

# PORTRAIT DU LOGEMENT DES YVELINES ET DE SES TERRITOIRES

RETOUR SUR LA CONSTRUCTION  
ET LES MARCHÉS DU LOGEMENT  
NEUF DE 2001 À 2018



• SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE • SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES • VERSAILLES GRAND PARC • GRAND PARIS SEINE ET OISE • CENTRE ET SUD YVELINES •

ÉDITO 4

TERRITORIALISATION DE L'ANALYSE STATISTIQUE 5

## 1 LA CONSTRUCTION NEUVE : ANALYSE RÉTROSPECTIVE DEPUIS 2001

### LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

Évolution comparée de la construction de logements 6

Évolution de l'effort de production 8

### LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS AUTORISÉS

Type de logements autorisés et nombre de pièces 10

Maître d'ouvrage des permis de construire 12

## 2 LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE DEPUIS L'INSTAURATION DE LA LOI SRU

### LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SRU

Bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2018 14

### ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DEPUIS LA LOI SRU

Volume de logements sociaux agréés depuis 2001 15

Production locative sociale des communes déficitaires 16

### DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION

#### DEPUIS LA LOI SRU

Type de financement des logements produits 18

Type de logement et publics spécifiques 20

## 3 LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER NEUF : TENDANCE ET ÉVOLUTION

### LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES DEPUIS 2001

Évolution comparée des ventes de logements neufs 22

Caractéristiques des logements commercialisés 24

### HAUSSE DES COÛTS DE L'ACCESSION DANS LE NEUF

Prix des logements neufs réservés à la vente 26

## 4 ZOOM SUR LA PRIMO-ACCESSION DANS L'IMMOBILIER NEUF

### ÉVOLUTION DE L'ACCESSION AIDÉE AVEC UN PTZ

Volume de prêts à taux zéro distribués depuis 2001 28

### LE COÛT DE L'ACCESSION AIDÉE AVEC UN PTZ

Achat d'appartements neufs 30

Achat et construction de maisons neuves 32

### LE PORTRAIT DES PRIMO-ACCÉDANTS

Caractéristiques des ménages

ayant bénéficié d'un PTZ 34

### LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES YVELINES

Les politiques départementales en faveur du logement 36

### L'ADIL DES YVELINES

Un guichet unique d'information sur le logement 37



**Alexandra ROSETTI**  
Présidente de l'ADIL  
Conseillère départementale  
des Yvelines

Chers partenaires, élus et acteurs de l'habitat,

Depuis 2010 l'ADIL des Yvelines réalise annuellement un portrait du logement yvelinois. Cette publication, par l'analyse et la mise à disposition de statistiques, contribue à une meilleure connaissance et compréhension des mécanismes complexes du logement.

Afin d'explorer de manière plus précise certaines thématiques liées à l'habitat, « **le portrait du logement des Yvelines et de ses territoires** » évolue à partir de cette année. Le thème retenu pour la publication du premier portrait hors-série est celui de l'offre nouvelle de logement.

En effet, la construction de logements et les prix immobiliers ont connu une forte hausse depuis les années 2000. Ainsi en 2018, la construction a atteint, dans les Yvelines, 9 390 logements autorisés, dépassant ainsi l'objectif fixé par le Schéma directeur de la Région Île de France. De leur côté les prix des logements neufs ont atteint des niveaux historiquement hauts : 4 423 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un appartement neuf et 3 850 €/m<sup>2</sup> pour une maison neuve.

Ces évolutions ont une influence importante sur le parc de logements yvelinois et son occupation. C'est pourquoi ce premier hors-série propose une analyse rétrospective de la construction depuis 2001, première année de mise en œuvre de la loi SRU.

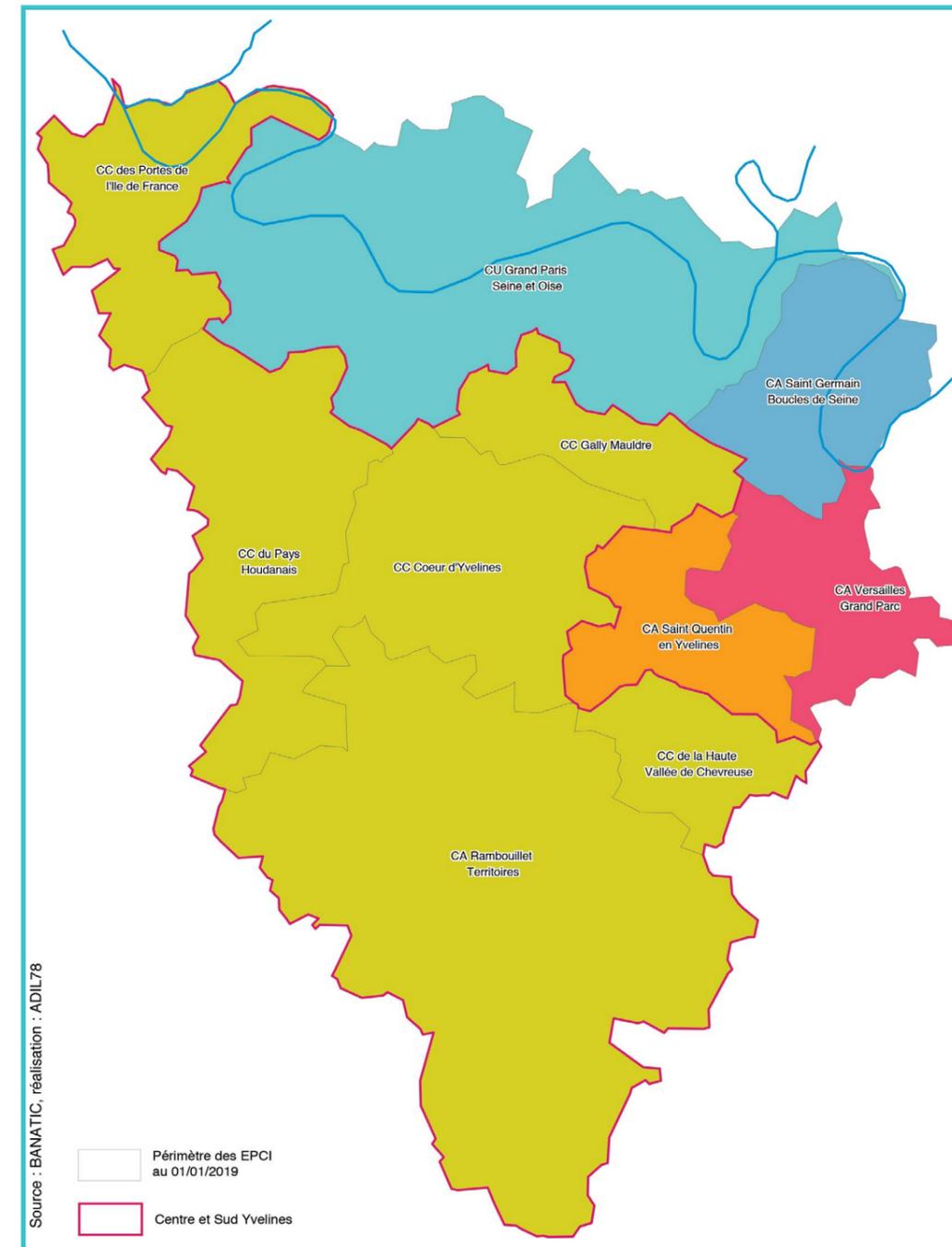
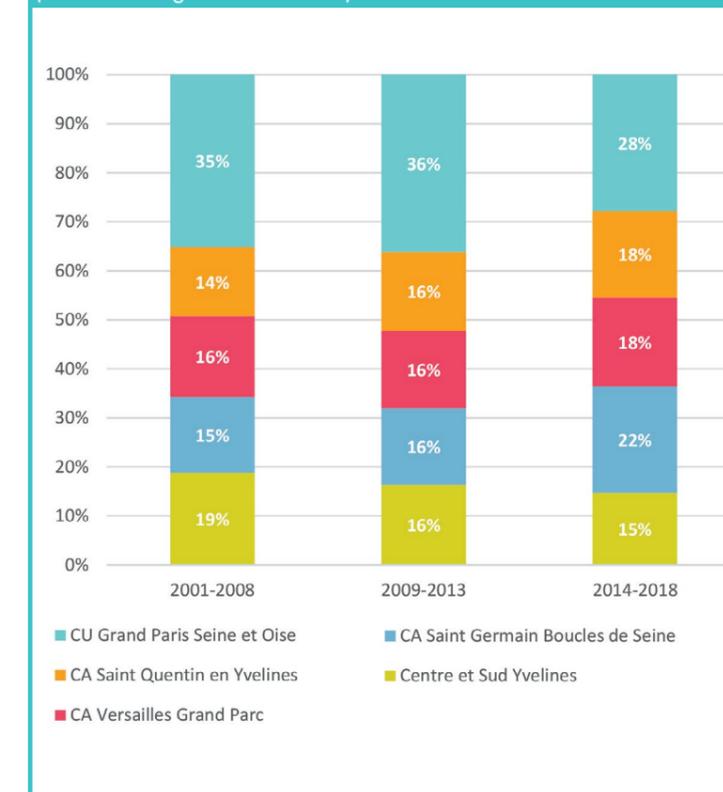
Ce travail a été rendu possible grâce à une collaboration engagée depuis plusieurs années, entre l'ADIL, le Conseil Départemental et les services de l'État que je tiens ici à remercier.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce document.

Le portrait du logement propose une analyse à l'échelle départementale et territoriale. Afin de pallier le secret statistique, six EPCI ont été regroupés au sein d'un même territoire d'étude, nommé « Centre et Sud Yvelines ».

Ce zonage d'observation comprend les EPCI suivants : CA Rambouillet Territoires, CC Coeur d'Yvelines, CC de la Haute Vallée de Chevreuse, CC du Pays Houdanais, CC Gally Mauldre et CC Les Portes de l'Île de France.

**Poids des territoires dans la construction neuve yvelinoise**  
(nombre de logements autorisés)



## LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

## ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup>

## UNE FORTE HAUSSE DE LA CONSTRUCTION DEPUIS LES ANNÉES 2000

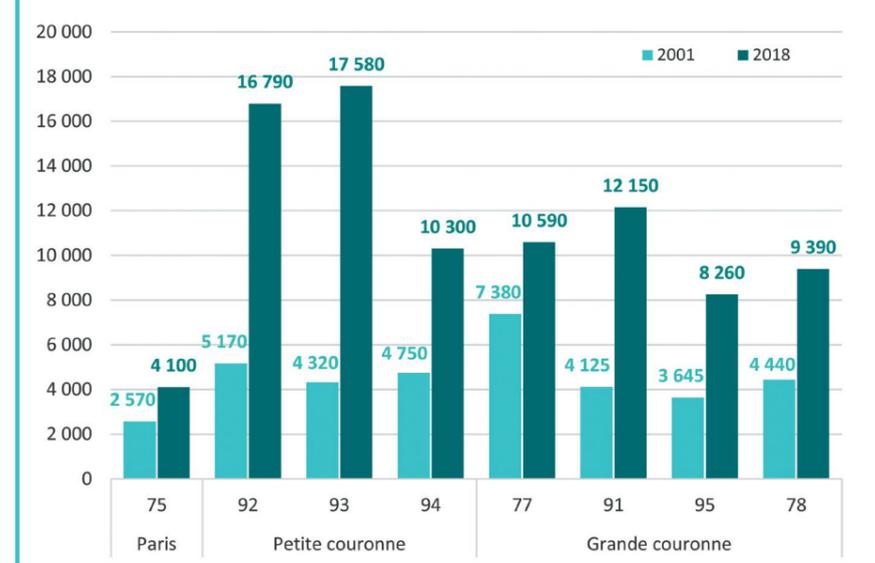
**123 420** logements autorisés dans les Yvelines entre 2001 et 2018 (soit **12 %** des autorisations de la région Île-de-France)  
**+ 111 %**, la progression du nombre de logements autorisés entre 2001 et 2018 (+ **4 950** unités)

## UN RALENTISSEMENT DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE QUI S'AMORCE EN 2018

**9 390** logements autorisés dans les Yvelines en 2018 contre **11 035** en 2017 (- **15 %**)

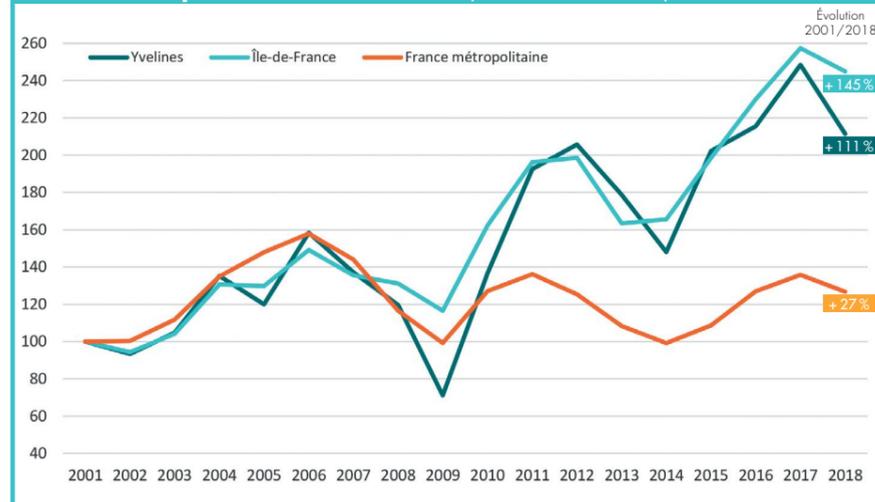
**89 170** logements autorisés dans la région Île-de-France en 2018 contre **93 680** en 2017 (- **5 %**)

## Évolution comparée des autorisations selon les départements franciliens



<sup>1</sup>Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019

## Évolution comparée des autorisations (base 100 en 2001)



## Note de lecture

Ce graphique permet de mesurer l'évolution de la construction dans le temps à partir de l'année 2001 (base 100), qui sert ici de date de référence. En 2018, dans les Yvelines, l'indice de construction était de 211. Le niveau de logements autorisés a donc progressé de 111 % entre 2001 et 2018.

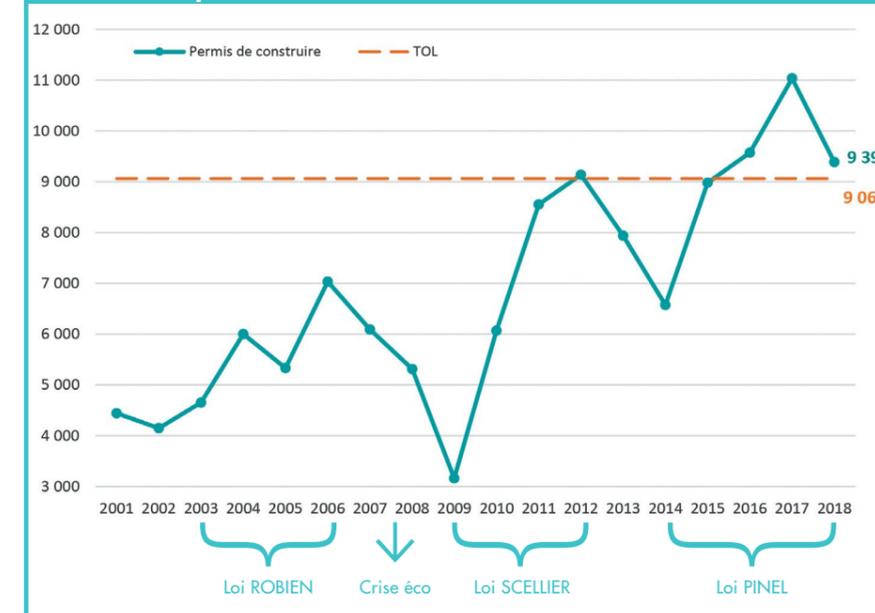
## Précisions méthodologiques

Les données en dates réelles nécessitent de disposer de suffisamment de recul pour que les données soient stabilisées (6 mois pour les autorisations, entre 18 et 24 mois pour les mises en chantier). La collecte dans Sit@del2 peut être considérée comme exhaustive pour les autorisations, contrairement aux ouvertures de chantiers dont les contrôles sur le terrain ont révélé une sous-estimation (environ 20 % en moyenne au niveau national). C'est pourquoi l'analyse détaillée de la construction s'appuie uniquement sur les logements autorisés.

## LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

## ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

## Évolution des permis de construire dans les Yvelines



## DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION TRÈS DÉPENDANTES DES DISPOSITIFS FISCAUX

Après la crise immobilière de 2008, la loi Scellier, mise en place dans le cadre du plan de relance, a fortement redynamisé la construction. Puis, l'arrêt de ce dispositif d'investissement locatif en 2013 s'est traduit par un net ralentissement de la production neuve.

En 2014 la construction a connu un nouvel essor sous l'effet du dispositif Pinel, associé à la réforme du zonage A/B/C qui oriente la production neuve sur les secteurs tendus (Abis, A et B1).

Dans ces trois zones (62 % des communes yvelinoises), les loyers plafonds sont plus avantageux pour les investisseurs et les conditions d'attribution d'un PTZ sont plus intéressantes pour les accédants.

<sup>1</sup>Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019

## UNE PRODUCTION 2018 QUI RESTE SUPÉRIEURE AUX OBJECTIFS DE LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS (TOL)

Après trois années de progression continue, le volume de permis de construire commence à décroître en 2018. Il reste toutefois supérieur à la moyenne des cinq années précédentes : 9 390 logements contre une moyenne de 8 820 logements par an entre 2013 et 2017.

De plus, il reste au-dessus du niveau de la TOL : 9 065 logements neufs à construire par an pour les Yvelines et les six communes du Val d'Oise, de l'Essonne et de l'Eure et Loire appartenant à des EPCI yvelinois.

## Volumes de logements autorisés confrontés aux objectifs de la TOL

	Objectifs annuels TOL	Nombre logements autorisés en 2018	Pourcentage de réalisation
CU Grand Paris Seine et Oise	2 300	2 270	99%
CA Saint Quentin en Yvelines	1 700	1 600	94%
CA Versailles Grand Parc	2 000	1 880	94%
CA Saint Germain Boucles de Seine	1 800	2 410	134%
CA Rambouillet Territoires	440	485	110%
CC Coeur d'Yvelines	290	440	152%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	180	40	22%
CC du Pays Houdanais	160	100	63%
CC Gally Mauldre	100	65	65%
CC des Portes de l'Île de France	95	100	105%
Total	9 065	9 390	104%

## Quelle articulation entre la territorialisation des objectifs de logements (TOL) et les programmes locaux de l'habitat (PLH) ?

Les chiffres de la territorialisation des objectifs de logements (TOL) sont les objectifs de construction, issus du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) décliné pour chaque territoire, en date du 20 décembre 2017. L'article 16 de la loi MAPTAM prévoit que les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou les plans locaux de l'urbanisme intercommunaux (PLUI) en tenant lieu, prennent en compte le SRHH lors de leur élaboration ou de leur révision.

## LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

### ÉVOLUTION DE L'EFFORT DE PRODUCTION

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

**UNE PROGRAMMATION IMPORTANTE SUR LA DERNIÈRE PÉRIODE QUINQUENNALE**

**9 110** logements autorisés/an en moyenne entre 2014 et 2018, contre 6 970 entre 2009 et 2013 (+ **31 %**)

**UNE AUGMENTATION GÉNÉRALE DES PERMIS, PORTÉE PAR LE SECTEUR COLLECTIF...**

**6 710** logements collectifs/an en moyenne entre 2014 et 2018 (contre 4 515 entre 2009 et 2013 et 3 025 entre 2001 et 2008)

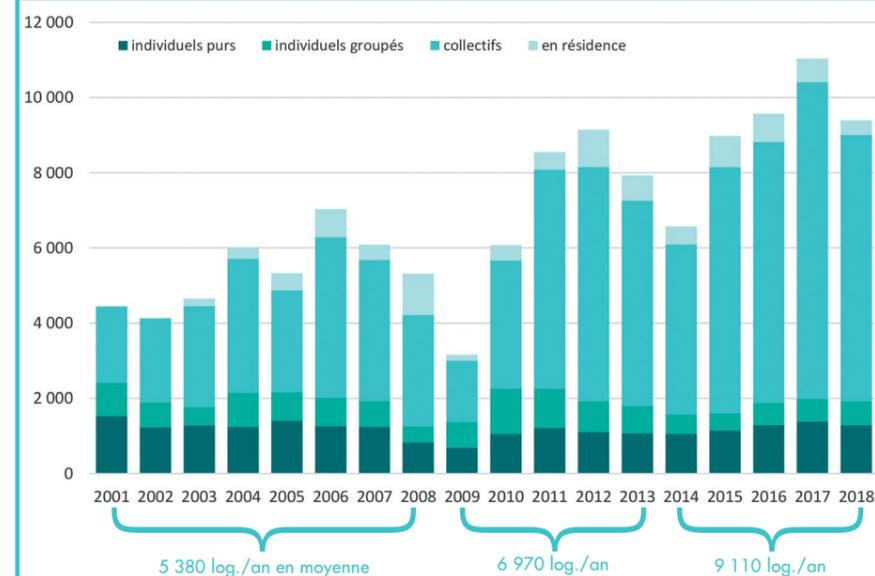
**1 790** logements individuels/an en moyenne entre 2014 et 2018 (contre 1 920 entre 2009 et 2013 et 1 950 entre 2001 et 2008)

**... MALGRÉ UN RECUIL DU VOLUME DE LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2018**

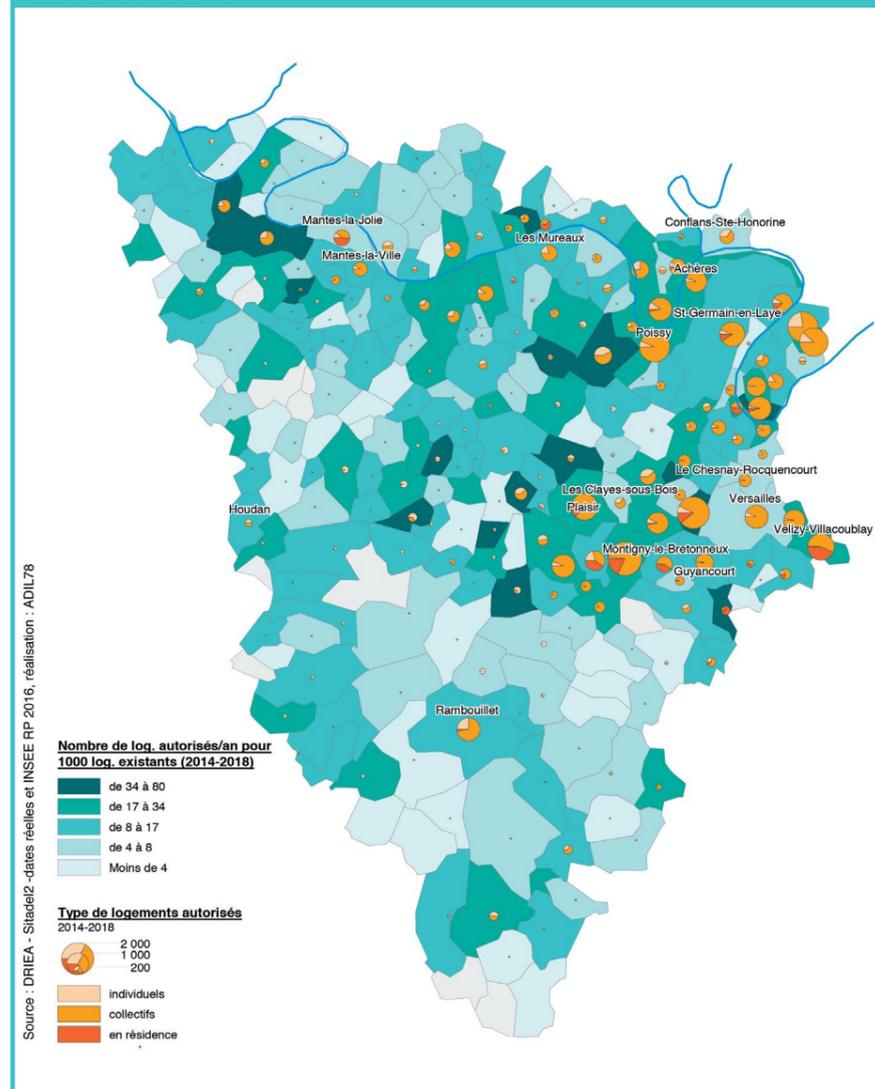
Une baisse de **- 15 %** enregistrée entre 2017 et 2018

(contre **- 5 %** en Île-de-France et **- 7 %** en France métropolitaine)

#### Évolution des permis de construire, par typologie, dans les Yvelines



#### Taux annuel moyen de production de logements neufs entre 2014 et 2018



<sup>1</sup>Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019

## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**2 525** logements autorisés/an en moyenne entre 2014 et 2018 (+ **1 %** par rapport à la période 2009-2013)

**15** logements autorisés/an pour 1 000 logements existants (2014-2018)

**2 270** logements autorisés en 2018, contre **2 725** en 2017 (- **17 %**)

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**1 600** logements autorisés/an en moyenne entre 2014 et 2018 (+ **44 %** par rapport à la période 2009-2013)

**17** logements autorisés/an pour 1 000 logements existants (2014-2018)

**1 600** logements autorisés en 2018, contre **1 960** en 2017 (- **18 %**)

### VERSAILLES GRAND PARC

**1 645** logements autorisés/an en moyenne entre 2014 et 2018 (+ **51 %** par rapport à la période 2009-2013)

**13** logements autorisés/an pour 1 000 logements existants (2014-2018)

**1 880** logements autorisés en 2018, contre **1 970** en 2017 (- **5 %**)

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**1 970** logements autorisés/an en moyenne entre 2014 et 2018 (+ **83 %** par rapport à la période 2009-2013)

**14** logements autorisés/an pour 1 000 logements existants (2014-2018)

**2 410** logements autorisés en 2018, contre **2 640** en 2017 (- **9 %**)

### CENTRE ET SUD YVELINES

**1 330** logements autorisés/an en moyenne entre 2014 et 2018 (+ **18 %** par rapport à la période 2009-2013)

**13** logements autorisés/an pour 1 000 logements existants (2014-2018)

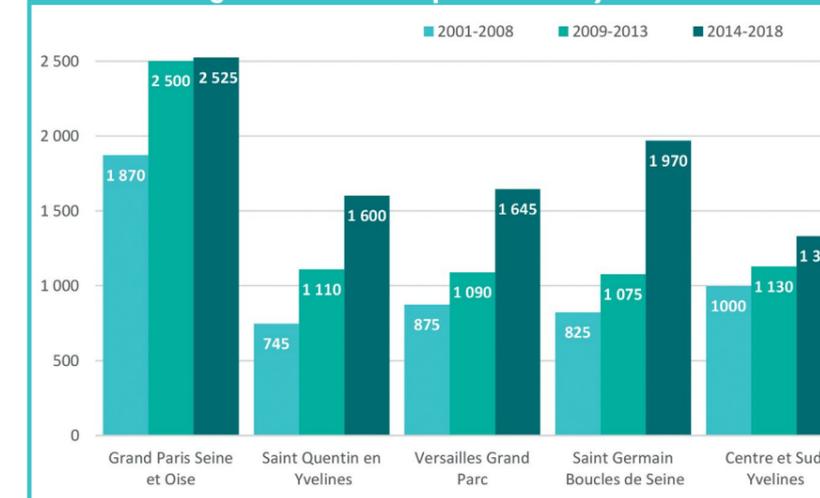
**1 220** logements autorisés en 2018, contre **1 675** en 2017 (- **27 %**)



<sup>1</sup>Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019 - \*INSEE RP 2016, RP 2011, RP 2005

### UNE MEILLEURE RÉPARTITION DE L'EFFORT DE PRODUCTION ENTRE 2014 ET 2018

#### Nombres de logements autorisés par an en moyenne



#### Nombre de logements autorisés par an pour 1000 logements existants\*



## LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS AUTORISÉS

### TYPE DE LOGEMENTS ET NOMBRE DE PIÈCES

#### CHIFFRES CLÉS 1

**EN 2018, PLUS DE 3 LOGEMENTS AUTORISÉS SUR 4 SONT DES APPARTEMENTS**

- 75 %** de logements collectifs, contre **46 %** en 2001 (+ **29** points)
- 20 %** de logements individuels, contre **54 %** en 2001 (- **34** points)
- 5 %** de logements en résidence (aucun logement en résidence en 2001)

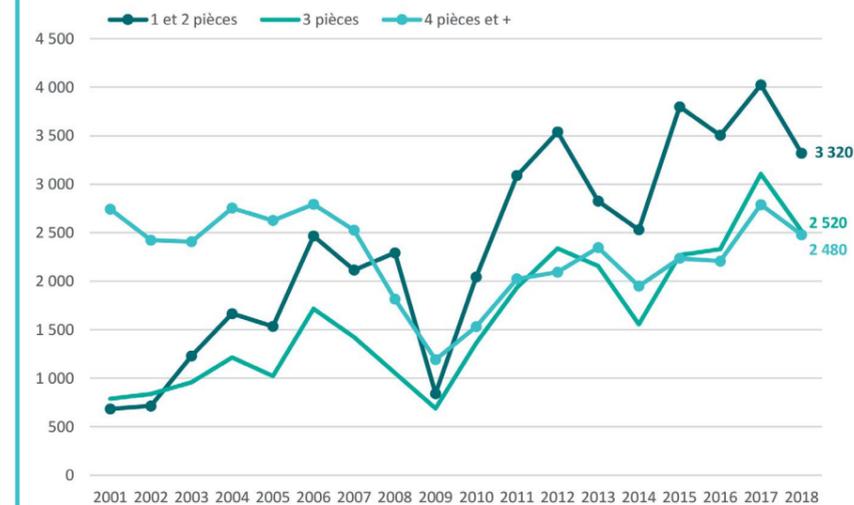
**DE PLUS EN PLUS DE PETITS LOGEMENTS DANS LA PROGRAMMATION NOUVELLE**

- 40 %** de T1 et T2 autorisés en 2018 (+ **24** points par rapport à 2001)
- 3 320** T1 et T2 autorisés en 2018 (**x 4,8** par rapport à 2001)

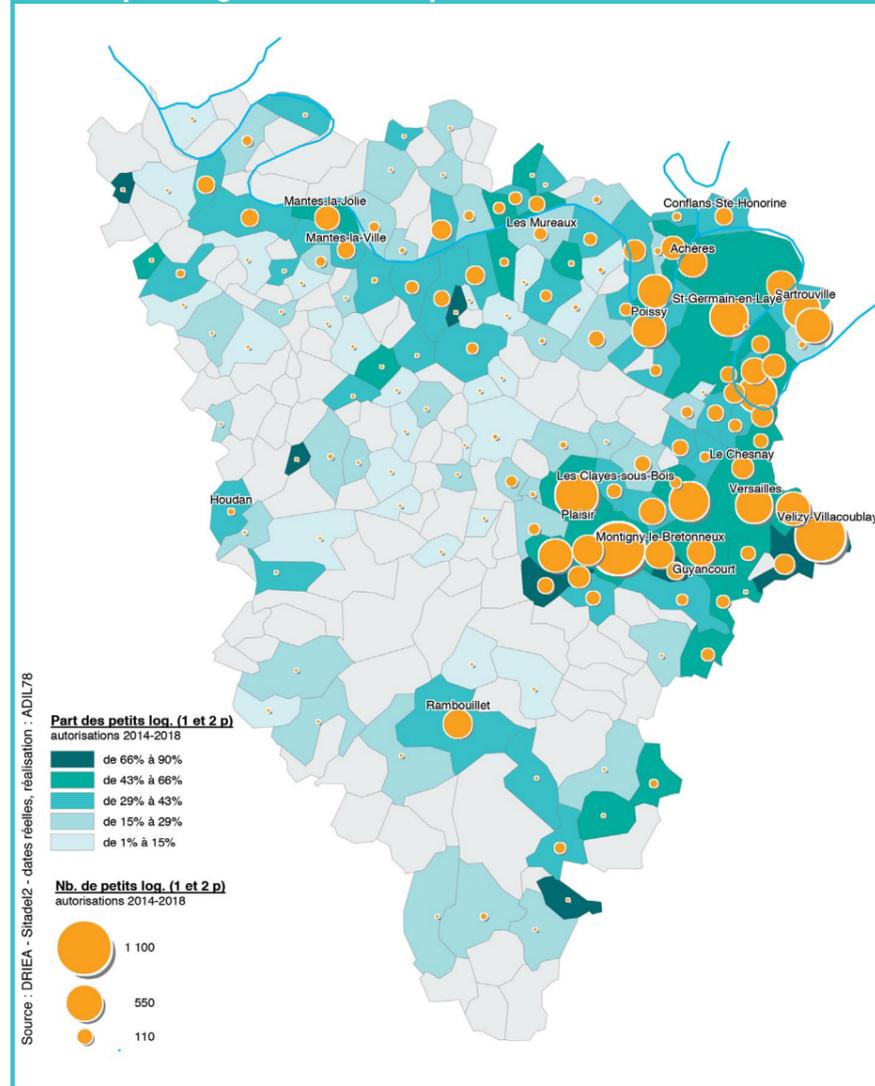
**UNE LÉGÈRE BAISSÉ DU VOLUME DE GRANDS LOGEMENTS FAMILIAUX**

- 30 %** de T4 et + autorisés en 2018 (- **35** points par rapport à 2001)
- 2 480** T4 et + autorisés en 2018 (- **10 %** par rapport à 2001)

#### Répartition des logements autorisés dans les Yvelines par typologie\*



#### Part des petits logements dans les permis délivrés entre 2014 et 2018



## TERRITOIRES 1

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**74 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 sont collectifs (+ **13** points par rapport à la période 2001-2008)  
**37 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont 1 ou 2 pièces (+ **9** points par rapport à la période 2001-2008)

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**77 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 sont collectifs (+ **3** points par rapport à la période 2001-2008)  
**51 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont 1 ou 2 pièces (+ **15** points par rapport à la période 2001-2008)

### VERSAILLES GRAND PARC

**82 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 sont collectifs (+ **20** points par rapport à la période 2001-2008)  
**51 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont 1 ou 2 pièces (+ **7** points par rapport à la période 2001-2008)

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**83 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 sont collectifs (+ **27** points par rapport à la période 2001-2008)  
**46 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont 1 ou 2 pièces (+ **14** points par rapport à la période 2001-2008)

### CENTRE ET SUD YVELINES

**45 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 sont collectifs (+ **15** points par rapport à la période 2001-2008)  
**24 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont 1 ou 2 pièces (+ **6** points par rapport à la période 2001-2008)

#### Typologie\* des logements autorisés sur 2014 et 2018, 2009-2013 et 2001-2008



1Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019 - \*Taux de renseignement des typologies : 91 % en moyenne

1Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019 - \*Taux de renseignement des typologies : 91 % en moyenne

## LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS AUTORISÉS

### MAÎTRES D'OUVRAGE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

##### UNE PRÉDOMINANCE DES PROMOTEURS PARMIS LES MAÎTRES D'OUVRAGE\*

**69 %** des logements autorisés en 2018 ont été programmés par des promoteurs ou aménageurs (+ 21 points par rapport à 2001)

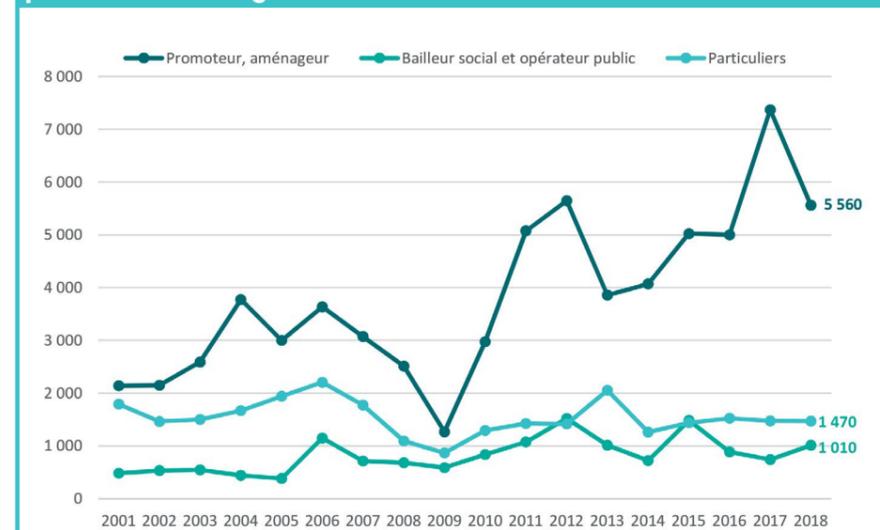
**13 %** des logements autorisés en 2018 ont été programmés par des bailleurs ou des opérateurs publics (+ 2 points par rapport à 2001)

**18 %** des logements autorisés en 2018 ont été programmés par des particuliers (- 22 points par rapport à 2001)

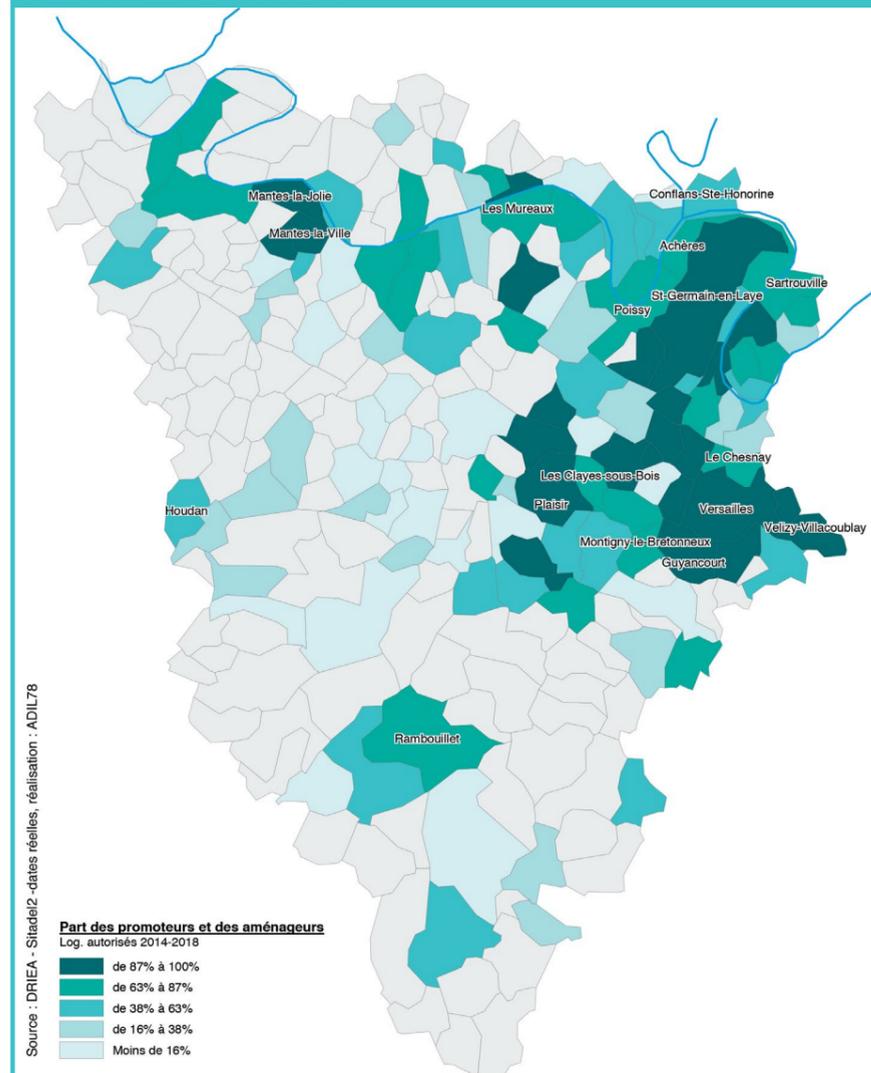
##### APRÈS UN PIC D'ACTIVITÉ EN 2017, LES PROMOTEURS SONT LES PLUS TOUCHÉS PAR LA BAISSÉ DE LA PRODUCTION AMORCÉE EN 2018

**5 560** logements autorisés programmés par des promoteurs ou des aménageurs en 2018 (- 25 % par rapport à 2017)

#### Répartition des logements autorisés dans les Yvelines par maître d'ouvrage\*



#### Part des promoteurs et des aménageurs pour les autorisations délivrées entre 2014 et 2018



<sup>1</sup>Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019 - \*Taux de renseignement des maîtres d'ouvrage : 91 %

## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**66 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des promoteurs ou aménageurs (+ 9 points par rapport à la période 2001-2008)

**23 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des particuliers (- 9 points par rapport à la période 2001-2008)

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**75 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des promoteurs ou aménageurs (+ 3 points par rapport à la période 2001-2008)

**6 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des particuliers (- 6 points par rapport à la période 2001-2008)

### VERSAILLES GRAND PARC

**86 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des promoteurs ou aménageurs (+ 18 points par rapport à la période 2001-2008)

**5 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des particuliers (- 10 points par rapport à la période 2001-2008)

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**72 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des promoteurs ou aménageurs (+ 13 points par rapport à la période 2001-2008)

**12 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des particuliers (- 19 points par rapport à la période 2001-2008)

### CENTRE ET SUD YVELINES

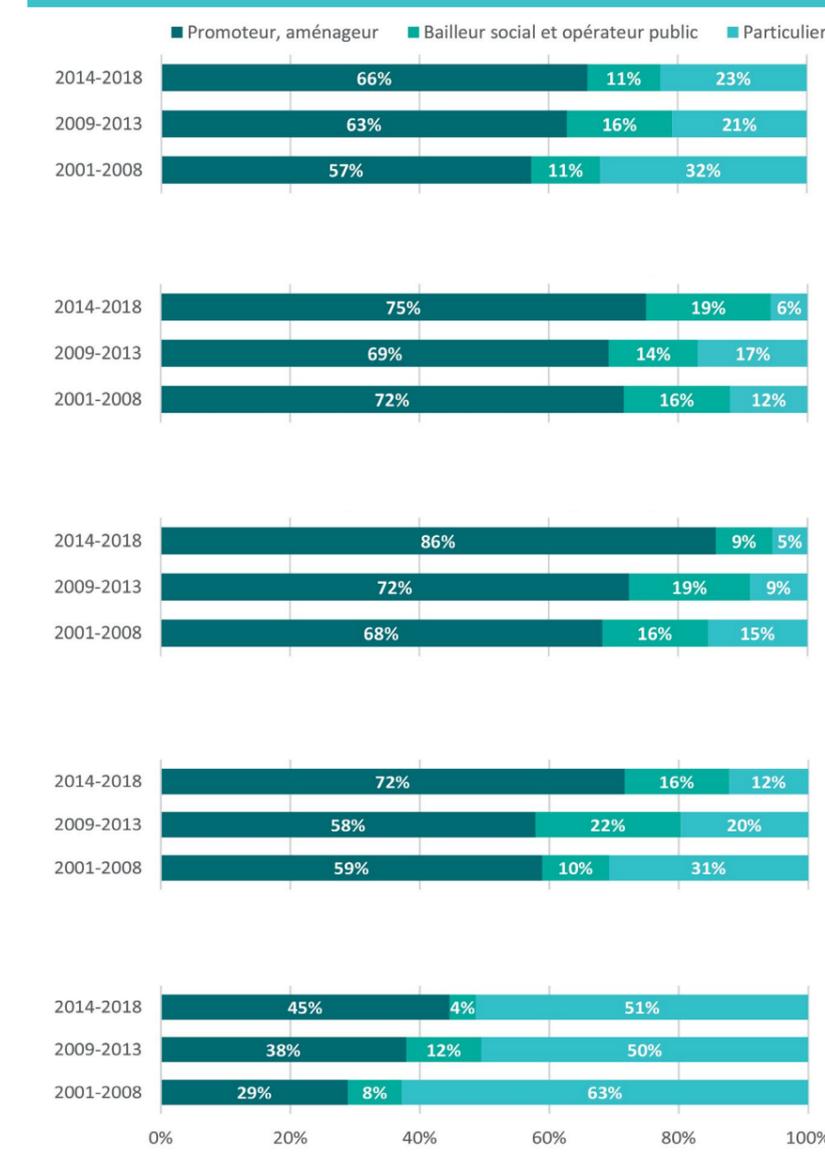
**45 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des promoteurs ou aménageurs (+ 16 points par rapport à la période 2001-2008)

**51 %** des logements autorisés entre 2014 et 2018 ont été programmés par des particuliers (- 11 point par rapport à la période 2001-2008)



<sup>1</sup>Source : DRIEA - Sitadel2 - dates réelles - extraction octobre 2019

#### Maîtrise d'ouvrage des logements autorisés sur 2014 et 2018, 2009-2013 et 2001-2008



## LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI SRU

### BILAN AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

##### 86 COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ART.55 DE LA LOI SRU

**25** communes excédentaires dépassent le taux légal de 25 %.

**61** communes déficitaires sont soumises à des objectifs de rattrapage définis pour trois ans

##### 24 414 LOGEMENTS MANQUANTS DANS LES COMMUNES DÉFICITAIRES SRU

**53 465** logements sociaux au 01/01/2018 dans les communes déficitaires SRU  
**77 879** le nombre de logement à atteindre pour dépasser le taux de 25 % dans les communes déficitaires SRU

##### PRÈS D'UN LOGEMENT SUR DEUX RESTE À PRODUIRE DURANT L'ANNÉE 2019\*

**4 464** logements locatifs sociaux restaient à produire en fin d'année 2018, soit **50 %** des objectifs de la triennale 2017-2019 (8 990 logements)

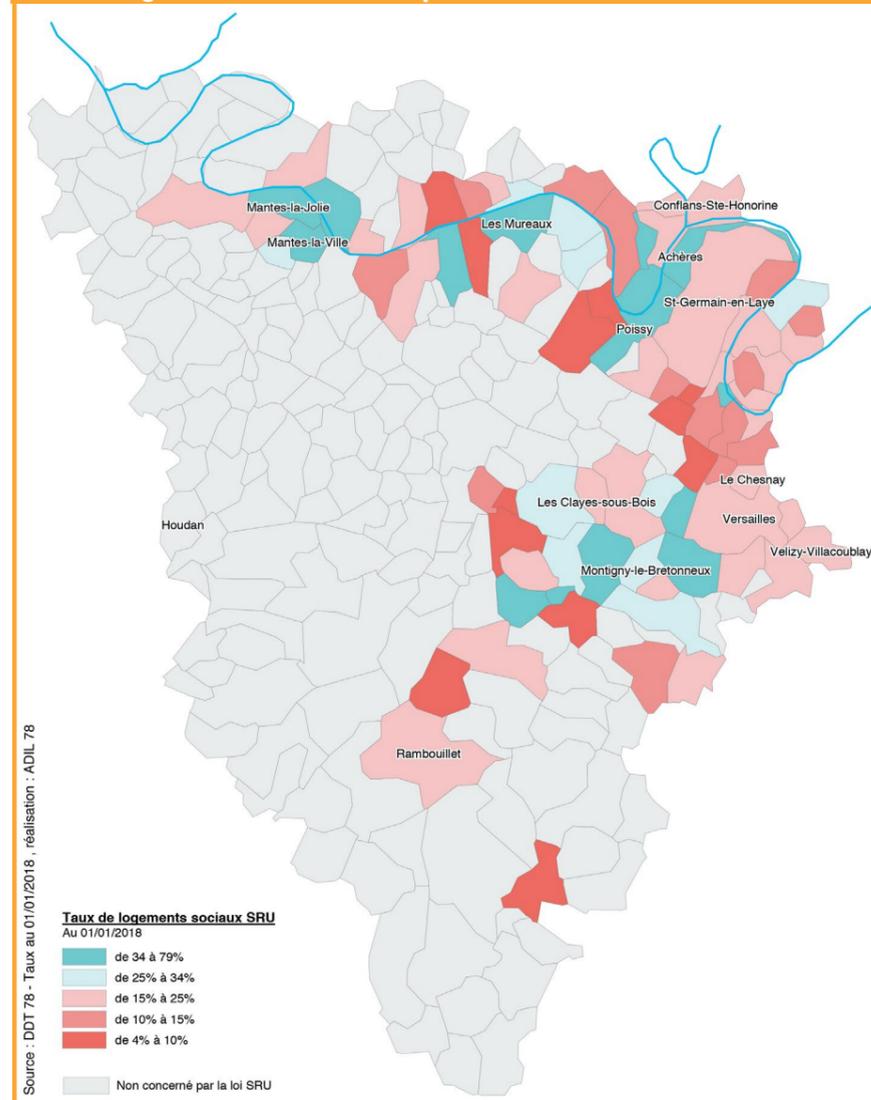
Un peu plus d'une commune sur trois devrait atteindre son objectif à la fin de cette période triennale.

#### L'art.55 de la loi SRU, quel bilan dans les Yvelines au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ?

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un taux de 25 % de logements sociaux, en regard de leurs parcs de résidences principales.

Avec 129 377 logements sociaux, les communes SRU, dans leur ensemble, atteignent 25 % de leur parc de résidences principales. Ce taux masque d'importantes disparités entre les communes excédentaires et déficitaires. Afin de contribuer au rééquilibrage de l'offre locative sociale, 24 414 logements sociaux doivent être produits dans les 61 communes déficitaires SRU.

#### Taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018 dans les communes SRU



<sup>1</sup>Source : DDT des Yvelines - Bilan au 01/01/2018 - \*Bilan prévisionnel fin 2018, sous réserve du bilan définitif produit en 2020

## ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DEPUIS LA LOI SRU

### VOLUME DES LOGEMENTS SOCIAUX AGRÉÉS DEPUIS 2011

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

**UNE GRANDE MAJORITÉ DES LOGEMENTS FINANCÉS EN CONSTRUCTION NEUVE**

**40 200** logements locatifs sociaux agréés par la DDT depuis 2001 au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (**81 %** en construction neuve, **19 %** en acquisition-amélioration)

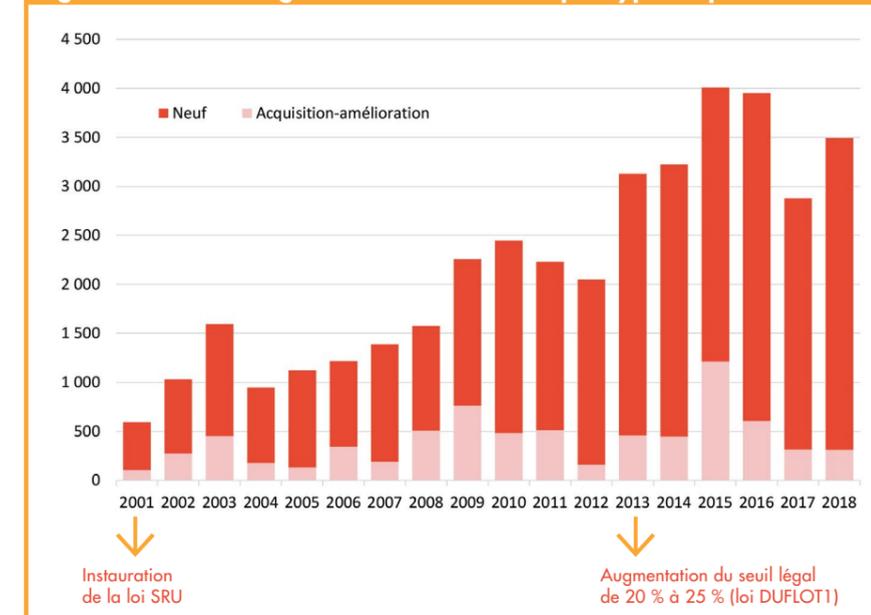
**UNE NETTE HAUSSE DE LA PRODUCTION DEPUIS L'ÉLEVATION DU SEUIL LÉGAL À 25%**

**3 520** logements/an entre 2014 et 2018, contre 2 620 entre 2009 et 2013 (soit une production annuelle moyenne **x 1,3**)

**UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION OBSERVÉ EN 2017-2018**

**2 895** logements locatifs sociaux agréés en 2017 (**- 27 %** par rapport à 2016)

#### Logements sociaux agréés dans les Yvelines par type d'opération



<sup>1</sup>Source : DDT des Yvelines - Agréments délivrés entre 2001 et 2018 (hors ANRU et hors annulation) - \*Communes déficitaires SRU à la date d'agrément

#### UNE AUGMENTATION DU SEUIL LÉGAL DE 20 % À 25 % ENTRAINANT UNE FORTE HAUSSE DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE APRÈS 2013

En 2013, la loi DUFLOT 1 a rehaussé le seuil minimal de logements sociaux de 20% à 25% des résidences principales pour les communes assujetties à l'article 55. Ce renforcement a impulsé un effort de production supplémentaire dans les communes déficitaires.

#### UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION POUVANT S'EXPLIQUER PAR LA RÉFORME HLM, INITIÉE COURANT 2017

La baisse observée en 2017-2018 pourrait s'expliquer par l'impact du projet de loi de finances, prévoyant une Réduction du Loyer de Solidarité (RLS), et une augmentation de la TVA applicable aux opérations locatives sociales. Ces mesures ont amené les bailleurs à se questionner sur leurs équilibres économiques et sur leurs capacités à investir dans l'offre nouvelle.

#### Quel sera l'impact de la loi ELAN sur l'art 55 de la loi SRU ?

1. L'article 55 n'est plus applicable aux communes franciliennes de 1 500 à 3 500 habitants situées en dehors de l'unité urbaine de Paris. Neuf communes yvelinoises (Ablis, Auffargis, Bonnelles, Bouafles, Bullion, Cernay-la-Ville, Guerville, Morainvilliers et Sonchamp) sont donc sorties du dispositif depuis le 23 novembre 2018.
2. L'inventaire SRU a été élargi aux logements en location-accession financés en PSLA et aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS). La durée de décompte SRU des logements locatifs sociaux vendus à leurs locataires a été allongée de 5 à 10 ans.
3. Un traitement spécifique a été instauré pour les communes entrées dans le dispositif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Elles disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes triennales pleines (15 ans) pour atteindre le taux légal de 25 %. Dans les années à venir, deux communes pourraient devenir concernées par l'art.55 de la loi SRU : Ablis et Saint Rémy-l'Honoré.

## ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DEPUIS LA LOI SRU

### PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE DES COMMUNES DÉFICITAIRES

#### CHIFFRES CLÉS 1

**UNE PRODUCTION MAJORITAIREMENT SITUÉE DANS LES COMMUNES DÉFICITAIRES\***

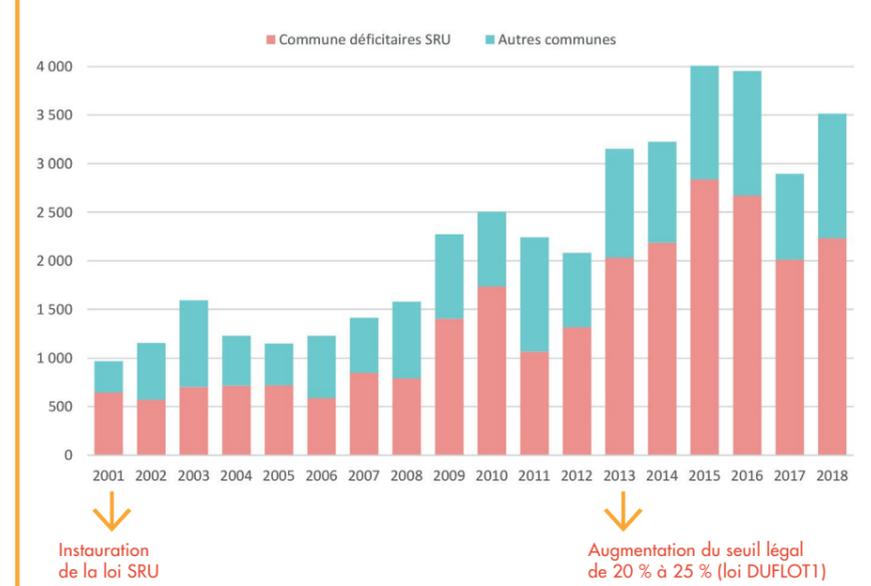
**62 %** des logements sociaux financés entre 2001 et 2018 sont situés dans des communes déficitaires SRU (soit 25 100 logements)

**38 %** des logements sociaux financés entre 2001 et 2018 sont situés dans les autres communes yvelinoises (soit 15 100 logements)

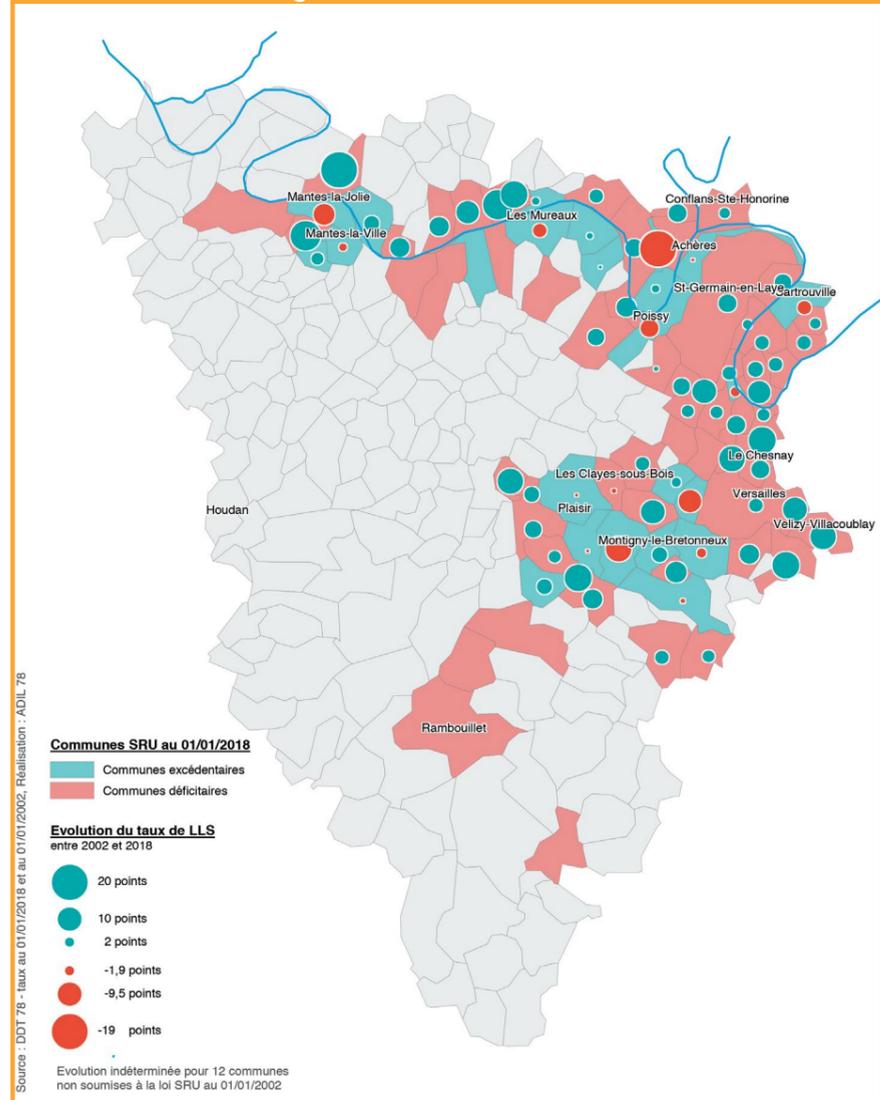
**UNE FORTE HAUSSE DE LA PRODUCTION DES COMMUNES DÉFICITAIRES APRÈS 2013**

**2 330** logements/an agréés entre 2014 et 2018 dans les communes déficitaires SRU contre 1 190 logements/an entre 2009 et 2013 (soit une production annuelle moyenne **x 2**)

#### Logements sociaux agréés dans les Yvelines par typologie de commune



#### Évolution du taux de logements locatifs sociaux dans les communes SRU



1Source : DDT des Yvelines – Agréments délivrés entre 2001 et 2018 (hors ANRU et hors annulation) \*communes déficitaires SRU à la date d'agrément

## TERRITOIRES 1

#### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**9 950** logements locatifs sociaux agréés entre 2001 et 2018  
 • **42 %** situés dans des communes déficitaires SRU\* (4 200 logements)  
 • **58 %** situés dans les autres communes (5 750 logements)  
**18** communes déficitaires SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2018

#### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**6 850** logements locatifs sociaux agréés entre 2001 et 2018  
 • **28 %** situés dans des communes déficitaires SRU\* (1 950 logements)  
 • **72 %** situés dans les autres communes (4 900 logements)  
**4** communes déficitaires SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2018

#### VERSAILLES GRAND PARC

**10 650** logements locatifs sociaux agréés entre 2001 et 2018  
 • **92 %** situés dans des communes déficitaires SRU\* (9 750 logements)  
 • **8 %** situés dans les autres communes (900 logements)  
**12** communes déficitaires SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2018

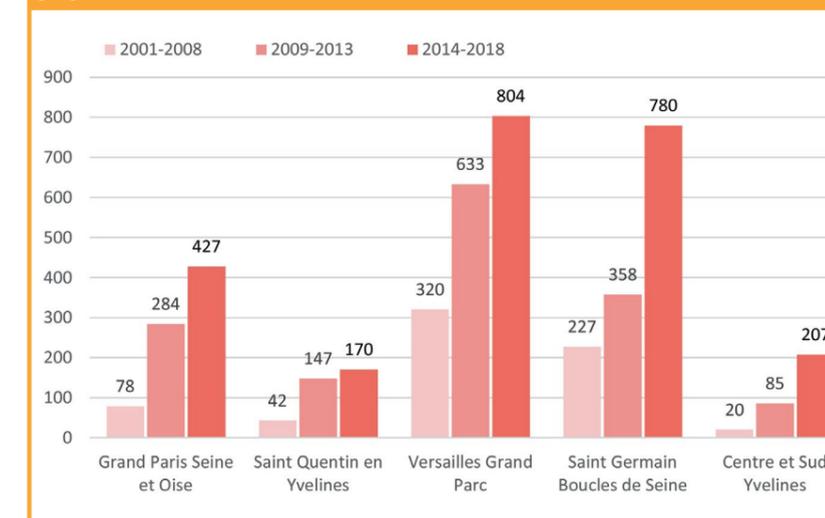
#### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**8 350** logements locatifs sociaux agréés entre 2001 et 2018  
 • **90 %** situés dans des communes déficitaires SRU\* (7 500 logements)  
 • **10 %** situés dans les autres communes (850 logements)  
**16** communes déficitaires SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2018

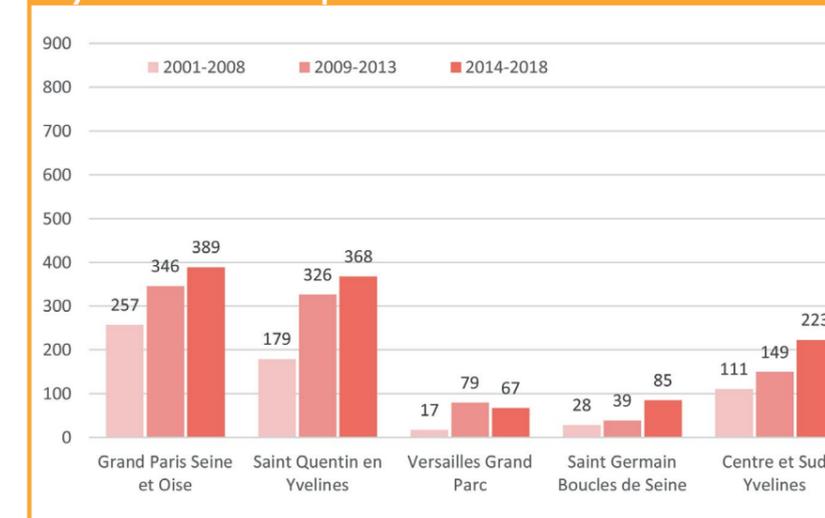
#### CENTRE ET SUD YVELINES

**4 400** logements locatifs sociaux agréés entre 2001 et 2018  
 • **37 %** situés dans des communes déficitaires SRU\* (1 650 logements)  
 • **63 %** situés dans les autres communes (2 750 logements)  
**10** communes déficitaires SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2018

#### Moyennes annuelles de production dans les communes déficitaires SRU\*



#### Moyennes annuelles de production dans les autres communes



1Source : DDT des Yvelines – Agréments délivrés entre 2001 et 2018 (hors ANRU et hors annulation) - \*Communes déficitaires SRU à la date d'agrément

## DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DEPUIS LA LOI SRU

### TYPE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS PRODUITS

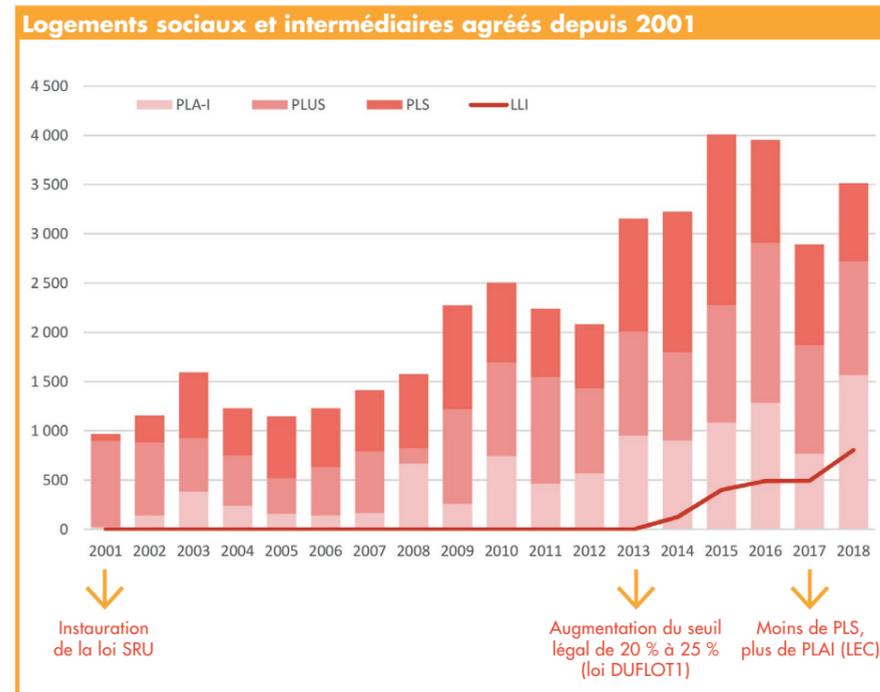
#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

**UN RECENTRAGE VERS LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES À PARTIR DE 2018**

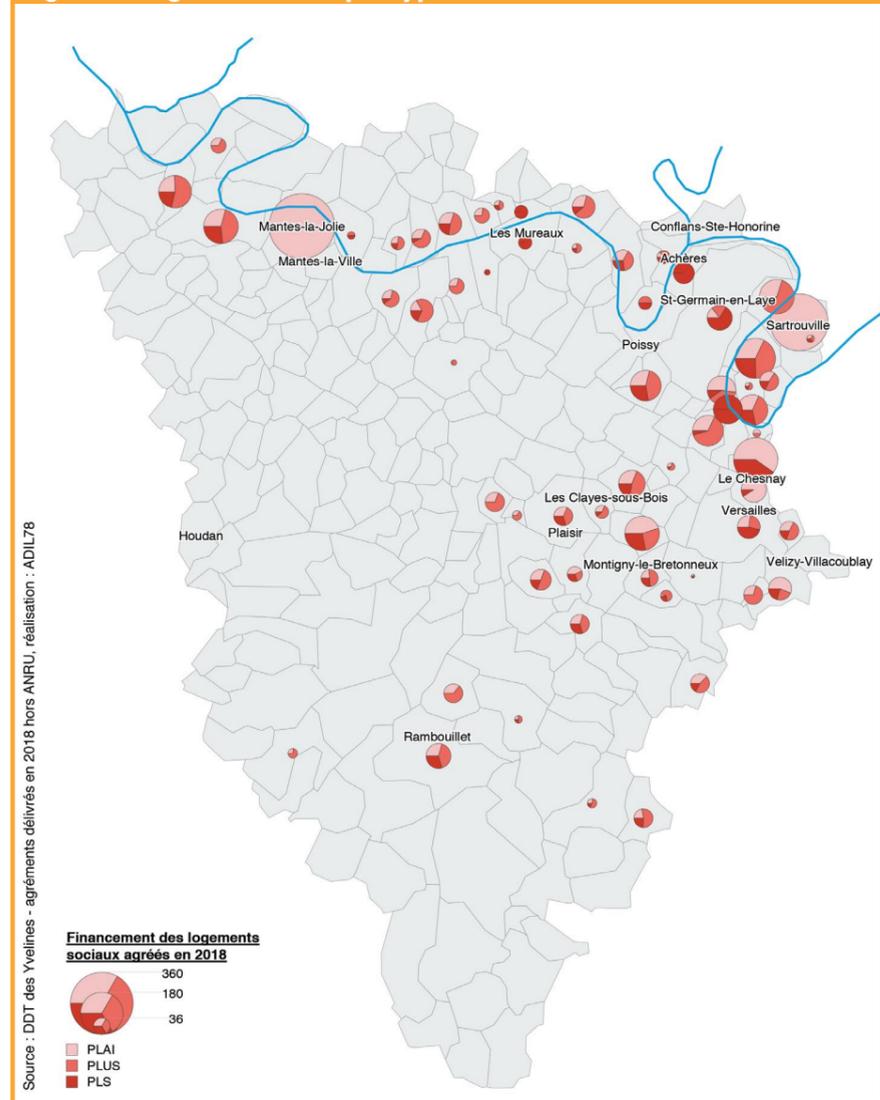
- 44 %** de PLAI agréés en 2018, contre 26 % en 2017 (soit + 18 points)
- 33 %** de PLUS agréés en 2018, contre 38 % en 2017 (soit - 5 points)
- 23 %** de PLS agréés en 2018, contre 36 % en 2017 (soit - 13 points)

**BAISSE DU PLS AU PROFIT DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES EN ZONES TENDUES**

**2 330** logements intermédiaires agréés entre 2014 et 2018 (13 % en zone Abis, 83 % en zone A et 4 % en zone B1)



### Logements agréés en 2018 par type de financement



## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

- 49 %** de PLAI agréés en 2018, contre 29 % en 2017 (soit + 20 points)
- 30 %** de PLUS agréés en 2018, contre 37 % en 2017 (soit - 7 points)
- 21 %** de PLS agréés en 2018, contre 34 % en 2017 (soit - 13 points)
- 760** logements intermédiaires agréés entre 2014 et 2018

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

- 30 %** de PLAI agréés en 2018, contre 19 % en 2017 (soit + 11 points)
- 46 %** de PLUS agréés en 2018, contre 40 % en 2017 (soit + 6 points)
- 24 %** de PLS agréés en 2018, contre 40 % en 2017 (soit - 16 points)
- 400** logements intermédiaires agréés entre 2014 et 2018

### VERSAILLES GRAND PARC

- 52 %** de PLAI agréés en 2018, contre 22 % en 2017 (soit + 30 points)
- 20 %** de PLUS agréés en 2018, contre 28 % en 2017 (soit - 8 points)
- 28 %** de PLS agréés en 2018, contre 50 % en 2017 (soit - 22 points)
- 560** logements intermédiaires agréés entre 2014 et 2018

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

- 46 %** de PLAI agréés en 2018, contre 20 % en 2017 (soit + 26 points)
- 31 %** de PLUS agréés en 2018, contre 36 % en 2017 (soit - 5 points)
- 23 %** de PLS agréés en 2018, contre 44 % en 2017 (soit - 21 points)
- 480** logements intermédiaires agréés entre 2014 et 2018

### CENTRE ET SUD YVELINES

- 29 %** de PLAI agréés en 2018, contre 45 % en 2017 (soit - 16 points)
- 55 %** de PLUS agréés en 2018, contre 47 % en 2017 (soit + 8 points)
- 16 %** de PLS agréés en 2018, contre 8 % en 2017 (soit + 8 points)
- 100** logements intermédiaires agréés entre 2014 et 2018

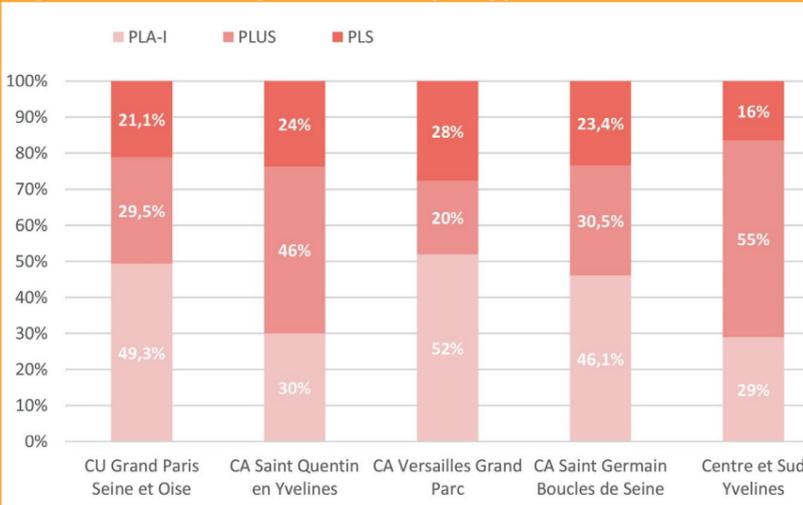
### Quel impact de la LEC sur la diversification de l'offre nouvelle ?

Afin de remédier au recours exclusif au PLS de certaines communes, finançant en partie des résidences pour étudiants, la loi Égalité et Citoyenneté (LEC) est venue préciser les objectifs qualitatifs s'ajoutant aux objectifs quantitatifs de la loi SRU.

Depuis 2017, la part des PLS ne peut être supérieure à 30 % (20 % si moins de 10 % de logements sociaux sur la commune) et la part des PLAI doit être au moins égale à 30 %. De plus, en commune carencée, tout programme de plus de 12 logements, ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre 30 % de logements sociaux hors PLS.

En 2017, le PLAI ne concernait que 26 % des logements sociaux financés dans les Yvelines alors que 62 % des ménages demandeurs avaient des ressources correspondant à ce plafond\*. En 2018, la typologie des logements financés a nettement évolué. Le taux de PLAI a progressé de 19 points pour atteindre 45 % des logements sociaux financés.

### Logements sociaux agréés en 2018 par type de financement



<sup>1</sup>Source : DDT des Yvelines - Agréments délivrés entre 2001 et 2018 (hors ANRU et hors annulation)

Source : DDT des Yvelines - Agréments délivrés entre 2001 et 2018 (hors ANRU et hors annulation) - \* Demande au 31 décembre 2017 - SNE et traitement DRIHL

## DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DEPUIS LA LOI SRU

### TYPE DE LOGEMENT ET PUBLICS SPÉCIFIQUES

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

**UNE AUGMENTATION DU POIDS DES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES ET DES LOGEMENTS SPÉCIFIQUES PARMIS LES LOGEMENTS FINANCÉS**

**76 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des logements ordinaires familiaux (- 12 points par rapport à la période 2009-2013)

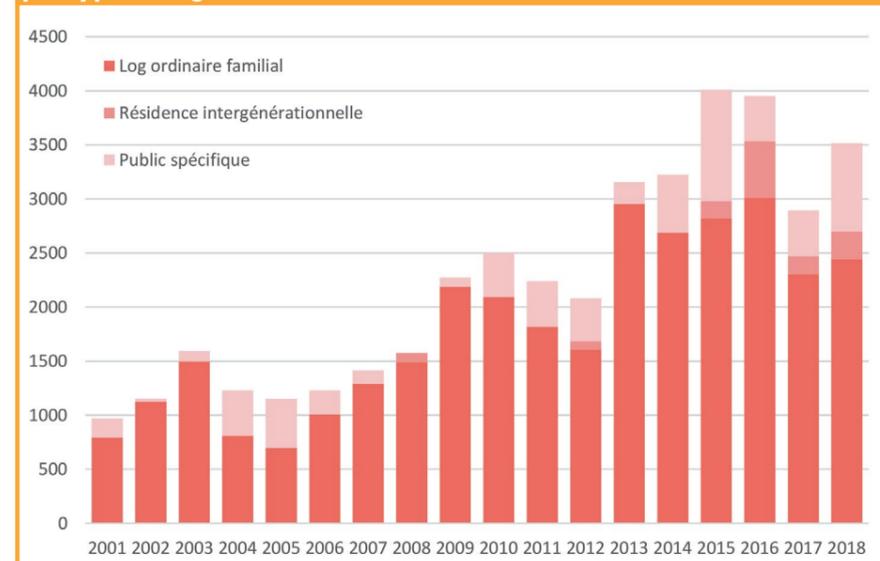
**6 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des résidences intergénérationnelles (+ 6 points par rapport à la période 2009-2013)

**18 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des logements pour publics spécifiques (+ 6 points par rapport à la période 2009-2013)

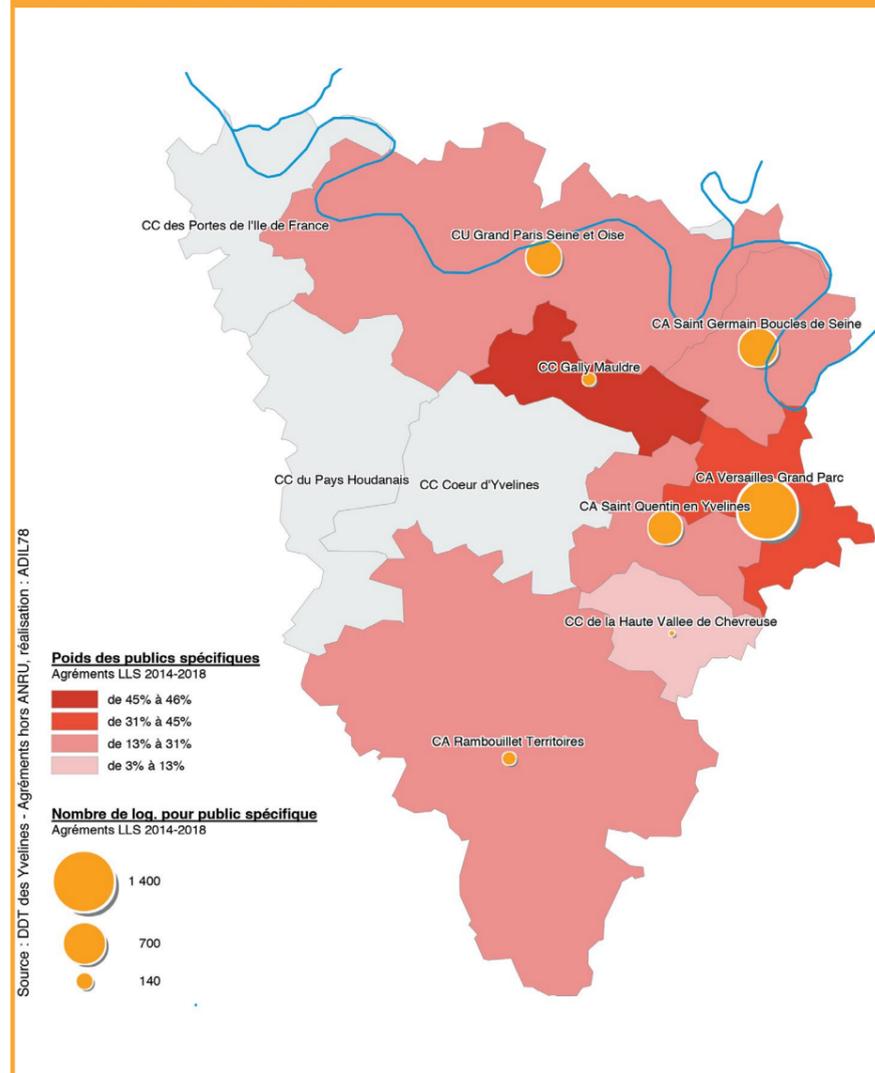
**PLUS D'UN LOGEMENT SPÉCIFIQUE SUR DEUX EST DESTINÉ AUX ÉTUDIANTS**

**53 %** des logements pour publics spécifiques financés entre 2014 et 2018 sont destinés aux étudiants

#### Logements sociaux agréés depuis 2001 (hors ANRU) par type de logements



#### Poids des publics spécifiques dans les logements sociaux financés entre 2014 et 2018



## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**13 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des logements pour publics spécifiques (+ 11 points par rapport à la période 2009-2013)

**60 %** des logements pour publics spécifiques financés entre 2014 et 2018 sont destinés aux migrants et aux personnes issues de FTM\*

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**19 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des logements pour publics spécifiques (- 21 points par rapport à la période 2009-2013)

**60 %** des logements pour publics spécifiques financés entre 2014 et 2018 sont destinés aux migrants et aux personnes issues de FTM\*

### VERSAILLES GRAND PARC

**31 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des logements pour publics spécifiques (+ 23 points par rapport à la période 2009-2013)

**92 %** des logements pour publics spécifiques financés entre 2014 et 2018 sont destinés aux étudiants

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**14 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des logements pour publics spécifiques (+ 11 points par rapport à la période 2009-2013)

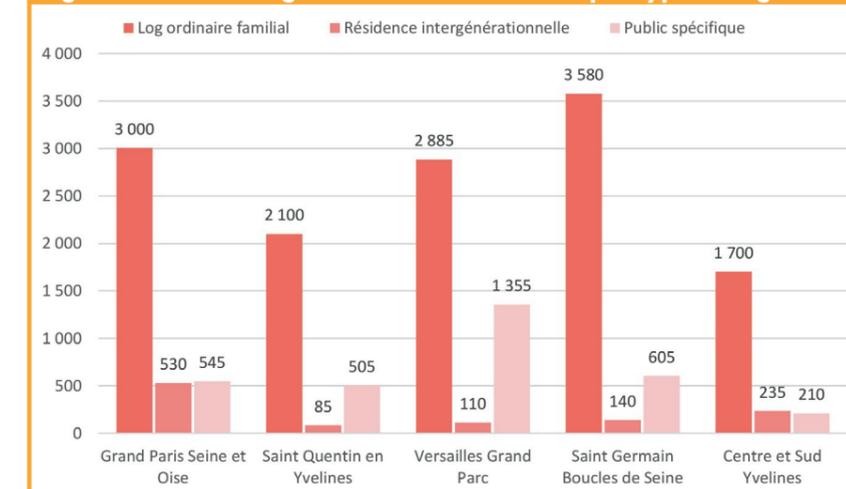
**47 %** des logements pour publics spécifiques financés entre 2014 et 2018 sont destinés aux migrants et aux personnes issues de FTM\*

### CENTRE ET SUD YVELINES

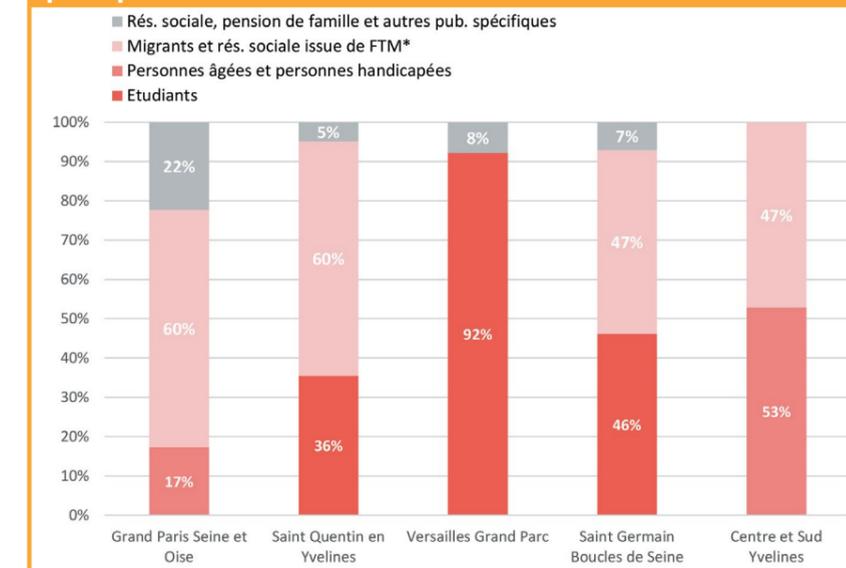
**10 %** des agréments délivrés entre 2014 et 2018 concernent des logements pour publics spécifiques (- 5 points par rapport à la période 2009-2013)

**53 %** des logements pour publics spécifiques financés entre 2014 et 2018 sont destinés aux personnes âgées ou aux personnes handicapées

#### Logements sociaux agréés entre 2014 et 2018 par type de logement



#### Logements sociaux agréés entre 2014 et 2018 destinés à des publics spécifiques



<sup>1</sup> Source : DDT des Yvelines - Agréments délivrés entre 2001 et 2018 (hors ANRU et hors annulation)

<sup>1</sup> Source : DDT des Yvelines - Agréments délivrés entre 2001 et 2018 (hors ANRU et hors annulation) - \*Foyer de travailleurs migrants (FTM)

## LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES DEPUIS 2001

### ÉVOLUTION COMPARÉE DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

UNE CROISSANCE DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS DEPUIS LES ANNÉES 2000

**45 500** ventes de logements neufs entre 2001 et 2018 (**11 %** des ventes de la région Île-de-France)

**+ 146 %**, la progression du nombre de logements vendus dans les Yvelines entre 2001 et 2018 (**+ 2 580** unités)

**+ 105 %**, la progression du nombre de logements vendus dans la région Île-de-France (**+ 19 990** unités)

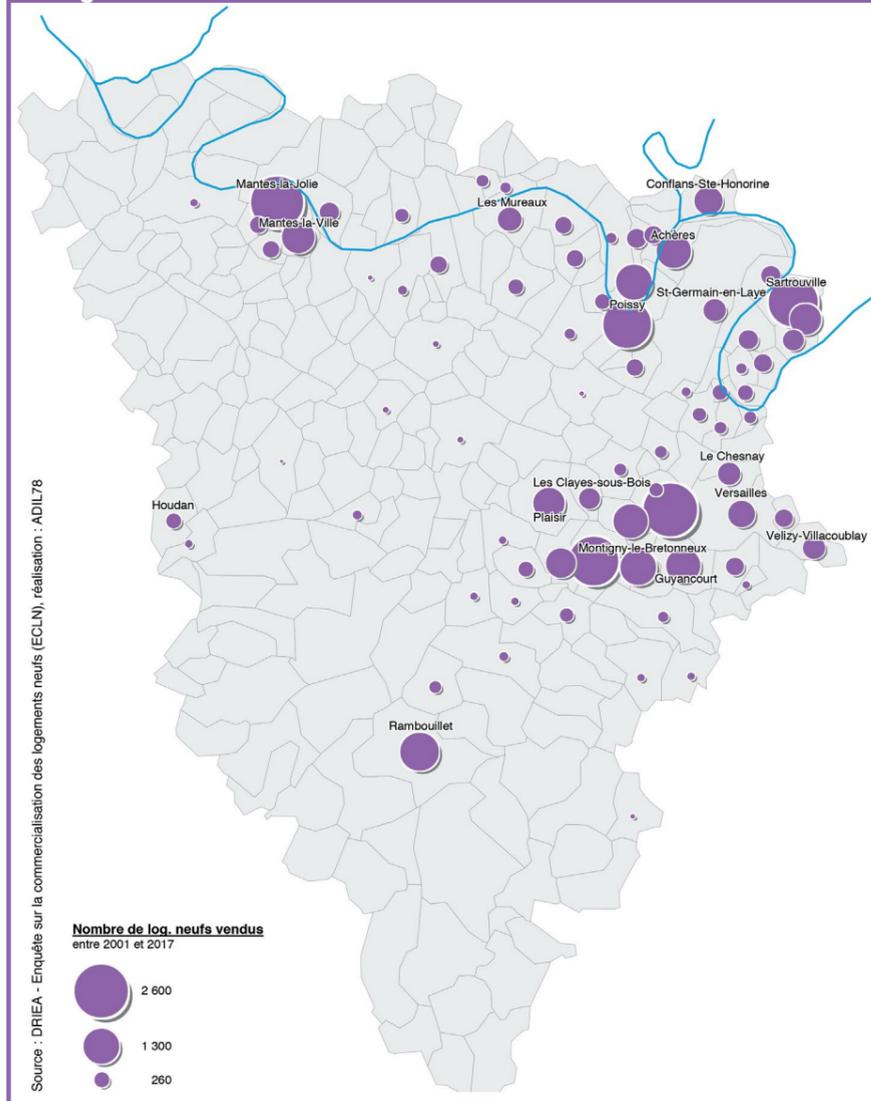
PLUS DU QUART DES VENTES CONCENTRÉ DANS 5 COMMUNES PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUES

**28 %** des ventes ont eu lieu à Saint-Cyr-l'École, Mantes-la-Jolie, Trappes, Sartrouville et Poissy (2001-2017)

#### Évolution 2001/2018 comparée des ventes (base 100 en 2001)



#### Les logements neufs vendus entre 2001 et 2017



<sup>1</sup>Source : DRIEA - ECLN - logements neufs issus de programmes comportant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers

## LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES DEPUIS 2001

### ÉVOLUTION COMPARÉE DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

UN RECU DES MISES EN VENTE, UNE AUGMENTATION DES VENTES ET UNE BAISSÉ IMPORTANTE DU STOCK EN 2018

**3 935** mises en vente de logements neufs en 2018 (- **17 %** en un an)

**4 350** ventes de logements neufs en 2018 (+ **5 %** en un an)

**3 230** logements neufs restant à commercialiser en fin d'année 2018 (- **39 %** en un an)

**10,1** mois : la durée de commercialisation d'un logement neuf au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 (contre **13,2** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017)

UN MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF SOUTENU PAR LES INVESTISSEURS

**22 %** des logements vendus entre 2008 et 2018 ont fait l'objet d'un investissement locatif (**6 675** ventes)

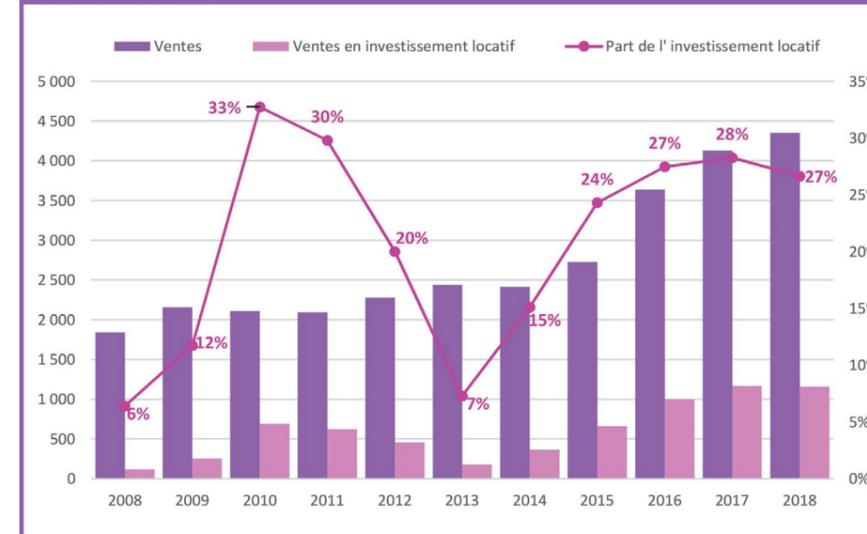
Un record de **33 %** des logements neufs vendus en investissement locatif en 2010, sous l'effet du dispositif SCÉLLIER (**690** ventes)

#### La commercialisation des logements neufs dans les Yvelines



<sup>1</sup>Source : DRIEA - ECLN - logements neufs issus de programmes comportant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers

#### Part des logements neufs vendus en investissement locatif dans les Yvelines



#### Précisions méthodologiques

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs porte sur les programmes immobiliers et permis de construire, de 5 logements et plus, destinés à la vente aux particuliers quels que soient le mode de financement et l'utilisation finale (résidence principale, secondaire, investissement).

Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués, directement par le promoteur ou le donneur d'ordre, comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

## LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES DEPUIS 2001

### CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS COMMERCIALISÉS

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

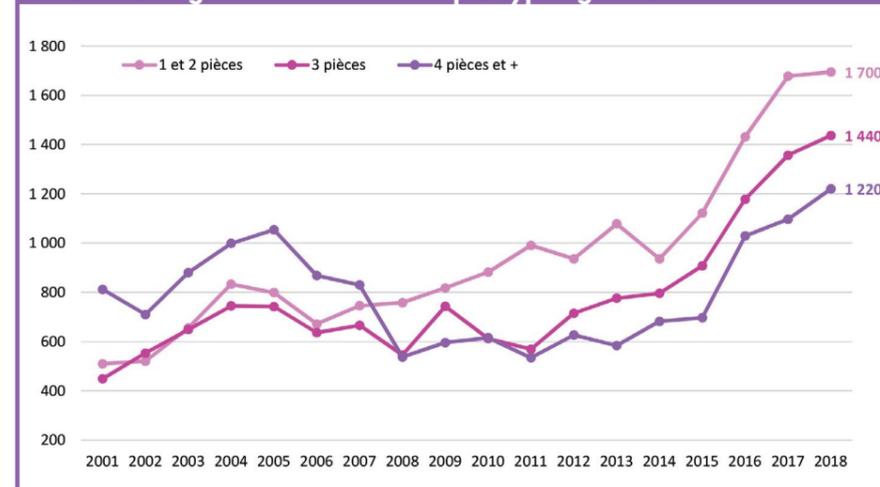
##### UNE FORTE CROISSANCE DES VENTES DE PETITS ET MOYENS LOGEMENTS

- 4 350** logements vendus en 2018 (x 2,5 par rapport à 2001)
- 1 695** T1 et T2 vendus en 2018 (x 3,3 par rapport à 2001)
- 1 435** T3 vendus en 2018 (x 3,2 par rapport à 2001)
- 1 220** T4 et + vendus en 2018 (x 1,5 par rapport à 2001)

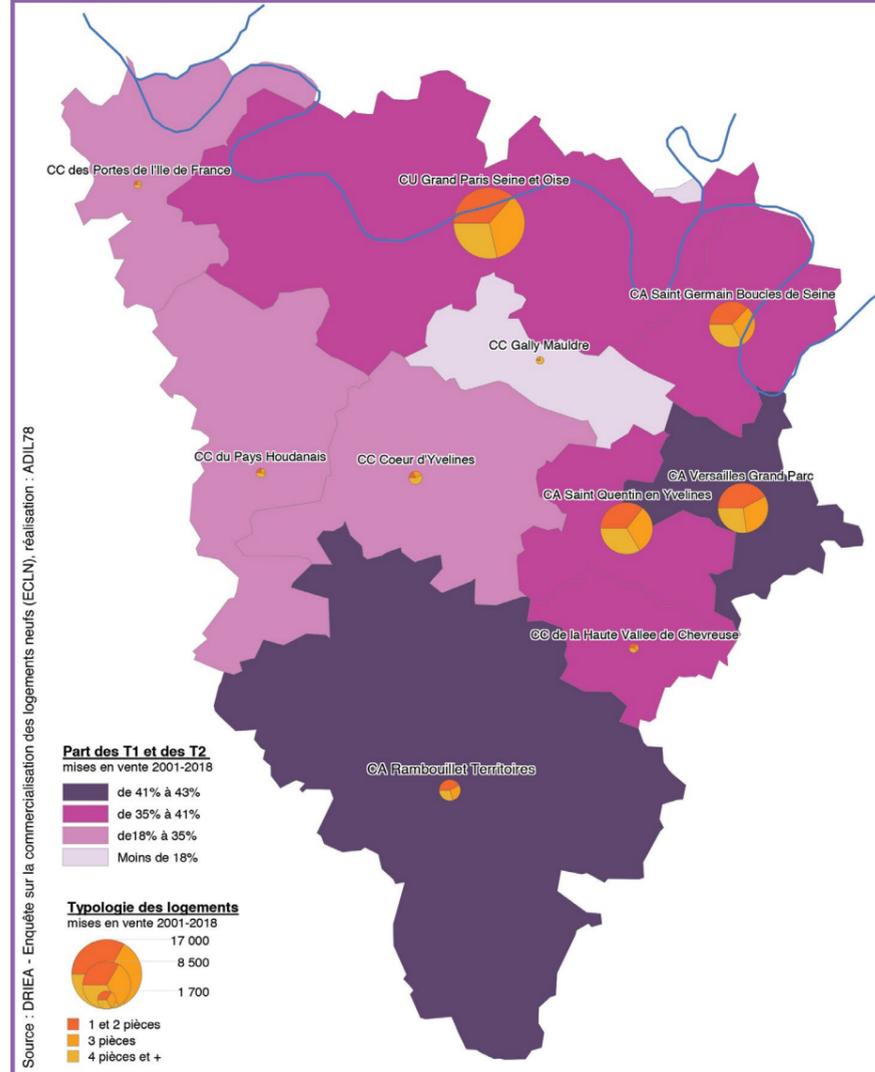
##### EN 2018, PRÈS DE 4 LOGEMENTS NEUFS VENDUS SUR 10 SONT DES T1 OU DES T2

- 39 %** sont des T1 ou des T2 (+ 10 points par rapport à 2001)
- 33 %** sont des T3 (+ 8 points par rapport à 2001)
- 28 %** sont des T4 et + (- 18 points par rapport à 2001)

#### Nombre de logements mis en vente par typologie dans les Yvelines



#### Part des petites typologies dans les logements neufs mis en vente entre 2001 et 2018



<sup>1</sup>Source : DRIEA - ECLN - logements neufs issus de programmes comportant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers

## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

- 1 080** logements neufs mis en vente en 2018 (- 29 % par rapport à 2017)
- 1 380** logements neufs vendus en 2018 (- 11 % par rapport à 2017)
- 94 % d'appartements (1 300) et 6 % de maisons (80)
- 56 m<sup>2</sup> de surface moyenne pour un appartement, 85 m<sup>2</sup> pour une maison

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

- 765** logements neufs mis en vente en 2018 (- 30 % par rapport à 2017)
- 1 100** logements neufs vendus en 2018 (+ 26 % par rapport à 2017)
- 86 % d'appartements (945) et 14 % de maisons (155)
- 56 m<sup>2</sup> de surface moyenne pour un appartement, 108 m<sup>2</sup> pour une maison

### VERSAILLES GRAND PARC

- 430** logements neufs mis en vente en 2018 (- 73 % par rapport à 2017)
- 795** logements neufs vendus en 2018 (- 7 % par rapport à 2017)
- 98 % d'appartements (780) et 2 % de maisons (15)
- 58 m<sup>2</sup> de surface moyenne pour un appartement, 98 m<sup>2</sup> pour une maison

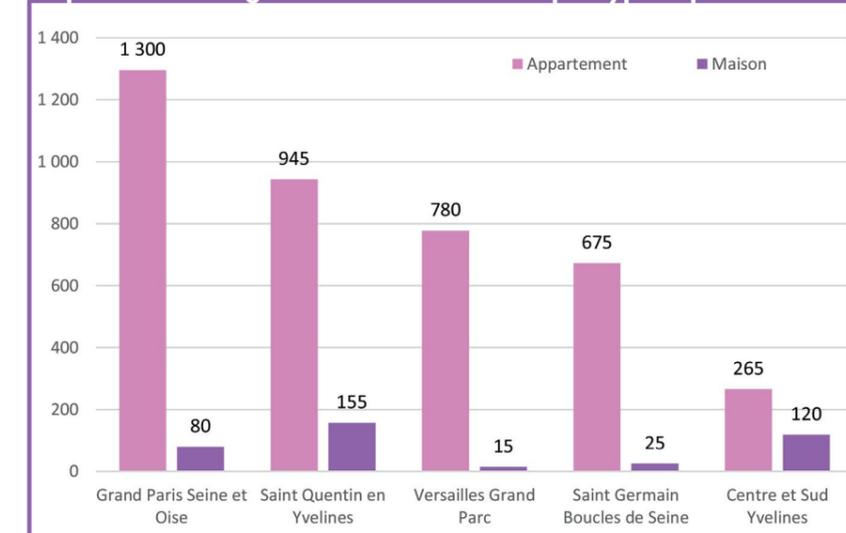
### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

- 630** logements neufs mis en vente en 2018 (- 28 % par rapport à 2017)
- 700** logements neufs vendus en 2018 (+ 26 % par rapport à 2017)
- 96 % d'appartements (675) et 4 % de maisons (25)
- 60 m<sup>2</sup> de surface moyenne pour un appartement, 93 m<sup>2</sup> pour une maison

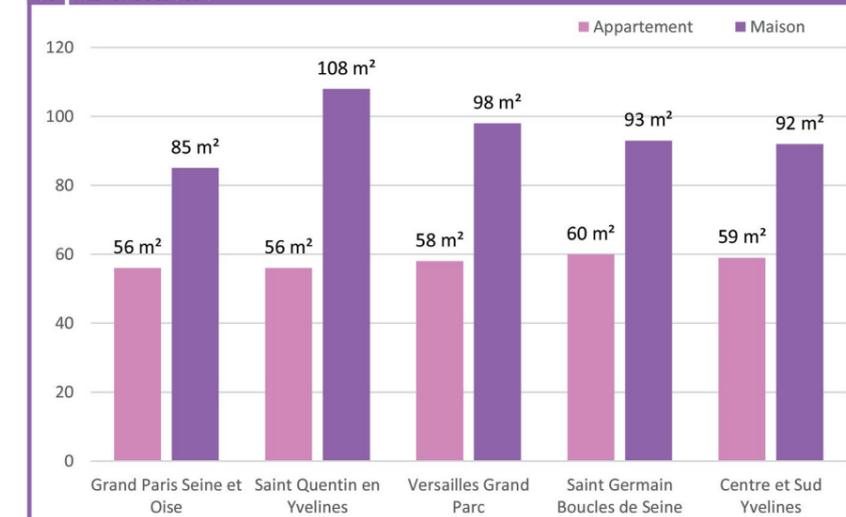
### CENTRE ET SUD YVELINES

- 330** logements neufs mis en vente en 2018 (+ 32 % par rapport à 2017)
- 385** logements neufs vendus en 2018 (+ 29 % par rapport à 2017)
- 69 % d'appartements (265) et 31 % de maisons (120)
- 59 m<sup>2</sup> de surface moyenne pour un appartement, 92 m<sup>2</sup> pour une maison

#### Répartition des logements vendus en 2018 par type et par territoire



#### Surface moyenne des logements vendus en 2018 par type et par territoire



<sup>1</sup>Source : DRIEA - ECLN - logements neufs issus de programmes comportant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers

## HAUSSE DES COÛTS DE L'ACCESSION DANS LE NEUF

### PRIX DES LOGEMENTS NEUFS RÉSERVÉS À LA VENTE

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

DES PRIX QUI ONT TRÈS FORTEMENT AUGMENTÉ CES DEUX DERNIÈRES DÉCENNIES...

**4 423 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour un appartement neuf en 2018 (4 804 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France et 4 079 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine)

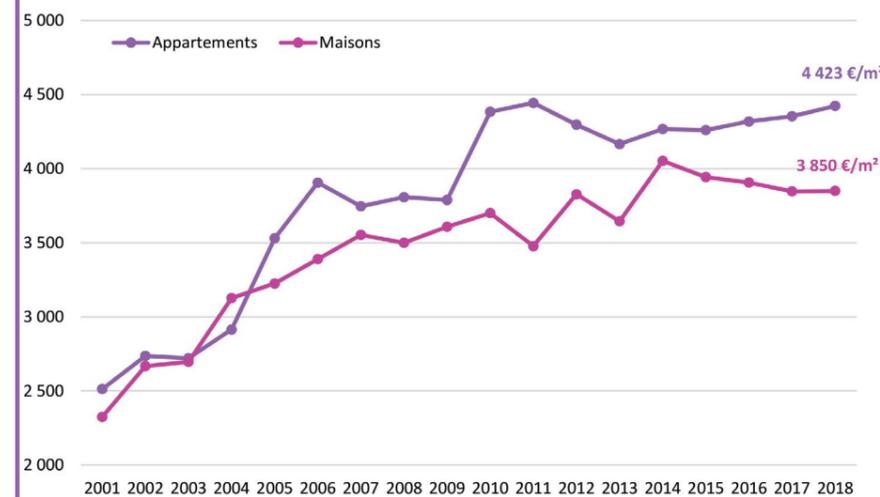
Une évolution de **+ 76 %** par rapport à l'année 2001 (+ 73 % en Île-de-France et + 94 % en France métropolitaine)

**3 850 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour une maison neuve en 2018 (3 716 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France et 3 096 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine)

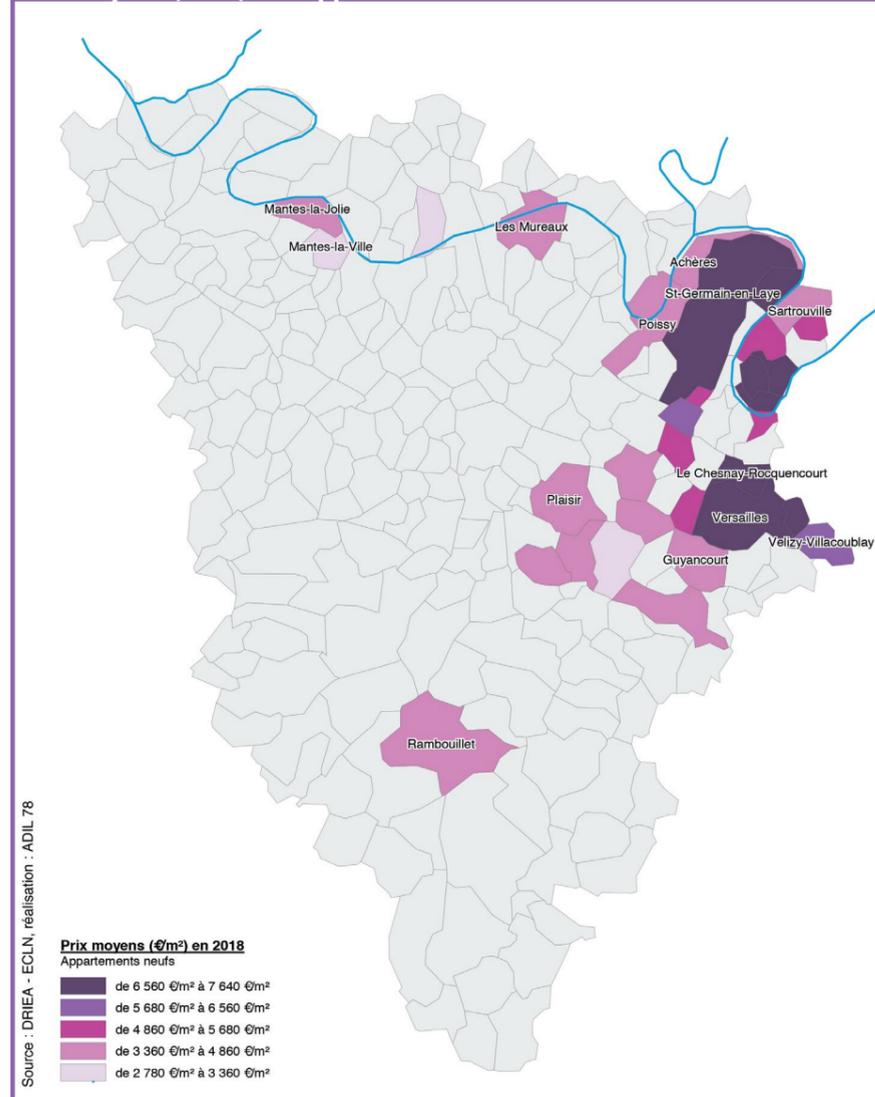
Une évolution de **+ 66 %** par rapport à l'année 2001 (+ 70 % en Île-de-France et + 75 % en France métropolitaine)

... MAIS QUI TENDENT À SE STABILISER DEPUIS 2014

#### Les prix moyens en €/m<sup>2</sup> des logements neufs dans les Yvelines



#### Prix moyens (€/m<sup>2</sup>) des appartements neufs vendus en 2018



## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**3 722 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour un appartement neuf en 2018, contre 1 948 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 91 %)

**3 422 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour une maison neuve en 2018, contre 1 950 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 75 %)

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**3 581 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour un appartement neuf en 2018, contre 2 111 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 70 %)

**4 057 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour une maison neuve en 2018, contre 2 170 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 87 %)

### VERSAILLES GRAND PARC

**5 561 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour un appartement neuf en 2018, contre 3 015 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 84 %)

**4 756 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour une maison neuve en 2018, contre 2 642 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 80 %)

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**5 747 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour un appartement neuf en 2018, contre 2 816 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 104 %)

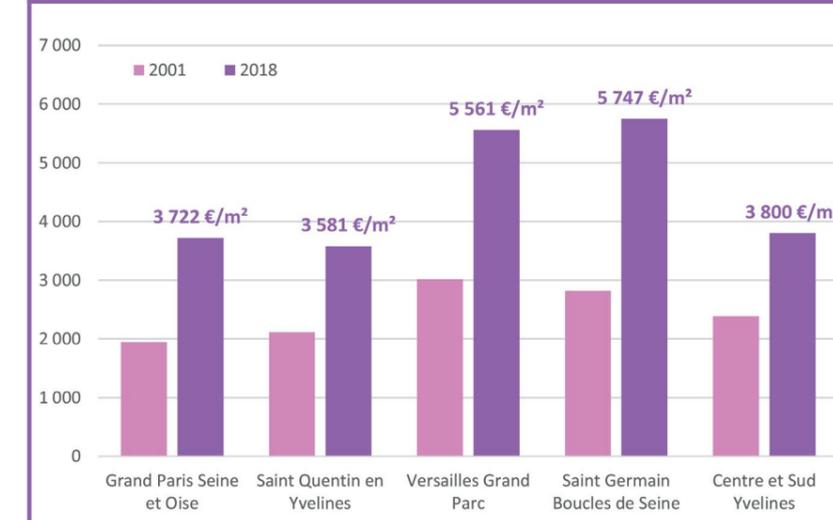
**5 171 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour une maison neuve en 2018, contre 2 719 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 90 %)

### CENTRE ET SUD YVELINES

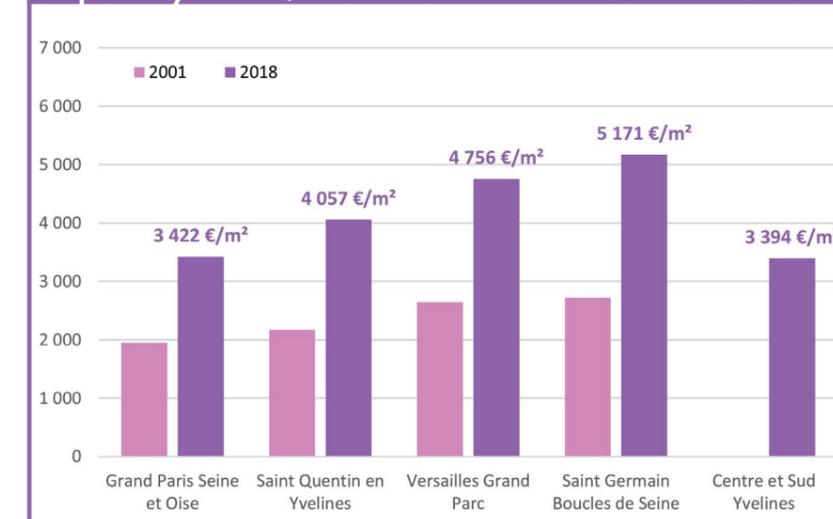
**3 800 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour un appartement neuf en 2018, contre 2 389 €/m<sup>2</sup> en 2001 (+ 59 %)

**3 394 €/m<sup>2</sup>**, le prix moyen d'achat pour une maison neuve en 2018 (donnée indisponible en 2001)

#### Les prix moyens en €/m<sup>2</sup> des appartements neufs en 2001 et en 2018



#### Les prix moyens en €/m<sup>2</sup> des maisons neuve en 2001 et en 2018



<sup>1</sup>Source : DRIEA - ECLN - logements neufs issus de programmes comportant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers

<sup>1</sup>Source : DRIEA - ECLN - logements neufs issus de programmes comportant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers

## ÉVOLUTION DE L'ACCESSION AIDÉE AVEC UN PTZ

### VOLUME DE PRÊTS À TAUX ZÉRO DISTRIBUÉS DEPUIS 2001

#### CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup>

##### UNE PRIMO-ACCESSION NEUVE MAJORITAIREMENT ORIENTÉE VERS LE COLLECTIF

19 271 PTZ distribués pour l'achat d'un logement neuf entre 2001 et 2018

- 55 % d'opérations pour l'achat d'appartements neufs
- 13 % d'opérations pour l'achat de maisons neuves
- 27 % d'opérations pour la construction de maison (terrain compris)
- 5 % d'opérations pour la construction de maison (hors terrain)

##### UNE REPRISE DE LA PRIMO-ACCESSION DEPUIS LE DOUBLEMENT DU PTZ EN 2016

Un niveau record, de 1 955 opérations neuves, atteint en 2017 (soit une hausse de 91 % par rapport à 2015)

#### Opérations neuves réalisées avec un PTZ dans les Yvelines depuis 2001



#### Une hausse du nombre d'accessions aidées favorisée par la faiblesse des taux d'intérêt associée à des conditions de PTZ favorables

La baisse des taux d'intérêt, intervenue en fin d'année 2015, s'est accélérée durant l'année 2016. Cette diminution a permis de soutenir les marchés immobiliers, et notamment ceux de la primo-accession.

En 2016, les bénéficiaires d'un PTZ ont contracté un prêt principal avec un taux d'intérêt moyen de 1,86 % (contre 2,71 % en 2015). De plus, le montant du prêt à taux zéro a été augmenté permettant un financement jusqu'à 40 % du montant de l'opération (contre 26 % max. en 2015).

#### Un recentrage en zones tendues qui affecte essentiellement la construction de maisons individuelles

Depuis 2018, le PTZ « neuf » est recentré dans les communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. La quotité de financement de 40 % est maintenue en zones A et B1, dite « tendues » mais est passée à 20 % en zone B2, dite « détendue ».

Cette mesure a eu un impact quantitatif limité dans le département des Yvelines car la grande majorité des opérations neuves étaient déjà concentrées en zones A et B1 (environ 90 %).

Le secteur de la construction de maisons individuelles a tout de même été affecté par ce recentrage sur les zones tendues. Alors que l'achat d'appartements neufs avec un PTZ progresse de 6 % entre 2017 et 2018, l'achat et la construction de maisons enregistrent une première baisse de - 22 %.

Ce phénomène s'est traduit par un recul de la part des familles parmi les ménages bénéficiaires d'un PTZ. En effet, la part des couples avec enfants n'est plus que de 32 % en 2018, contre 39 % en 2017.

<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2001-2018 - SGFGAS, traitements ADIL 78

## ÉVOLUTION DE L'ACCESSION AIDÉE AVEC UN PTZ

### VOLUME DE PRÊTS À TAUX ZÉRO DISTRIBUÉS DEPUIS 2001

#### Une nouvelle baisse à prévoir en 2020 ?

Si, comme prévu dans le cadre de la réforme du PTZ, la zone B2 devient inéligible au PTZ neuf, un nouveau ralentissement de la primo-accession en individuel neuf pourrait intervenir à compter de 2020.

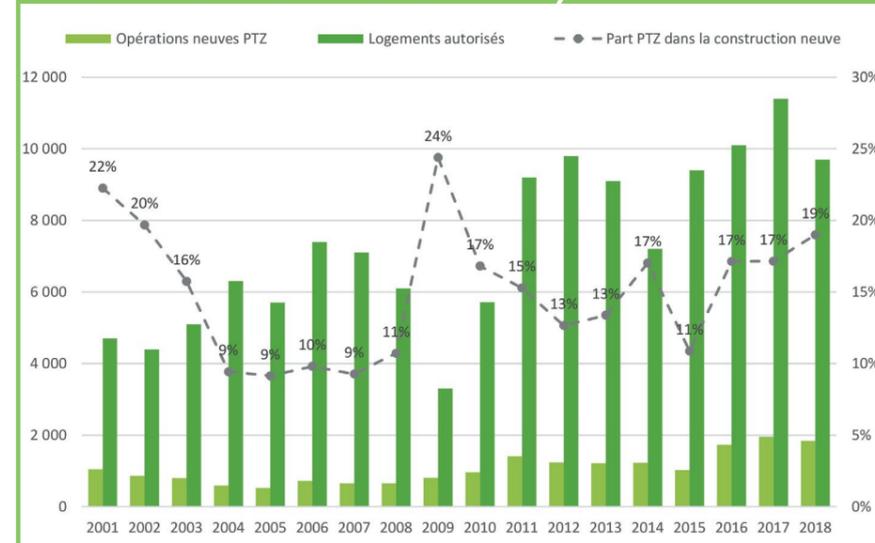
Le rapport d'évaluation du PTZ, rendu public le 7 novembre 2019, conforte le gouvernement dans l'idée de ne pas prolonger le PTZ neuf dans les zones détendues.

#### UN DISPOSITIF PERMETTANT DE SOUTENIR LE MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL NEUF

33 % de la construction de maisons neuves portée par des primo-accédants ayant bénéficié d'un PTZ en 2018

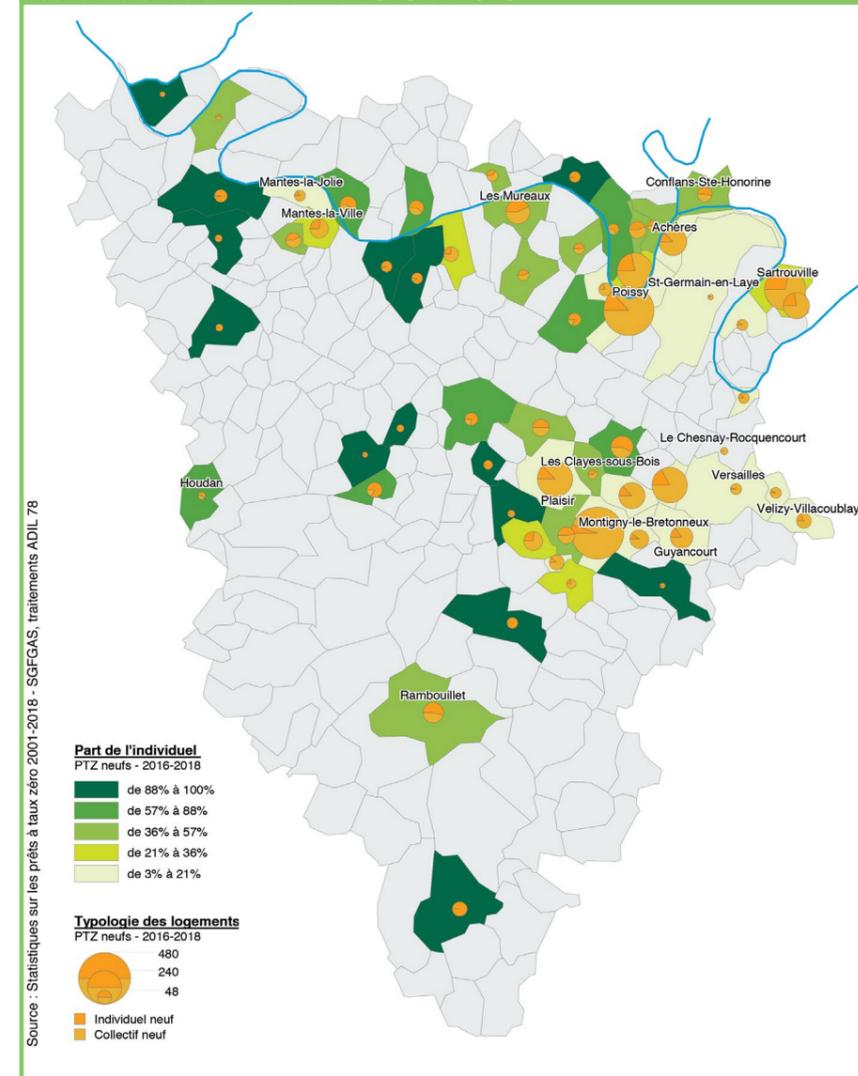
15 % de la construction d'appartements neufs portée par des primo-accédants ayant bénéficié d'un PTZ en 2018

#### Part du PTZ neuf dans la construction neuve yvelinoise



<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2001-2018 - SGFGAS, traitements ADIL 78, SDES, Sit@del2, estimations sur données à fin avril 2019

#### Part de l'individuel dans l'ensemble des opérations d'accession réalisées avec un PTZ entre 2016 et 2018



## LE COÛT DE L'ACCESSION AIDÉE AVEC UN PTZ

### ACHAT D'APPARTEMENTS NEUFS

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

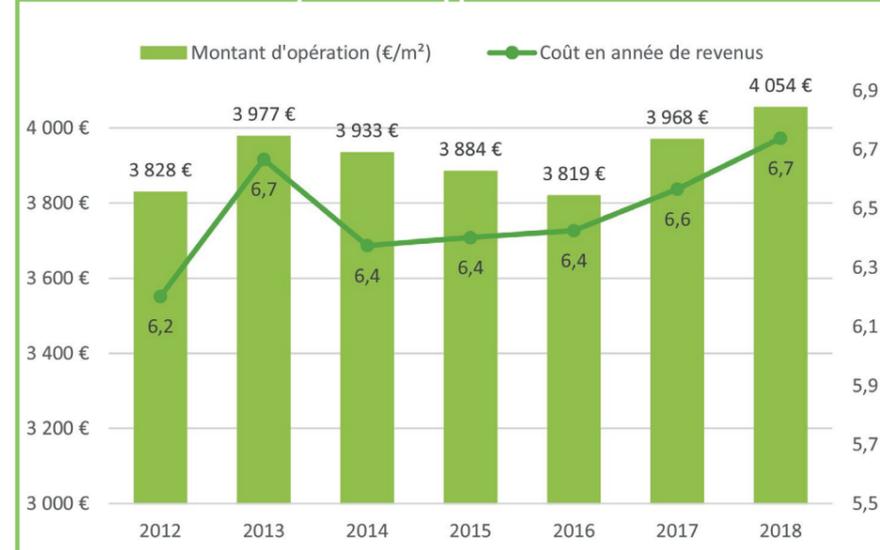
L'ÉQUIVALENT DE 6,5 ANNÉES DE REVENUS DES ACCÉDANTS EST EN MOYENNE NÉCESSAIRE POUR L'ACHAT D'UN APPARTEMENT NEUF

**6 100** PTZ distribués pour l'achat d'un appartement neuf  
**3 900 €/m<sup>2</sup>** le montant d'opération rapporté au m<sup>2</sup>  
**228 000 €** le montant d'opération moyen TTC

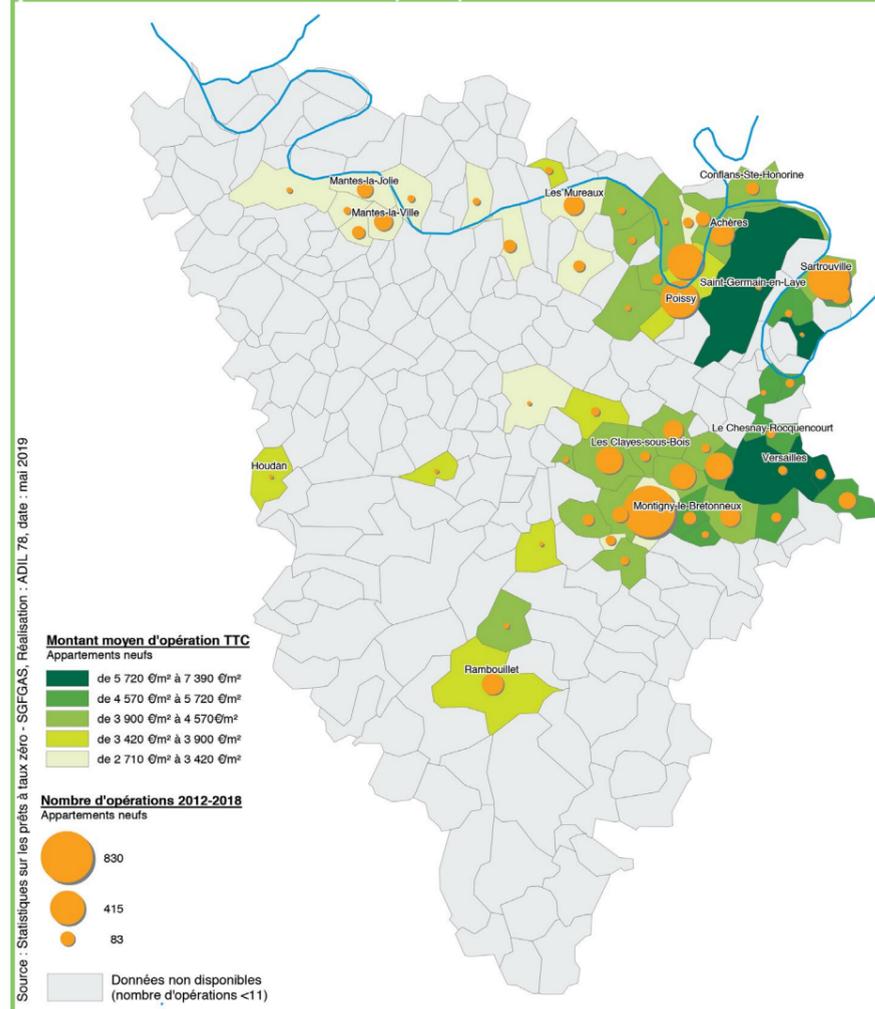
PRÈS DE 200 000 € D'EMPRUNTS EN MOYENNE (PRÊT PRINCIPAL, PTZ ET AUTRES)

**199 000 €** le capital moyen emprunté  
**34 700 €** l'apport personnel moyen des accédants disposant d'un apport\*  
**21 ans** la durée du prêt principal

#### Évolution des coûts d'opération d'appartements neufs dans les Yvelines



#### Montant d'opération moyen pour un appartement neuf cofinancé par un PTZ entre 2012 et 2018 (€/m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2012-2018- SGFGAS, traitements ADIL 78 - \* Seuls les apports supérieurs à 100€ sont pris en compte dans le calcul de l'apport moyen

## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**2 300** PTZ distribués pour l'achat d'un appartement neuf  
**3 560 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>  
**208 200 €** le montant moyen d'opération  
**6,3** années de revenus en moyenne

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**1 800** PTZ distribués pour l'achat d'un appartement neuf  
**3 550 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>  
**213 650 €** le montant moyen d'opération  
**6,3** années de revenus en moyenne

### VERSAILLES GRAND PARC

**940** PTZ distribués pour l'achat d'un appartement neuf  
**4 970 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>  
**289 700 €** le montant moyen d'opération  
**6,9** années de revenus en moyenne

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**900** PTZ distribués pour l'achat d'un appartement neuf  
**4 600 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>  
**267 840 €** le montant moyen d'opération  
**6,8** années de revenus en moyenne

### CENTRE ET SUD YVELINES

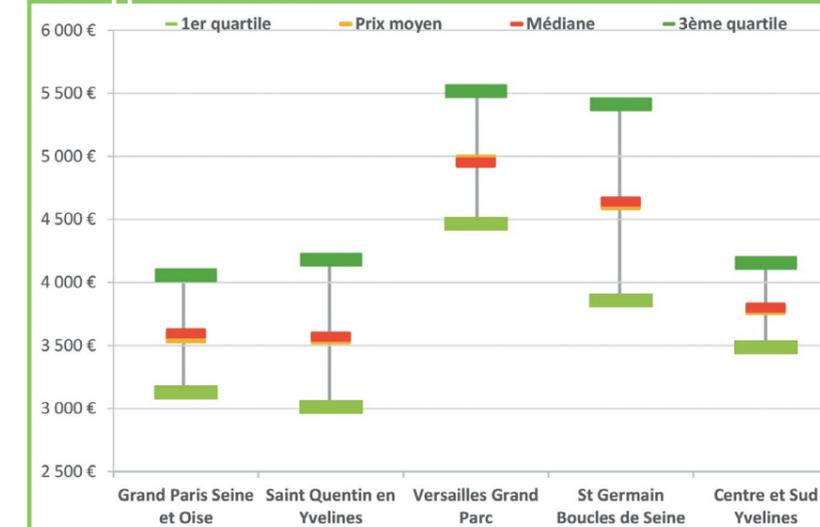
**400** PTZ distribués pour l'achat d'un appartement neuf  
**3 790 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>  
**212 750 €** le montant moyen d'opération  
**6,6** années de revenus en moyenne



<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2012-2018- SGFGAS, traitements ADIL 78

## DES COÛTS D'ACCESSION NETTEMENT SUPÉRIEURS DANS LES TERRITOIRES DE VERSAILLES GRAND PARC ET DE SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

#### Dispersion des montants d'opération (€/m<sup>2</sup>) pour l'achat d'un appartement neuf



#### Note de lecture (pour Grand Paris Seine et Oise) :

- **25 %** des opérations ont un coût inférieur à 3 100 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile) ;
- **25 %** des opérations ont un coût situé entre 3 100 €/m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> quartile) et 3 600 €/m<sup>2</sup> (médiane) ;
- **25 %** des opérations ont un coût situé entre 3 600 €/m<sup>2</sup> (médiane) et 4 050 €/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile) ;
- **25 %** des opérations ont un coût supérieur à 4 050 €/m<sup>2</sup> (3<sup>e</sup> quartile).

#### Précision méthodologique :

Le coût en année de revenus correspond au rapport entre le montant total de l'opération et le revenu annuel du ménage accédant à la propriété.

## LE COÛT DE L'ACCESSION AIDÉE AVEC UN PTZ

### ACHAT ET CONSTRUCTION DE MAISONS NEUVES

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

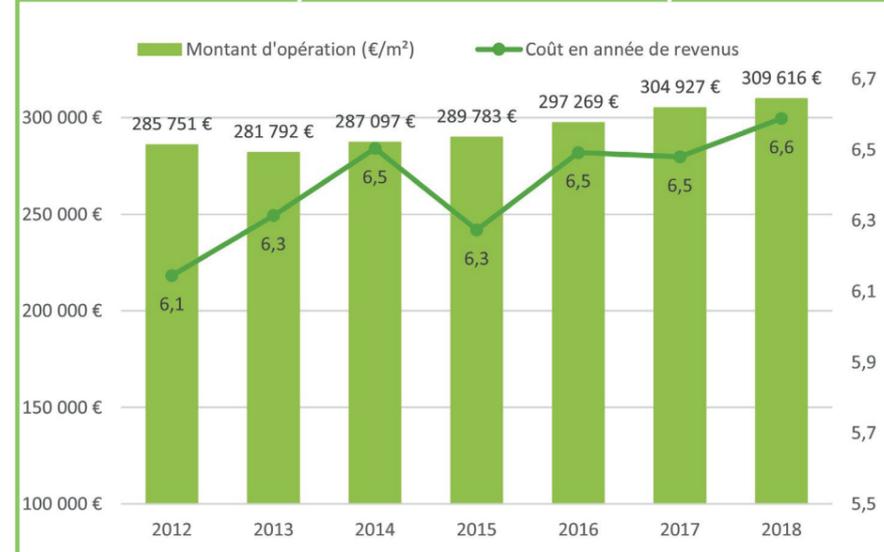
L'ÉQUIVALENT DE 6,4 ANNÉES DE REVENUS DES ACCÉDANTS EST EN MOYENNE NÉCESSAIRE POUR L'ACHAT OU LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON NEUVE

**3 900 PTZ** distribués pour l'achat ou la construction d'une maison neuve  
**296 000 €** le montant d'opération moyen TTC  
**3 300 €/m<sup>2</sup>** le montant d'opération rapporté au m<sup>2</sup>

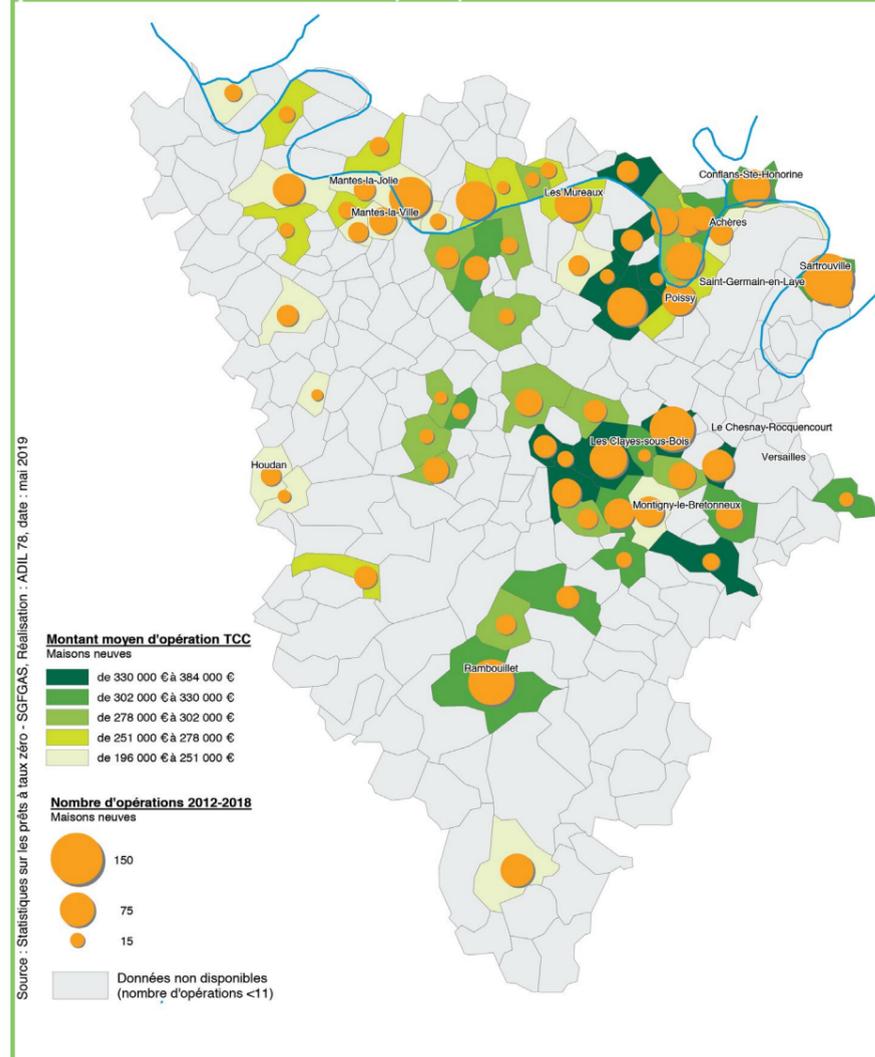
PLUS DE 250 000€ D'EMPRUNTS EN MOYENNE (PRÊT PRINCIPAL, PTZ ET AUTRES)

**261 000 €** le capital moyen emprunté  
**38 150 €** l'apport personnel moyen des accédants disposant d'un apport\*  
**23,2 ans** la durée du prêt principal

#### Évolution des coûts d'opération de maisons neuves depuis 2012



#### Montant d'opération moyen pour une maison neuve cofinancée par un PTZ entre 2012 et 2018 (€/m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2012-2018- SGFGAS, traitements ADIL 78 - \* Seuls les apports supérieurs à 100€ sont pris en compte dans le calcul de l'apport moyen

## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**1 600 PTZ** distribués pour l'achat ou la construction d'une maison neuve  
**280 700 €** le montant moyen d'opération  
**6,3 années** de revenus en moyenne  
**3 010 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**470 PTZ** distribués pour l'achat ou la construction d'une maison neuve  
**316 900 €** le montant moyen d'opération  
**6,6 années** de revenus en moyenne  
**3 750 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>

### VERSAILLES GRAND PARC

**170 PTZ** distribués pour l'achat ou la construction d'une maison neuve  
**348 500 €** le montant d'opération  
**7 années** de revenus en moyenne  
**4 690 €/m<sup>2</sup>** le montant d'opération rapporté au m<sup>2</sup>

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**250 PTZ** distribués pour l'achat ou la construction d'une maison neuve  
**345 500 €** le montant moyen d'opération  
**6,7 années** de revenus en moyenne  
**4 140 €/m<sup>2</sup>** le montant moyen d'opération rapporté au m<sup>2</sup>

### CENTRE ET SUD YVELINES

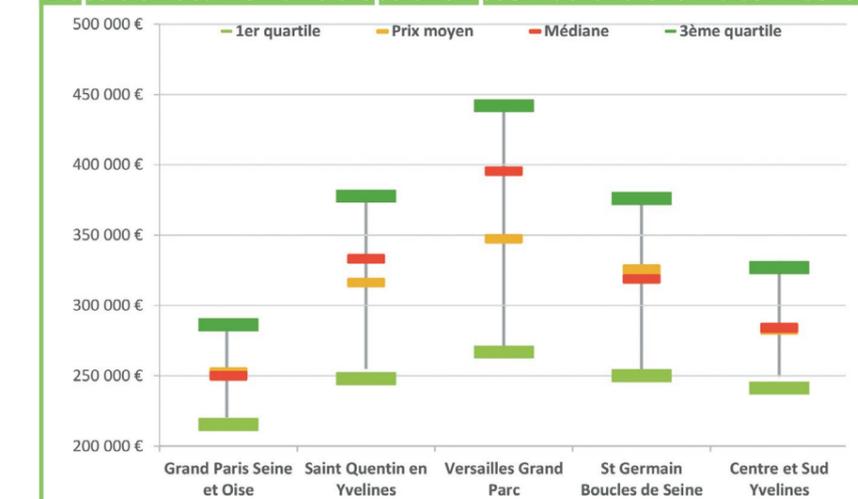
**1 400 PTZ** distribués pour l'achat ou la construction d'une maison neuve  
**290 600 €** le montant d'opération  
**6,4 années** de revenus en moyenne  
**2 980 €/m<sup>2</sup>** le montant d'opération rapporté au m<sup>2</sup>



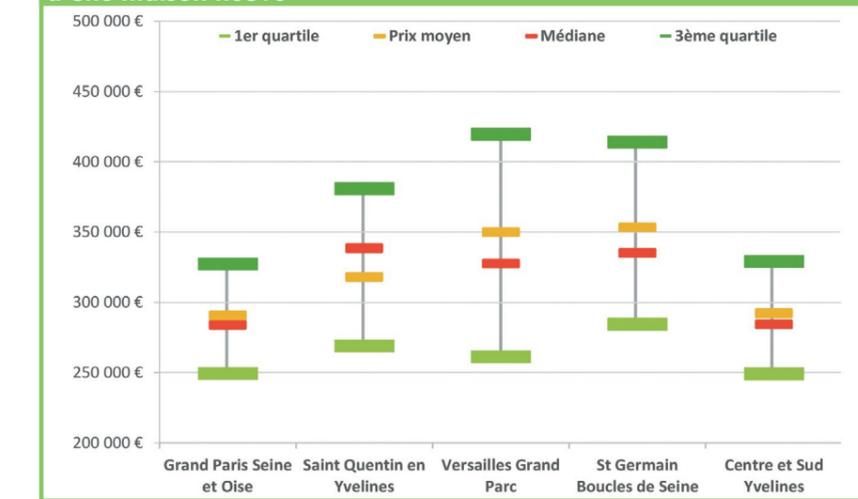
<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2012-2018- SGFGAS, traitements ADIL 78

## DE FORTES DISPARITÉS SELON LA LOCALISATION ET LE TYPE D'OPÉRATION

### Dispersion des montants d'opération pour l'achat d'une maison neuve



### Dispersion des montants d'opération pour la construction d'une maison neuve



## LE PORTRAIT DES PRIMO-ACCÉDANTS

### CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UN PTZ

#### CHIFFRES CLÉS <sup>1</sup>

##### UNE MAJORITÉ DE JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANTS

**47 %** de familles avec enfants, **33 %** de personnes seules, **20 %** de couples sans enfants  
**46 %** de moins de 30 ans, **38 %** de 30 à 40 ans, **16 %** de plus de 40 ans

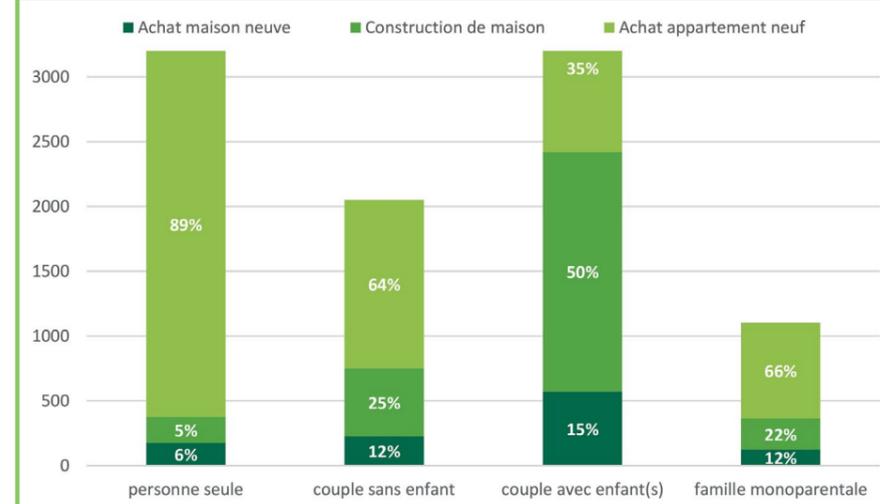
##### DES ACCÉDANTS AUX REVENUS MOYENS ET AISÉS EN SECTEURS TENDUS

**30 %** de cadres, **24 %** de professions intermédiaires, **33 %** d'employés, **10 %** d'ouvriers, **4 %** d'autres catégories [moyenne population yvelinoise: 32% de cadres, 27% de professions intermédiaires, 24% d'employés, 12 % d'ouvriers et 5% d'autres catégories]

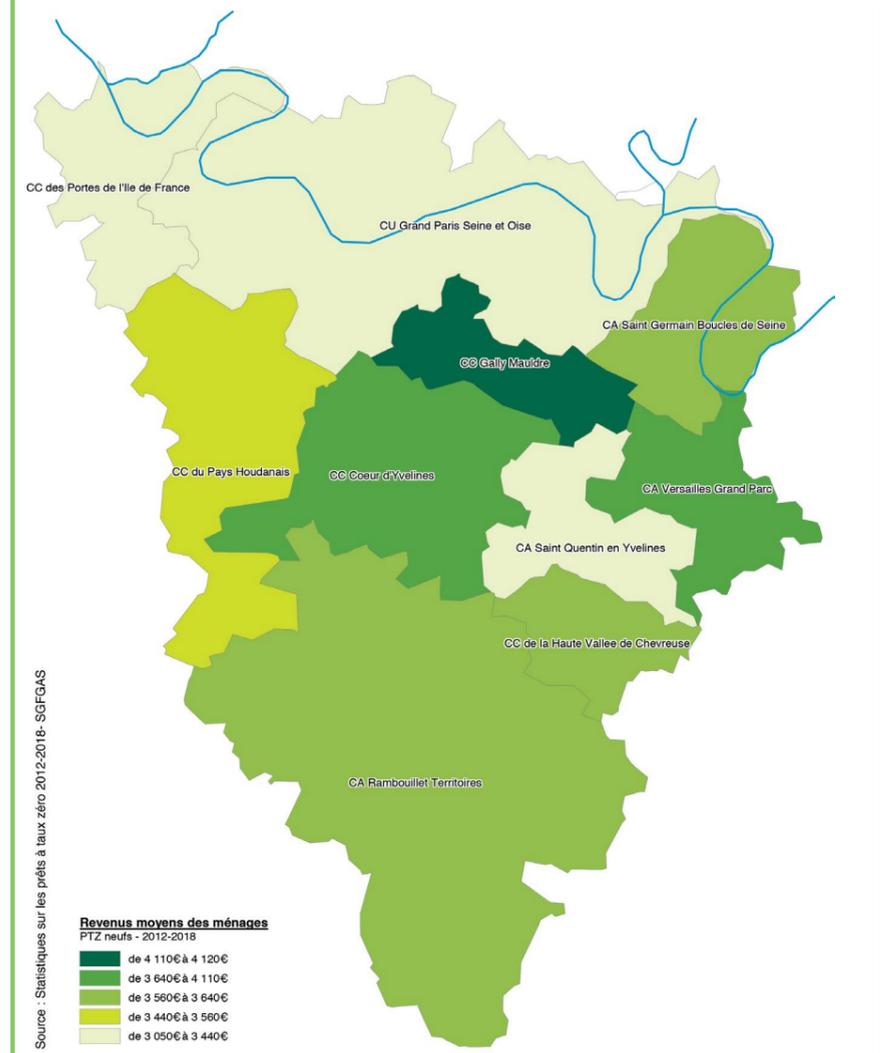
**2 100 €** le revenu mensuel moyen net pour une personne seule, **3 800 €** pour un couple sans enfant, **4 150 €** pour un couple avec enfant(s), **3 250 €** pour une famille monoparentale

##### DES COUPLES AVEC ENFANT(S) PRIVILÉGIANT LA MAISON INDIVIDUELLE

#### Type d'opération selon la composition familiale dans les Yvelines (PTZ 2012-2018)



#### Revenus mensuels moyens des ménages ayant acheté un logement neuf avec un PTZ



<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2012-2018 - SGFGAS, traitements ADIL 78

## TERRITOIRES <sup>1</sup>

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

**1 400** couples avec enfant(s) ayant acheté un bien avec un PTZ soit **36 %** des accédants avec un PTZ sur ce territoire  
**3 950 €** le revenu net moyen des couples avec enfant(s)  
**25 200 €** l'apport moyen\* des couples avec enfant(s)

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

**660** couples avec enfant(s) ayant acheté un bien avec un PTZ soit **29 %** des accédants avec un PTZ sur ce territoire  
**4 200 €** le revenu net moyen des couples avec enfant(s)  
**36 800 €** l'apport moyen\* des couples avec enfant(s)

### VERSAILLES GRAND PARC

**300** couples avec enfant(s) ayant acheté un bien avec un PTZ soit **27 %** des accédants avec un PTZ sur ce territoire  
**4 700 €** le revenu net moyen des couples avec enfant(s)  
**66 800 €** l'apport moyen\* des couples avec enfant(s)

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

**380** couples avec enfant(s) ayant acheté un bien avec un PTZ soit **32 %** des accédants avec un PTZ sur ce territoire  
**4 600 €** le revenu net moyen des couples avec enfant(s)  
**58 600 €** l'apport moyen\* des couples avec enfant(s)

### CENTRE ET SUD YVELINES

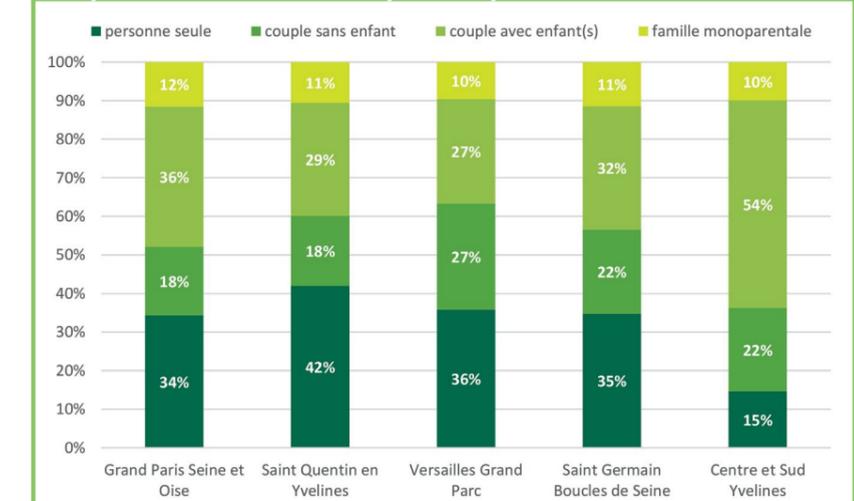
**970** couples avec enfant(s) ayant acheté un bien avec un PTZ soit **54 %** des accédants avec un PTZ sur ce territoire  
**4 000 €** le revenu net moyen des couples avec enfant(s)  
**31 100 €** l'apport moyen\* des couples avec enfant(s)



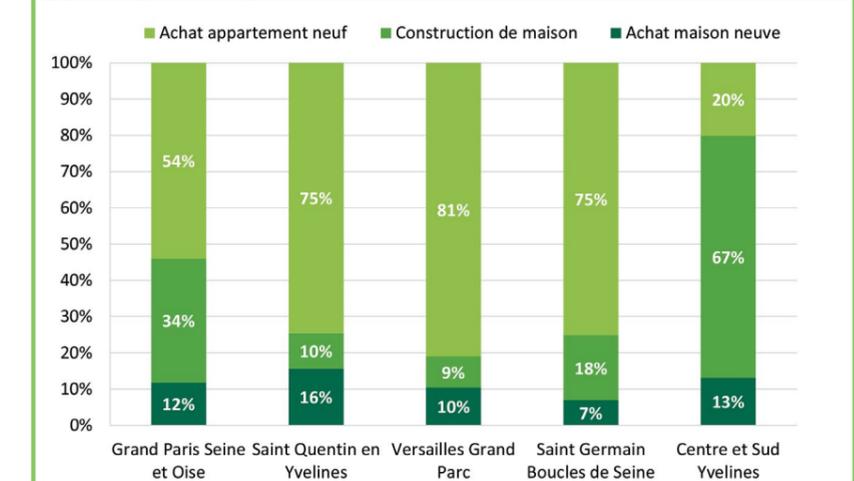
<sup>1</sup>Source : Statistiques sur les prêts à taux zéro 2012-2018 - SGFGAS, traitements ADIL 78 - \* Seuls les apports supérieurs à 100€ sont pris en compte dans le calcul de l'apport moyen

### DES COUPLES AVEC ENFANT(S) TROUVANT PLUS FACILEMENT UN BIEN ADAPTÉ À LEUR SITUATION ET À LEUR BUDGET EN SECTEUR RURAL

#### Composition familiale des acquéreurs par territoire - PTZ 2012-2018



#### Type d'opération par territoire - PTZ 2012-2018



## LA POLITIQUE DÉPARTEMENTALE EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION URBAINE



**Yvelines**  
Le Département

A travers son intervention, le Département soutient le développement des territoires stratégiques, engagés dans un projet de développement, afin d'en renforcer l'attractivité, de corriger les déséquilibres infra-territoriaux et de positionner les Yvelines dans la dynamique métropolitaine francilienne.

Plus spécifiquement, dans un contexte de fortes tensions et de déséquilibres des marchés du logement, le Département déploie différents outils en vue de permettre à tous les Yvelinois de réaliser leurs parcours résidentiels.

## SES OUTILS

L'intervention du Département vise aussi bien à soutenir la création de nouveaux logements que la rénovation du parc existant, privé et social.

En matière d'offre nouvelle, le Département agit en faveur de la diversification de l'offre résidentielle en encourageant le développement de segments manquants.

Pour ce faire, le Département s'appuie sur son programme **Prior'Yvelines**, qui soutient les grands projets de logements des cinq à dix prochaines années. L'action départementale est complétée par le programme **Yvelines Résidences** en faveur des logements adaptés aux besoins des jeunes, des seniors ou des personnes fragiles, par le **Plan départemental d'appui aux communes carencées** en faveur du locatif social et par la mise en place de partenariats, comme avec la **SNI** et **IN'LI**, pour favoriser le développement de l'offre de logements locatifs intermédiaires.

En 2020, le Département souhaite également créer un **Office Foncier Solidaire départemental**, avec l'appui de l'EPFIF, en vue de développer le Bail Réel Solidaire sur le territoire et ainsi continuer de compléter ses outils d'intervention en faveur de la diversification de l'offre.

En matière d'intervention sur l'habitat privé ancien, le Département concentre son action sur la rénovation énergétique du parc avec l'octroi aux ménages d'aides financières aux travaux, en complément de l'Anah et l'animation d'un Programme d'intérêt général Habiter Mieux.

La politique de rénovation urbaine, engagée dès 2015 avec le lancement du programme Prior'Yvelines, a été renforcée en 2017, avec l'adoption du **Plan d'amorce à la rénovation urbaine**.

Parce qu'elle participe du rétablissement de l'égalité des chances entre citoyens et du développement de l'attractivité du territoire, le Département a en effet décidé de porter un effort particulier et prioritaire pour la reconquête urbaine et sociale des quartiers Politiques de la ville.

Plus largement, c'est l'ensemble de ses politiques que le Département entend faire converger en direction de ces territoires, à l'image du Plan d'Investissement 2017-2021 pour les Collèges, priorisé sur ces quartiers.

## SES FINANCEMENTS

339 millions d'euros consacrés par le Département des Yvelines à la politique du logement et de rénovation urbaine sur la période 2015-2025.

## UNE ACTION DÉPARTEMENTALE QUI S'APPUIE SUR UNE INGÉNIERIE TERRITORIALE PUISSANTE

Pour mener à bien ses actions, le Département s'appuie sur de solides outils d'ingénierie qui oeuvrent, à ses côtés, au service des territoires yvelinois et de leurs projets :

- **L'antenne départementale de l'Établissement public foncier d'IDF** pour la maîtrise foncière des sites stratégiques, qui mobilise, outre le produit de la Taxe spéciale d'équipement, le fonds départemental d'acquisition foncière (AFDEY) doté de 150 M€ ;
- **Citallios**, société d'économie mixte (SEM) commune aux Départements des Yvelines et des Hauts de Seine, pour les opérations d'aménagement urbain ;
- **Les Résidences Yvelines Essonne**, pour la gestion et le développement de l'offre locative sociale, et qui sont désormais le 1<sup>er</sup> bailleur du département.



## UN GUICHET UNIQUE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT ET L'HABITAT DANS LES YVELINES



Créée à l'initiative conjointe du Département des Yvelines et de l'Etat en juillet 2007, l'agence départementale d'information sur le logement des Yvelines est agréée par le Ministère du Logement et l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL). La structure associative (régie par la loi de 1901) de l'ADIL et la pluralité de ses membres garantissent l'objectivité et la qualité du service rendu aux Yvelinois, aux collectivités locales et aux acteurs de l'habitat.

## SES MISSIONS

Le conseil juridique, fiscal et financier : Informer les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

**La formation** : Permettre à ses partenaires de bénéficier du savoir-faire de ses juristes et de leur neutralité, afin de programmer des formations, des journées d'information, souvent décentralisées et adaptées aux élus, agents des collectivités locales, professionnels du secteur et travailleurs sociaux.

**L'observation** : Répondre aux demandes des collectivités locales et contribuer à une meilleure compréhension, par les élus et les partenaires, des mécanismes complexes du logement, grâce à son observation de l'habitat et du marché du logement yvelinois. Une expertise utile et reconnue pour les collectivités élaborant des programmes locaux de l'habitat.

## UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

Une directrice, une assistante de direction, six juristes, une chargée d'études, une chargée d'accueil

## LES NOUVEAUTÉS 2019

## Mise en place du nouvel atlas cartographique en ligne

L'Habitat en cartes regroupe de nombreux indicateurs qui peuvent être déclinés sous différentes échelles d'analyse.

Il sera régulièrement enrichi de nouvelles cartes en fonction de l'actualité du logement et de la disponibilité des indicateurs statistiques.

## Étude sur les expulsions locatives

Les juristes accompagnent tous les ans environ 1 000 ménages rencontrant des difficultés de paiement de leur loyer. Cette connaissance des ménages et l'analyse des statistiques du ministère de la Justice, nous permettent de proposer un éclairage sur l'évolution des expulsions locatives dans le département des Yvelines.

## Réactualisation du Guide "Se loger dans les Yvelines"

Ce guide a pour ambition de faciliter les recherches de logement des yvelinois et futurs yvelinois. Il est composé de 13 fiches synthétiques explicitant les différentes solutions de logement et leurs conditions d'accès, que ce soit dans le parc social, le parc privé, ou le parc spécifique.

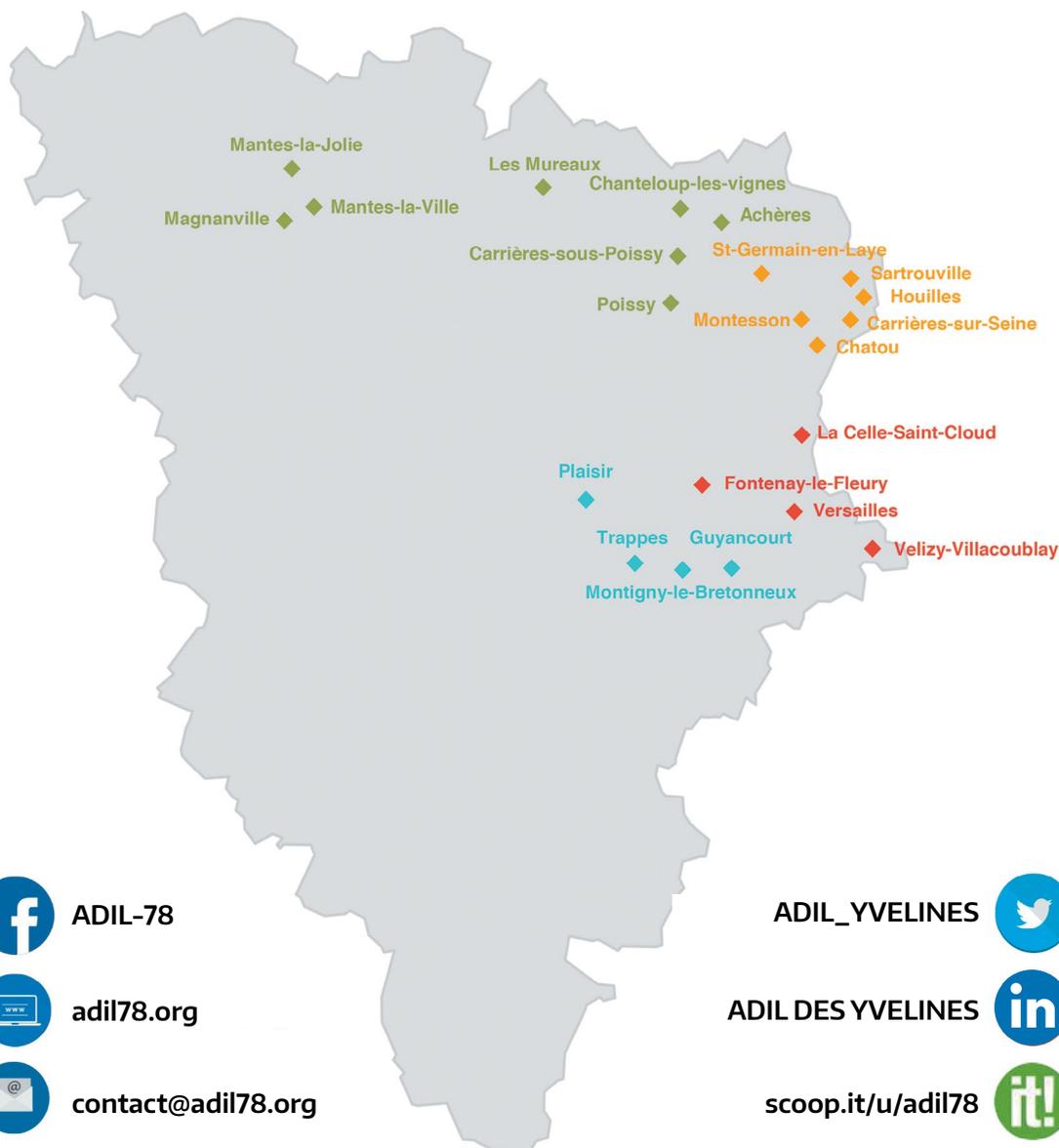
## Création d'un outil de rendez-vous en ligne

Les personnes souhaitant consulter un conseiller juriste de l'ADIL 78 ont désormais la possibilité de prendre rendez-vous en ligne.

Cet agenda en ligne est opérationnel pour la prise de rendez-vous au centre de Versailles et dans la plupart de nos permanences.



## 1 CENTRE D'INFORMATION ET 21 PERMANENCES SUR 4 TERRITOIRES



ADIL-78



adil78.org



contact@adil78.org

ADIL\_YVELINES



ADIL DES YVELINES



scoop.it/u/adil78



### VERSAILLES GRAND PARC

#### VERSAILLES

Siège de l'ADIL - 4 rue Saint Nicolas

#### FONTENAY-LE-FLEURY

Point d'Accès au Droit - Mairie

#### VELIZY-VILLACOUBLAY

Mairie (Service logement)

#### LA CELLE-SAINT-CLOUD

Centre Social « André Joly »

### SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

#### TRAPPES

Maison de la Justice et du Droit

#### MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

Mairie Principale

#### GUYANCOURT

Report temporaire à la MJD-Trappes

#### PLAISIR

Maison des familles « Flora Tristan »

### SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

#### SARTROUVILLE

Point d'Accès au Droit  
Mairie

#### MONTESSON

Mairie

#### CARRIERES-SUR-SEINE

Mairie

#### HOUILLES

Centre communal d'action sociale

#### CHATOU

Centre « perspectives et emploi »

#### SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Point d'Accès au Droit

### GRAND PARIS SEINE ET OISE

#### MAGNANVILLE

Service logement de la CAMY

#### MANTES-LA-VILLE

CVS Augustin Serre

#### MANTES-LA-JOLIE

Point d'Accès au Droit - AGORA

#### LES MUREAUX

Maison de la Justice et du Droit

#### CARRIERES-SOUS-POISSY

Pôle multiservices Michel Colucci

#### CHANTELOUP-LES-VIGNES

Point d'Accès au Droit

#### POISSY

Point d'Accès au Droit

#### ACHERES

Point d'Accès au Droit