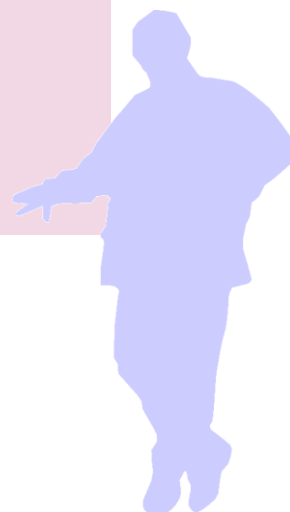




**Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)  
Communauté d'Agglomération  
de Seine-Défense**

**Diagnostic Habitat – Tome I  
Décembre 2012**

**espacité** ↗



## Sommaire

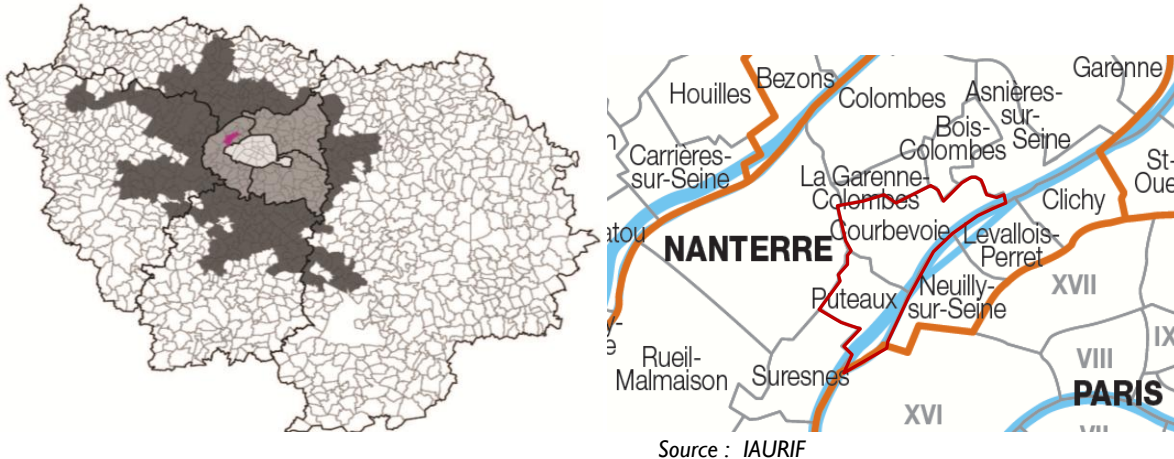
Les enjeux de la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat .....	4
Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif .....	5
Méthode .....	6
1. Bases de données traitées .....	6
2. Documents étudiés .....	7
3. Entretiens réalisés et partenaires associés à la démarche .....	7
Echelles d'analyse .....	8
Contexte territorial, démographique et socio-économique .....	10
1. Un territoire de développement stratégique dans le cadre du Grand Paris.....	10
1.1 Une agglomération bien intégrée au fonctionnement de la métropole parisienne .....	10
1.2 Une agglomération au cœur des grands projets de développement.....	14
2. Une agglomération portée par une population relativement jeune en forte croissance .....	17
3. Une population aux faibles difficultés socio-économiques, mais des écarts qui se creusent entre les ménages aisés et les plus modestes .....	20
Le parc de logements .....	22
1. Un parc de logements en développement.....	22
1.1 Un parc de logements de qualité.....	22
1.2 Un dynamisme de construction porté par les grands projets d'ensemble.....	23
1.3 Un parc de logements vacants en forte diminution .....	25
2. Le parc privé.....	27
2.1 Un parc occupé en propriété accessible uniquement aux ménages plus aisés.....	27
2.2 Un parc locatif privé au rôle social marqué, qui peut jouer un rôle de transition pour les ménages en début de parcours résidentiel .....	28
2.3 Des interventions sur le parc privé ayant permis son amélioration .....	29
3. Le parc social.....	31
3.1 Un parc développé mais encore peu diversifié .....	31
3.2 Une inadéquation entre les caractéristiques des logements et celles des ménages qui se traduit par un blocage des parcours résidentiels .....	34
3.3 Un nombre de bailleurs élevé .....	35
Le logement des publics spécifiques .....	38
1. Logement des personnes âgées : des solutions à développer pour les plus modestes .....	38
2. Logement des personnes handicapées : des structures à adapter aux nouvelles pathologies et au vieillissement .....	42
3. Logement des personnes défavorisées : une offre spécifique à développer et à articuler avec le logement ordinaire pour favoriser les parcours résidentiels.....	45

4. Logement des jeunes : permettre le développement d'une offre abordable et adaptée aux besoins.....	47
5. Logement des gens du voyage.....	50
Dynamiques des marchés immobiliers et parcours résidentiels.....	51
1. Des marchés de l'immobilier dynamiques mais relativement tendus .....	51
1.1 Marché locatif privé : des loyers élevés, mais qui restent inférieurs à la moyenne départementale.....	51
1.2 Marché de l'accession à la propriété .....	52
2. Des parcours résidentiels qui se réalisent à l'échelle régionale.....	55
Synthèse : les enjeux mis en évidence par le diagnostic .....	58
1. Produire des logements adaptés au territoire.....	58
2. Développer une politique de maîtrise du foncier .....	58
3. Veiller à l'équilibre de l'habitat.....	58
4. Favoriser la fluidité des parcours résidentiels .....	58
5. Compléter l'offre neuve par une amélioration de l'offre existante.....	58

# Introduction

La Communauté d'Agglomération de Seine-Défense, formée le 1<sup>er</sup> janvier 2011, est composée des communes de Courbevoie et de Puteaux.

## Positionnement de l'agglomération



Située dans le département des Hauts-de-Seine, à proximité immédiate de Paris, elle couvre une surface de 736 Ha (dont 56% à Courbevoie). Si les deux communes sont très fortement urbanisées, avec une prédominance du logement collectif, le territoire de Courbevoie est beaucoup plus densément peuplé : 20 850 hab/Km<sup>2</sup> contre 14 073 hab/Km<sup>2</sup> à Puteaux et 8 893 hab/Km<sup>2</sup> à l'échelle départementale.

Chacune des deux communes avait, de son côté, engagé une démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat. Celui de Puteaux a été adopté en 2011. A Courbevoie, la démarche était allée jusqu'à la validation des orientations.

Par délibération du 12 octobre 2011, la Communauté d'Agglomération a décidé d'engager la procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

## Les enjeux de la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat

- Dégager une politique locale de l'habitat avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une stratégie d'intervention partenariale à l'échelle du territoire de la CA
- Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages sur le territoire,
- Articuler la politique communautaire en matière d'habitat et les objectifs du Grand Paris, qui seront traduits à l'échelle locale dans le Contrat de Développement Territorial
- Affirmer l'action publique en matière d'habitat, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les compétences de pilotage dans le dispositif de mise en œuvre et d'évaluation du PLH

## Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...),
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de la CA.

Le présent diagnostic constitue la première des trois phases obligatoires du PLH. Son contenu est défini par l'article R302-I-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes. »

# Précisions méthodologiques

## Méthode

Le présent diagnostic s'appuie sur une analyse croisée d'informations quantitatives et qualitatives. Le traitement des bases de données sur la démographie et l'habitat a été complété par une analyse des documents stratégiques et études réalisés dans le territoire, ainsi que par la réalisation d'entretiens auprès des principaux acteurs de l'habitat.

### I. Bases de données traitées

Base de données	Contenu	Année(s)
BIEN	Marchés immobiliers	2011 et évolution 1991-2011
CAF	Allocataires d'aides sociales	2010
CD-Rom Parc privé	Qualité du parc privé, financements ANAH	2007
Décompte SRU	Décompte des logements sociaux selon la loi SRU	2010 et 2011
DGFIP	Mutations immobilières et foncières	2007 à 2011
DGI	Données sur les logements vacants	2012
RPLS	Caractéristiques du parc social	2011
FILOCOM	Caractéristiques du parc de logements et de ses occupants	2001, 2009 et 2011
Financements logement social	Logements sociaux financés	2003 à 2011
INSEE	Données économiques et socio-démographiques	1999 et 2008
Meilleuragent.com	Marchés immobiliers	2012
OPS	Caractéristiques des occupants du parc social	2009
PPPI	Parc privé potentiellement indigne	2007
PTZ	caractéristiques des prêts à taux zéro octroyés	2001 à 2010
Sitadel	Construction neuve	2001 à 2009
Clameur	Loyers du parc privé	2010 et 2011

## 2. Documents étudiés

---

Source	Document	Année(s)
Etat	Porter à connaissance	2012
	Pré-diagnostic	2012
Région	Schéma régional pour le logement des étudiants	2009
Conseil Général	Plan Départemental d'Accueil des Personnes défavorisées	2009-2010
	Schéma départemental pour adultes handicapés	2007-2011
	Schéma gérontologique	2005-2010
	Schéma hébergement insertion	2008-2011
	Schéma d'accueil des gens du voyage	2002-2008
Etat et CASD	Accord cadre du Contrat de Développement Territorial	2012
Ville de Courbevoie	Programme Local de l'Habitat (diagnostic et orientations)	-
	Plan Local de l'Urbanisme	2010
	Projet de charte interbailleurs	2012
Ville de Puteaux	Programme Local de l'Habitat	2011-2017
	Plan Local de l'Urbanisme	2012
	Bilan OPAH Vieux Puteaux	2000-2005 (fait en 2008)
	Bilan OPAH Centre-ville	2006-2009
	Diagnostic pour l'OPAH énergétique	2012

## 3. Entretiens réalisés et partenaires associés à la démarche

---

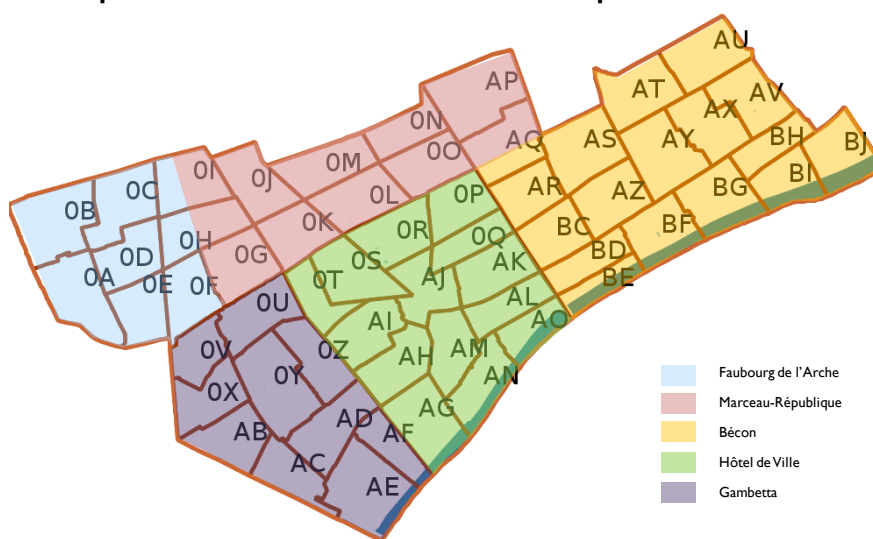
- Elus et techniciens des communes
- Partenaires institutionnels (Etat, Conseil Général...)
- Principaux bailleurs sociaux
- Structures gestionnaires de logements pour les personnes âgées
- Agences immobilières

## Echelles d'analyse

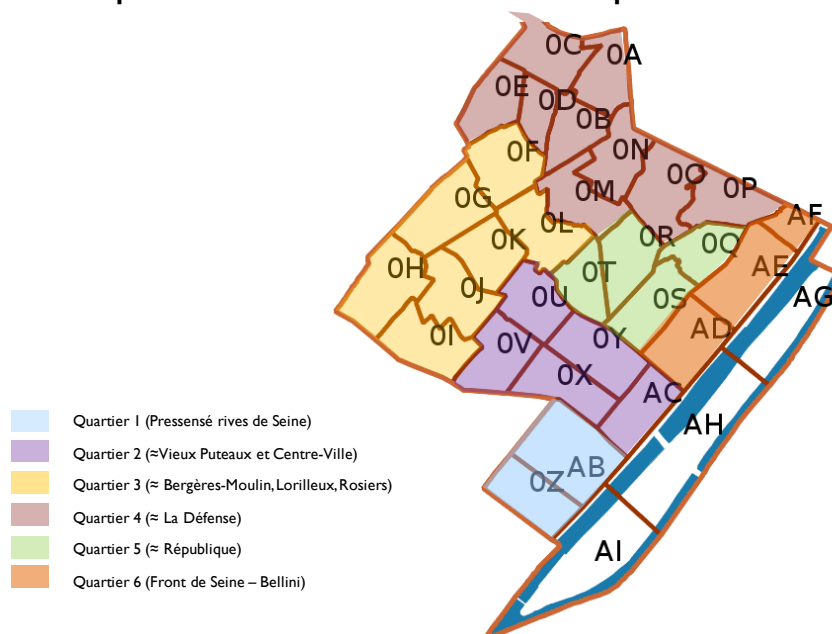
Les données constitutives de cette étude ont été traitées, autant que possible, à l'échelle de l'agglomération et de chacune des communes, puis comparées avec les niveaux départemental et régional.

Par ailleurs, afin de permettre une étude fine et de favoriser l'appropriation du diagnostic, chaque commune a été découpée en plusieurs secteurs aux limites proches des quartiers administratifs. Ces « quartiers » sont présentés dans les cartes ci-dessous :

### Correspondance entre sections cadastrales et quartiers à Courbevoie



### Correspondance entre sections cadastrales et quartiers à Puteaux



Les sections AG, AH et AI correspondent à l'île de Puteaux sur laquelle il n'existe qu'un logement. Elles n'ont donc pas été étudiées dans ce diagnostic.

Un certain nombre de données, et en particulier les données FILOCOM, a ainsi pu être étudié à l'échelle infra-communale.





# Diagnostic

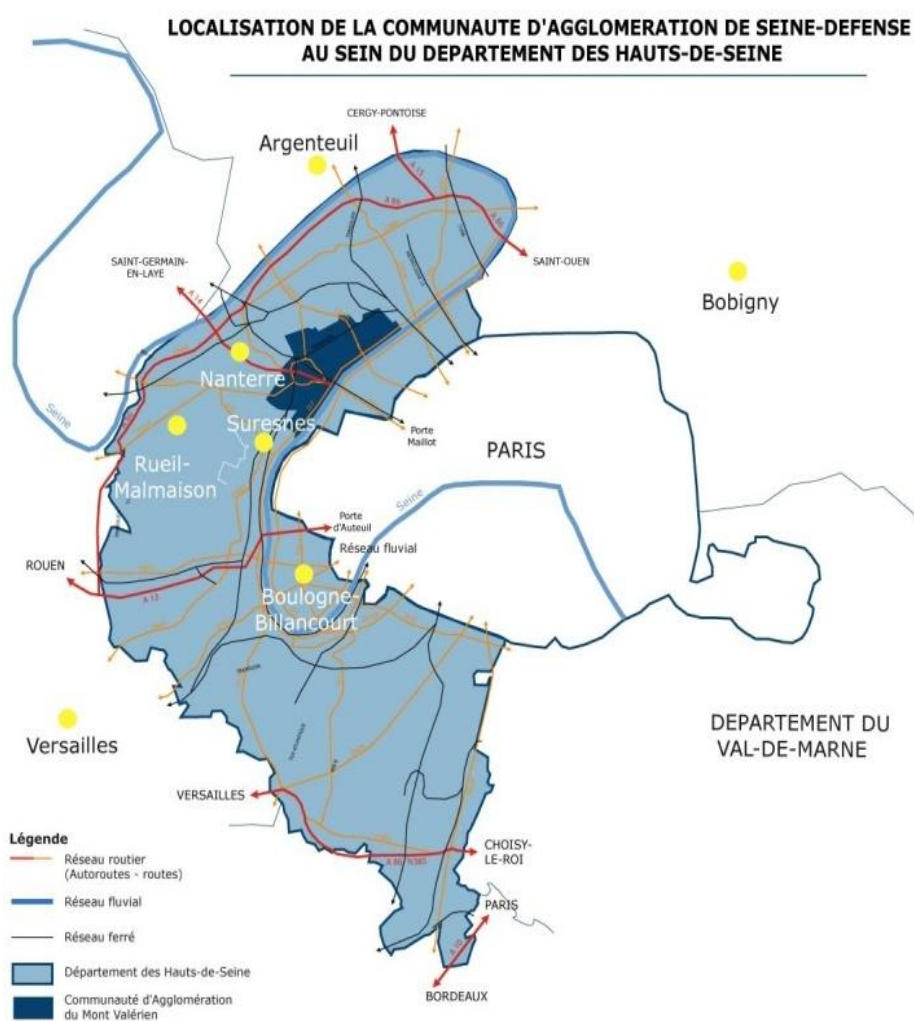
---

## Contexte territorial, démographique et socio-économique

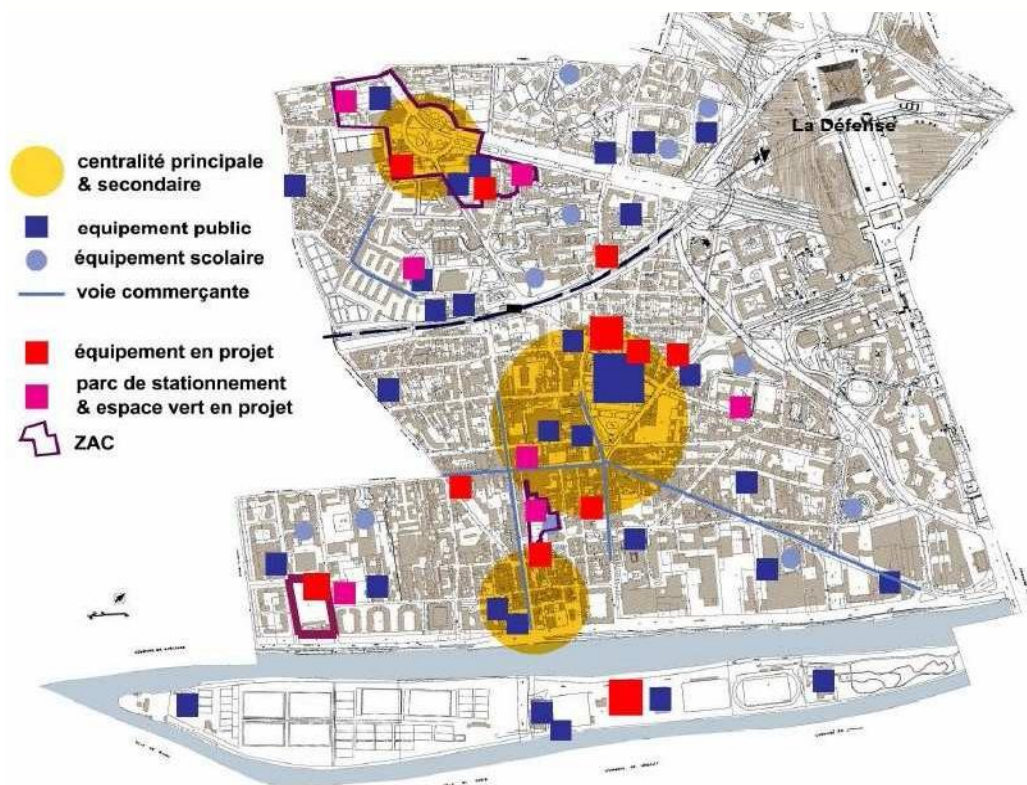
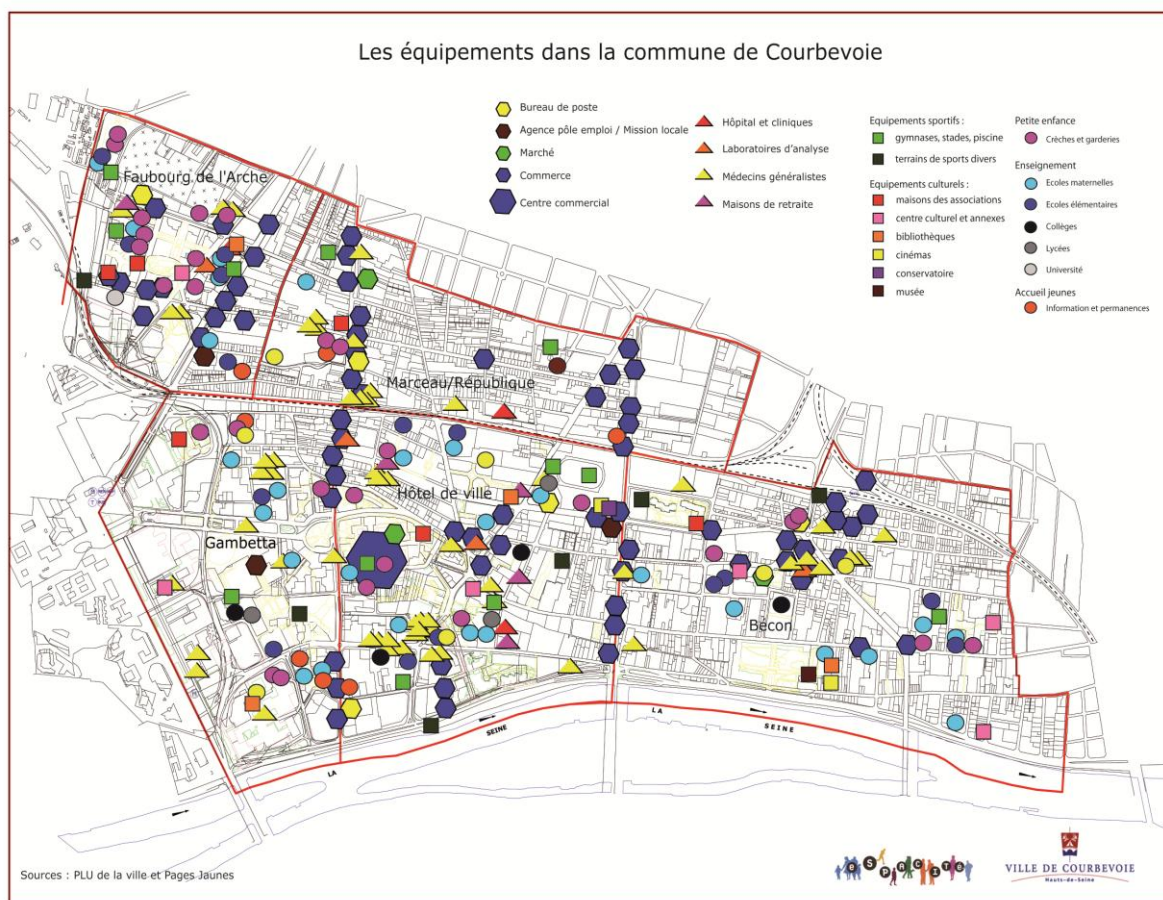
### I. Un territoire de développement stratégique dans le cadre du Grand Paris

#### I.1 Une agglomération bien intégrée au fonctionnement de la métropole parisienne

Située en petite couronne d'Ile-de-France, au nord du département des Hauts-de-Seine, la Communauté d'agglomération de Seine-Défense (CASD) constitue un territoire attractif et un pôle économique majeur porté par le quartier de La Défense.



L'attractivité du territoire est garantie par son accessibilité et par la proximité de plusieurs zones d'emploi, mais également par son cadre de vie de qualité : tissu urbain mixte, attrait des bords de Seine, nombreux espaces verts, maillage dense de commerces, services et équipements publics...



En 2008, la CASD comptait 175 624 emplois, soit 19% des emplois du département, et 60 310 actifs – soit 2,9 emplois pour 1 actif (INSEE, RP 2008). A lui seul, le quartier de La Défense compte plus de 115 000 emplois<sup>1</sup>. Si ce dynamisme économique favorise le développement de l'agglomération, il peut également y constituer un frein dans la mesure où une concurrence peut s'installer entre immeubles de bureaux et immeubles d'habitations dans un contexte foncier et immobilier déjà très tendu.

L'accessibilité de ce grand pôle d'emploi est garantie par une double irrigation viaire et ferroviaire. Tout d'abord, le territoire est extrêmement bien équipé en transports en commun. Les gares sont nombreuses et bien réparties<sup>2</sup>, la liaison avec Paris – autre grand pôle d'emploi - est directe et rapide :



- Le RER A et la ligne 1 du métro permettent de rejoindre le centre de Paris en moins de 20 minutes

- La ligne de transilien « L » relie directement le territoire à la gare Saint-Lazare, et dessert les gares de Puteaux, La Défense, Courbevoie et Bécon-Les-Bruyères.

Par ailleurs, le tram T2 et un maillage relativement dense en lignes de bus favorisent les déplacements au sein de la

Communauté d'Agglomération et vers les autres communes du département.

L'agglomération bénéficie également d'une desserte routière de qualité : elle est traversée par l'A14, la N13, la D992 et la D7.

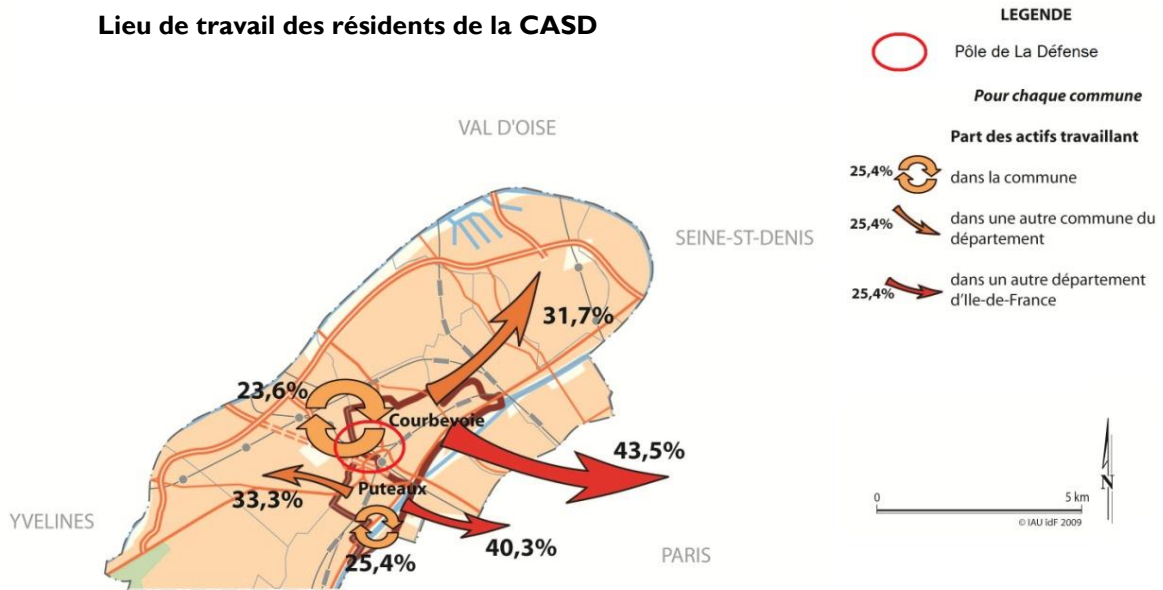
Il faut cependant souligner que l'esplanade de La Défense constitue une enclave majeure dans la structure urbaine du territoire : il est quasiment impossible pour un piéton de se rendre de Puteaux à Courbevoie. Par ailleurs, les flux d'actifs sont tellement importants que le réseau routier, le RER et le métro se trouvent aujourd'hui engorgés.

Ces flux sont constitués des habitants de l'agglomération, tout d'abord, puisque la majorité d'entre eux travaillent en-dehors du territoire (73,6% à Puteaux et 75,2% à Courbevoie). Une grande partie de ces personnes occupent en effet un emploi dans les communes limitrophes, et notamment dans la capitale. Ce taux reste cependant inférieur à la moyenne départementale (76,8% des alto-séquanais travaillent en-dehors de leur commune de résidence) – ce qui s'explique par la présence du pôle de La Défense dans le territoire.

<sup>1</sup> Donnée 2006

<sup>2</sup> 4 gares dans le territoire de la CASD : 1 à Puteaux, 1 dans le territoire de La Défense, 2 à Courbevoie ; d'autres gares accessibles dans les communes limitrophes : Asnières-sur-Seine, Suresnes – Mont Valérien...

## Lieu de travail des résidents de la CASD

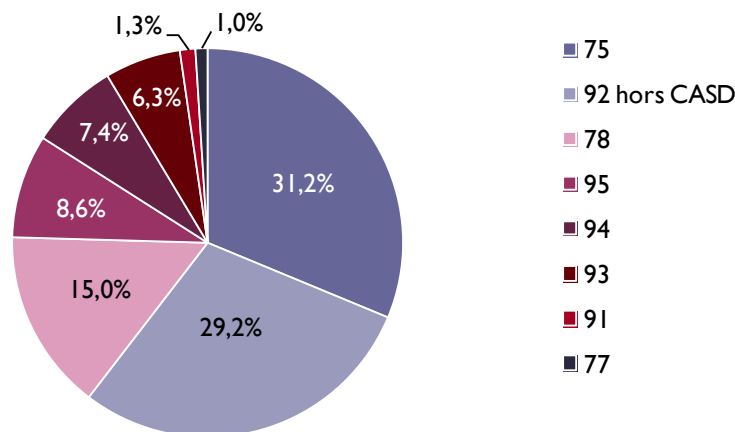


Source : INSEE, RP 2008

Fond de plan : IAURIF

Inversement, l'agglomération accueille chaque jour plus de 122 000 actifs ne résidant pas dans le territoire. La majorité d'entre eux viennent de Paris (arrondissements limitrophes : 15<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>) ou des communes voisines des Hauts-de-Seine (en particulier Reuil-Malmaison, Asnières-sur-Seine, Nanterre et Colombes). Une part non négligeable des actifs habite la grande couronne d'Ile-de-France (25,9%), ce qui peut traduire les difficultés de logement des salariés à proximité de leur emploi dans un contexte foncier et immobilier tendu.

## Lieu de résidence des actifs de la CASD en 2009



Source : INSEE, RP 2009

## **I.2 Une agglomération au cœur des grands projets de développement**

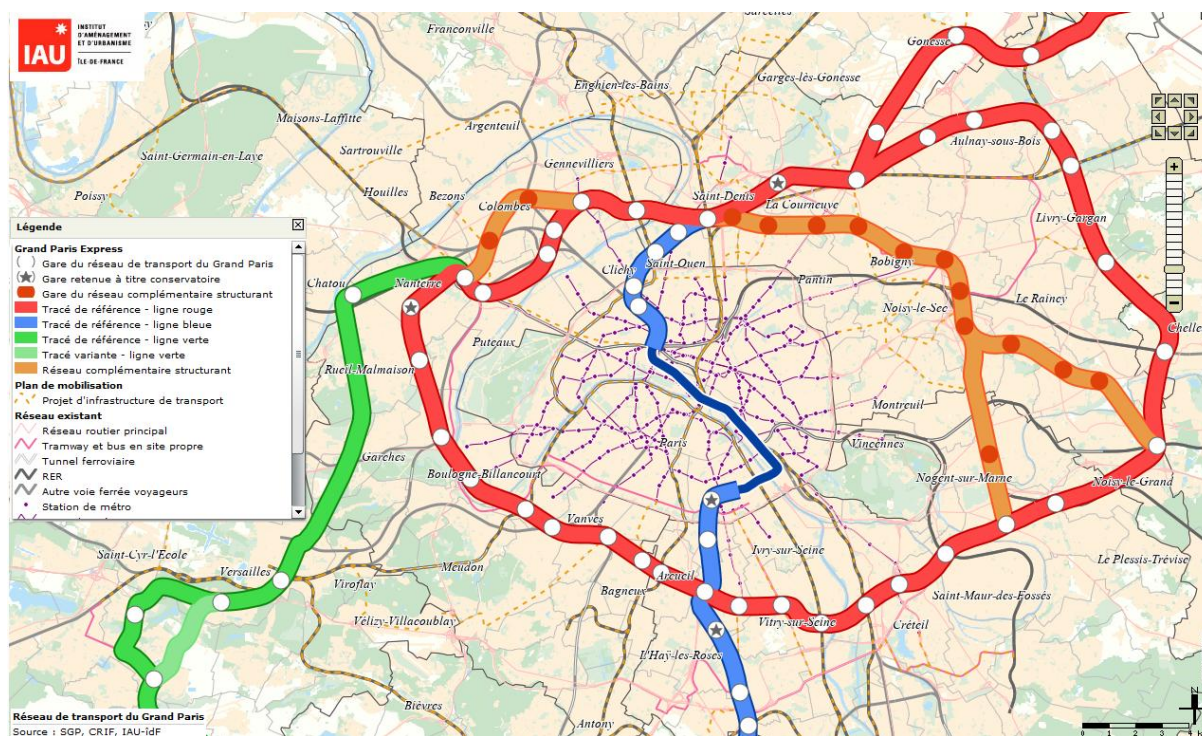
Territoire attractif, « premier quartier d'affaires d'Europe », le territoire de La Défense constitue aujourd'hui un secteur stratégique de développement pour le Grand Paris. Ce projet, qui vise à renforcer la place de l'agglomération parisienne dans la compétition mondiale que se livrent les grandes métropoles, s'articule autour de 7 grands champs d'intervention : économie et emploi, transport, logement, culture, environnement, enseignement supérieur, sport.

Sur le plan économique et universitaire, le projet prévoit la mise en place à La Défense d'un « cluster » de services à haute valeur ajoutée. Le quartier accueillera ainsi de nombreuses institutions économiques et financières et des services financiers à haute valeur ajoutée. Les liens avec l'enseignement supérieur et la recherche seront par ailleurs renforcés. Parallèlement, la poursuite du Plan de renouveau de La Défense permettra de réhabiliter les tours obsolètes et de développer des programmes immobiliers et urbains qui renforceront l'attractivité du territoire.

L'amélioration de « l'accessibilité métropolitaine » du territoire permettra d'accompagner son développement économique. La ligne 1 du métro a d'ores et déjà été automatisée, ce qui a permis d'améliorer sa régularité. Le renforcement des transports en commun prendra la forme suivante :

- Prolongement du RER E (Eole) depuis la gare de Saint-Lazare jusqu'à Mantes la Jolie à l'horizon 2020 ; une station sera implantée sous le CNIT à Puteaux. Dès 2020, la ligne devrait permettre de transporter 20 000 salariés supplémentaires
- Création du « Grand Paris Express », métrophérique de l'Ile-de-France. Deux des gares de ce nouveau réseau seront situées dans le territoire de la CASD (interconnexion avec La Défense et la gare de Bécon-les-Bruyères). Les premières sections de cette nouvelle ligne seront ouvertes en 2025, en direction de Roissy et Issy-les-Moulineaux notamment.
- Prolongement du T2 jusqu'au Pont de Bezons, avec la création d'une nouvelle station à Courbevoie et connexion à terme au T1
- Renforcement du RER A, avec mise en service progressive de 60 rames à étage jusqu'en 2014 (certaines étant d'ores et déjà en circulation)
- Amélioration de la signalétique et des moyens d'information sur la ligne de Transilien La Défense – Paris puis augmentation de sa capacité, afin de favoriser le report de voyageurs vers cette infrastructure

## Schéma du futur réseau de transport du Grand Paris



Par ailleurs, le projet du Grand Paris prévoit la création de 70 000 logements neufs par an à l'échelle de la région. Ces logements devront :

- favoriser la construction de « la ville sur la ville » pour limiter la consommation foncière,
- favoriser le rapprochement des lieux d'habitation et de travail
- favoriser la mixité sociale en créant des quartiers où « chacun trouve sa place selon ses besoins ou ses moyens »

Ils seront prioritairement situés autour des nouvelles gares du métrophérique. Le territoire de La Défense fait donc partie des territoires privilégiés de développement de l'habitat : la territorialisation des objectifs de logement fixe un objectif de 4 400 logements par an dans le bassin centre-nord des Hauts-de-Seine. Le projet du Grand Paris prévoit également de favoriser le maintien de l'équilibre entre salariés et habitants.

### Qu'est-ce qu'un Contrat de Développement Territorial (CDT) ?

Créés par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, les CDT sont les outils de mise en œuvre des objectifs du Grand Paris à l'échelle locale.

Ils sont conclus entre l'Etat et les collectivités locales situées autour du futur métrophérique pour une durée de 15 ans

Afin d'affiner ces grandes orientations, l'Etat et l'agglomération ont signé en mai 2012 une convention cadre pour l'élaboration du Contrat de Développement Territorial. Ce document contient 5 grandes orientations en matière d'habitat :

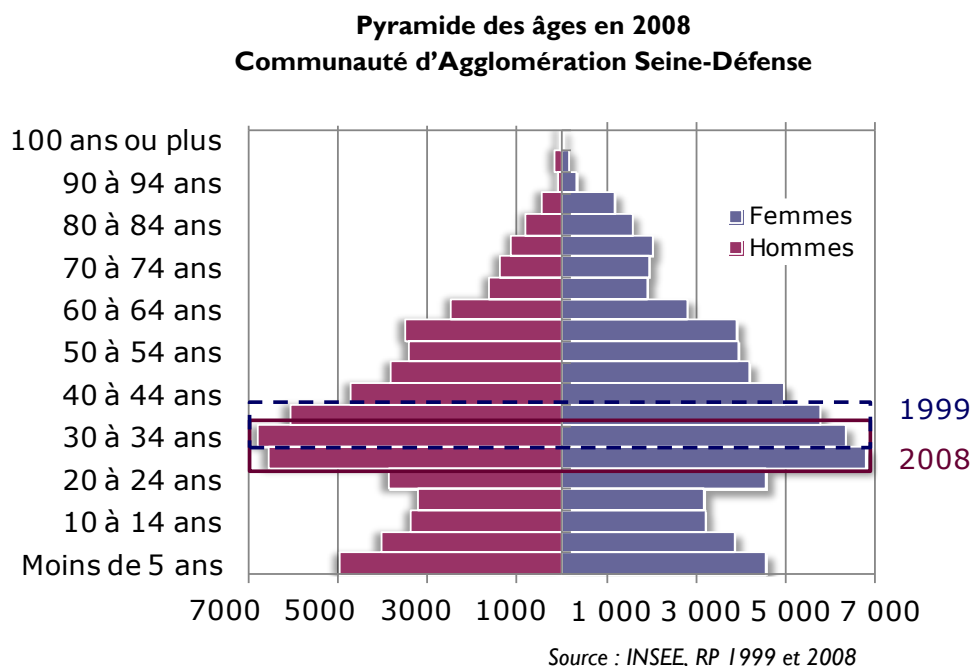
- ✓ Réaliser un PLH intercommunal
- ✓ Produire 600 logements par an jusqu'au premier bilan d'étape à l'issue du PLH, qui permettra si besoin d'ajuster l'objectif de production
- ✓ Etendre à Puteaux la charte interbailleurs signée par Courbevoie
- ✓ Faciliter les parcours résidentiels en renforçant l'offre de logements diversifiés
- ✓ Développer des quartiers mixtes et intégrés garantissant aux résidents la proximité avec les aménités urbaine

Le CDT, qui indiquera les modalités de mise en œuvre de ces orientations à travers des fiches actions, est en cours d'élaboration et devrait être signé prochainement.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un pôle d'emploi majeur</li> <li>● Une CA bien intégrée au fonctionnement de la métropole parisienne en termes d'emploi, d'équipements et de transports</li> <li>● Un cadre de vie de qualité aux portes de Paris</li> <li>→ Un territoire attractif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un territoire morcelé, le quartier de la Défense constituant une enclave entre les deux communes</li> <li>● Des actifs qui peinent à trouver un logement à proximité de leur emploi</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● De nouvelles lignes de transports qui renforceront l'accessibilité du territoire</li> <li>● Un territoire stratégique de développement dans le cadre du Grand Paris → un Contrat de Développement Territorial en cours d'élaboration</li> <li>● Un plan de renouveau de La Défense qui devrait renouveler l'attractivité des quartiers alentour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une saturation des réseaux ferroviaires et routiers</li> <li>● Une concurrence sur le foncier entre bureaux et habitat</li> </ul>



## 2. Une agglomération portée par une population relativement jeune en forte croissance



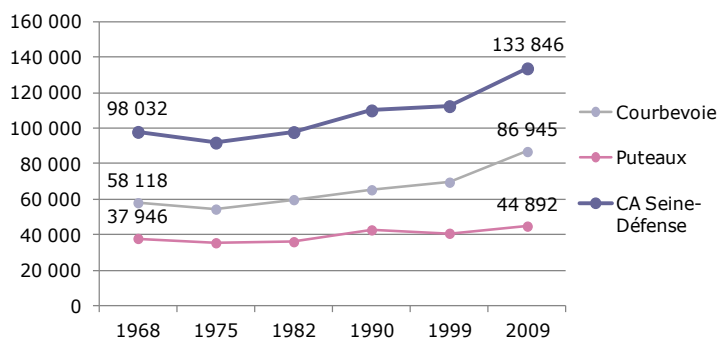
En 2009, la CASD comptait 133 846 habitants, dont 65% à Courbevoie (86 945 habitants) et 35% à Puteaux (44 892 habitants).

Les ménages en début de parcours résidentiel sont extrêmement présents dans l'agglomération : 29,5% de la population est âgée de 25 à 39 ans, contre 24,6% à l'échelle départementale et 23,1% à l'échelle régionale. Plus encore, si en 1999 les classes d'âges les plus représentées étaient les 30-44 ans, en 2008 il s'agissait des 20-34 ans – ce qui traduit une certaine attractivité du territoire mais aussi un départ des ménages en milieu de parcours résidentiel.

Inversement, la part des personnes âgées reste nettement inférieure à celle qu'on observe aux échelles de comparaison (6,1% de plus de 75 ans contre 7,2% dans le département et 6,3% en Ile-de-France).

Portée par la jeunesse de la population (fort taux de natalité), la croissance démographique a été relativement rapide entre 1999 et 2009 : +19% au total, soit +1,7% par an en moyenne contre 0,9% dans le département et 0,7% à l'échelle régionale. Cette évolution a été très marquée encore pour la commune de Courbevoie (+2,2%) tandis que Puteaux se situe plutôt dans la moyenne départementale.

### Evolution de la population dans la CASD entre 1968 et 2009



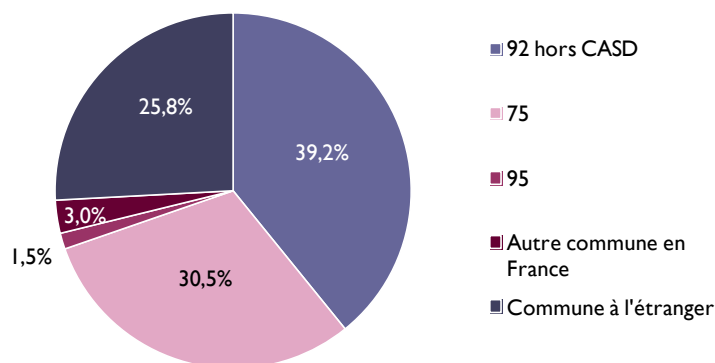
	Taux de natalité 1999-2008
<b>Courbevoie</b>	19,8‰
<b>Puteaux</b>	17,7‰
<b>Hauts-de-Seine</b>	16,6‰
<b>Ile-de-France</b>	15,5‰

Source : INSEE, RP 1968 à 2008

Cette forte augmentation de population est également due à l'attractivité du territoire. Il existe cependant une différence notable entre Courbevoie, dont le solde migratoire est très nettement positif, et Puteaux, qui accueille certes de nouveaux ménages mais dont le solde migratoire est négatif sur la période 1999-2008. Dans le cas de Courbevoie, les arrivées ont été favorisées par la construction de nombreux logements neufs au début des années 2000<sup>3</sup>.

En 2008, 28% des personnes habitant la CA résidaient dans une autre commune 5 ans auparavant. La très grande majorité d'entre eux viennent d'une autre commune du département<sup>4</sup>, de Paris ou du Val d'Oise. Il faut également noter que plus d'un quart des nouveaux arrivants habitaient l'étranger 5 ans auparavant. Il pourrait s'agir de personnes d'autres pays venant travailler en France, mais aussi d'expatriés français revenant dans le territoire.

### Provenance de la nouvelle population<sup>5</sup>



INSEE, RP 2008 – population de 5 ans ou plus qui ne vivait pas dans le territoire 5 ans auparavant

<sup>3</sup> Cf. chapitre « Le Parc de Logements », I

<sup>4</sup> La majorité des nouveaux arrivants issus des Hauts-de-Seine habitaient Levallois-Perret, Asnières ou Neuilly 5 ans auparavant. Les migrations résidentielles entre Courbevoie et Puteaux existent mais sont moins importantes.

<sup>5</sup> Pour les flux de population supérieurs à 100 habitants

Les projets de développement du Grand Paris, évoqués dans le chapitre précédent, laissent à penser que l'agglomération continuera dans les prochaines années d'accueillir un nombre important de nouveaux ménages (développement de l'emploi et de l'habitat, amélioration des réseaux de transport). La nécessaire « absorption » de cette croissance démographique constitue donc un enjeu majeur pour le présent Programme Local de l'Habitat.

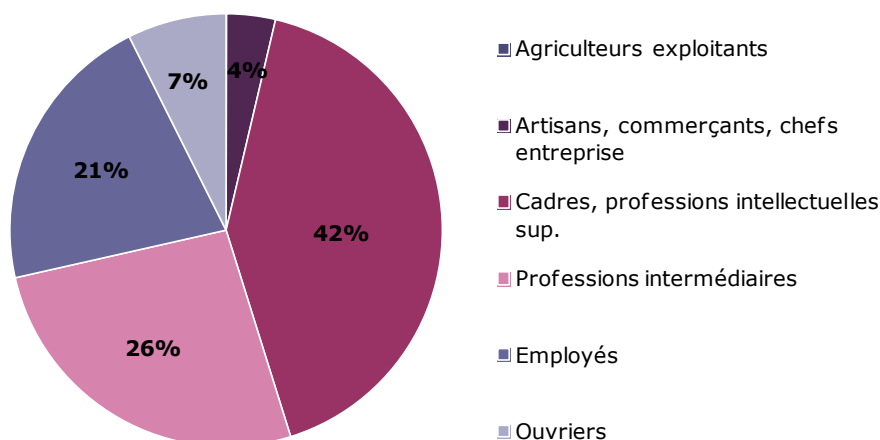
Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un dynamisme démographique porté par une population relativement jeune</li> <li>● Une forte attractivité du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● A Puteaux, un solde migratoire négatif</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une croissance démographique qui devrait être portée par les projets du Grand Paris</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un ralentissement de la croissance démographique</li> <li>● Des contraintes de développement du parc de logements à Courbevoie qui peuvent limiter l'apport d'une population nouvelle</li> <li>● Un vieillissement de la population, notamment à Courbevoie</li> </ul>

### 3. Une population aux faibles difficultés socio-économiques, mais des écarts qui se creusent entre les ménages aisés et les plus modestes

Les habitants de l'agglomération sont, en moyenne, plus aisés que dans les territoires de comparaison. En effet, 55,6% des ménages disposent de ressources supérieures à 30 000 € par an<sup>6</sup>, contre 54% dans les Hauts-de-Seine et 50,4% en Ile-de-France.

Par ailleurs, les actifs représentent 81% de la population, contre 77% dans les Hauts-de-Seine et 75% en Ile-de-France. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont, de loin, les plus représentés : 42% des actifs de plus de 15 ans font partie de cette catégorie socioprofessionnelle contre 37% dans les Hauts-de-Seine et 28% en Ile-de-France.

**Catégorie socioprofessionnelle des actifs de plus de 15 ans  
Communauté d'Agglomération de Seine-Défense**



Source : INSEE, RP 2008

L'arrivée de nouveaux ménages vient renforcer ces caractéristiques : il s'agit en grande partie de familles de cadres ou professions intellectuelles supérieures d'âge moyen (forte surreprésentation des 25-54 ans).

Aux échelles communales et infra-communales, cependant, la situation est plus contrastée. Plusieurs indicateurs montrent que la part des ménages modestes est plus importante à Puteaux qu'à Courbevoie : les ménages aux faibles ressources y sont plus nombreux (5,1% de ménages aux revenus annuels inférieurs à 5 000 € contre 4,5% à Courbevoie), les ouvriers et employés plus représentés (26% des actifs à Courbevoie, 33,4% à Puteaux. Par ailleurs, certains quartiers concentrent une forte part de ménages très modestes<sup>7</sup> (quartiers de Gambetta et Faubourg de l'Arche à Courbevoie, Q2 et Q5 à Puteaux<sup>8</sup>). Ces constats peuvent être en partie liés à la structure du parc de logement : les territoires dans lesquels le logement social est plus présent accueillent généralement une population plus modeste que les autres (notamment à Puteaux).

<sup>6</sup> Ressources correspondant au revenu fiscal de référence (somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement).

<sup>7</sup> Ressources inférieures à 30% des plafonds HLM.

<sup>8</sup> Q2 rassemble en partie les quartiers du Vieux Puteaux et du Centre Ville ; Q5 correspond approximativement au quartier de la République.

L'analyse de l'évolution des revenus de la population met en évidence un accroissement des inégalités. Entre 2009 et 2011, la part des ménages situés aux deux extrêmes de l'échelle des revenus a augmenté (+1,6% pour les ménages aux ressources inférieures à 30%<sup>9</sup> des plafonds HLM, +0,8% pour les ménages non éligibles au logement social) au détriment des personnes aux ressources intermédiaires. Ce constat met en évidence les difficultés que rencontrent les classes intermédiaires<sup>10</sup> à se loger, l'offre de logements intermédiaires étant insuffisante pour les maintenir dans le territoire :

- Le faible taux de rotation dans le parc locatif social ne favorise pas l'accueil de nouvelles personnes, et les ménages aux revenus intermédiaires ne sont pas prioritaires dans un contexte de crise aiguë du logement
- Le parc privé, en location comme en accession, est soumis à une forte pression immobilière et reste difficilement accessible.

Il faut par ailleurs noter que les évolutions à l'œuvre tendent à rapprocher la situation socio-économique des ménages dans les deux villes : la part des ménages les plus modestes augmente nettement plus vite à Courbevoie, tandis que la croissance la plus rapide à Puteaux est celle des ménages les plus aisés.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une majorité de ménages disposant d'un emploi</li> <li>● Une majorité de ménages aisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Des quartiers qui concentrent les ménages les plus modestes</li> <li>● Un accroissement des inégalités lié au départ des classes moyennes</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Les nouveaux ménages s'installant dans le territoire renforcent les caractéristiques des occupants en place</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un risque de précarisation de la population dans certains quartiers ?</li> <li>● Poursuite du départ des classes intermédiaires du territoire</li> </ul>

<sup>9</sup> Il faut cependant noter que la croissance du nombre de ménages très modestes reste nettement inférieure à celle qu'on observe aux échelles de comparaison : +3,3% dans les Hauts-de-Seine et +3,8% en Ile-de-France

<sup>10</sup> Ressources intermédiaires : ménages aux revenus compris entre 30% et 100% des plafonds HLM

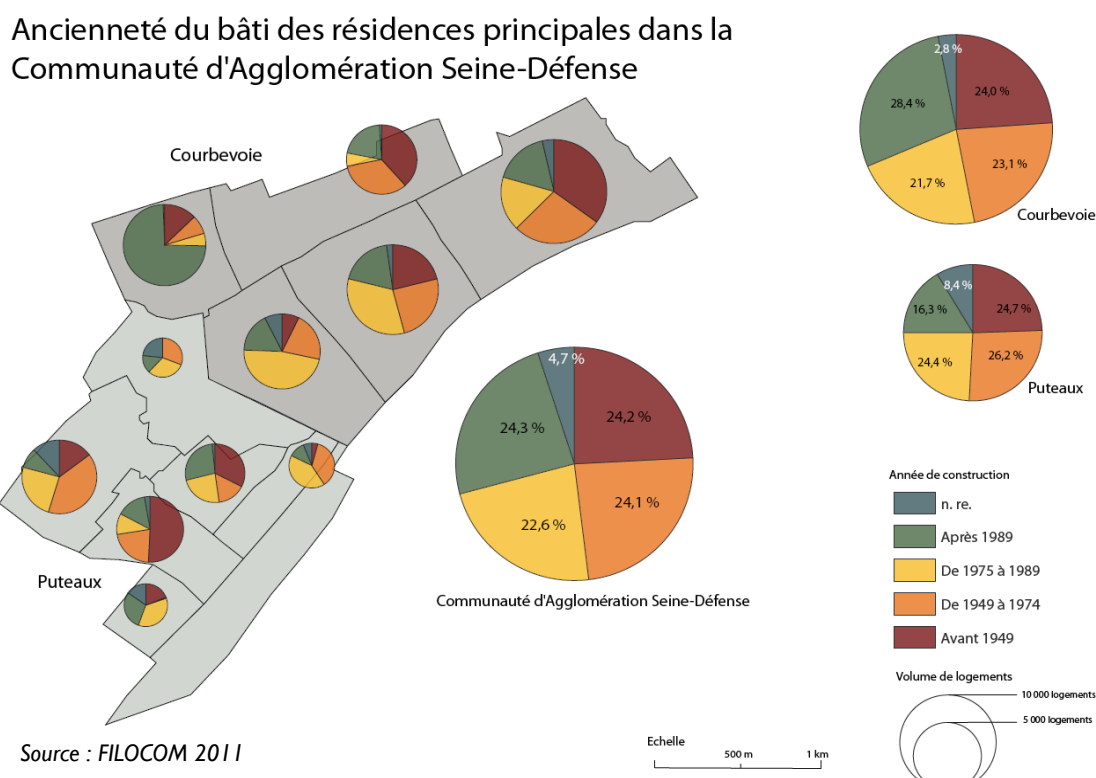
# Le parc de logements

## I. Un parc de logements en développement

### I.1 Un parc de logements de qualité

La très grande majorité des logements de l'agglomération est constituée de collectifs : le parc individuel ne représente que 2,9% des logements, contre 11,7% dans les Hauts-de-Seine et 27% en Ile-de-France. Certains quartiers présentent cependant un caractère plus pavillonnaire, notamment Marceau-République et Bécon à Courbevoie et Q2 à Puteaux<sup>11</sup>.

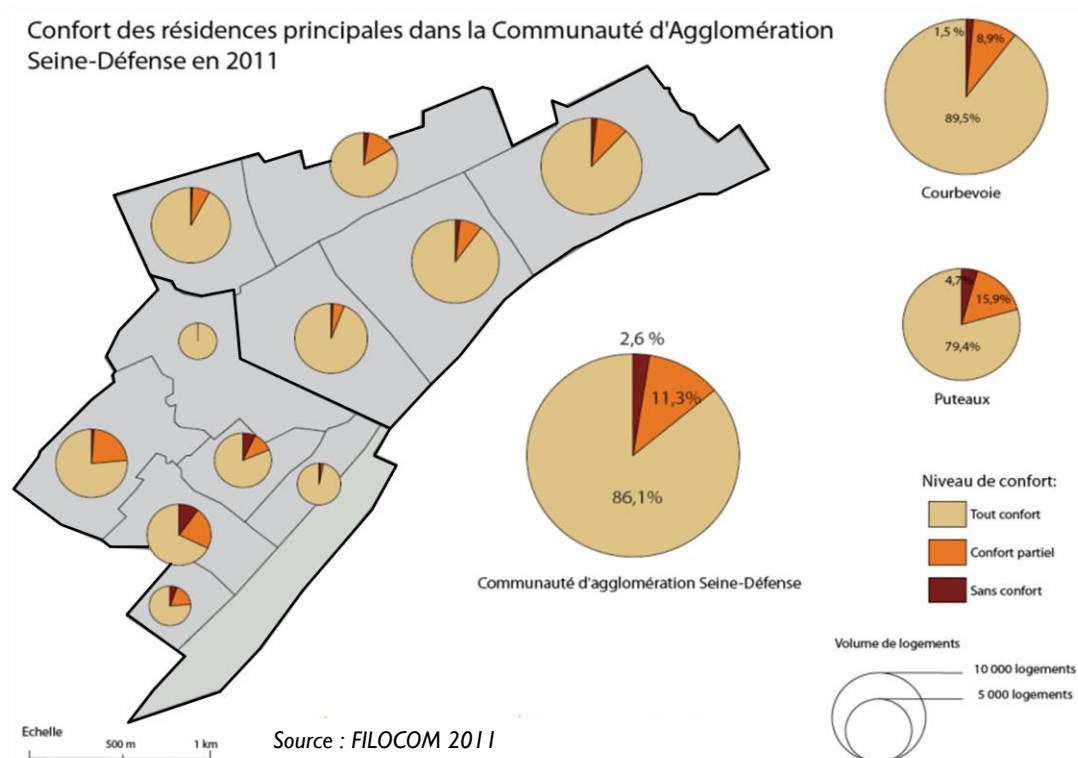
La répartition des résidences principales selon leur date de construction est relativement homogène à l'échelle de l'agglomération et des communes ; elle est cependant assez variable selon les quartiers. Certains d'entre eux présentent une forte part de logements anciens (Bécon à Courbevoie, Q2 à Puteaux<sup>10</sup>) tandis que d'autres se sont développés plus récemment (Faubourg de l'Arche : près de 3/4 des logements construits après 1989).



<sup>11</sup> Q2 correspond approximativement aux quartiers Vieux Puteaux et Centre-ville

Ce parc de résidences principales est globalement de bonne qualité, y compris dans sa partie ancienne qui peut correspondre à des logements particulièrement attractifs (à Courbevoie notamment). Ainsi, la part de logements sans confort<sup>12</sup> n'est que de 2,6%, contre 3,3% des résidences principales dans les Hauts-de-Seine et 4,4% en Ile-de-France.

Dans certains quartiers de Puteaux, cependant, la part des logements inconfortables n'est pas négligeable. Ces secteurs sont également ceux dans lesquels la part de logements anciens est la plus importante : quartiers 2 et 5<sup>13</sup> notamment. Ces quartiers ont fait et font encore l'objet d'une intervention publique pour l'amélioration de la qualité du parc<sup>14</sup>.



## 1.2 Un dynamisme de construction porté par les grands projets d'ensemble

En 2011, le parc de l'agglomération compte 70 022 logements – soit 4 484 de plus qu'en 2001. Cette évolution correspond à une croissance rapide d'environ 0,7% par an, contre 0,5% dans les Hauts-de-Seine et 0,6% en Ile-de-France en moyenne.

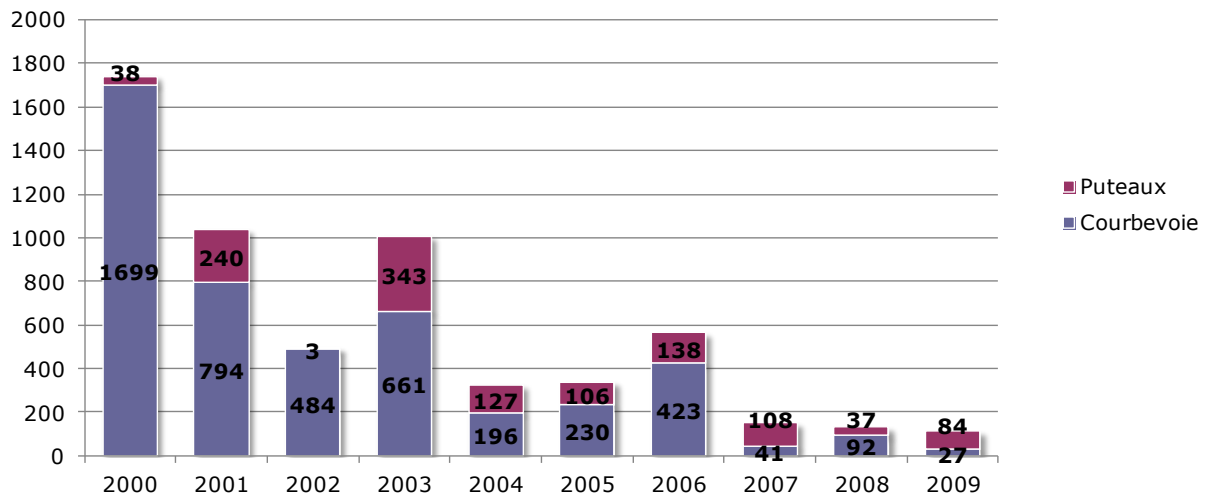
L'étude des données « Sit@del 2 » sur les permis de construire attribués entre 2000 et 2009 montre toutefois que cette production a été concentrée dans le temps et dans l'espace. En effet, 62% des logements autorisés sur la période l'ont été à Courbevoie entre 2000 et 2003. La réalisation de nombreuses Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) permet d'expliquer cette évolution.

<sup>12</sup> Définition du confort selon FILOCOM : les logements sans confort sont ceux qui ne disposent ni de douche, ni de WC, ni de baignoire – que ce soit dans le logement ou sur la parcelle. Les logements tout confort sont ceux qui disposent d'une baignoire ou d'une douche, de WC et de chauffage central. Les autres logements sont considérés comme étant d'un confort partiel.

<sup>13</sup> Quartier 2 : Vieux Puteaux et Centre-ville ; quartier 5 : République

<sup>14</sup> Cf. chapitre « Le parc de logements », 2.3

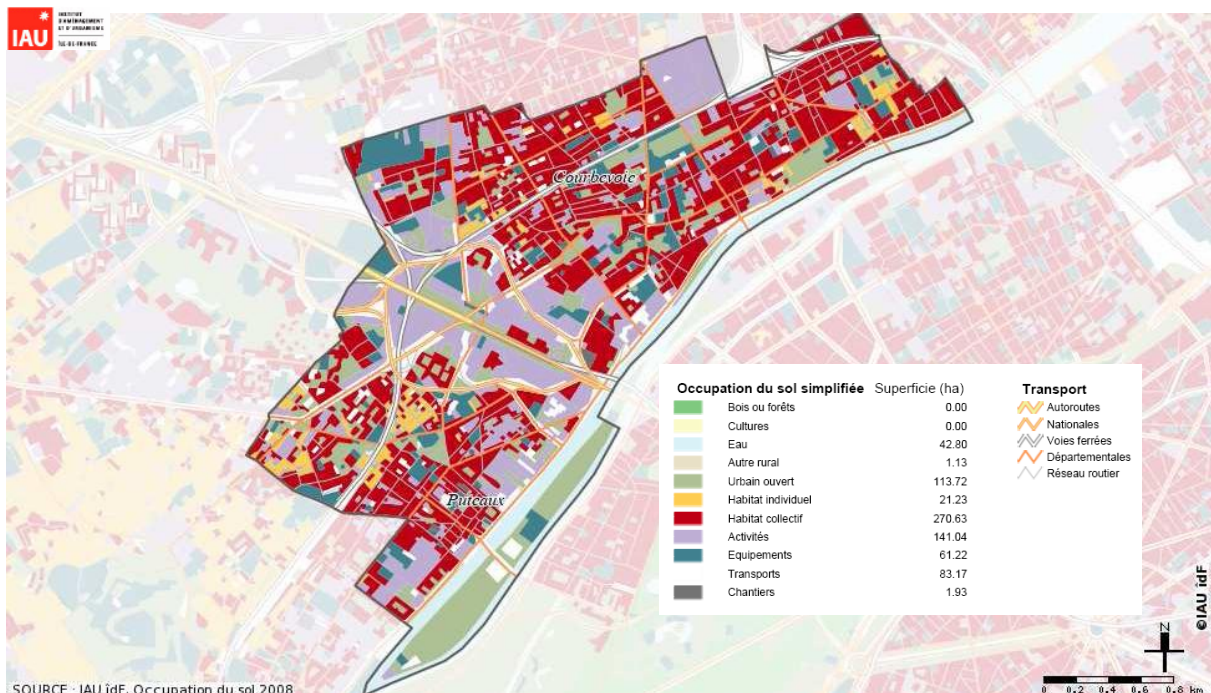
## Construction neuves commencées par an et commune



Source : Sit@del 2, données 2000 à 2008

La croissance du parc de logements a été particulièrement forte dans le quartier Faubourg de l'Arche (+50,8% entre 2001 et 2011). Ce développement a conduit à une forte réduction du foncier disponible à Courbevoie. Des projets de développement de l'offre neuve sont cependant en cours à Courbevoie, et 1 175 logements devraient voir le jour à l'échéance du PLH<sup>15</sup>.

## Occupation des sols simplifiée 2008



Source : IAU IdF, Occupation des sols 2008

<sup>15</sup> Estimation décembre 2012 à partir du référentiel foncier



L'équilibre s'inverse peu à peu depuis 2007 puisque Puteaux représente une part croissante de la production intercommunale. Cette dynamique devrait perdurer, dans la mesure où les disponibilités foncières existantes et les potentialités de renouvellement urbain ont permis à la Ville de lancer plusieurs grands projets d'aménagement pour les prochaines années.

- La ZAC du Théâtre, en cours de réalisation, devrait compter 25 nouveaux logements dont 12 logements sociaux et 13 logements en accession aidée. Le projet devrait être livré d'ici fin 2013.
- Le projet de l'écoquartier des Bergères, en limite de Nanterre et autour du rond-point de la RD 913, prévoit la construction de 2 200 logements à l'horizon 2020, dont 20% de logements sociaux et 11% d'accession sociale. Il réunit les Zones d'Aménagement Concertées des Bergères et de Charcot. Les premières livraisons de logements sont prévues pour 2014-2015.

Au total, 2 805 logements sont déjà programmés d'ici 2020 (diffus compris)<sup>16</sup>.



### **I.3 Un parc de logements vacants en forte diminution**

En 2011, les données FILOCOM recensent 6 023 logements vacants dans la Communauté d'Agglomération, soit 8,6% du parc – taux légèrement supérieur à ce qu'on observe aux échelles de comparaison<sup>17</sup>. Le taux de vacance est plus important à Courbevoie (4 146 logements, soit 8,9% du parc) qu'à Puteaux (7,9%). Dans les deux communes, le parc de logements vacants a diminué entre 2001 et 2011 – probablement sous l'effet de la pression immobilière croissante. Cette baisse a été beaucoup plus rapide à Puteaux (-42,3% contre -6,7% à Courbevoie), ce qui peut être expliqué par différents facteurs :

- la mise en place d'une politique communale d'aide à la remise sur le marché de logements vacants dans le cadre de la seconde OPAH
- une mobilisation plus forte des aides de l'ANAH (13 logements remis sur le marché par an en moyenne à Puteaux entre 2004 et 2008 contre 5 à Courbevoie).

---

<sup>16</sup> Estimation juin 2012 à partir du référentiel foncier

<sup>17</sup> Il faut cependant considérer ces données avec prudence dans la mesure où l'analyse détaillée des données FILOCOM et DGI a permis de repérer plusieurs erreurs dans le recensement des logements vacants. Ces décalages pourraient notamment s'expliquer par la réalisation de l'enquête au moment des congés d'été, durant lesquels les résidences étudiantes peuvent être comptabilisées comme vides alors même qu'elles sont soumises à une forte pression le restant de l'année.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un fort développement de l'offre de logements depuis 10 ans</li> <li>● Un parc de logements globalement de qualité</li> <li>● Une politique de remise sur le marché des logements vacants efficace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une dynamique de construction qui tend à s'essouffler</li> <li>● Une concentration des logements inconfortables dans certains quartiers, notamment à Puteaux</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Des projets de développement importants, notamment à Puteaux</li> <li>● Un potentiel de remise sur le marché des logements vacants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Des disponibilités foncières limitées</li> </ul>

## 2. Le parc privé

---

### 2.1 Un parc occupé en propriété accessible uniquement aux ménages plus aisés

Le parc occupé en propriété représente 40% des résidences principales, contre 43% dans le département et 51% en Ile-de-France. Il est un peu moins développé à Puteaux qu'à Courbevoie, où il se concentre dans les quartiers de Bécon (6 436 logements occupés en propriété, soit 53,5% des résidences principales du quartier) et Hôtel de Ville (4 069 logements, soit 45,4% des résidences principales du quartier).

Si, comme pour l'ensemble des résidences principales, les 2-3 pièces sont les plus nombreux, les grands logements sont surreprésentés dans le parc occupé en propriété (12,4% de T5 et + contre 7,6% dans l'ensemble des résidences principales). Leur part reste cependant nettement inférieure à ce qu'on observe aux échelles de comparaison. Au vu du nombre de grands ménages, la tension théorique est faible sur les grands logements ; cependant, le nombre important de ménages de petite taille et dont la personne de référence est âgée laisse à penser que les situations de sous-occupation sont nombreuses dans ce parc.

Au vu des prix de l'immobilier, ce parc est uniquement accessible aux ménages aisés en fin de parcours résidentiel. Ainsi, les plus de 60 ans représentent 36,9% des personnes de référence dans le parc occupé en propriété contre 27,9% pour l'ensemble des résidences principales ; 73,4% des propriétaires occupants disposent de revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM contre 54,3% de l'ensemble des ménages. Ce constat est particulièrement vrai à Courbevoie, où la tension sur le foncier est plus forte et les prix de l'immobilier plus élevés.

Il faut cependant noter que les ménages très modestes (revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM) sont moins sous-représentés dans ce parc que les ménages aux revenus intermédiaires : il s'agit probablement de ménages âgés, ayant acquis leur logement de longue date, avant la forte hausse des prix de l'immobilier. Ces ménages très modestes peuvent être amenés à quitter le territoire. Il est également possible que ces ménages rencontrent des problématiques d'entretien de leur logement, qui peuvent se solder par des situations d'indignité. Les logements anciens sont en effet surreprésentés dans le parc privé (27,4% contre 24,2% pour l'ensemble des résidences principales) ; il faut cependant rappeler que la majorité de ces logements anciens correspondent à du parc de très bonne qualité, particulièrement attractif.

## 2.2 Un parc locatif privé au rôle social marqué, qui peut jouer un rôle de transition pour les ménages en début de parcours résidentiel

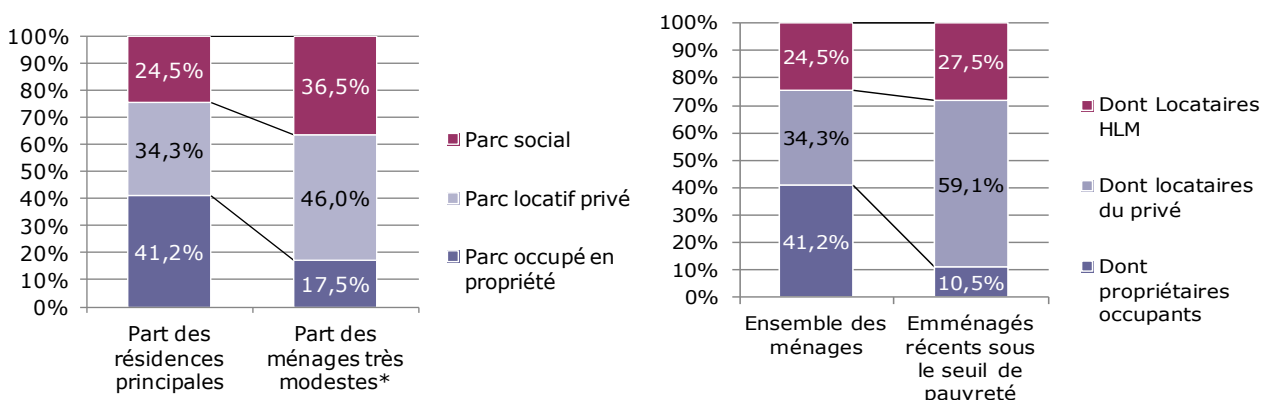
La Communauté d'Agglomération de Seine-Défense compte 20 386 logements locatifs privés, soit 33,6% des résidences principales. Ce taux est nettement supérieur à celui qu'on observe aux échelles de comparaison – ce qui s'explique notamment par le caractère très urbain du territoire, et par la pression immobilière élevée qui rend très difficile l'achat d'un logement, même pour des ménages relativement aisés. La part de locataires du privé est particulièrement importante à Courbevoie, puisqu'elle atteint 35,6% du parc.

Les petits logements (T1-T2) sont là encore les plus nombreux. En revanche, les grands logements sont nettement sous-représentés, notamment à Puteaux : ils ne constituent que 2,8% des logements locatifs privés de l'agglomération, contre 7,6% de l'ensemble des résidences principales. La tension théorique est ainsi extrêmement forte sur les grands logements du parc locatif privé : 908 ménages de plus de 5 personnes y sont logés tandis qu'il n'existe que 534 logements de plus de 5 pièces. Il faut d'ailleurs souligner que cette tension théorique est probablement sous-estimée, dans la mesure où de grands logements peuvent être occupés par des petits ménages (personnes âgées notamment). Le risque de sur-occupation des logements de taille intermédiaire est donc particulièrement fort.

Malgré des prix parfois élevés<sup>18</sup>, ce parc de petits logements constitue donc une première marche dans le parcours résidentiel de nombreux ménages – et un parc de transition avant une accession à la propriété qui se fait souvent en-dehors du territoire. En témoignent la présence de nombreux jeunes (77,2% des moins de 25 ans vivent dans le parc locatif privé contre 33,6% de l'ensemble des ménages) et de ménages aux ressources modestes voire très modestes (46% des ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds de ressources HLM sont logés dans le parc privé, contre 34,3% de l'ensemble des ménages). Ce constat est particulièrement fort à Puteaux, où le parc locatif privé représente 30,6% des résidences principales (hors logements « autres ») mais accueille 43,3% des ménages très modestes.

Le rôle social du parc locatif privé est, en cela, quasiment aussi important que celui du parc public ; il tend d'ailleurs à se renforcer dans la mesure où le poids des ménages très modestes parmi les nouveaux arrivants dans le parc locatif privé est plus grand encore qu'au sein des ménages en place.

### Rôle social des différents parcs : comparaison de la part des ménages en difficulté logée dans chaque parc au vu de leur poids respectif



\* Ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds HLM, communément comparé au seuil de pauvreté

Source : FILOCOM 2011

<sup>18</sup> cf chapitre « Dynamique des marchés immobiliers et parcours résidentiels », I.1

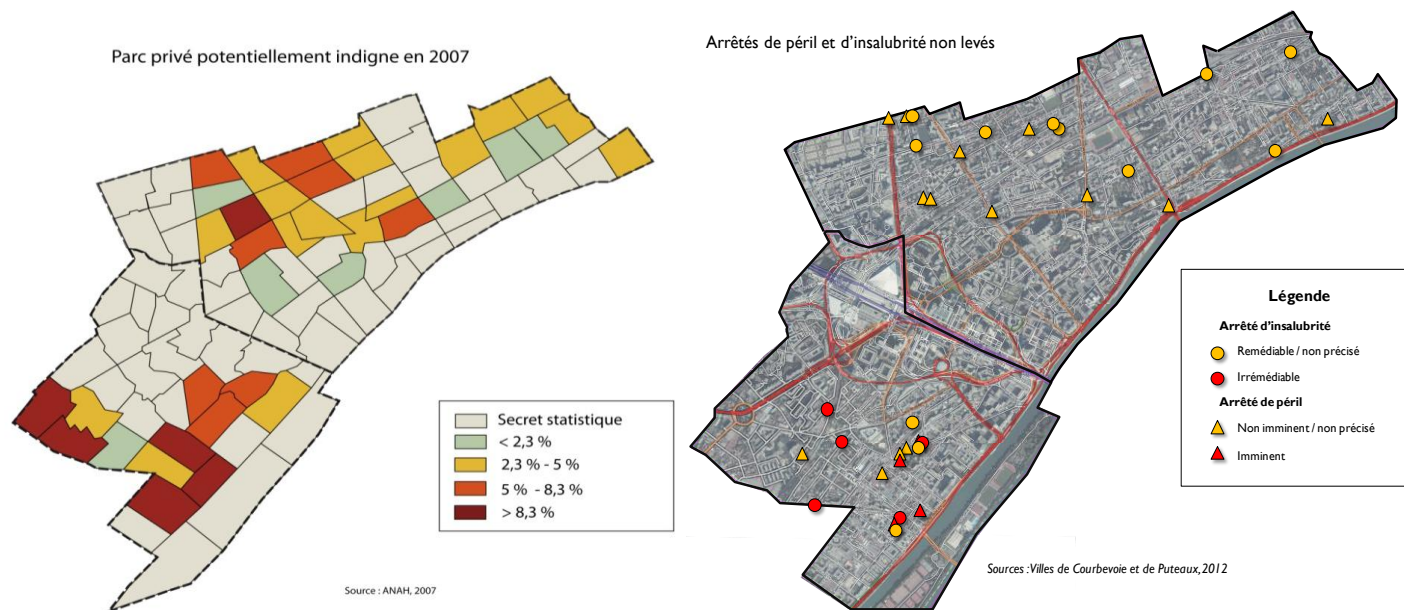
Le parc locatif privé constitue donc un parc social de fait. La présence de nombreux ménages en situation financière précaire, dans un parc locatif privé parfois de faible qualité, peut favoriser le développement de situations d'indignité – A Puteaux notamment. Les logements locatifs privés anciens sont en effet surreprésentés dans le territoire (30,4% de logements construits avant 1949 contre 24,2% pour l'ensemble des résidences principales).

Il faut cependant noter que la production de logement locatif privé connaît un renouveau depuis 1989 (part de logements locatifs privés récents supérieure à celle qu'on observe pour l'ensemble du parc).

### 2.3 Des interventions sur le parc privé ayant permis son amélioration

Les résidences principales de l'agglomération sont, de manière générale, plutôt confortables. Cependant, le parc privé concentre un nombre non négligeable de logements dégradés ; et notamment à Puteaux. En 2007, l'agglomération comptait en effet 1 384 logements potentiellement indignes : 726 à Courbevoie et 658 à Puteaux, soit respectivement 2,3% et 5% du parc de résidences principales, contre 3,8% à l'échelle des Hauts-de-Seine.

Ce parc est cependant concentré dans certains quartiers, comme l'indiquent les deux cartes ci-dessous.



La mise en place de dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé a cependant permis une forte baisse du nombre de logements privés potentiellement indignes à Puteaux : depuis 2003, le PPPI a diminué de 21% dans la commune.

Deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) successives ont en effet été mises en œuvre avec succès depuis 2000 :

- L'une sur le vieux Puteaux, de 2000 à 2005, a permis d'aider 504 propriétaires occupants (soit un large dépassement de l'objectif initial) et 316 propriétaires bailleurs à améliorer leur logement
- L'autre sur le centre-ville, de 2006 à 2009, a permis de traiter 1 144 logements – contre un objectif initial de 600 –, essentiellement situés dans des copropriétés privées. Cette seconde OPAH comprenait notamment un volet « remise sur le marché des logements

vacants », la ville octroyant des aides en échange d'un plafonnement du loyer. Une dizaine de logements a ainsi bénéficié d'un accompagnement.

#### Nombre de logements traités dans le cadre de l'OPAH centre-ville

PO en copropriété	PB en copropriété	Immeubles bailleur unique	Pavillons PO	Pavillons PB	Total
667	354	103	18	2	1144

Source : Bilan de l'OPAH, PACT 92

Les derniers chiffres de l'ANAH s'arrêtant à 2007, il n'est pas possible de montrer les évolutions plus récemment à l'œuvre. Cependant, le PPPI a continué à diminuer fortement, dans la mesure où les projets de développement liés à l'écoquartier des Bergères ont conduit à démolir une grande partie des logements dégradés situés dans les parcelles autour du rond-point de la D 913, parcelles qui faisaient partie des plus concernées par le PPPI en 2007.

Par ailleurs, la Ville de Puteaux a lancé une 3<sup>e</sup> OPAH centrée notamment sur la lutte contre la précarité énergétique et sur les quartiers qui n'avaient pas été concernés par les dispositifs précédents (quartiers République, Front de Seine-Bellini et Bergères-Moulin). Le diagnostic pré-opérationnel a été rendu en janvier 2012 et le dispositif est en cours de montage.

A Courbevoie, le traitement des situations de logements dégradés se fait au cas par cas. Le PACT 92, qui a signé une convention avec le CCAS, réalise des permanences d'information deux matinées par mois afin d'expliquer aux ménages les aides mobilisables pour réaliser des travaux dans leur logement. 83 projets d'amélioration étaient ainsi en cours au 31 décembre 2011.

#### Indicateurs de suivi des projets en diffus - Courbevoie

	2010	2011
Projets lancés	46	33
Projets terminés	26	33
Projets sans suite	17	24
Fréquentation des permanences	108	67

Source : Ville de Courbevoie – PACT 92

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc locatif privé développé</li> <li>• Une part importante de propriétaires aux ressources élevées</li> <li>• Des dispositifs d'intervention dans le parc privé qui se sont révélés efficaces (OPAH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un manque de grands logements</li> <li>• Certains immeubles dont la qualité reste à améliorer</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une nouvelle OPAH à Puteaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un manque de petits logements dans le parc locatif privé qui freine la décohabitation</li> <li>• Un parc locatif privé qui joue un rôle social important → risques de paupérisation et de développement du parc de logements indignes</li> </ul>

### 3. Le parc social

#### 3.1 Un parc développé mais encore peu diversifié

En 2011, le parc social compte 14 556 logements en 2011 (source FILOCOM), soit 24% des résidences principales de l'agglomération. Ce taux est proche de celui qu'on observe à l'échelle du département ou de la région ; il varie cependant très fortement d'une ville à l'autre (8 000 logements sociaux soit 20% du parc à Courbevoie et 6 556 logements sociaux soit 31,7% du parc à Puteaux).

Selon le décompte de l'Etat au 1<sup>er</sup> Janvier 2011<sup>19</sup>, les objectifs fixés par la loi SRU<sup>20</sup> sont atteints dans les deux communes, après un rattrapage effectué par Courbevoie au cours des dernières années

	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux dans le parc de RP
Courbevoie	8 323	20,12%
Puteaux	6 284	30,50%
<b>CA Seine-Défense</b>	<b>14 607</b>	<b>24,1%</b>

Source : inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2011, DRIHL

Cependant, plusieurs facteurs pourraient prochainement remettre en cause ce constat :

#### Usufruit Locatif Social

Ce dispositif repose sur le démembrement temporaire du droit de propriété : le logement (nue propriété) appartient à l'investisseur privé en ayant financé la réalisation, mais l'usufruit appartient à un bailleur social qui perçoit les loyers et assure l'entretien de l'immeuble pendant 15 ans au minimum.

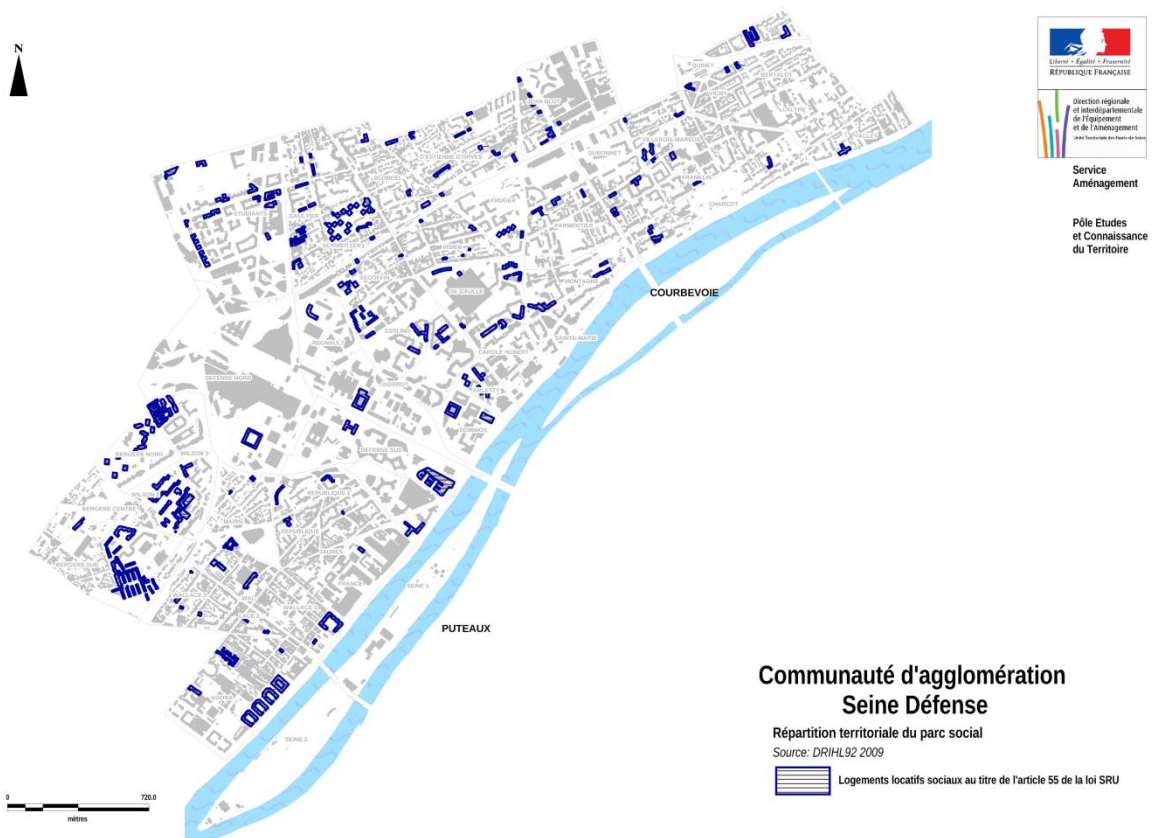
Un prêt de type PLS peut être utilisé par le bailleur pour acquérir l'usufruit; dans ce cas, le logement peut être inclus dans le décompte SRU pour la durée de la convention.

Au terme de la convention, le locataire bénéficie de garanties en matière de relogement par le bailleur, sous conditions de ressources.

- La progression rapide du parc privé pourrait fragiliser la part de logements sociaux dans l'ensemble du parc
- La pérennité du parc social est en partie remise en cause par le développement de produits de type Usufruit Locatif Social, qui sont aujourd'hui inclus dans le décompte SRU mais qui réintégreront à terme le parc privé (voir encadré).
- Le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social porte à 25% la part minimum du logement social pour un certain nombre d'agglomérations, dont la CA Seine-Défense fera de toute évidence partie.

<sup>19</sup> Les logements sociaux ne sont pas comptabilisés de la même manière dans le cadre de la loi SRU et pour la base de données FILOCOM, ce qui explique les différences de taux entre les deux sources.

<sup>20</sup> La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 55 relative à la solidarité et au renouvellement urbain oblige les communes de plus de 1 500 habitants (en Ile-de-France) et comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.



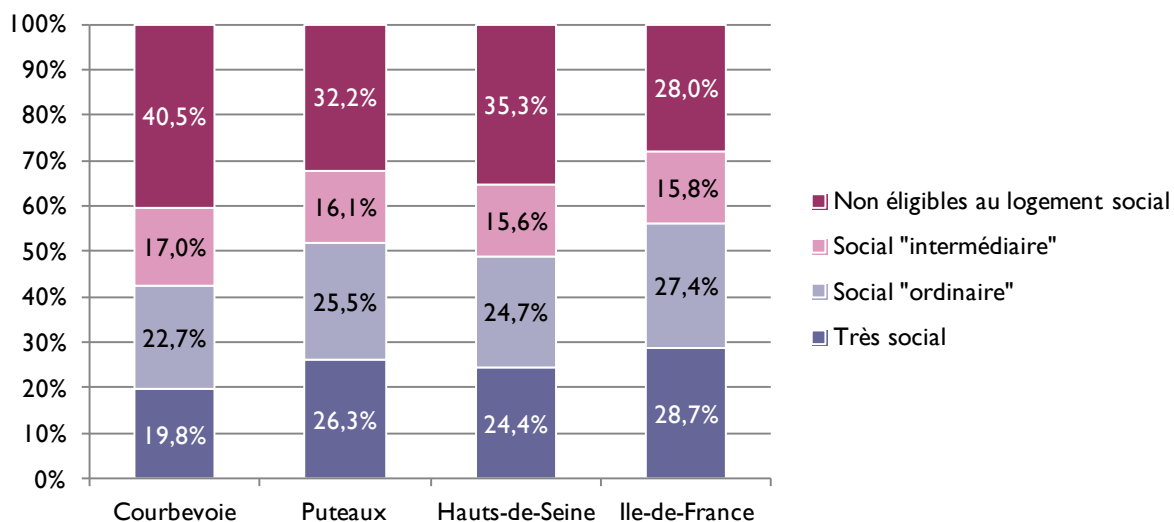
Le parc public est présent dans l'ensemble de l'agglomération, mais certains quartiers concentrent un taux de logement social particulièrement élevé : quartiers 3 et 1<sup>21</sup> à Puteaux (respectivement 63% et 36% de logement social), quartiers Gambetta et Faubourg de l'Arche à Courbevoie (respectivement 35% et 29% de logement social)

<sup>21</sup> Ces quartiers correspondent respectivement et approximativement aux quartiers Pressensé-Rives de Seine et Bergères-Moulins, Lorilleux-Rosiers



Le parc de logements sociaux reste cependant assez peu diversifié. En particulier, la part de logement très social (PLAI) reste faible en comparaison des besoins potentiels (plus du tiers des ménages éligibles au logement social à Puteaux et à Courbevoie pourraient y prétendre).

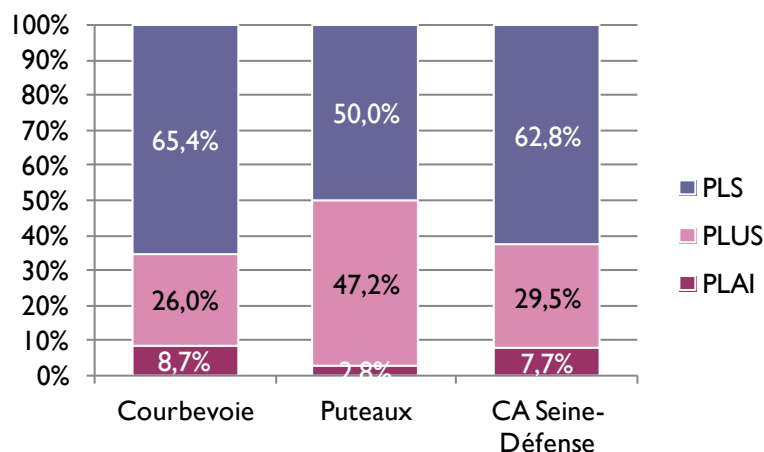
### Eligibilité des ménages de la CASD au logement social en 2011



Source : FILOCOM 2011

La répartition des logements sociaux selon leur mode de financement depuis 2003 indique que la part de logement très social reste faible. Les logements sociaux « ordinaires » (PLUS) sont eux aussi moins représentés, au profit des logements sociaux « intermédiaires » (PLS), probablement portés par la réalisation de structures de logements spécifiques (résidences étudiants, EHPAD...). Ce constat est particulièrement fort à Courbevoie, où les PLS représentent 65,4% des logements financés depuis 2003.

### Répartition des logements sociaux financés entre 2003 et 2011



Source : DRHIL, 2011

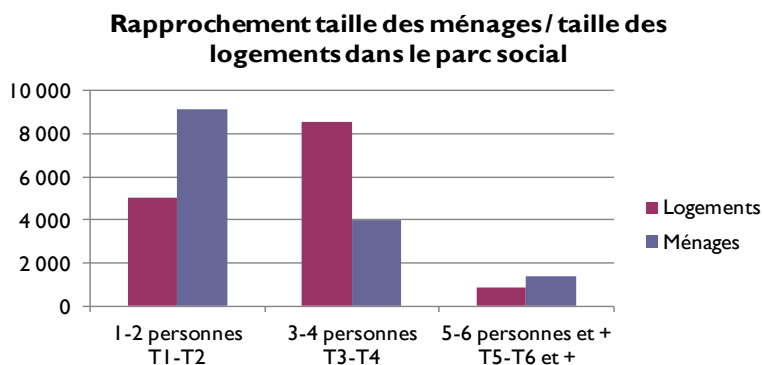
Ce constat peut s'expliquer, en partie, par la difficulté croissante qu'ont les opérateurs à équilibrer leurs opérations dans un contexte foncier tendu.

### 3.2 Une inadéquation entre les caractéristiques des logements et celles des ménages qui se traduit par un blocage des parcours résidentiels

#### 3.2.1 Des situations de sous- et sur-occupation

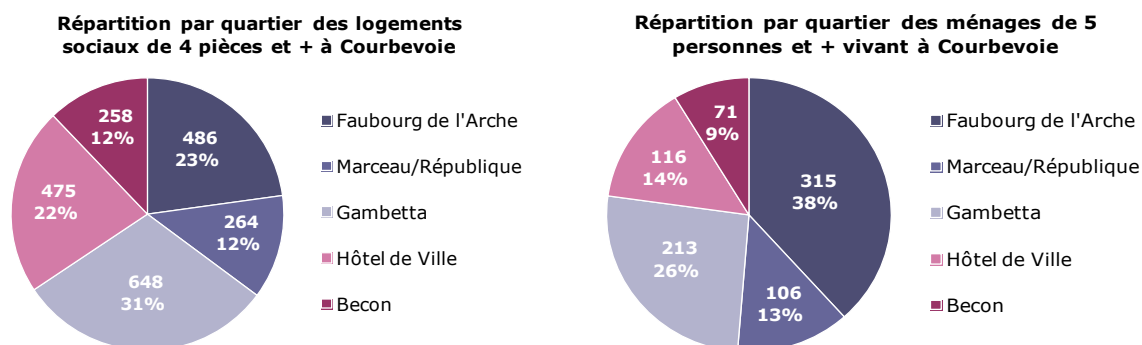
Le rapprochement entre la taille des ménages et celle des logements dans le parc social met en évidence un décalage entre offre et besoins potentiels.

Le nombre de petits logements (T1-T2) est nettement inférieur au nombre de petits ménages (1 ou 2 personnes). Or le parc social constitue, pour un grand nombre de jeunes ménages, une première marche du parcours résidentiel. Le manque de petits logements peut donc être un frein à la décohabitation.



Source : FILOCOM 2011

De la même manière, le nombre de grands logements (T5 et +) semble insuffisant au vu du nombre de grands ménages (5 personnes et +). Une observation pratique vient renforcer ce constat théorique : une partie de ces grands logements est occupée par des personnes âgées dont la situation familiale a évolué et qui se retrouvent en situation de sous-occupation. A Courbevoie par exemple, il apparaît nettement que les quartiers concentrant les grands logements sociaux ne sont pas ceux où on retrouve les grandes familles ; en revanche le taux de personnes âgées de 75 ans et + y est nettement supérieur à la moyenne.



Source : FILOCOM 2011

Ce décalage se traduit par un taux de sur-occupation lourde supérieur à la moyenne à Courbevoie : 3,6% des ménages du parc social sont concernés contre 1% à Puteaux et 3% dans les Hauts-de-Seine.

### 3.2.2 Des freins à la sortie du parc social

L'accès au logement social et la mobilité des ménages en son sein sont également limités par le faible taux de vacance de ce parc : 2,3% à Courbevoie, 3% à Puteaux, contre 3,5% en Ile-de-France et un taux de rotation « naturel » qu'on définit généralement autour de 4%.

Ainsi, de nombreux ménages habitant de longue date le parc social ont vu leurs revenus évoluer, jusqu'à dépasser parfois les plafonds fixés pour l'accès à ce type de logement. 30,8% des ménages habitant le parc social de l'agglomération disposent de ressources supérieures aux plafonds HLM, 22,9% dans les Hauts-de-Seine et 17,4% en Ile-de-France. Cette situation est également due à la présence de nombreux logements sociaux « PLS<sup>22</sup> » dans le territoire.

Les forts écarts de prix entre le parc public et le parc privé, même en cas d'application du surloyer de solidarité, ainsi que le manque d'offre intermédiaire de type PLI, concourent au maintien dans le parc social de ménages dont les ressources dépassent les plafonds. La méconnaissance de ce type de parc de la part des ménages peut également constituer un facteur d'explication.

### 3.3 Un nombre de bailleurs élevé

La gestion du parc public de l'agglomération est extrêmement morcelée. Les deux OPH municipaux regroupent 9 297 logements sociaux, soit 64,7% du parc selon le décompte SRU<sup>23</sup> ; à l'opposé, 20 bailleurs sociaux se partagent 5,1% du parc. Au total, 38 bailleurs différents disposent de patrimoine dans le territoire : 34 sont implantés à Courbevoie, 13 à Puteaux, 9 d'entre eux étant communs aux deux Villes<sup>24</sup>.

#### Répartition des bailleurs selon la taille de leur parc (inventaire SRU) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

	Nb bailleurs	Part du parc
OPH municipaux > 4000 logements	2	64,7%
Bailleurs 300 à 700 lgts	5	16,3%
Bailleurs 100 à 300 lgts	11	13,8%
Bailleurs <100 lgts	20	5,1%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>

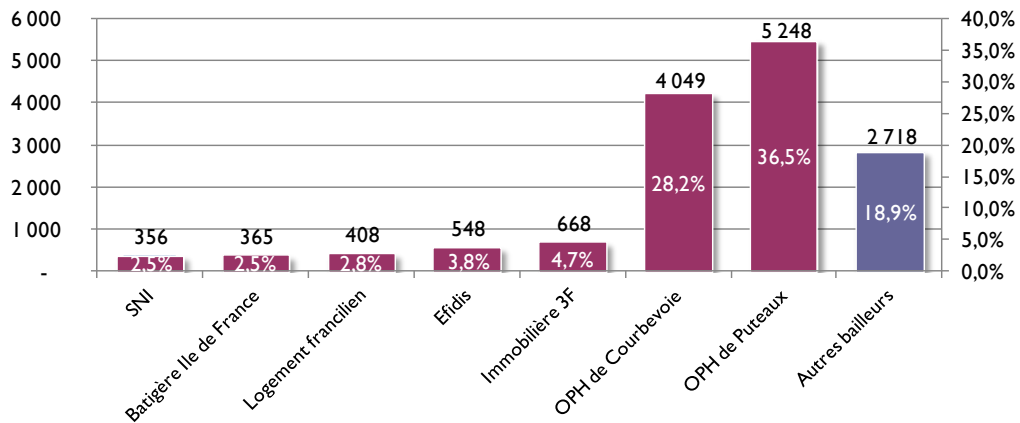
Source : inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2010, DRIHL

<sup>22</sup> Logements sociaux accessibles aux ménages dont les ressources sont comprises entre 100% et 130% des plafonds HLM.

<sup>23</sup> Décompte au 1<sup>er</sup> janvier 2010

<sup>24</sup> ADOMA, Antin résidences, Batigère, France Habitation, Immobilière 3F, Logement Francilien, Logirep, Logis Transport, OPH des Hauts-de-Seine

### Répartition du parc social de l'agglomération selon les bailleurs



Source : inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2010, DRIHL

Bien que certains bailleurs soient concentrés sur la gestion de structures spécifiques, le nombre d'intervenants est donc très important, et notamment à Courbevoie. Les deux communes agissent en étroite collaboration avec leurs OPH respectifs ; il leur est en revanche difficile de nouer des liens étroits avec chacun des bailleurs du territoire.

Afin de remédier à ces difficultés, la Ville de Courbevoie a élaboré une charte interbailleurs qui implique une réflexion globale et qui devrait permettre :

- de travailler collectivement au maintien et à l'amélioration du parc social dans la commune
- de favoriser les parcours résidentiels dans le parc social, en encourageant les mutations et en développant une offre à destination des étudiants et des personnes âgées au sein du parc existant
- de proposer une offre de services adaptée aux besoins des locataires
- de consolider le cadre de dialogue entre les bailleurs et les locataires
- de mettre en place un cadre de travail partenarial entre la ville et les bailleurs

Le Contrat de Développement Territorial prévoit d'étendre cette Charte à la ville de Puteaux. La présence de bailleurs communs et de problématiques complémentaires (manque de petits logements à Puteaux, de grands logements à Courbevoie) devraient favoriser l'émergence d'un tel dispositif et pourraient permettre d'améliorer le taux de satisfaction de la demande.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un parc social développé, qui joue un rôle d'accueil des classes modestes et moyennes en l'absence de parc privé accessible</li> <li>● Un parc relativement récent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un manque de petits logements à Puteaux et de grands logements à Courbevoie → situations de sur-occupation et difficultés de décohabitation</li> <li>● Une forte tension et une faible mobilité dans le parc social</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Inscription dans le protocole d'accord du CDT de l'extension à Puteaux de la charte inter-bailleurs</li> <li>● 9 bailleurs en commun entre les deux communes</li> <li>● Une complémentarité de l'offre en termes de typologies entre les deux communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vigilance SRU à Courbevoie au vu de l'accroissement du parc de logements et des possibles évolutions de la législation</li> <li>● Multiplicité de bailleurs → fragmentation du parc et relations collectivités / bailleurs plus difficiles à instaurer</li> <li>● Vieillesse des occupants du parc</li> <li>● Un parc des années 50-75 non négligeable → des enjeux de réhabilitation?</li> </ul>

## Le logement des publics spécifiques

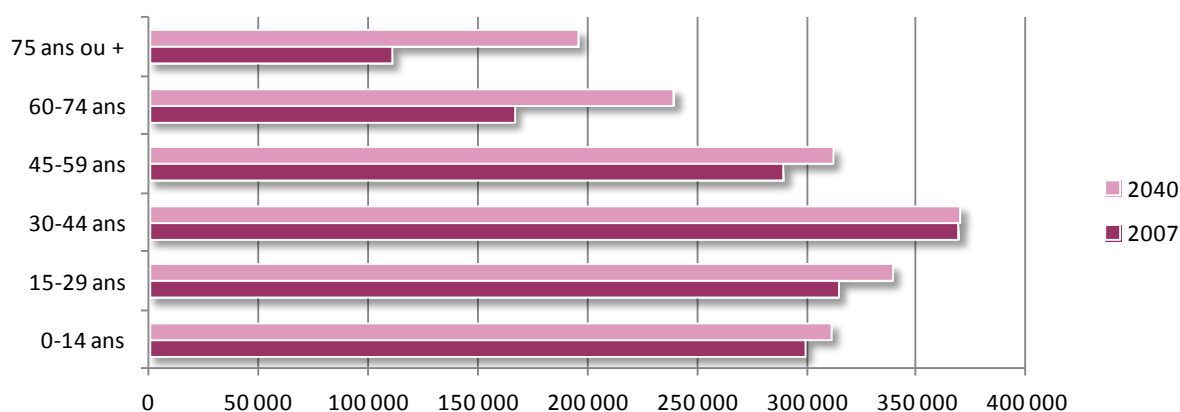
### I. Logement des personnes âgées : des solutions à développer pour les plus modestes

La CA de Seine-Défense est un territoire relativement jeune : les ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans ne représentent que 27,9% de la population, contre 32,2% dans les Hauts-de-Seine et 32,4% en Ile-de-France. Certains quartiers concentrent cependant une forte part de personnes âgées, notamment Hôtel de Ville et Bécon à Courbevoie et les quartiers 3 et 4<sup>25</sup> à Puteaux (taux supérieur à 13,4% contre 11% dans l'agglomération).

Par ailleurs, le territoire n'échappe pas à la tendance nationale du vieillissement de la population. Ainsi, le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a augmenté de 17,2% entre 1999 et 2008, contre 16% dans les Hauts-de-Seine et 15% en Ile-de-France. Il faut cependant noter que cette évolution concerne essentiellement Courbevoie, où la part de plus de 75 ans a augmenté de +23,1% contre +6,2% à Puteaux.

La proportion de personnes âgées dans l'ensemble de la population reste relativement stable à l'échelle de l'agglomération ; cependant, l'INSEE prévoit une forte augmentation de ce taux d'ici à 2040 à l'échelle du département (+57% estimés entre 2007 et 2040).

**Projection : évolution de la structure par âge de la population des Hauts-de-Seine à l'horizon 2040**

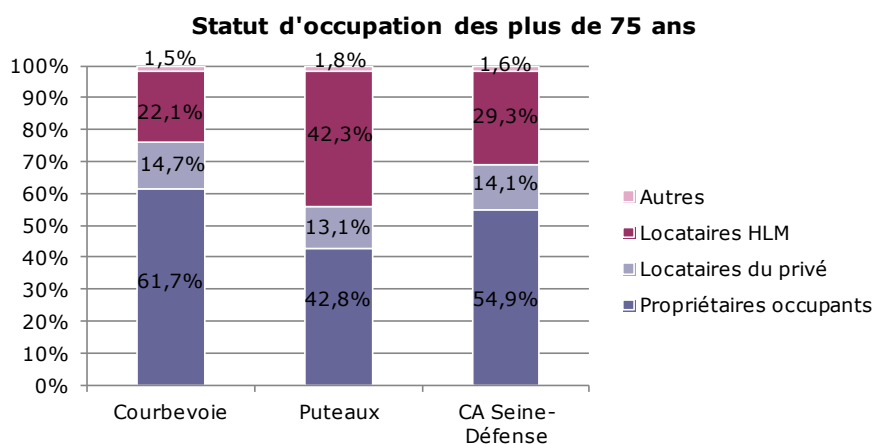


Source : INSEE, Omphale, scénario intermédiaire

La plupart des personnes âgées de l'agglomération sont aujourd'hui propriétaires. Or ce parc est souvent ancien, et les moyens de ces ménages relativement réduits – qu'il s'agisse de moyens financiers ou de capacité à supporter l'organisation et le suivi de travaux lourds. La grande majorité des logements reste donc inadaptée au vieillissement (présence d'étages, de baignoires, absence de poignées, de rampes...). Certains de ces bâtiments peuvent également être de mauvaise qualité, entraînant des situations d'indignité.

<sup>25</sup> Quartier 3 : correspond environ aux quartiers Bergères – Moulins, Lorilleux – Rosiers ; Quartier 4 : La Défense

Les personnes âgées sont également très présentes dans le parc social : 29,3% des plus de 75 ans y sont logés contre 24% de l'ensemble des ménages. Ce constat est particulièrement flagrant à Puteaux, où près de la moitié des personnes âgées sont locataires du parc social.



Source : FILOCOM 2011

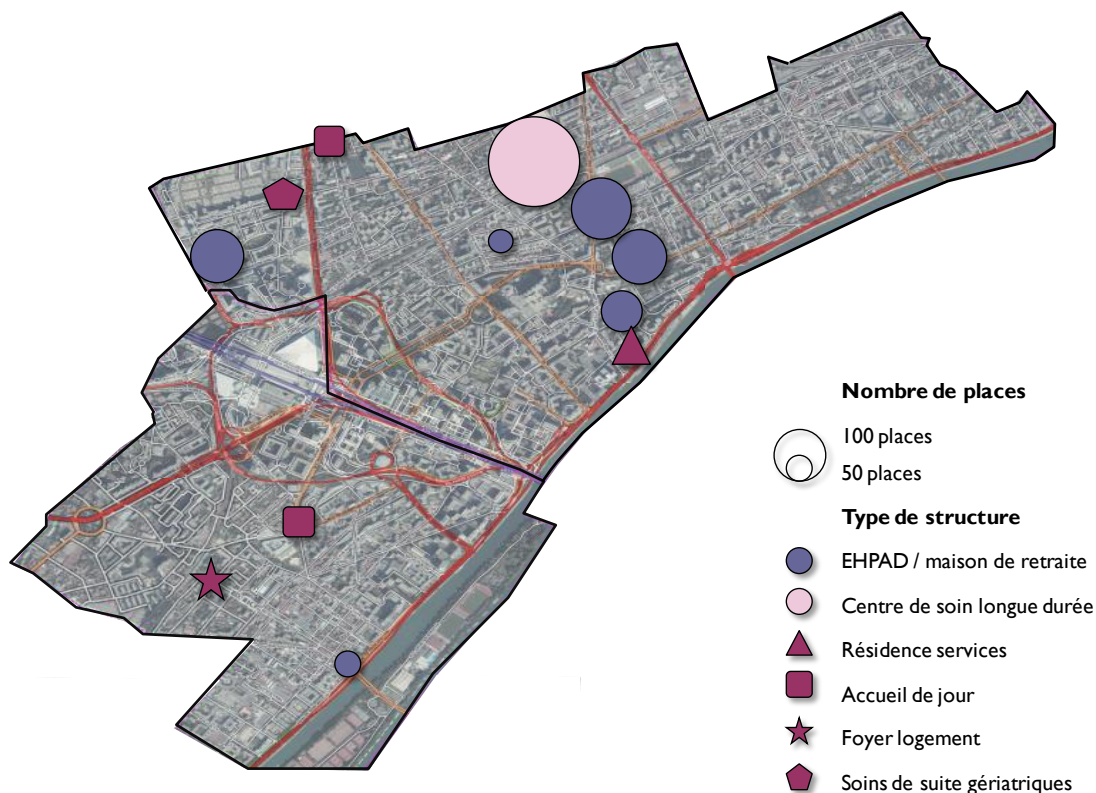
Comme indiqué dans le paragraphe sur le parc social, les ménages âgés occupent souvent de grands logements, qui permettaient de loger leur famille au moment où l'attribution a été faite mais qui ne correspondent plus aujourd'hui à leurs besoins. Ces situations de sous-occupation limitent les possibilités d'entrée dans le parc social des grandes familles. Les bailleurs tentent d'inciter les personnes âgées à déménager vers un logement plus adapté (politique de maintien du loyer au m<sup>2</sup> testée par l'OPH de Puteaux par exemple), mais les résultats restent mitigés dans la mesure où ces ménages souhaitent souvent rester dans leur logement.

Par ailleurs, comme dans le parc privé, le vieillissement de la population entraîne des besoins croissants en matière d'adaptation des logements à la dépendance et au handicap. Aujourd'hui, les principaux bailleurs du territoire réalisent des adaptations à la demande des locataires, sans véritable suivi des travaux effectués ni connaissance des besoins potentiels qui pourraient émerger.

Plusieurs structures permettent d'orienter et d'accompagner les personnes âgées pour leur permettre de se maintenir à domicile : le CCAS (Puteaux) et le CLIC (Courbevoie) mettent les ménages en relations avec différentes associations conventionnées fournissant des services à la personne (Assistéo, Domidom, Amelis...)

Les personnes âgées sont également logées au sein des nombreuses structures spécifiques du territoire : en particulier, 530 places sont disponibles au sein des 6 EHPAD de l'agglomération.

## Structures et logements spécifiques à destination des personnes âgées



Source : Communes et entretiens structures

Cependant, ces structures sont inégalement réparties dans le territoire, la majorité d'entre elles étant implantées à Courbevoie. Ainsi, Puteaux ne dispose que de 50 places en EHPAD. Les projets en cours devraient cependant permettre d'améliorer cette offre : 2 nouvelles structures sont en effet prévues à Puteaux, au sein de l'éco-quartier des Bergères.

L'hébergement au sein de ce type de structures reste toutefois relativement cher : les tarifs sont compris, selon les cas, entre 57 € et 125 € par jour – soit plus de 1 700 € par mois, alors même que les ressources des personnes âgées sont faibles et que la demande de solutions à faibles coûts est importante. Seule une structure (Les Chenêts, 80 places) est aujourd'hui habilitée à l'aide sociale ; cette offre est complétée par une trentaine de lits conventionnés répartis dans l'agglomération. Cette offre devrait être renforcée :

- Livraison prochaine de l'extension de l'Union Belge : 19 places (non conventionnées)
- Construction d'un établissement d'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer : 76 chambres dont 19 en PLS, livraison 2013
- Construction de l'EHPAD Médicis – 118 places dont 30 conventionnées, livraison 2014.

Le schéma départemental gérontologique, réalisé pour la période 2005 à 2010, décline en fiches actions cinq grandes orientations :

- Donner à la personne âgée le choix de son mode de vie
- Améliorer la qualité de vie des personnes âgées
- Optimiser la coordination des acteurs
- Professionnaliser la prise en charge
- Faciliter la mise à disposition, la circulation et le partage d'information



Il prévoyait par ailleurs un rattrapage des Hauts-de-Seine en matière de structures d'accueil des personnes âgées dans la mesure où le taux d'équipement était inférieur à la moyenne régionale. Les projets seraient favorisés s'ils étaient dans les communes les moins dotées, totalement habilités à l'aide sociale, proches des services et des transports et présentant un caractère innovant.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une offre de places dans les maisons de retraite privées importante et qui satisfait les besoins</li> <li>● L'existence d'une résidence services pour les personnes autonomes</li> <li>● Une prise en charge du maintien à domicile</li> <li>● Un parc de logements récent sur Courbevoie qui est plus facilement adaptable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une seule maison de retraite accueillant uniquement les bénéficiaires de l'aide sociale dans le territoire et des structures privées coûteuses</li> <li>● L'absence de certains types d'hébergement (accueil familial, structures des caisses de retraite)</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aides financières pour l'adaptation des logements sociaux et privés</li> <li>● Développement d'une offre nouvelle en cours</li> <li>● Logement des personnes âgées : axe important de la charte interbailleurs à Courbevoie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Difficultés d'accessibilité aux structures spécialisées pour les personnes âgées à faibles ressources</li> </ul>

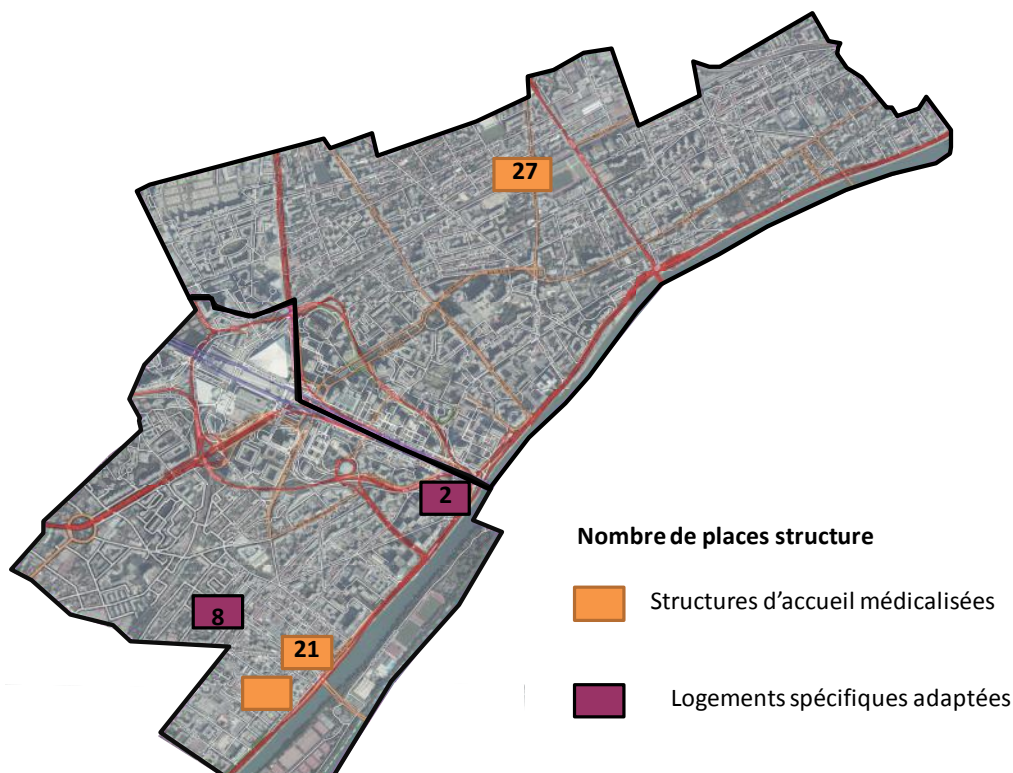
## 2. Logement des personnes handicapées : des structures à adapter aux nouvelles pathologies et au vieillissement

Le nombre de personnes handicapées résidant dans l'agglomération est relativement difficile à déterminer, car il n'existe pas de statistiques à cette échelle. Au niveau départemental, en 2010, 16 personnes sur 1000 âgées de 20 à 64 ans percevaient l'allocation adulte handicapé (taux identique à l'échelle régionale) et 10 personnes sur 1000 l'allocation éducation enfant handicapé (11 à l'échelle régionale).

Les personnes handicapées éprouvent d'importantes difficultés pour accéder à un logement :

- Les handicaps peuvent être très divers, et il est souvent difficile de trouver un logement totalement adapté aux besoins des personnes concernées – tant en termes d'équipement du logement que, dans le cas des structures spécialisées, de services à la personne. Les troubles psychiatriques, en particulier, sont aujourd'hui peu pris en compte. L'agglomération compte aujourd'hui 3 structures d'accueil médicalisées (Un foyer d'accueil médicalisé pour l'hébergement des personnes souffrant d'autisme et de psychotisme à Courbevoie, un foyer d'accueil médicalisé de jour pour adultes gravement handicapés et un centre de jour pour cérébro-lésés à Puteaux), mais le faible taux de rotation limite les possibilités de loger de nouvelles personnes. Par ailleurs, une dizaine de logements ont été adaptés et bénéficient d'un accompagnement spécifique, mais ils sont tous situés à Puteaux. Les entretiens réalisés auprès des acteurs du logement des personnes handicapées ont fait ressortir des besoins en matière d'hébergement pour les enfants handicapés et pour les adultes handicapés physiques.

### Structures d'accueil et logements à destination des personnes handicapées



Source : Communes et entretiens structures

- Les personnes handicapées disposent généralement de faibles ressources, or l'accès au parc privé ou à des structures médicalisées est généralement très onéreux. En ce qui concerne le logement social, comme évoqué pour les personnes âgées, les adaptations se font à la demande.

Un certain nombre d'aides financières viennent cependant diminuer le taux d'effort de ces personnes :

- Le Conseil Général (Allocation Adulte Handicapé, Allocation éducation enfant handicapé...)
- La MDPH (complément de ressources pour les personnes sans activité professionnelle, majoration pour vie autonome, prestation de compensation...)
- A Puteaux, une allocation différentielle est versée aux personnes handicapées (différence entre les revenus de la personne et un plafond fixé en fonction de la taille du ménage, pour les personnes habitant Puteaux depuis au moins 5 ans)

De plus, les réseaux d'acteurs accompagnant les personnes handicapées sont bien structurés aux différentes échelles :

- la Maison départementale des personnes handicapées de Nanterre, qui constitue un guichet unique pour l'information et l'orientation des personnes handicapées
- depuis 2003, le Conseil Départemental Consultatif des Personnes Handicapées est chargé de définir la politique départementale, de recenser les publics et d'évaluer les besoins
- A Puteaux, le Palais de la réadaptation est géré par l'Association d'Entraide des Polios et Handicapés (ADEPH). Il comprend des ateliers, un centre d'aide au travail, des salles de réunion, un restaurant et un service d'assistance respiratoire.

Par ailleurs, chacune des communes a initié, en lien avec les bailleurs sociaux, un travail de recensement de l'offre accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le Schéma départemental pour le logement des personnes handicapées, réalisé pour la période 2007-2011, met l'accent sur le maintien à domicile des personnes handicapées et sur la prise en compte du vieillissement dans les structures d'hébergement spécifique (notamment via le rapprochement des services personnes âgées et personnes handicapées). Par ailleurs, ce document prévoit la mobilisation de 6% du contingent du Conseil Général pour favoriser le logement des personnes handicapées dans le parc social.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un recensement des structures accessibles</li> <li>● Des services permettant le maintien à domicile</li> <li>● Le guichet unique de la Maison départementale des personnes handicapées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une offre insuffisante de structures d'hébergement spécialisé</li> <li>● Un faible taux de rotation dans les structures existantes qui limite les possibilités de répondre à la demande</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Renforcement du réseau d'acteurs autour de la MDPH</li> <li>● Articulation de la prise en charge des personnes handicapées avec les structures d'accueil médicalisé des personnes âgées</li> <li>● Aides financières pour l'adaptation des logements sociaux et privés (aide APA Habitat du Conseil Général, aides de l'ANAH...)</li> <li>● Identification des logements adaptés dans le parc social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vieillesse des personnes handicapées et apparition de nouvelles pathologies</li> </ul>

### 3. Logement des personnes défavorisées : une offre spécifique à développer et à articuler avec le logement ordinaire pour favoriser les parcours résidentiels

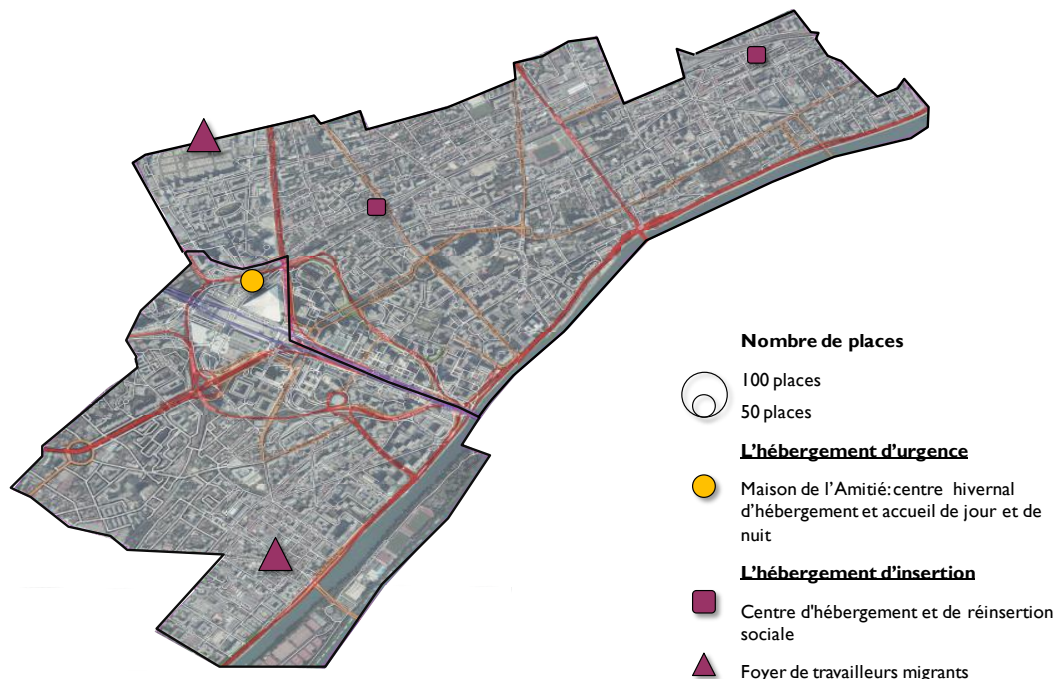
La population habitant la communauté d'agglomération dispose en moyenne de ressources supérieures à celle des échelles de comparaison. Les ménages très modestes (éligibles au logement très social) représentent cependant 22,1% des ménages de l'agglomération. Ils sont particulièrement présents à Puteaux (26,3%) et dans certains quartiers (taux supérieurs à 25% dans les quartiers Gambetta à Courbevoie, 2 et 3 à Puteaux<sup>26</sup>).

Ces ménages sont essentiellement logés dans le parc locatif privé (39,8%) et dans le parc locatif social (38%). Le paragraphe 2.2 du chapitre « Le parc de logements » a ainsi montré que le parc locatif privé jouait, en l'absence de parc public suffisant, le rôle de parc social de fait – et notamment pour les ménages situés en-dessous du seuil de pauvreté.

L'agglomération dispose également de plusieurs structures d'accueil à destination des publics défavorisés :

- 2 Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, pour un total de 71 places, mais qui sont tous deux situés à Courbevoie. Les deux centres hivernaux qui existaient dans la commune sont fermés depuis 2008
- 2 foyers de travailleurs migrants (l'un de 150 places géré par l'AFTAM, l'autre à Puteaux)
- 1 accueil de nuit dans la « Maison de la solidarité » à Puteaux, géré par l'association « Le Comité Solidarité Défense ».

#### Structures d'accueil à destination des personnes défavorisées



Source : Communes et entretiens structures

<sup>26</sup> Q2 rassemble en partie les quartiers du Vieux Puteaux et du Centre Ville, Q3 les quartiers Bergères-Moulins, Lorilleux et Rosiers

Le CCAS de Courbevoie et la « Maison de la solidarité » à Puteaux réalisent également un accueil de jour.

Par ailleurs, la CATEH gère 3 logements financés au titre de l'Allocation Temporaire Logement qui peuvent accueillir 10 personnes.

Les objectifs fixés par l'article 69 de la loi MOLLE sont ainsi dépassés, puisque le territoire comprend 193 places d'hébergement pour une obligation de 126 places. Cependant, les gestionnaires de structures spécifiques indiquent avoir beaucoup de mal à répondre à la très forte demande, dans la mesure où les taux de rotation restent extrêmement faibles. Par ailleurs, le développement de maisons-relais et de logements ALT est rendu difficile par les coûts du foncier. Enfin, l'insuffisance du nombre de petits logements sociaux financés en PLAI limite les possibilités d'intégrer un logement autonome pour les ménages en difficulté.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, réalisé pour la période 2009-2011 prévoit d'agir selon 6 grandes orientations :

- améliorer l'accès au logement autonome des personnes sortant de structures d'hébergement gérées par l'Etat.
- Favoriser l'accès au logement des ménages issus des structures d'hébergement
- mise en œuvre de la circulaire 5/03/2009 pour la relance relative à l'hébergement
- production d'une offre nouvelle de logements très sociaux
- répertoire des immeubles indignes
- prévention des expulsions locatives

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● La réponse aux obligations réglementaires pour l'hébergement d'urgence</li> <li>● La présence de deux centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), d'un foyer de travailleurs migrants (FTM) et d'un accueil de jour et de nuit (Maison de l'Amitié)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une faible rotation dans les structures d'hébergement existantes</li> <li>● Des difficultés d'accès au logement social et une offre limitée de logements très sociaux</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une coordination des partenaires pour fluidifier les parcours résidentiels des personnes défavorisées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une tension du marché foncier et locatif qui freine le développement de l'offre d'hébergement et de logements en ALT</li> </ul>

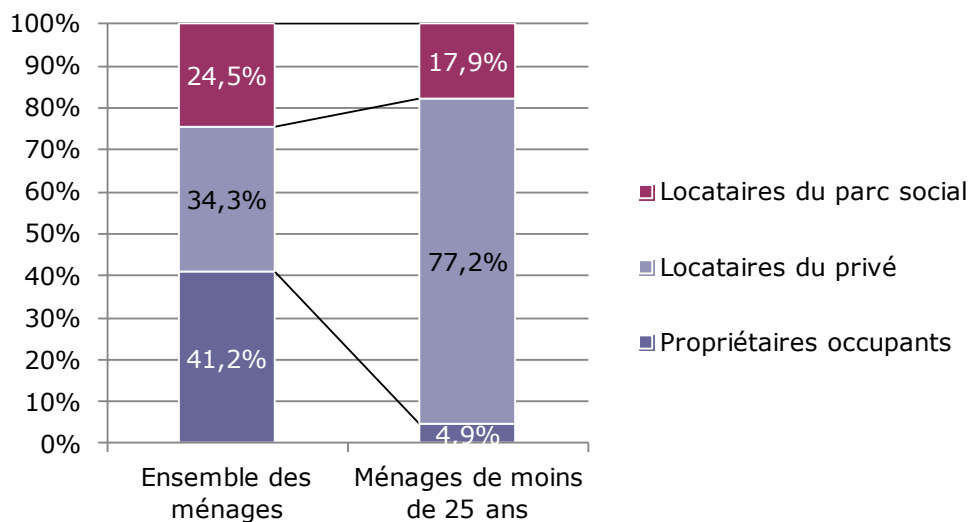
#### 4. Logement des jeunes : permettre le développement d'une offre abordable et adaptée aux besoins

Les jeunes de 15 à 24 ans représentent 11,4% de la population intercommunale, contre 12,1% à l'échelle départementale et 13,3% à l'échelle régionale (Source INSEE 2008). Pourtant, la CASD accueille chaque jour dans son territoire de nombreux jeunes, qu'il s'agisse d'étudiants, d'apprentis ou de jeunes salariés. Les emplois sont en effet nombreux et l'offre de formation particulièrement développée : université Paris Ouest-Nanterre La Défense, université Paris Dauphine, pôle Léonard de Vinci, l'Essec, Institut de Formation des Banques, Ecole Nationale des Assurances... Cet écart entre attractivité universitaire et faible proportion de jeunes traduit d'importantes difficultés de logement pour ces derniers dans un contexte immobilier tendu.

La très grande majorité des jeunes ménages est ainsi logée dans le parc locatif privé, dans la mesure où c'est le seul qui lui est accessible :

- Leur entrée dans le parc social est limitée par la méconnaissance de leurs droits, le manque de petits logements et la longueur des délais d'attribution - en particulier pour les étudiants dont le parcours, et donc le lieu de vie, peut varier d'une année à l'autre. Certains bailleurs tentent cependant d'améliorer la réponse aux besoins des jeunes, à l'image de l'OPH de Courbevoie qui expérimente la possibilité laissée par la loi MOLLE de créer des baux à durée limitée (1 an).
- Outre le fait que l'achat d'un logement ne corresponde pas forcément aux besoins ou aux souhaits de jeunes en décohabitation, les prix de l'immobilier rendent l'accession à la propriété totalement inabordable pour ces publics.

Rôle d'accueil des jeunes des différents parcs



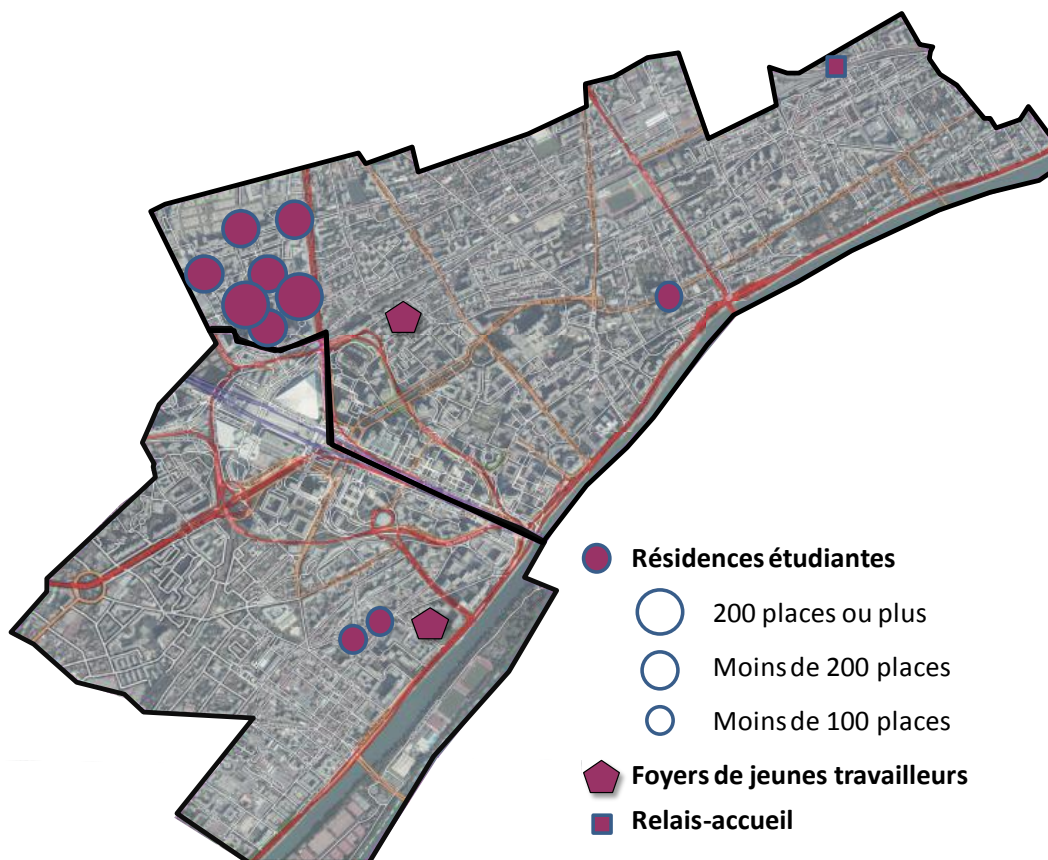
Source : FILOCOM 2011

Les loyers du parc privé restent cependant extrêmement élevés, et seuls les jeunes soutenus par leurs parents ou aux ressources financières suffisantes peuvent se maintenir dans le territoire.

Les 1 333 places au sein des 9 résidences étudiantes implantées dans le territoire permettent de proposer aux jeunes une offre adaptée à leurs besoins (en matière de typologie, de services...). Ces solutions de logement sont cependant inégalement réparties dans le territoire (seulement 48 places à Puteaux, et concentration des structures dans le quartier Faubourg de l'Arche à Courbevoie) et relativement onéreuses (entre 600 € et 800 € par mois pour un studio).

Les deux Foyers de Jeunes Travailleurs permettent d'accueillir 94 jeunes à Courbevoie et 59 à Puteaux à un prix moins élevé (423 € à 662 € par mois, prestations comprises). Reste que l'offre de logements à prix accessibles pour les jeunes est insuffisamment développée dans le territoire ; les acteurs de l'habitat ont ainsi identifié des besoins en matière de résidence CROUS.

### Offre de logements à destination des jeunes



Source : communes et entretiens structures

Le développement de l'offre en logement des jeunes est donc un enjeu majeur, et le sera d'autant plus à l'avenir que le projet du Grand Paris, qui sera décliné à travers le Contrat de Développement Territorial, prévoit développer l'offre de formation et de renforcer son lien avec les entreprises de manière à créer un véritable pôle d'innovation.



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>● La proximité de pôles universitaires de rayonnement régional</li> <li>● La présence d'une population jeune importante et en augmentation</li> <li>● Une offre de logements spécifiques développée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Une offre de résidences sociales trop peu développée et une absence de résidence CROUS → ne permet pas d'accueillir les jeunes à faibles revenus</li> <li>● Des loyers élevés dans le parc privé</li> <li>● Des difficultés d'accès au parc social</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Volonté du Conseil Général de créer 3000 logements étudiants d'ici 2013 (convention-cadre CG/Etat de 2008)</li> <li>● Volonté de l'ALJT de développer des résidences à proximité de la Défense</li> <li>● Mise en place de baux à durée limitée (cadre loi MOLLE)</li> <li>● Le logement des jeunes est un axe important de la charte interbailleurs de Courbevoie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● La précarisation des jeunes : des ressources faibles et irrégulières</li> </ul>

## **5. Logement des gens du voyage**

---

Le cadre légal n'impose pas à l'agglomération de créer une aire d'accueil des gens du voyage dans son territoire.

Un schéma d'accueil des gens du voyage avait été élaboré pour la période 2002-2008, et est en cours de redéfinition.

L'Etat a cependant indiqué, au cours du diagnostic, que la Communauté d'Agglomération devrait participer à l'effort de solidarité régional dans le cadre du Grand Paris.

## Dynamiques des marchés immobiliers et parcours résidentiels

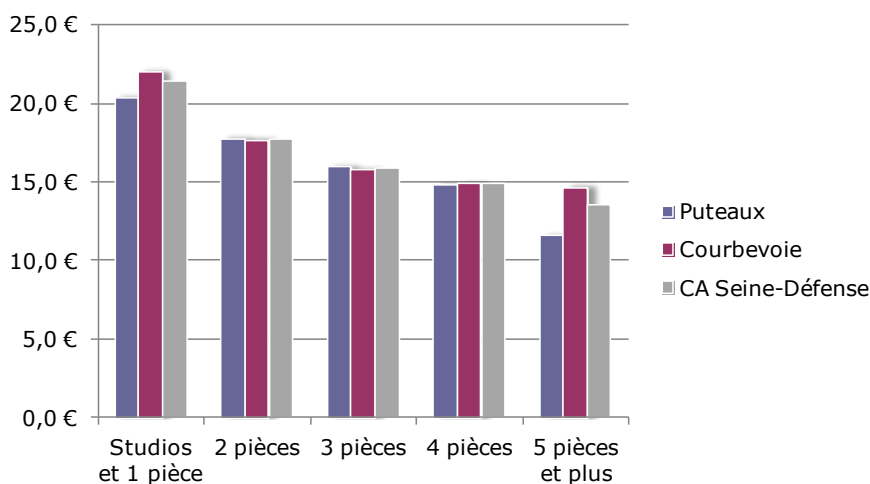
### I. Des marchés de l'immobilier dynamiques mais relativement tendus

#### I.1 Marché locatif privé : des loyers élevés, mais qui restent inférieurs à la moyenne départementale

Selon les données 2011 du site Clameur.fr, le loyer moyen des logements privés était de 17,3 €/m<sup>2</sup> en 2011 – soit 5% de hausse par rapport à 2010. Bien que relativement élevée (12,4 €/m<sup>2</sup> environ à l'échelle nationale), cette valeur reste inférieure à ce qu'on peut observer à l'échelle département (18,3 €/m<sup>2</sup>). Les loyers restent plus élevés à Courbevoie mais croissent plus rapidement à Puteaux (+7,6% entre 2009 et 2010 puis +5% entre 2010 et 2011, contre +1,3% et +5% à Courbevoie), ce qui confirme la dynamique de « rattrapage » de cette commune en termes de prix de l'immobilier.

Les petits logements sont, proportionnellement, plus chers que les grands : constat classique qui s'explique par l'existence de coûts incompressibles quelle que soit la taille du logement. Il faut noter, en revanche, que la croissance des prix est concentrée sur les logements de 4 pièces et plus. Cette évolution vient renforcer l'analyse selon laquelle le nombre de grands logements est trop faible au vu des besoins du territoire (nombreuses familles), ce qui crée une tension sur ce marché. Le nombre de grands logements étant plus important à Puteaux, la pression y est moindre qu'à Courbevoie et donc les prix au m<sup>2</sup> moins élevés.

Loyers du parc privé selon la typologie du logement (en €/m<sup>2</sup>)



Source : Clameur.fr

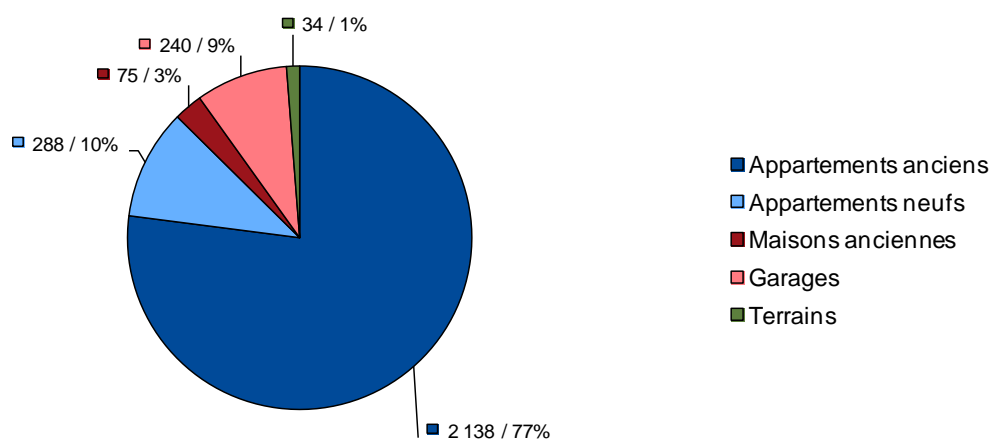
## I.2 Marché de l'accession à la propriété

En 2011, 2 212 logements se sont vendus dans la Communauté d'Agglomération, dont 1 492 à Courbevoie et 720 à Puteaux<sup>27</sup>, ce qui correspond plus ou moins au poids de chaque commune dans le parc de logements de l'agglomération. Après une quinzaine d'années de hausse continue, le volume des transactions est donc globalement en baisse – résultat de la crise économique à l'œuvre depuis 2008.

Les dynamiques de vente varient selon les territoires : 70% des transactions réalisées entre 2007 et 2011 se sont concentrées dans quatre quartiers de Courbevoie (Bécon (23%), Hôtel de Ville, Marceau et Faubourg de l'Arche) et dans le quartier 2<sup>28</sup> de Puteaux. Au vu de la dimension de leur parc de logements, les quartiers les plus dynamiques sont les quartiers 2 et 5 de Puteaux<sup>29</sup>. La livraison de nombreux logements neufs, notamment dans le quartier Faubourg de l'Arche, pourrait expliquer en partie ce constat.

La majorité des ventes concerne des appartements anciens – ce qui apparaît comme logique au vu du profil du parc de logements de l'agglomération.

**Transactions réalisées en 2011 selon le type de logement**



Source : Base BIEN, 2011

Le nombre de logements neufs vendus reste inférieur à 500 logements par an depuis 2005, après un pic à près de 2 500 logements en 1999. Cette évolution renvoie à la dynamique de construction neuve<sup>30</sup> : la réalisation de ZAC a entraîné l'apparition sur le marché de nombreux logements neufs à Courbevoie autour des années 2000, mais la production a nettement ralenti depuis.

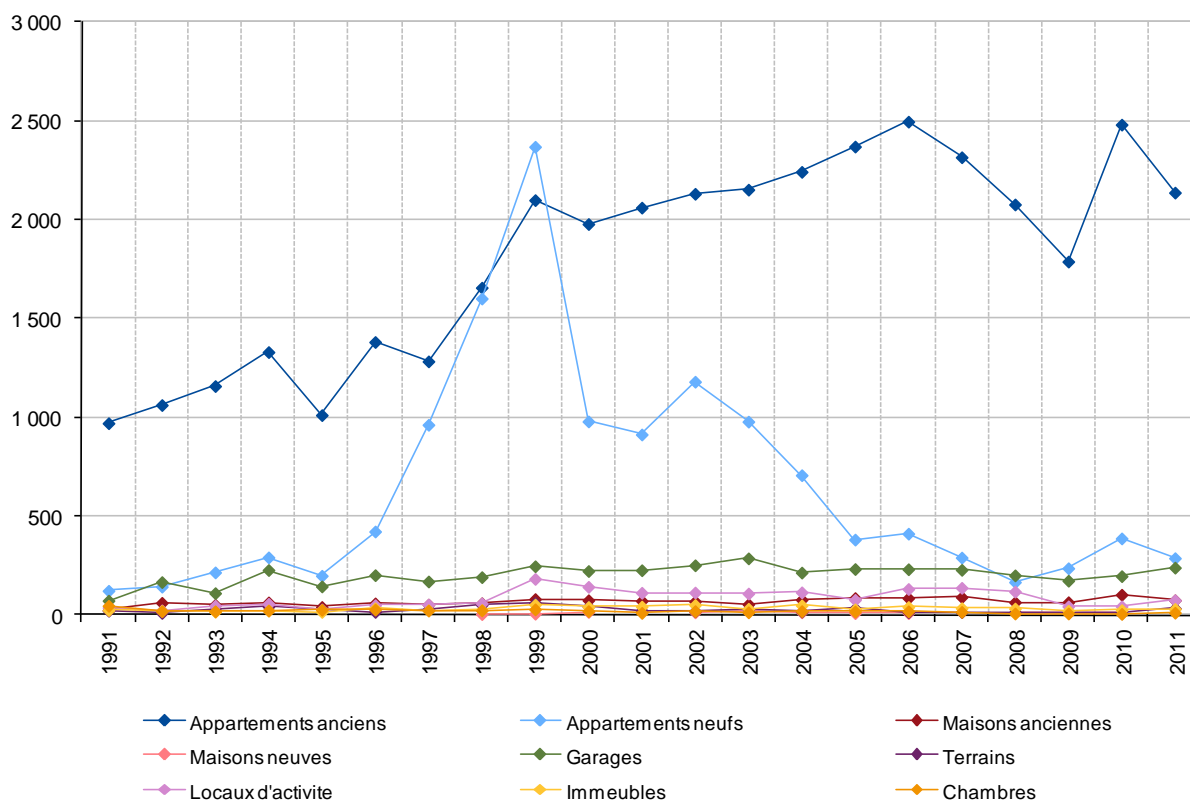
<sup>27</sup> Source : DGFIP 2012

<sup>28</sup> Vieux Puteaux – Centre Ville

<sup>29</sup> Quartier 2 : Vieux Puteaux – Centre Ville ; quartier 5 : République

<sup>30</sup> Cf. paragraphe « Le parc de logements » I.2

### Nombre de transactions réalisées par année selon le type de bien



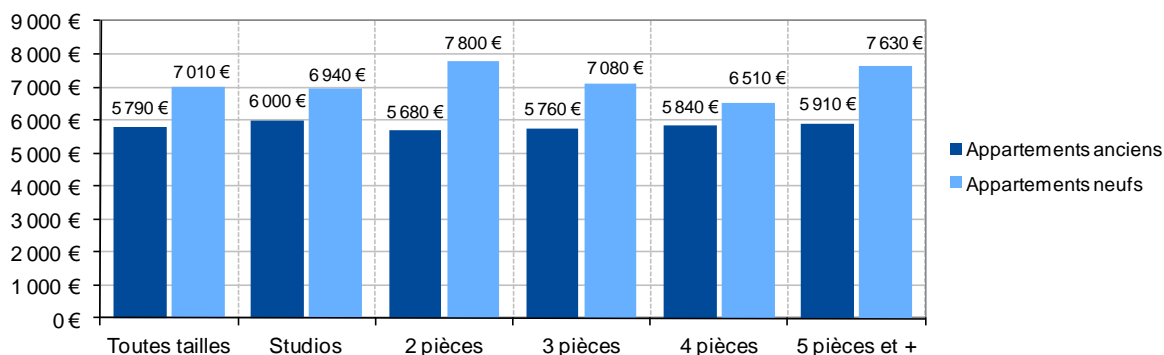
Source : Base BIEN, 2011

L'analyse des prix de vente des logements et les entretiens réalisés auprès des agents immobiliers permettent de confirmer ce que le profil des propriétaires occupants laissait à penser<sup>31</sup> : seuls des ménages aisés, en milieu de parcours résidentiel, disposent des ressources suffisantes pour acheter un logement au sein de l'agglomération. La majorité des acquéreurs a entre 30 et 39 ans (40% des acheteurs de logements anciens), est cadre (47%) ou profession intermédiaire (27%). A l'inverse, il faut noter que les retraités sont fortement représentés parmi les vendeurs (23%), même si les cadres restent les plus représentés. Les mêmes proportions se retrouvent peu ou prou dans les deux communes. La montée des prix renforce ainsi la spécialisation sociale du territoire : les ménages aux revenus moyens ou modestes, installés de longue date, cèdent leur logement à des ménages plus aisés.

<sup>31</sup> Cf. Partie « Le Parc de logements », 2.1

Le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> était de 5 790 € pour un appartement ancien et de 7 010 € pour un appartement neuf en 2011 à l'échelle de l'intercommunalité, le prix appartements anciens étant plus élevé à Courbevoie et celui des appartements neufs à Puteaux.

### Prix au m<sup>2</sup> des biens acquis en 2011



Source : Base BIEN, 2011

Plusieurs dispositifs ont été mis en place aux différentes échelles pour favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages :

- Le « Prêt à Taux Zéro », puis le « Prêt à Taux Zéro + » depuis 2011, ont été institués à l'échelle nationale de manière à favoriser la primo-accession. Entre 2001 et 2010, 2 485 PTZ ont été accordés dans le territoire (67% à Courbevoie et 33% à Puteaux) – soit 249 prêts en moyenne par an, le nombre de PTZ accordés étant plutôt supérieur ces dernières années. Cependant, la pression immobilière engendrant une croissance constante du montant moyen des opérations (+41% à Courbevoie entre 2005 et 2010, +52% à Puteaux), la part du PTZ dans leur financement est globalement en baisse.

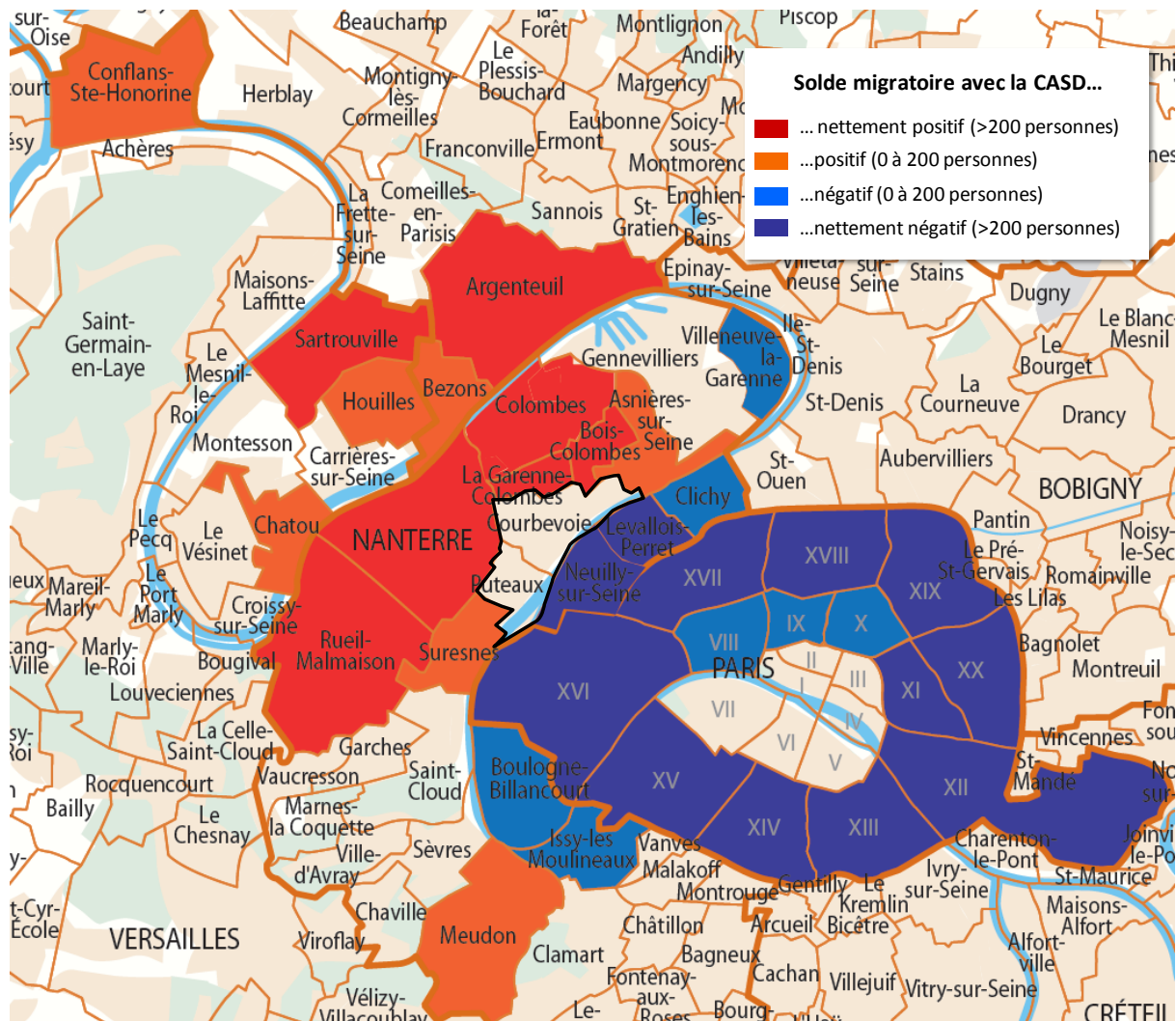
Part de l'opération couverte par le PTZ										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Courbevoie	11,6%	10,6%	9,8%		9,8%	8,6%	8,3%	8,1%	8,7%	8,0%
Puteaux	8,5%	9,1%			10,2%	9,0%	8,7%	8,0%	9,0%	9,5%

Source : DRIHL, 2012

- Le Prêt logement Hauts-de-Seine (ancien Prêt logement 92), mis en place depuis 2005, constitue un apport complémentaire au PTZ + pour les habitants du territoire, sous conditions de ressources. Il s'agit également d'un prêt à taux zéro pour les primo-accédants, qui comme le PTZ+ a été recentré sur les logements neufs.

## 2. Des parcours résidentiels qui se réalisent à l'échelle régionale

Tout au long de ce diagnostic, les freins aux parcours résidentiels des différentes catégories de ménages ont été mis en évidence<sup>32</sup>. Certaines ne parvenant pas à se maintenir dans le territoire au vu de l'offre de logement, sont obligées de quitter l'agglomération.



Lecture : Plus de personnes partent de Neuilly pour habiter la CASD que l'inverse, l'écart entre les deux étant d'au moins 200 personnes ; en revanche, le nombre de personnes partant de la CASD vers Nanterre est plus important que le nombre de personnes partant de Nanterre pour habiter la CASD.

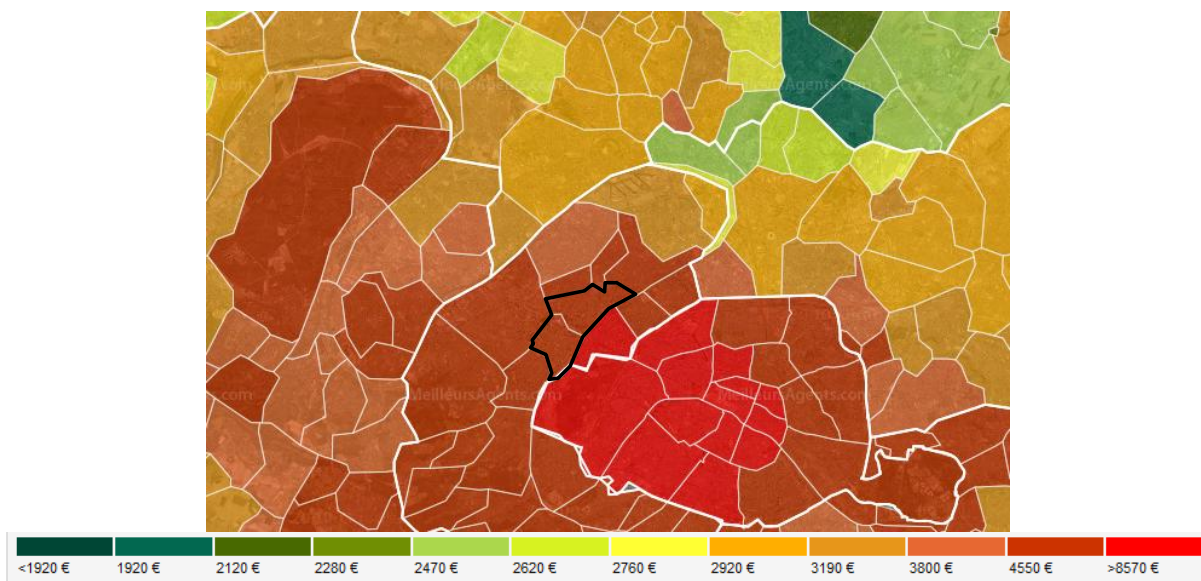
Source : INSEE, RP 2008, Base des flux de mobilité (flux supérieurs à 100 personnes)

Fond de plan : IAURIF

L'étude du solde migratoire avec les communes alentour permet d'esquisser, plus précisément, une analyse territoriale des parcours résidentiels. Les jeunes ménages quittent Paris et trouvent dans l'agglomération des solutions de logement plus accessibles que dans la capitale ; en revanche, à la naissance du premier ou du second enfant, ils ne peuvent plus se maintenir dans le territoire et s'éloignent dans des communes aux prix immobiliers moins élevés, dans les Hauts-de-Seine (Nanterre, Colombes et Asnières essentiellement) ou en deuxième couronne d'Ile-de-France.

<sup>32</sup> La synthèse de ces éléments est présentée dans un tableau à la fin de cette partie

### Prix moyen des appartements en €/m<sup>2</sup>



Imagery © 2012 – Terrametrics

Source : Meilleurgent.com

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des loyers légèrement inférieurs à la moyenne départementale</li> <li>• Un marché de l'accession dynamique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des loyers qui restent trop importants pour la majorité des ménages</li> <li>• Des prix de vente élevés, qui ne permettent pas aux ménages modestes, aux classes moyennes et aux familles d'accéder à la propriété</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aides à l'accession (PTZ+ et prêt Hauts-de-Seine)</li> <li>• Un territoire d'accueil des ménages en provenance de la capitale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une hausse constante des prix de l'immobilier</li> <li>• Un départ des ménages dans d'autres communes du 92 ou en grande couronne d'Ile-de-France</li> </ul>



## Synthèse : les parcours résidentiels dans la CA Seine-Défense

Entrée	Public	Parc social		Parc locatif intermédiaire et privé		Accession à la propriété	
Age	Personnes âgées		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mutations au sein du parc social difficiles (souhait de rester dans le quartier / dans un grand logement)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problématiques de parc privé indigne</li> <li>• Problématiques d'adaptation du parc</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problématiques de parc privé indigne</li> <li>• Problématiques d'adaptation du parc</li> </ul>
	Jeunes en décohabitation	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de petits logements (Puteaux notamment)</li> <li>• Méconnaissance de leurs droits</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de petits logements</li> <li>• Prix élevés</li> <li>• Nécessaire départ du territoire ?</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix trop élevés</li> </ul>
Structure familiale	Familles avec enfants	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rôle d'accueil des familles</li> <li>• Manque de grands logements (Courbevoie notamment), en partie lié aux situations de sous-occupation</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de grands logements</li> <li>• Forte croissance des loyers des grands logements</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix élevés</li> <li>• Manque de grands logements</li> </ul>
Ressources	Ménages précarisés	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible taux de rotation (maintien des classes moyennes dans le parc)</li> <li>• Faible part de logements très sociaux</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fort rôle social mais risque d'indignité</li> <li>• Logements de qualité aux prix trop élevés</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impossibilité d'accéder à la propriété</li> </ul>
	Classes moyennes	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de nombreux PLS</li> <li>• Mais public non prioritaire et attributions plutôt aux publics DALO - PDALPD</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les classes moyennes issues du parc social, écarts de prix trop importants</li> <li>• Offre intermédiaire type PLI limitée ?</li> </ul>	✗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix trop élevés</li> <li>• nécessaire départ du territoire ?</li> </ul>
	Ménages aisés			○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de difficulté d'accès</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuls ménages pouvant accéder à la propriété</li> </ul>

Segment de l'offre... ✗ ... non accessible ⇒ Rupture dans le parcours résidentiel  
✗ ... difficilement accessible ⇒ Frein dans le parcours résidentiel  
○ ... accessible ⇒ Continuité dans le parcours résidentiel  
 Public fortement représenté dans ce segment du parc

## **Synthèse : les enjeux mis en évidence par le diagnostic**

---

### **1. Produire des logements adaptés au territoire**

---

Produire 600 logements par an tous types confondus

Développer l'offre de logements sociaux de manière à répondre aux besoins

### **2 Développer une politique de maîtrise du foncier**

---

Rassembler les informations sur l'état des disponibilités foncières

Mettre en place une stratégie d'action foncière

Conduire une politique de réversibilité des immeubles de bureaux obsolètes

### **3 Veiller à l'équilibre de l'habitat**

---

Favoriser la mixité sociale dans tout le territoire

Développer l'offre en logement pour les jeunes

Accompagner le vieillissement de la population

Développer les structures d'accueil pour personnes handicapées et adapter les logements au handicap

### **4 Favoriser la fluidité des parcours résidentiels**

---

Réunir les conditions de maintien des ménages en milieu de parcours résidentiel dans le territoire

Accroître la mobilité dans le parc social

En améliorant l'adéquation entre taille du logement et taille du ménage

En proposant aux locataires les plus aisés des solutions de sortie du parc social

En favorisant le partenariat entre les bailleurs

Répondre aux besoins spécifiques de logement des salariés, notamment en renforçant le partenariat avec les bailleurs et les collecteurs du 1%

### **5 Compléter l'offre neuve par une amélioration de l'offre existante**

---

En poursuivant les interventions menées pour résorber les situations d'habitat dégradé

En veillant à la qualité des logements neufs et des parcs social et privé existants, notamment sur le plan énergétique

Résorber la vacance en incitant les propriétaires à louer leurs logements à prix maîtrisés