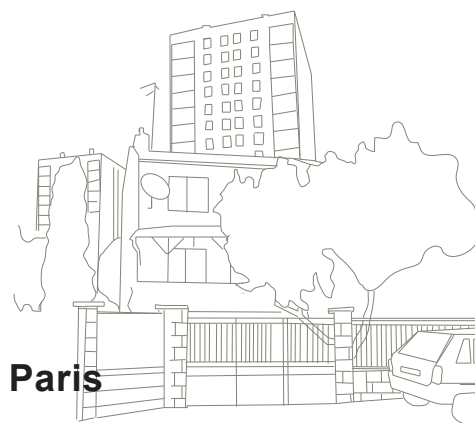


Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne



Les Rendez-vous de l'ADIL du Val-de-Marne Mercredi 13 février 2013 à l'Institut d'Urbanisme de Paris

Les mutations du parc de logements dans le Val-de-Marne et en Ile-de-France

Le Rendez-vous de l'ADIL sur les mutations du parc de logements a été introduit par **Dominique GIRY**, Président de l'ADIL, Président du Conseil de développement du Val-de-Marne, et **Jean-Claude DRIANT**, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris.

Cette manifestation a été l'occasion de la présentation de deux Notes rapides de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France (IAU-Idf) auxquelles l'Institut d'urbanisme de Paris (IUP), l'ADIL du Val-de-Marne et le CETE Nord Picardie ont collaboré : «Nouveaux logements issus de la restructuration : étude dans le Val-de-Marne» et «2001-2011 : un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant».

Ces deux publications sont téléchargeables sur le site Internet de l'ADIL : www.adil94.org/Observatoire/Publications/Noteshabitat

En Ile-de-France, 142 000 logements sont apparus dans le parc existant entre 2001 et 2011. Les réalités sont diverses selon les départements franciliens étudiés : la création de nouveaux logements issus de la restructuration est à observer au regard des volumes de logements neufs produits et les disparitions dans le parc existant.

Entre 2001 et 2009 dans le Val-de-Marne, 10 365 logements ont été créés par restructuration, soit près de 1 300 logements par an. Ils représentent ainsi près de 22 % de l'offre nouvelle totale créée. Compte tenu des caractéristiques des logements restructurés dans le département et leur occupation, les risques de dérive de cet habitat restructuré dans le parc privé sont à surveiller.

A partir de ces premiers éléments de diagnostic, les acteurs du logement intervenants de la table ronde animée par **Jean-Claude DRIANT**, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, ont présenté les éléments de connaissance des mutations ainsi que les actions menées dans les territoires.

Ont pris part à la table ronde :

- **Corinne CAMPS**, Responsable du service de la planification et de l'aménagement durable, Unité territoriale Val-de-Marne, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA)
- **Anne-Claire DAVY**, Chargée d'études, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU IdF)
- **Laëtitia GRIGY**, Directrice adjointe, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne (CAUE 94)
- **Karine HAMEAU**, Responsable Habitat, Mairie de Vitry-sur-Seine
- **Alain MAILLARD**, Directeur général adjoint en charge du Pôle Développement urbain, Mairie de Villejuif
- **Nolwenn MARCHAND**, Architecte et paysagiste, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne (CAUE 91)
- **Anastasia TOUATI**, Chargée d'études et de recherches, Centre d'Études Techniques de l'Équipement Ile-de-France (CETE IdF), Doctorante au Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés, Ecole des Ponts (LATTS/ENPC)

Première partie de la table ronde :

La création de nouveaux logements et les mutations du parc dans le Val-de-Marne

Laëtitia GRIGY expose l'état de connaissance par le CAUE de ce phénomène de restructuration au travers de ses missions de conseil aux particuliers et d'accompagnement des collectivités, dans le cadre de commissions de pré-instruction d'autorisations d'urbanisme notamment.

Les ménages ayant des demandes d'informations sur la restructuration, la surélévation ou la création d'une extension sont principalement rencontrés dans les secteurs les plus proches de Paris et bien desservis par les transports en commun : habitation d'un local non prévu pour habiter, aménagement des combles en copropriété, aménagements en habitat individuel...

Certains propriétaires, et notamment retraités, ont des difficultés à entretenir leur propriété et réservent une partie de leur maison à la location.

D'autres ménages, souvent héritiers d'un bien, profitent de cette opportunité pour créer un revenu supplémentaire. Enfin, la restructuration peut être envisagée en amont de la phase d'achat par certains ménages lorsqu'elle conditionne la faisabilité du projet.

Lorsque le propriétaire est occupant, peu de problèmes se posent.

A l'inverse, dans un objectif de rendement, la question qui prime n'est pas celle de la qualité.

Par ailleurs, si les modifications ne concernent que l'intérieur du bâti, sans modification de surface de plancher ou de l'aspect extérieur des constructions, celles-ci ne feront pas l'objet d'autorisations d'urbanisme spécifiques, et ne pourront donc pas être contrôlées en amont de la restructuration.

Karine HAMEAU présente les caractéristiques de la commune de Vitry-sur-Seine, qui connaît aujourd'hui un dynamisme important en termes de construction neuve, avec un développement du secteur locatif privé sur la période récente.

Le contexte de très forte pression de la demande de logements a un lien avec les enjeux de la restructuration du parc. Vitry-sur-Seine, au début des années 2000, comptait 3 500 demandeurs de logement social. Aujourd'hui, 6 000 ménages sont demandeurs d'un logement dans la commune, alors que le nombre d'attributions est resté quasiment stable. Le desserrement des ménages est plus faible sur la commune que dans le département en moyenne (2,52 personnes par ménage à Vitry-sur-Seine contre 2,35 dans le Val-de-Marne). Une partie de la population du territoire subit aussi la question du manque de logements. Par ailleurs, dans un contexte de forte évolution des prix de l'immobilier, les revenus des habitants restent stables voire diminuent pour certains ménages. La restructuration apporte ainsi un certain nombre de réponses.

Parmi les logements identifiés comme restructurés, une part est bien identifiée par la commune.

Il s'agit d'ilôts accompagnés par la collectivité publique, notamment dans des secteurs d'OPAH ou de Programme Social Thématique dans les quartiers anciens.

L'étude menée par l'IUP pointe l'évolution d'un immeuble de bureaux en résidence étudiante, soit aujourd'hui 250 chambres gérées par Espacil, créant ainsi une offre supplémentaire dans des conditions tout à fait souhaitées.

En revanche, les restructurations spontanées dans le parc privé ne sont pas toujours connues des collectivités publiques, et peuvent potentiellement générer de l'habitat indigne.

Le service Hygiène de la commune est régulièrement sollicité sur ce type d'habitat.

Dans le fichier de demandeurs à Vitry-sur-Seine, près de 1 800 demandes sont déposées au motif d'un logement trop petit ou considéré comme indécemment. Parmi eux, plus de 400 ont un taux d'occupation supérieur à 200 %.

Il existe des situations de mal logement, mais on ne sait pas dire si elles ont un lien avec la restructuration.

Tous les éléments ou outils de connaissance de ce parc sont utiles pour les collectivités.

Anne-Claire DAVY intervient sur les liens possibles entre restructuration et habitat indigne. Les logements divisés avérés indignes constituent un marché qui répond à des besoins non satisfaits ailleurs.

Si cette demande ne trouve pas de réponse, elle trouvera nécessairement à s'exprimer dans les interstices du marché du logement ordinaire.

Ce sous-marché a pour occupants des ménages qui ont des difficultés d'accès au logement ordinaire et pas uniquement financières. Ce sont des occupants qui cumulent des facteurs de fragilité : jeunes ménages en début d'insertion dont l'accès au travail n'est pas pérenne et fragilise leur accès au parc ordinaire, personnes étrangères ou d'origine étrangère avec des difficultés d'accès à leurs droits ou à leur connaissance, jeunes et familles éprouvant d'autres difficultés d'insertion que la seule difficulté économique.

Par ailleurs, il existe des logiques de propriétaires, qui sans être des marchands de sommeil organisés de manière quasi-professionnelle, profitent d'un marché où tout se loue.

Les pavillons divisés sont en majorité des logements anciens, construits avant 1949, occupés par des locataires. La localisation du parc privé potentiellement indigne locatif est concordante avec celle du tissu de pavillons divisés.

Corinne CAMPS indique que les services de l'Etat n'ont pas une vision très précise du phénomène de restructuration dans le Val-de-Marne. Les documents d'urbanisme, sur lesquels les services de l'Etat ont une vision en amont, peuvent ou non permettre la restructuration. Lorsque les documents d'urbanisme ne permettent pas cette démarche,

l'Etat n'en a pas connaissance. Il est intéressant de voir que dans certaines communes, il existe une restructuration mais pas pour autant croissance de population.

Echanges avec la salle :

Cécile QUINTIN, responsable du secteur habitat indigne de la commune d'Ivry-sur-Seine, intervient sur les dérives vers un habitat indigne, puisque tous les indicateurs et caractéristiques des logements montrent clairement ce risque. Deux cas de mise en place d'arrêtés d'insalubrité sur des logements issus de la restructuration sont présentés (logement impropre à l'habitation et transformation d'un local d'activités en logement).

Benoit BICHET, responsable du Pôle développement urbain du Bureau d'études Espacité, expose une situation rencontrée dans le cadre d'une mission d'accompagnement d'une collectivité locale francilienne, cette dernière se trouvant confrontée à un propriétaire se présentant de bonne foi et louant plusieurs logements à des ménages modestes au sein de son grand pavillon divisé.

Bernard VORMS, Directeur général de l'ANIL, Agence Nationale d'Information sur le Logement, questionne les intervenants : lorsque l'on regarde la transformation du parc privé, constate-t-on, sur l'ensemble de l'Ile-de-France, dans les zones très chères une diminution du nombre d'occupants, et dans les zones les moins chères une augmentation du nombre d'occupants ?

Pour **Anne-Claire DAVY**, la division dans les territoires populaires se traduit souvent par des logements plus petits et moins chers. Cette situation est très corrélée aux niveaux de marché et aux niveaux de revenus des populations des territoires. Il existe aussi, dans les zones chères, des exploitations intensives de bâtiments qui sont plus discrètes.

Peggy MERTINY, Animatrice du Pôle National Marchés Locaux de l'Habitat du CETE Nord-Picardie, indique que la région bruxelloise a développé tout un arsenal législatif concernant spécifiquement la division, avec une réglementation des surfaces.

Laëtitia GRIGY précise que les communes favorables à la restructuration dans le Val-de-Marne possèdent quelques outils de pression sur les propriétaires, à savoir l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces verts et le nombre de places de stationnement. Comment évalue-t-on le risque ?

Et surtout à quel moment est-on dans le dépassement du droit de l'instruction ?

Claire LANLY, Directrice générale d'Expansiel, Groupe Valophis, questionne les intervenants sur le coût à la location dans une zone bien desservie de ces types de logements. Quel est le prix du droit d'habiter dans ces secteurs ?

Pour **Cécile QUINTIN**, le loyer s'élève entre 25 et 30 euros/m² pour de petites surfaces. La commune travaille

avec certains propriétaires pour les accompagner vers le conventionnement de leur logement.

Ce travail est rendu difficile lorsque les loyers pratiqués sont très élevés.

Seconde partie de la table ronde : Les mutations du tissu pavillonnaire dans le Grand Paris

Alain MAILLARD présente la commune de Villejuif, dans laquelle les quartiers pavillonnaires représentent 20 % du tissu. La zone pavillonnaire a subi un certain nombre de mutations en matière de propriété. En 2010, 156 pavillons ont été vendus, 159 en 2011, et 85 en 2012. Le diagnostic pour l'élaboration du PLU a permis d'identifier que beaucoup de parisiens achètent des pavillons dans la commune.

La population vieillissante vend son pavillon pour acheter ailleurs, ce qui permet l'arrivée d'une population nouvelle.

Dans ces pavillons, il existe une certaine suroccupation, avec notamment l'existence de filières de marchands de sommeil. Avec les DIA, et au travers de nos enquêtes, nous nous sommes rendu compte qu'un certain nombre de personnes achetaient de grands pavillons et les transformaient en neuf ou dix petits studios.

Le PLU va essayer de répondre réglementairement à cette problématique. Un observatoire de l'habitat est mis en place pour approfondir le constat de ce phénomène. Dans le cadre réglementaire, ce sont classiquement les règles de stationnement qui devront être mises en place, ainsi qu'un contrôle accru sur le terrain, avec des agents qui tournent dans les quartiers.

Nolwenn MARCHAND présente les constats ayant amené le CAUE 91 à initier la démarche «Hisser pavillons». Cette démarche partenariale met en débat la question des mutations existantes au sein du tissu pavillonnaire et de son occupation. En Essonne, parmi les ménages qui prétendent à l'accession à la propriété, 34 % sont des familles monoparentales, 33 % des personnes seules, 23 % des couples avec enfants, et 10 % des couples sans enfant. Globalement, entre 2000 et 2006, l'augmentation du prix des logements s'élève à 96 % alors que le prix des loyers a augmenté de 29 %.

Dans le même temps, les revenus n'ont progressé que de 26 %.

Les mutations touchent à la fois des dimensions sociales, écologiques, économiques, et relèvent d'initiatives de particuliers, la plupart du temps de propriétaires.

Les collectivités peuvent accompagner ces mutations, après en avoir appréhendé les enjeux.

En Essonne, il existe une grande diversité de situations pavillonnaires : du tout urbanisé au nord du département aux zones rurales du sud de l'agglomération, en passant par les territoires en frange.

Anastasia TOUATI, en collaboration avec Amélie DARLEY (IAU IdF), a étudié l'évolution de la densification de l'habitat depuis les années 1980, en s'appuyant sur les données du parc de logements de l'INSEE et le mode d'occupation du sol de l'IAU Ile-de-France.

Cette démarche d'étude permet d'identifier le rapport entre le parc de logements et la surface dédiée à l'habitat dans chaque commune. Les secteurs de Roissy et du Nord seine-et-marnais, de Marne-la-Vallée, de Saclay, du Centre-Essonne, et de Cergy-Pontoise, comprenant un certain nombre de villes nouvelles, se sont particulièrement densifiés depuis les années 1980. En première couronne, cette densification est due principalement à une augmentation du parc de logements couplée à une stagnation des surfaces d'habitat. Dans les secteurs plutôt périurbains et ruraux de l'Ile-de-France qui ont connu une densification, on observe une augmentation du parc de logements mais également une augmentation des surfaces dédiées à l'habitat.

L'habitat s'est densifié en même temps que les surfaces dédiées à l'habitat se sont étalées.

Ces dernières années, les injonctions à la densification se trouvent donc effectivement relayées sur le territoire.

Localement, des politiques régulent ces dynamiques de densification dans les tissus pavillonnaires.

Dans les secteurs plutôt périurbains, on retrouve des politiques dites de densification douce, à savoir des politiques qui utilisent des instruments réglementaires favorisant par exemple la division pavillonnaire étudiée au sein du projet BIMBY. Un deuxième type de politique interventionniste de densification forte, s'exerce le plus souvent dans le cadre de procédures partenariales. Dans ces politiques, la commune acquiert de manière systématique du foncier pavillonnaire, sur un temps plus ou moins long, en vue de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'envergure.

Un troisième type de politique est une politique incitative de densification forte.

C'est le document d'urbanisme qui va permettre aux acteurs privés de mettre en œuvre eux-mêmes la densification forte de tissus pavillonnaires, le plus souvent par substitution de pavillons par des immeubles d'habitat collectif.

Une dernière politique, de type malthusienne, bloque la densification et la mutation du tissu pavillonnaire, pour des questions de préservation du cadre de vie.

Jean-Claude DRIANT, animateur de la table ronde, remercie tous les intervenants, ainsi que Laurence SAUVAGE et Mélanie RICHARD organisatrices de la manifestation.

Les Actes complets du Rendez-vous de l'ADIL du Val-de-Marne
sont disponibles sur notre site Internet :
[www.adil94.org/Observatoire/Manifestations/Rendez-vous de l'ADIL](http://www.adil94.org/Observatoire/Manifestations/Rendez-vous%20de%20l'ADIL)

Manifestation organisée en
partenariat avec :



Pôle Marchés
Locaux de l'Habitat

**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

**Contact Observatoire : 01 48 98 05 10
48, avenue Pierre Brosolette - 94000 Créteil**