accroître d'environ 33 % d'ici 2030 et de 45 % d'ici 2040. Le poids des plus âgés - 85 ans ou plus – devrait croître plus vite et s'amplifier très fortement à partir de 2030 avec l'arrivée dans cette classe d'âge des générations du baby-boom. Il est donc nécessaire d'anticiper les besoins en adaptation du parc selon les territoires, en particulier en ce qui concerne le maintien à domicile des personnes âgées.

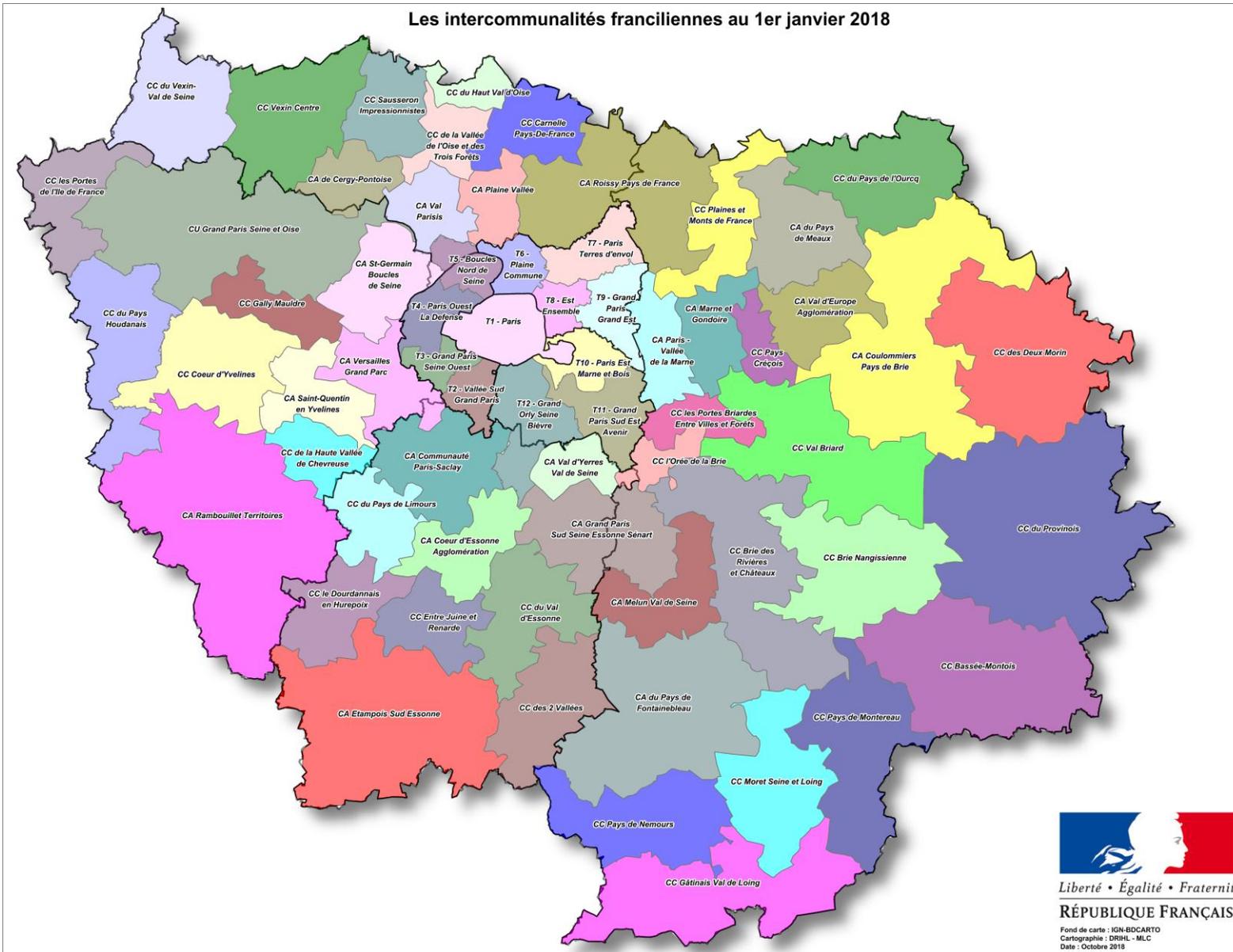
Les indicateurs pris en compte sur cet axe :

- Concentration de ménages de plus de 60 ans (avec majoration pour 75 ans et plus)
- Concentration de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du seuil d'attribution de logements sociaux (seuil PLA)
- Poids des acquéreurs de maison nés avant 1960

La géographie prioritaire francilienne sur l'axe 4



Les intercommunalités franciliennes au 1er janvier 2018



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Fond de carte : IGN-BDCARTO
Cartographie : DRHIL - MLC
Date : Octobre 2018

Dans ce *Repères*, la DRIHL présente un diagnostic territorial du parc de logements individuels franciliens. Il dessine une typologie des différents types de tissus pavillonnaires, de leurs occupants, de la dynamique du marché immobilier et des facteurs de fragilités. Ce diagnostic va servir de socle à la mise en œuvre du plan de prévention pour les quartiers pavillonnaires franciliens fragiles. Le plan a pour objectif d'accompagner et d'alerter les collectivités territoriales sur les territoires fragiles nécessitant une vigilance ou une intervention ciblée de la part des pouvoirs publics.

Après avoir connu un développement considérable du fait de l'étalement urbain, les tissus pavillonnaires franciliens sont aujourd'hui en pleine mutation.

Les pavillons ouvriers construits pendant l'entre-deux-guerres en première couronne parisienne et les lotissements pavillonnaires construits dans les années 1970 dans les territoires périurbains font aujourd'hui face à de lourds besoins de travaux de rénovation. Dans le cadre de grandes opérations de rénovation urbaine, ces travaux sont plus difficiles à réaliser que dans l'habitat collectif. Les besoins sont également moins visibles car la très grande majorité des tissus pavillonnaires appartient au parc libre occupé par des propriétaires.

Certains de ces quartiers pavillonnaires sont en proie à de nouvelles formes de fragilités :

- report des problématiques d'habitat indigne vers les quartiers pavillonnaires aux franges des zones d'habitat collectif ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain ;
- ancienneté du parc engendrant des situations de précarité énergétique chez les ménages modestes ;
- vieillissement de la population entraînant des besoins en travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements ;
- phénomènes de spécialisation territoriale : polarisation de la richesse et de la pauvreté dans certaines communes, paupérisation alarmante de certains tissus, déprise immobilière...

HÉBERGER
SE LOGER
CONSTRUIRE
HABITER MIEUX

DRIHL

5 rue Leblanc

75 911 Paris Cedex 15

01 82 52 40 00

www.drihl.ile-de-France.developpement-durable.gouv.fr