

Avril 2014

La TVA Anru : marchés immobiliers locaux et diversification de l'offre

Cadrage régional et zoom sur huit communes

Tome 2



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



La TVA Anru : marchés immobiliers locaux et diversification de l'offre

Cadrage régional et zoom sur huit communes

Tome 2

Avril 2014

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directrice générale : Valérie Mancret-Taylor

Département Démographie Habitat Équipement, Gestion Locale, Directrice : Catherine Boillot

Étude réalisée par Marion Delplanque et Brigitte Guigou

Avec la collaboration de Marine Carpentier-Daubresse

Cartographie réalisée par Marie Pagesy-Boissier, Assad Ali-Cherif, Guillemette Crozet

N° d'ordonnement : 2.10.002

Crédits photos de couverture : ©Thierry le Fouill, « Communication municipale – Colline Gori », ©Christophe Mercier pour le Groupe Polylogis, SM/DD - Ville de Trappes-en-Yvelines

Remerciements : Nous remercions toutes les personnes qui nous ont accordé un entretien, ont participé à la réunion organisée à l'IAU îdF sur la « TVA Anru » le 24/06/2013, ont débattu avec nous des résultats de cette étude dans des instances dédiées (notamment : l'Observatoire de la rénovation urbaine (Oru) : Cotec et Copil ; la direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (Drihl) : le Club rénovation urbaine ; l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) : l'atelier de capitalisation « diversification » ; l'Établissement public foncier Île-de-France (Epfif) : commission « prospective foncière » et nous ont transmis des données (notamment Expansiel Promotion). Nous remercions tout particulièrement Nicole Smadja, présidente du groupe de travail de l'ORF sur « le foncier dans les secteurs Anru » qui, dès 2011, a souligné l'importance de ce dispositif de « TVA Anru » et nous a incité à creuser ce sillon.

Sommaire

Introduction	5
---------------------------	----------

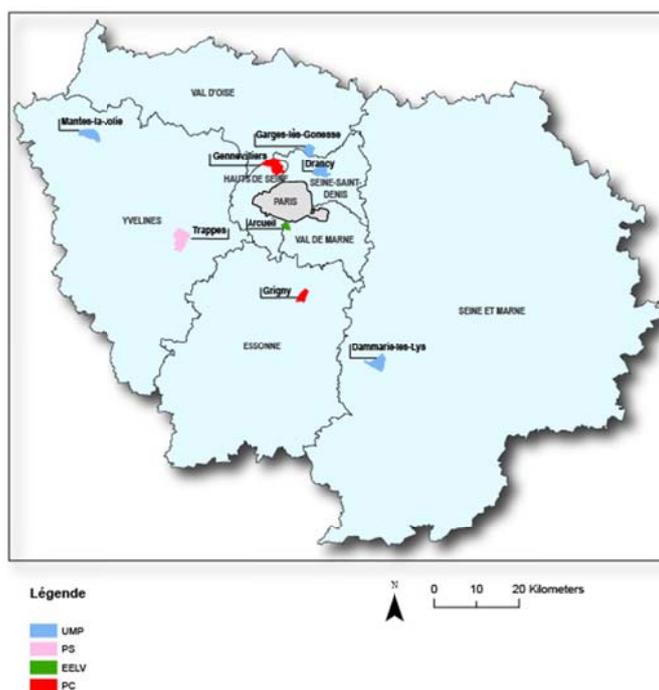
Petite couronne

Arcueil (94)	9
Données de cadrage	10
1. Un marché du neuf attractif et tendu	11
2. Un marché de l'ancien moins dynamique que dans le neuf	15
3. L'impact du PRU sur la diversification de l'offre de logements	16
4. Stratégie des acteurs	19
5. Potentialités et risques pour l'avenir	20
Annexes	24
Drancy (93)	31
Données de cadrage	32
1. Un marché du neuf très actif depuis 2004	33
2. Un marché de l'ancien moins dynamique que dans le neuf	37
3. L'impact du PRU sur la diversification de l'offre	38
4. Stratégie des acteurs	41
5. Potentialités et risques pour l'avenir	43
Annexes	45
Gennevilliers (92)	53
Données de cadrage	54
1. Un marché du neuf très dynamique	55
2. Un faible effet d'entraînement sur le marché de l'ancien	58
3. La diversification de l'offre de logements : un objectif central du PRU	59
4. Stratégies des acteurs	61
5. Potentialités et risques pour l'avenir	62
Annexes	65

Grande couronne

Dammarié-les-Lys (77)	69
Données de cadrage	70
1. Un marché du neuf qui se développe mais reste fragile	71
2. Un marché de l'ancien en relative stagnation	76
3. Une forte diversification de l'offre de logements au travers du PRU	77
4. Stratégies des acteurs	78
5. Potentialités et risques pour l'avenir	80
Annexes	85
Garges-lès-Gonesse (95)	91
Données de cadrage	92
1. Le marché du neuf : une dynamique globale, de fortes fluctuations	93
2. Le marché de l'ancien : des fluctuations dans les volumes, une croissance des prix de vente	97
3. L'impact des PRU sur la diversification de l'offre de logements	98

4. Les stratégies d'acteurs et conditions de valorisation	101
5. Fragilités et risques	103
Annexes	105
Grigny (91)	111
Données de cadrage	112
1. Un marché du neuf atypique en Essonne, atone et dévalorisé à Grigny	113
2. Un marché de l'ancien peu dynamique	116
3. Des projets et un fort volontarisme qui « buttent » dans la phase de mise en œuvre	117
4. Stratégies d'acteurs	120
Annexes	122
Mantes-la-Jolie (78)	125
Données de cadrage	126
1. Un marché du neuf dynamique sur l'ensemble de la décennie	127
2. Un marché de l'ancien qui se maintient	131
3. Des démolitions importantes dans le cadre du PRU mais peu de constructions sur site	132
4. Des stratégies coordonnées entre acteurs	133
5. Potentialités et risques pour l'avenir	136
Annexes	138
Trappes (78)	143
Données de cadrage	144
1. Un marché du neuf dynamisé par le PRU	145
2. Un marché de l'ancien en relative stagnation	149
3. Une forte diversification de l'offre de logements dans les quartiers en rénovation	150
4. Une convergence d'intérêts entre acteurs publics et privés	151
5. Potentialités et risques pour l'avenir	153
Annexes	156
Glossaire	163



Introduction

Problématique

La « TVA Anru » est un instrument fiscal créé par l'État en 2006 (loi ENL¹) pour orienter les comportements des acteurs locaux, commune, intercommunalité et opérateur social et privé, dans des territoires en rénovation urbaine et dans les secteurs autour. Arrivée de façon discrète dans le paysage de l'Anru (dans une loi qui ne traite pas du sujet) et tardive (3 ans après le lancement du PNRU), son objectif premier est de faciliter la production de logements en accession à prix maîtrisés.

À l'origine, dans un contexte de forte croissance des prix de l'immobilier, l'enjeu principal est de développer l'accession des ménages modestes, et plus précisément d'accompagner la « maison à 100 000€ » destinée à relancer l'accession sociale à la propriété individuelle. La volonté de soutenir l'emploi dans le secteur du BTP est aussi présente dans l'esprit du législateur. À cela s'ajoute une dimension symbolique. Cette mesure témoigne d'une préoccupation aux problèmes de logement des ménages modestes et, plus largement, aux quartiers en difficultés. Dans le contexte de l'époque (premier conventionnement des projets de rénovation urbaine et souvenirs vifs des émeutes d'octobre 2005), plusieurs membres du gouvernement, dont le ministre Jean-Louis Borloo, sont attachés à la fois au principe de l'accession sociale et à celui de la diversification de l'offre de logements dans les quartiers Anru. La volonté politique du ministère du Logement est suffisamment forte pour que ce dispositif de TVA réduite soit voté, après avoir été arraché de « haute lutte » contre l'avis du ministère des Finances hostile à cette mesure jugée trop complexe et contraire aux réglementations européennes. Des promoteurs tels qu'Icade et Nexity déjà engagés sur ce segment de marché dans les quartiers franciliens contribuent à diffuser et défendre le principe de l'accession dans les quartiers Anru².

Cette conjonction d'intérêts et d'influences explique sans doute le choix du « couplage » inédit entre ce dispositif d'exonération fiscale en faveur des accédants et son application territoriale, les Zus « porteuses d'Anru » et autour. La mesure s'applique sur les mêmes territoires que les opérations de rénovation urbaine, avec une extension aux zones limitrophes. Elle renforce les marges de manœuvre des maires des communes, qui sont aussi localement les « patrons » de la rénovation urbaine.

Mais si les quartiers en rénovation sont le terrain d'application de la mesure, les textes de loi ne disent rien sur l'articulation avec la démarche du projet de rénovation urbaine (PRU). Les acteurs en charge de la rénovation urbaine (État, ministère et Anru notamment) n'ont pas été consultés. Il n'y a pas eu de débat pour hiérarchiser les objectifs et, de façon surprenante, l'argument de la mixité sociale et de la diversification de l'offre de logements dans ces quartiers est absent des textes accompagnant ce dispositif. Les objectifs territoriaux du dispositif n'ont pas non plus été explicités : c'est sans l'avoir ni affiché ni revendiqué que le dispositif de TVA Anru a contribué à l'objectif de diversification de l'offre de logements (et de mixité sociale qui doit en découler) qui est central dans les PRU. Ce paradoxe est d'autant plus intéressant que la mesure a bien fonctionné. Elle a eu un fort effet levier sur la production de logements en accession en Île-de-France et a contribué à la diversification de l'offre de logements dans les quartiers en rénovation urbaine. Elle a donc produit des effets à l'échelle régionale et à des échelles territoriales plus fines.

L'objectif de cette étude est de décrire et d'analyser les effets territoriaux d'un dispositif qui, comme nombre d'instruments de l'action publique³, poursuit des objectifs différents, voire contradictoires, et conçoit le territoire comme un simple « réceptacle » des mesures nationales. Or l'efficacité de ce type de dispositif dépend beaucoup des atouts et contraintes du territoire, de la façon dont il est mis en œuvre et négocié localement et dont il s'articule avec les autres volets de l'action publique. L'étude quantifie et qualifie les effets de cet instrument fiscal à l'échelle

¹ Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

² L'expérience de Mantes-la-Jolie, où des opérateurs privés se sont vus confier le développement de produits logements en accession dans sa Zus du Val Fourré, est régulièrement présentée comme un exemple à développer.

³ P. Lascombes et P. Le Galès (sous la dir. de), « Gouverner par les instruments », Presses de la Fondation Nationale de Sciences Po, 2004

régionale, puis à l'échelle de 8 communes franciliennes et, de façon plus qualitative, à partir de quelques exemples pris dans les sites étudiés. Elle débute par une présentation des critères de fonctionnement de ce dispositif et des orientations qui lui ont été assignés. Elle s'interroge sur les destinataires de l'action : les primo-accédants modestes sont-ils, comme prévu, les principaux bénéficiaires du dispositif ? Elle analyse les jeux d'acteurs noués autour du montage des opérations entre la collectivité locale et les promoteurs et l'articulation des opérations avec les PRU. Elle identifie les facteurs de fragilité qui sont à l'œuvre et propose quelques pistes d'études et d'action.

Cette étude s'inscrit dans le prolongement du rapport du groupe de travail de l'Observatoire régional du foncier (ORF) de 2011 sur le foncier et l'Anru⁴. Ce rapport avait mis en avant l'impact de la « TVA Anru » sur la valorisation du foncier et la production de logements. En analysant les effets territoriaux de cet instrument, l'étude de l'IAU îdF approfondit des analyses du rapport de 2011, tout en élargissant le champ des questions posées.

Plan

L'étude est divisée en deux parties (tomes 1 et 2).

Le tome 1 présente d'abord le contexte institutionnel et juridique de la « TVA Anru ». Puis il actualise le cadrage régional réalisé dans l'étude de l'ORF de 2011.

L'étude s'appuie ensuite sur l'analyse de 8 communes en rénovation urbaine. L'objectif est d'identifier l'impact du dispositif sur la diversification de l'offre de logements et sur les marchés immobiliers locaux (nombre de logements, localisation, évolution des prix immobiliers, vitesse de commercialisation, logiques des acteurs locaux, effets urbains, risques et potentialités...). Les résultats présentent d'abord des moyennes puis des approches différenciées, afin d'illustrer la diversité des situations locales. Les différentes étapes du projet sont ensuite décrites sous l'angle des négociations entre collectivités locales et opérateurs puis les principaux facteurs de fragilité sont listés et des pistes d'actions sont proposées.

Les 8 zooms sur les communes, rassemblés dans le tome 2, sont construits selon un plan identique : présentation des données de cadrage ; analyse du marché du neuf à l'échelle départementale et communale sous l'angle du volume de production, des prix de vente, de la vitesse de commercialisation ; analyse du marché de l'ancien ; présentation des projets de rénovation urbaine sous l'angle de la diversification de l'offre de logement ; analyse des stratégies d'acteurs (collectivités locales, promoteurs et Foncière) en matière de diversification de l'offre de logements, principalement sous l'angle de l'accession ; potentialités et risques pour l'avenir.

Méthodologie

L'étude s'appuie sur les acquis des démarches d'analyse de l'action publique territoriale⁵.

- Pour prendre en compte la construction de l'action dans le temps, l'analyse porte sur les situations des territoires et de leur marché immobilier sur un pas de temps antérieur à la loi ENL de 2006.
- L'étude fait la part belle aux sources quantitatives mais n'oublie pas le qualitatif, notamment l'étude des arguments avancés par les acteurs pour justifier leur action (au travers des conventions, de chartes ou lors d'entretiens).

L'étude s'appuie sur des sources diversifiées. Elle utilise :

- en premier lieu des données statistiques :
 - notes de conjoncture semestrielles du Grecam sur la commercialisation des logements neufs. Pour recenser et analyser la production de programmes neufs commercialisés après la loi ENL (2006), la base de données de l'observatoire immobilier de l'habitat collectif Île-de-France (Grecam) a été consultée sur les

⁴ N. Smadja (Présidente), G. Esposito (AORIF) et B. Guigou (IAU-îdF) (rapportrices), « Foncier et ANRU. Rapport du groupe de travail ».
⁵ P. Hassenteufel et J. Fontaine, « To change or not to change », Presses Universitaires de Rennes, 2002.

deux périodes encadrant la publication de la loi : 2000-2007 et 2007-2012. Cette base paraît tous les semestres (mars et septembre⁶) ;

- données annuelles de l'Adil. Les rapports annuels publiés par l'Adil⁷ pour l'Île-de-France donnent le prix moyen des logements neufs sortis par commune et par département, en synthétisant les grandes tendances des précédentes années ;
- enquête livraison annuelle de l'Anru ;
- pour les transactions dans l'ancien, la base Bien a été la ressource de référence.

Les données du Grecam ont été cartographiées à l'adresse⁸.

• ensuite des entretiens auprès d'acteurs :

- régionaux : promoteurs (Nexity, Icade, Eiffage), bailleurs sociaux impliqués dans l'accession sociale (Groupe Gambetta, Paris Habitat) et partenaires institutionnels, Drihl, Aorif, Région, Epif ;
- et locaux : direction de projet rénovation urbaine, service logement et/ou urbanisme de la commune (sauf lorsque la direction de projet intègre la compétence habitat), service habitat de l'intercommunalité, élu et, lors de nos visites de sites, agent immobilier, promoteur...

Elle s'appuie aussi sur :

- la « littérature grise » sur le territoire, documents de planification concernant les communes étudiées, notamment les PLU et les PLH intercommunaux ou communaux, les conventions de rénovation, études, diagnostics...
- les études et recherches généralistes menées sur ce thème :
 - après l'étude de l'ORF (2011), d'autres travaux ont porté sur l'évolution de l'attractivité foncière et du marché immobilier dans les quartiers en rénovation urbaine (Acadie⁹, C. Lelévrier¹⁰, ACT Consultants¹¹, Gerou Conseil¹²). Ces travaux, réalisés entre 2011 et 2013 dans le cadre de commandes institutionnelles (CES de l'Anru, Puca, ORF, USH/CDC) ont mis l'accent sur l'importance du marché comme facteur déterminant de la valorisation foncière.

L'étude porte sur les huit communes suivantes :

- Arcueil (94) : PRU la Vache noire ; le Chaperon vert ;
- Drancy (93) : PRU Cachin, Jules Auffret, la Muette ; l'Abreuvoir ;
- Gennevilliers (92) : PRU Luth et Grésillons ;
- Dammarie-les-Lys (77) : PRU la Plaine du Lys ;
- Garges-lès-Gonesse (95) : PRU Dame Blanche la Muette ; Les Doucettes, les Basses Bauves ;
- Grigny (91) : PRU la Grande Borne ; Grigny 2 ;
- Mantes-la-Jolie (78) : PRU le Val Fourré ;
- Trappes (78) : PRU les Merisiers, Plaine de Neauphle.

Ces sites ont été choisis sur différents critères, dont celui de la localisation (petite couronne / grande couronne) et de la dynamique des marchés immobiliers (marchés déjà actifs avant 2006 / marché peu ou pas actif avant 2006). Ont été privilégiées des communes sur lesquels l'IAU îdF avait déjà mené des études¹³.

⁶ Un tableau de données portant sur la période 2007-2012 peut donc comporter des logements dont la commercialisation a été lancée à une date antérieure

⁷ ADIL, « Le marché de l'immobilier neuf en Île-de-France » (période consultée : 2005 - 2012).

⁸ Une analyse géographique à partir des couches de données IAU-îdF a permis de définir la situation du programme dans trois zones : à l'intérieur de la ZUS, dans la zone des 500 mètres ou hors zone ANRU.

⁹ Acadie, « L'évolution de l'attractivité foncière et du marché immobilier dans les quartiers de la rénovation urbaine. Rapport final », CES de l'Anru, mars 2013.

¹⁰ C. Lelévrier, « Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine. Rapport final », Puca, Lab'Urba.

¹¹ Act Consultants, Cf.géo, IUP, « Dynamiques sociales dans les projets de rénovation urbaine », CES de l'Anru, 2011.

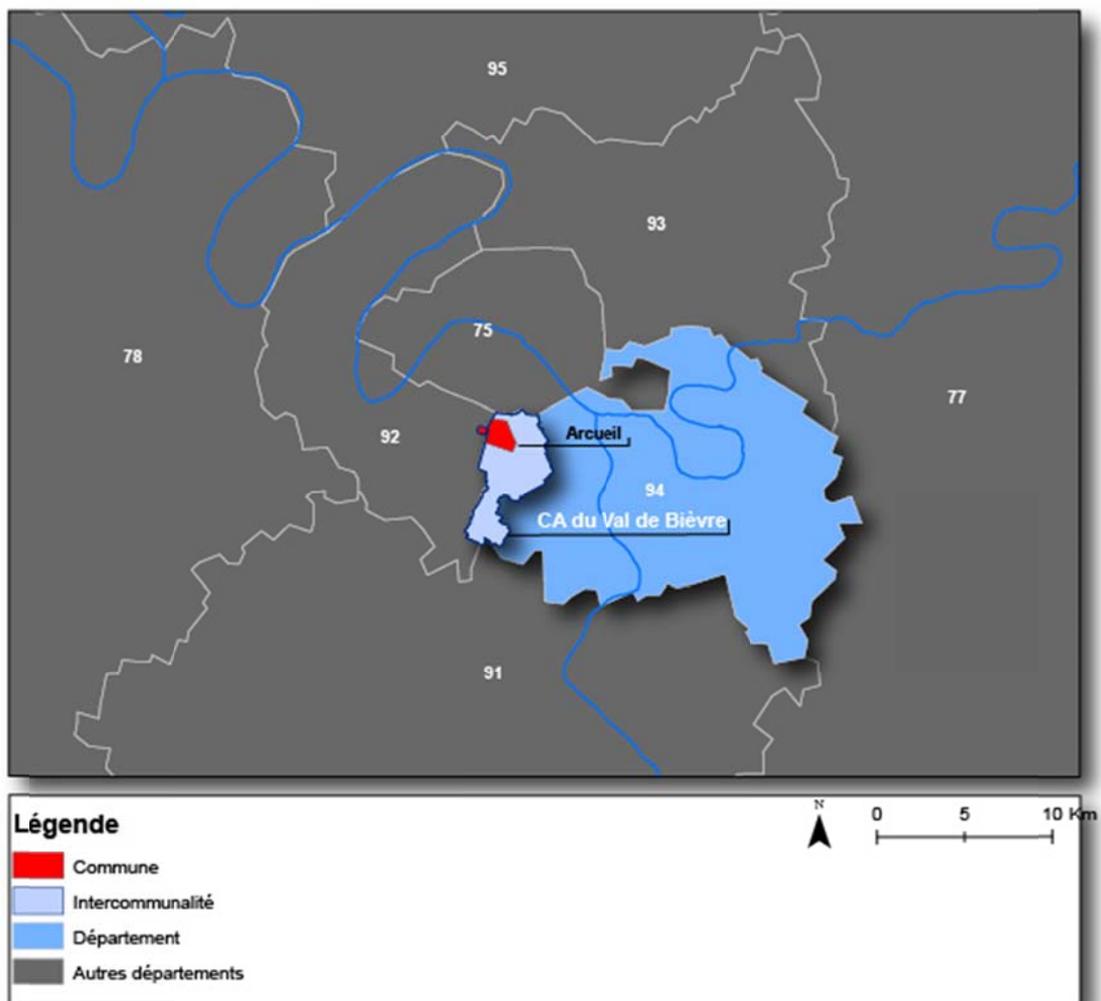
¹² Gerou Conseil, Lacape, Le Bihan, « Rénovation urbaine. Mutabilité urbaine et perspectives de diversification dans les PRU », USH/CDC, non daté.

¹³ Principalement l'étude de l'ORF, op. cit.

Arcueil (94)

La diversification de l'offre de logements est un objectif central des deux conventions de rénovation urbaine d'Arcueil, mais aussi du PLU communal (2007) et du PLH de la CA du Val de Bièvre (2009). Cette politique s'appuie sur une reconstruction des logements locatifs sociaux démolis dans le cadre des deux PRU, soit dans de petites opérations situées dans le tissu urbain classique, soit dans des opérations mixant accession à prix maîtrisé et locatif libre, situées dans le cœur de la cité du Chaperon Vert. L'accession sociale et l'accession à coûts maîtrisés bénéficient d'un soutien de la commune.

Cette politique porte ses fruits : la production de logements en accession à Arcueil est dynamique (47 logements annuels entre 2005 et 2012), les opérations sont toutes situées dans le secteur bénéficiant de la TVA réduite. Pourtant, en dépit d'une volonté de maîtrise des prix de sortie par la commune, les prix moyens au m² sont élevés, oscillant entre 3 341€/m² pour une opération en location accession et 5 909€/m² pour une opération dans la zone de 500 mètres.



Données de cadrage

- Maire : Daniel BREUILLER (Union de la Gauche), élu depuis 1997

Démographie et finances locales

- Population commune (2009) :
 - Arcueil : 19 548 habitants
 - Gentilly : 17 476
- Population communauté d'agglomération du Val de Bièvre (2010) : 203 105 habitants
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 1 702 € (Arcueil), 1 545 € (Gentilly)
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1 176 € (Arcueil), 1 176 € (Gentilly)

Politique de la ville

- Quartiers ORU « De la Porte de Gentilly aux Portes d'Arcueil » en juillet 2001.
- CUCS intercommunal du Val de Bièvre : 09/07/2007
- Pas de ZUS, quartiers en « article 6 »
- Quartiers CUCS non-ZUS : Chaperon vert (11 ha sur Arcueil, 10 sur Gentilly) sur Arcueil et Gentilly, La Vache noire sur Arcueil (5 ha), Les Quatre Cités sur Arcueil (29 ha), soit 45 ha
- Quartiers en rénovation urbaine :
 - Convention n° 063 : La Vache noire
 - Convention n° 353 : Chaperon vert

Données sociales quartiers « article 6 » / communes

- Population des quartiers « article 6 » (2006) : Chaperon vert 3 640 habitants, La Vache noire : 725 habitants
- Revenu médian par UC (Insee) en 2009 : 19 710 € (Arcueil), 12 794 € (Chaperon vert), 14 093 € (La vache noire).
- Part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat début 2007 : 51,9 % (Chaperon vert), n.d. (La Vache noire).
- Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009 : 5,7 % (Chaperon vert), 4,0 % (La Vache noire). Part des ménages d'au moins 6 personnes en 2009 : 4,1 % (Chaperon vert) et 2,8 % (La Vache noire).
- Part des demandeurs d'emplois en 2010 : 12 % (Chaperon vert), 12,3 % (La Vache noire)
- Part des étrangers en 2006 : n.d.
- Part des logements locatifs sociaux (2009) : 44 % (Arcueil), 56 % (Gentilly)
- Statuts d'occupation (2009) :
 - Arcueil : Propriétaires 32 %, soit 2 615, locataires 66 %, soit 6 009, logements gratuits 2 %, soit 217.
 - Gentilly : Propriétaires 25 %, soit 1 917, locataires 72 %, soit 5 540, logements gratuits 3 %, soit 198.

Sur les PRU

- Date de la signature des conventions Anru :
 - La Vache noire le 21/06/2005, avenant simplifié le 08/04/2009
 - Arcueil Gentilly - Chaperon vert le 28/11/2008, avenant 1 (12/2010), avenant simplifié (2012)
- Nombre de démolitions de LLS : 192 (Chaperon vert) ; 199 (La Vache noire)
- Nombre de reconstructions de LLS : 252, dont 137 sur site et 115 hors site (Chaperon vert) ; 274 (La Vache noire)
- Nombre de réhabilitations : 1 408 (entraînant la disparition de 60 logements par fusion pour Chaperon vert), 80 (La Vache noire)
- Nombre de résidentialisations : 1 348 (Chaperon vert), 70 (La Vache noire)
- Financements prévisionnels du projet : 163,6M€ (Chaperon vert), 51,8M€ (La Vache noire)

Documents d'urbanisme

- PLU : 28/06/2007
- PLHI : 14/12/2009

Arcueil est située à 2 km au sud de Paris (Porte d'Orléans) dans le nord-ouest du Val-de-Marne et en bordure des Hauts-de-Seine, entre la RN20 à l'ouest et l'A6 à l'est. Elle compte 19 548 habitants (2009).

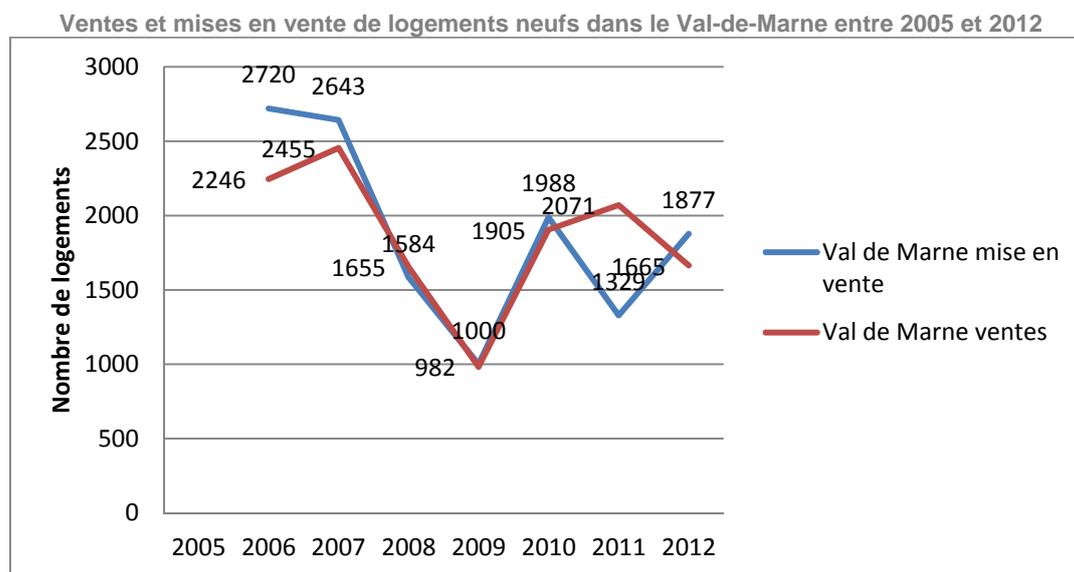
Elle fait partie avec six autres communes (Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-Les-Roses, Le Kremlin Bicêtre et Villejuif) de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre créée en 1999. Le territoire bénéficie de nombreux atouts, dont la proximité de Paris et une bonne desserte en transports en commun (RER B, stations Gentilly et Laplace, prolongement de la ligne 4 à Montrouge), un parc de logement social réparti sur l'ensemble du territoire¹⁴, des quartiers pavillonnaires, et une densité aussi faible dans le collectif que dans le pavillonnaire. Auparavant populaire, la commune reste largement pourvue en logement locatif social (44 %) mais accueille aujourd'hui des populations plus aisées. D'où une situation de mixité sociale à l'échelle communale alors que des cités, comme celle du Chaperon vert, forment des poches de pauvreté dans un environnement urbain en cours de valorisation. En témoigne le décalage entre le revenu médian par UC à la commune (18 465€, un peu inférieur au revenu médian francilien) et le revenu médian par UC de ce quartier (12 794€) en 2006.

Après s'être engagée dans une politique de renouvellement urbain dès 2001 avec le lancement d'une ORU (en partenariat avec Gentilly), la ville d'Arcueil a signé deux conventions de rénovation urbaine. Celles-ci concernent deux quartiers non Zus mais retenus au titre de l'article 6 du PNRU (dérogatoire), en juin 2005 pour le quartier de la Vache noire et en novembre 2008 pour le quartier intercommunal du Chaperon vert. Les périmètres Anru et les 500 mètres autour recouvrent un peu plus de la moitié de la commune.

1. Un marché du neuf attractif et tendu

Les fluctuations du marché du neuf dans le Val-de-Marne

Après avoir connu une forte augmentation des ventes durant les années 1990 et la première moitié des années 2000, en raison de la montée des opérations de rénovation urbaine engagées dans le département¹⁵, le Val-de-Marne connaît une chute brutale des ventes jusqu'en 2008. Les ventes passent de 2 455 à 982 sur la période. Dès 2009 le nombre de logements vendus repart à la hausse, avec un léger fléchissement en 2011 et 2012.



Source : ADIL

¹⁴ Le parc social ancien construit essentiellement de 1950 à 1967 est géré à 80 % par l'Office intercommunal d'Arcueil-Gentilly. La majorité de logements est de petite taille (5 % de T5 pas de T6).

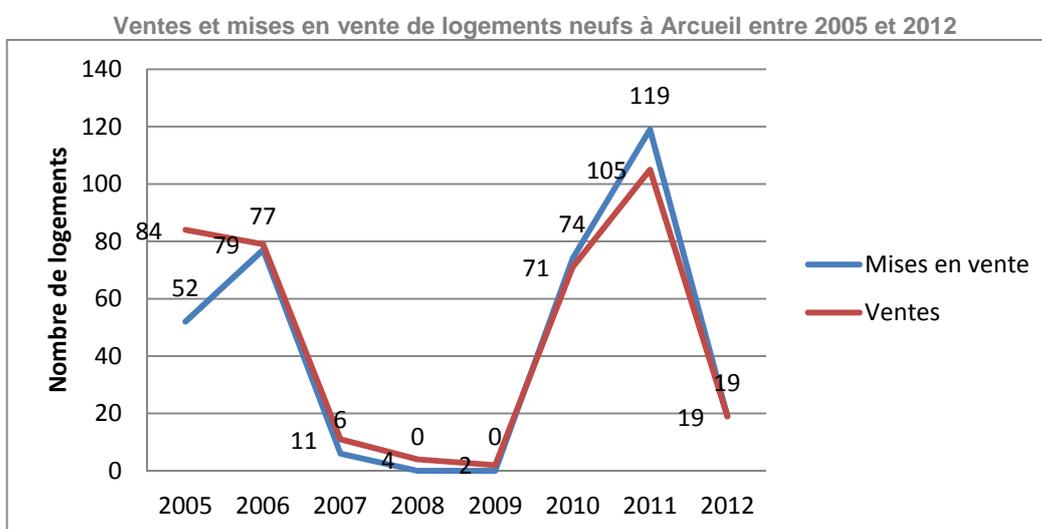
¹⁵ Hélène FOUQUET et Florence CANNESON, Le marché de l'immobilier neuf en Île-de-France, Adil 75, 2006.

Arcueil, un marché immobilier attractif mais tendu

De 2004 à 2008 la production de logements neufs à Arcueil est assez dynamique avec un total de 286 logements sur la période. D'après un professionnel de l'immobilier, le marché serait devenu encore plus attractif à partir de 2006 avec l'implantation du siège social de la société de téléphonie et l'ouverture du centre commercial au cœur du quartier en rénovation urbaine de la Vache noire. La crise de 2008 fait en revanche baisser drastiquement le nombre de mises en vente et de ventes à Arcueil. À partir de 2010, le volume des ventes s'accroît à nouveau puis l'année 2012 marque un reflux avec seulement 19 logements vendus.

En moyenne, 47 logements neufs ont été vendus chaque année de 2005 à 2012. Il n'y a eu, en revanche, aucune opération nouvelle en 2013¹⁶.

Ce niveau de production, dynamique tout en restant relativement modeste, « est à la mesure des capacités de la commune en matière de foncier disponible mais aussi de la capacité des réseaux d'infrastructure et des équipements publics ; étant par ailleurs entendu qu'Arcueil a déjà très largement participé dans les 30 dernières années à l'effort de construction et d'accueil d'habitat, notamment d'habitat social » (PLU, rapport de présentation).

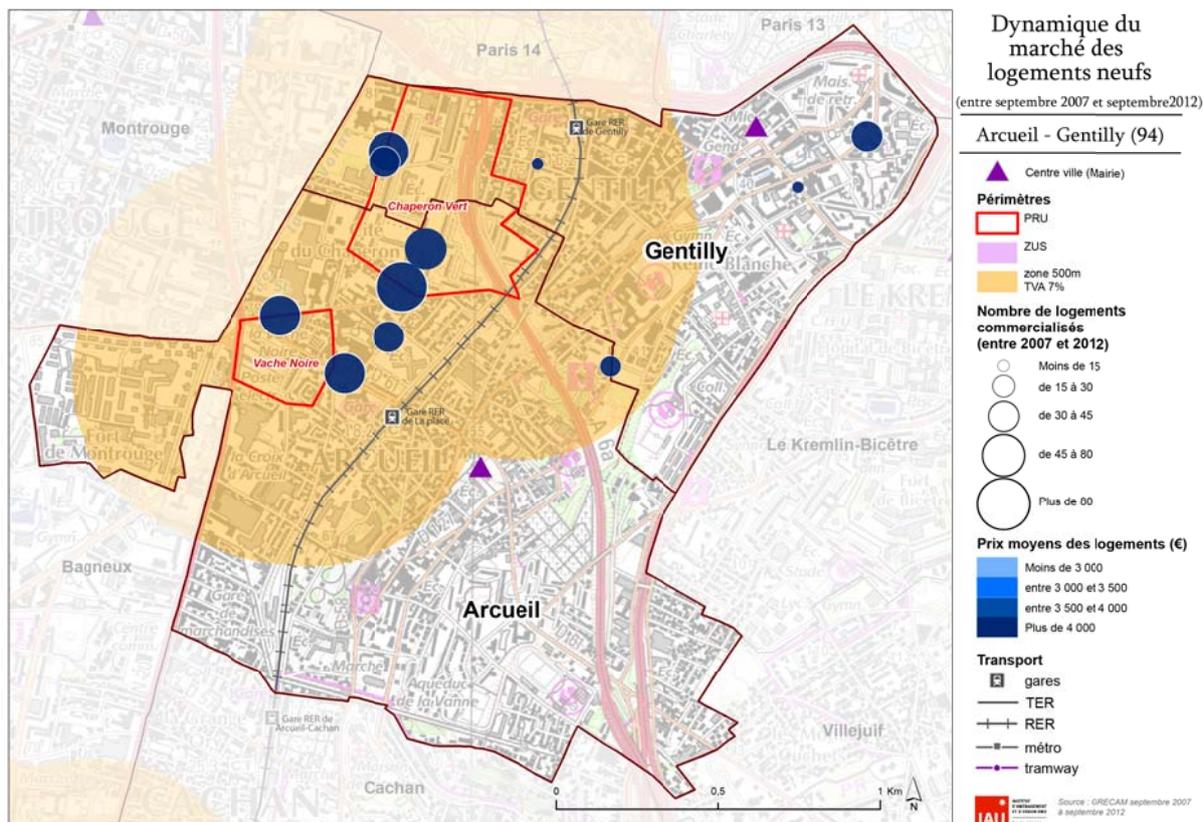


Source : ADIL

Les programmes commercialisés à Arcueil entre 2007 et 2012 (carte et tableau en annexes) sont situés, soit dans les périmètres des deux projets de rénovation urbaine, soit dans la zone des 500 mètres. Plusieurs opérations sont situées dans la Zac Joliot-Curie, dans le quartier du Chaperon vert.

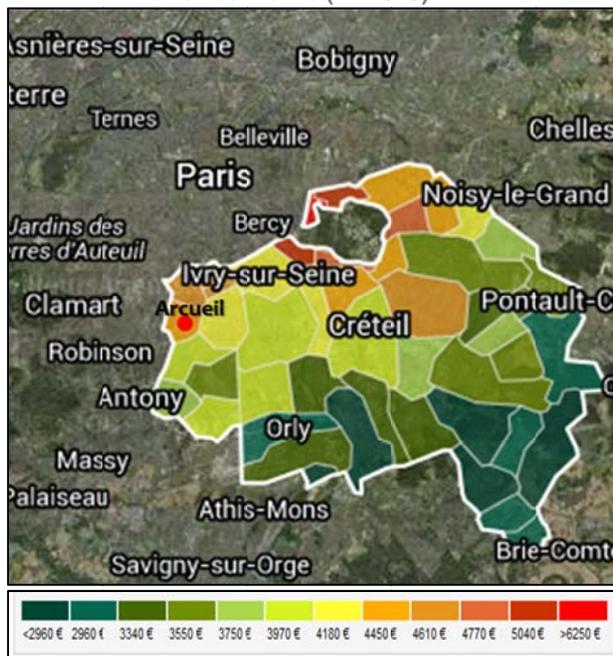
¹⁶ Source GRECAM.

Carte des programmes de logements neufs à Arcueil et Gentilly entre 2007 et 2012



Des prix de vente dans le neuf qui augmentent fortement

Estimation des prix au m² du neuf dans le Val-de-Marne (mi 2013)



Dans le Val-de-Marne alors que la fin d'année 2011 se finissait sur un pic du prix moyen jamais atteint (en dépassant le seuil de 5 000€ / m²), l'année 2012 a été en retrait. En fin d'année le prix moyen s'est élevé à 4 747€/ m² (Adil).

À l'échelle du département les plus forts volumes de logements neufs commercialisés par des promoteurs immobiliers sont dans le Val de Bièvre avec notamment, plus de 200 logements sur Cachan et Villejuif.

À Arcueil les prix moyens des opérations ont considérablement augmenté dans la seconde moitié des années 2000 passant de 3 980€ / m² en 2004 à 5 362€ / m² en 2012¹⁷. Cette moyenne cache des disparités entre les opérations. Dans les opérations sorties entre 2007 et 2012¹⁸, le prix moyen des appartements neufs affiché lors du 1^{er} semestre de commercialisation oscille entre 4 382€/ m² et 5 909€/ m².

17 ADIL, 2011.

18 GRECAM, 2007 à 2012

Le prix de vente moyen sur Arcueil reste inférieur à la commune de Montrouge, mais est aujourd'hui un des plus élevés de la CA du Val de Bièvre. Quatre communes, Villejuif, L'Haÿ-les-Roses, Arcueil et Le Kremlin-Bicêtre, affichent des prix supérieurs à la moyenne départementale pour les ventes de collectifs (4 070 € / m²). À Arcueil, le prix de vente du foncier nu au privé est aussi élevé (environ 600€/ m²).

À Arcueil les programmes se commercialisent assez rapidement : il a fallu un an à un an et demi pour commercialiser les trois programmes entre 2006 à 2010.

Dans le Val-de-Marne, la crise économique contribue à ralentir le taux d'écoulement des opérations, qui régresse dans le département du premier semestre 2007 au premier semestre 2009 de 7,9 % à 4 %. Le taux remonte ensuite jusqu'à la fin de l'année 2011 dépassant les 11 % pour régresser ensuite en 2012 autour de 7 %.

**Évolution du prix moyen au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés :
Val-de-Marne et Île-de-France**

Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
Val de Marne												
Prix moyen/m ² (€)	4 342	4 395	4 748	4 721	4 742	4 698	4 999	4 834	5 036	5 382	5 271	4 886
Évolution / an	+4%	+3%	+10%	+7%	+1%	-1%	+5%	+5%	+3%	+14%	+2%	-4%
Taux d'écoulement (%)	7,93	7,00	6,45	6,35	3,96	9,17	10,09	10,35	11,48	11,25	7,38	7,56
Ventes / programmes / mois	1,45	1,17	1,21	1,13	0,59	1,71	2,52	2,48	2,67	2,6	1,71	2,14
IDF												
Prix moyen/m ² (€)	4 307	4 280	4 266	4 313	4 375	4 351	4 587	4 500	4 687	5 095	5 226	5 112
Évolution / an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%
Taux d'écoulement (%)	7,26	6,85	6,62	5,32	3,12	9,14	8,78	10,34	9,94	8,97	7,38	6,33
Ventes / programmes / mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6 % et s'entendent parking inclus.

Le marché du neuf dans la communauté d'agglomération du Val de Bièvre

D'après le PLHI de la CAVB, le Val de Bièvre est un territoire dynamique sur le plan immobilier. « En raison de la bonne desserte, de la bonne localisation et de la qualité de l'environnement peu marqué par le passé industriel, le Val de Bièvre est dans sa presque totalité un secteur convoité et très prisé dans un marché local très dynamique, fortement orienté à la hausse qui renforce les risques de ségrégation et d'exclusion d'un nombre croissant d'habitants des futurs parcours résidentiels ». Le PLHI souligne les déséquilibres socio-spatiaux entraînés par une conjoncture immobilière dynamique mais ségrégrative : « cette situation contribue au renforcement des difficultés des habitants du Val de Bièvre disposant de revenus modestes ou moyens pour trouver des logements décents et à des prix abordables ».

Deux communes de la CAVB, Arcueil et Gentilly, sont impliquées dans un projet de rénovation urbaine. Les deux villes ont une convention partenariale commune pour l'opération concernant le quartier du Chaperon vert signée le 28 novembre 2008.

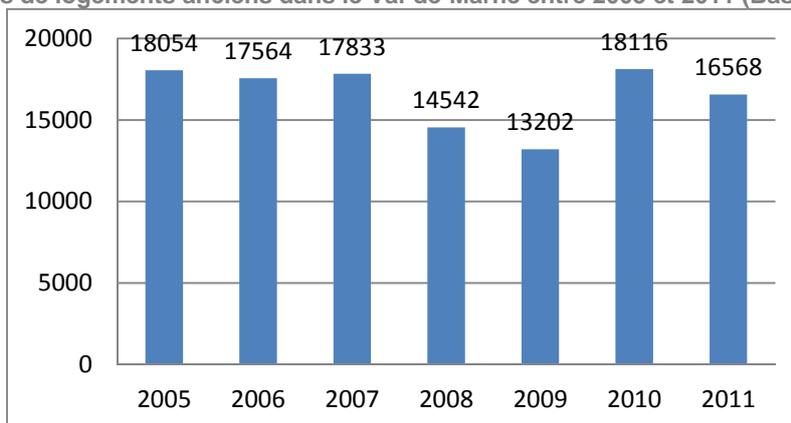
Le nombre de logements neufs mis en vente sur le territoire communal est plus faible à Gentilly qu'à Arcueil sur la période 2007-2012 (179 contre 221 logements pour Arcueil). Mais les prix de vente sont plus élevés à Gentilly (6 139€ du m² à Gentilly pour les logements sortis sur la période contre 5 160 €/ m² à Arcueil).

Le projet de rénovation urbaine semble aussi avoir un effet perceptible sur le marché du neuf à Gentilly puisque sur les 179 logements commercialisés à Gentilly entre 2007 et 2012, 167 l'ont été en 2012. D'après les données du Grecom, sur les trois opérations commercialisées en 2012, deux sont implantées en bordure du Chaperon vert (Le patio de Jade et les Terrasses d'Helios).

2. Un marché de l'ancien moins dynamique que dans le neuf

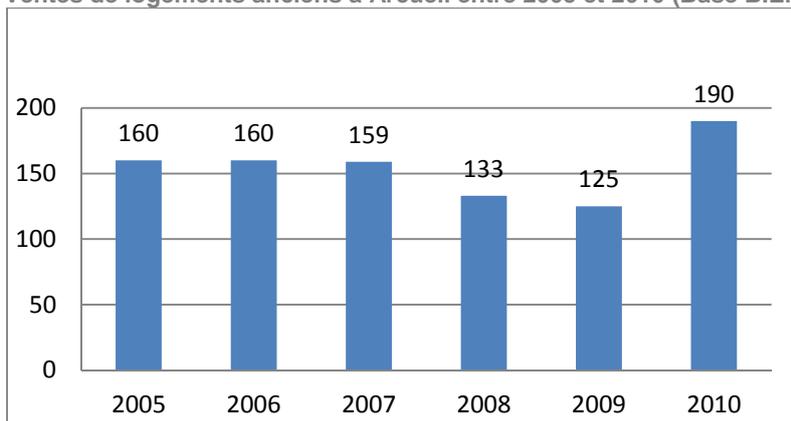
La crise de 2008 a aussi affecté le marché de l'ancien dans le Val-de-Marne. La moyenne des ventes a été de 16 554 sur la période.

Ventes de logements anciens dans le Val-de-Marne entre 2005 et 2011 (Base BIEN)



À Arcueil, les deux tiers des logements ont été construits avant 1967. Le parc de logements privés est insuffisamment diversifié et en perte d'attractivité. Il est notamment inadapté à l'accueil de ménages avec enfants, ce qui explique sans doute la fuite de ces ménages entre 1990 et 1999. La commune offre en revanche un parc important de pavillons (25 % des résidences principales).

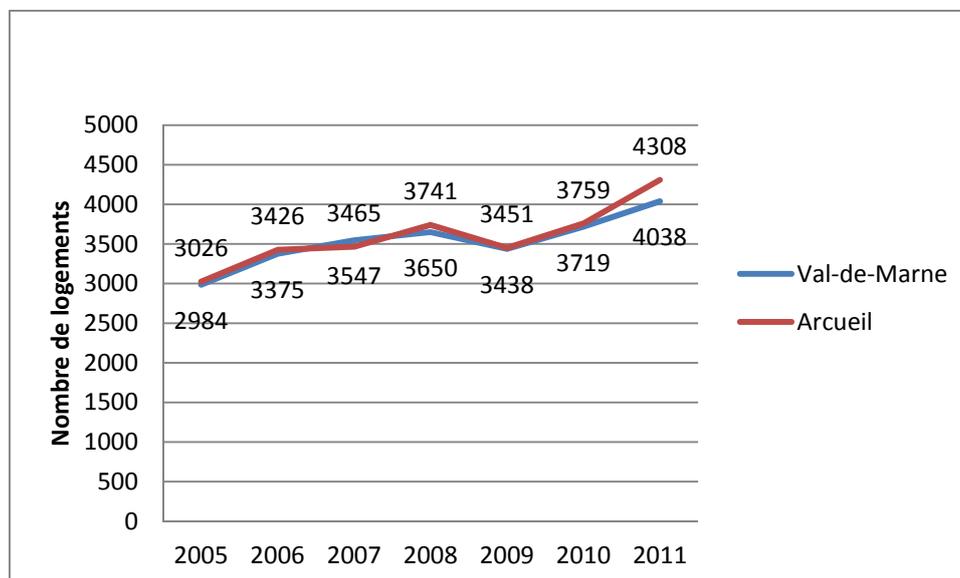
Ventes de logements anciens à Arcueil entre 2005 et 2010 (Base BIEN)



À Arcueil, le nombre de ventes de logements anciens s'établit en moyenne à 154 entre 2005 et 2010, oscille de 125 pour l'année la plus basse (2009) à 190 pour l'année la plus haute (2010). Après une forte baisse de 2007 à 2009, les ventes remontent et dépassent le niveau de 2005. Le marché immobilier du neuf à Arcueil qui est assez limité sur la période 2007-2012 n'a donc pas eu d'impact négatif sur le marché de l'ancien « Les opérations de programmes neufs peuvent se compter sur les doigts de la main. On ne peut pas dire que cela ait nuit à la commercialisation des logements anciens » (agence immobilière).

Entre 2005 et 2011, les prix médians au m² des appartements anciens suivent la même évolution à Arcueil et dans le Val-de-Marne. En constante augmentation depuis 2005, ils chutent en 2008 et repartent à la hausse dès l'année suivante. Ils atteignent 4 038€/ m² en 2011 dans le Val-de-Marne et 4 308€/ m² en 2011 à Arcueil. Le territoire arcueillais est donc devenu attractif en quelques années, bénéficiant comme le secteur du Val de Bièvre de la proximité de la capitale, d'une très bonne accessibilité en RER et d'un cadre de vie valorisé.

Prix au m² des appartements anciens entre 2005 et 2011 (Base BIEN)



3. L'impact du PRU sur la diversification de l'offre de logements

La diversification de l'offre d'habitat est un objectif central des deux conventions de rénovation urbaine d'Arcueil, celle de la Vache noire (2005) et celle du Chaperon vert (2010). Cet objectif s'appuie sur plusieurs outils, dont l'accession à prix maîtrisé.

3.1. La Vache noire¹⁹

Le secteur de la Vache noire se situe dans le quartier des Portes d'Arcueil, bordé par la RN 20, à l'entrée ouest de la ville. Construite en 1962, au sud de l'avenue Laplace, la cité occupe une superficie de près d'un hectare et compte, avant le PRU, 278 logements sociaux répartis en deux bâtiments et desservis par une seule voie. Outre des difficultés économiques et sociales, la convention souligne une structure urbaine désuète et en rupture avec la morphologie du quartier, une typologie et une technologie constructive inadaptées aux nouveaux besoins et aux demandes de protection phonique et thermique des locataires. Le secteur qui a fait l'objet du PRU a été profondément transformé.

La plus grande des deux barres de la cité comprenant 198 logements a été démolie en 2009. Afin de reconstituer l'offre locative et de reloger les habitants, 197 reconstructions de LLS ont été prévues dans la convention sur le territoire des portes d'Arcueil. 50 des logements locatifs sociaux doivent être reconstruits sur le site démolé (35 PLUS et 15 PLAI), le reste sera construit hors secteur.

¹⁹ Le projet s'articule autour de trois axes :

- Refaire la ville en réhabilitant et restructurant les cités d'habitat social, en désenclavant l'ensemble du territoire, en améliorant les équipements collectifs et en requalifiant l'environnement ;
- Mieux vivre ensemble, en trouvant un équilibre démographique et social en donnant aux jeunes du quartier une formation solide, en renforçant la sécurité en permettant aux citoyens de s'impliquer dans la vie de leur quartier, en développant les services et les activités de proximité ;
- Créer des emplois par un soutien et un développement des activités liées à la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre, une redynamisation du commerce local, et un meilleur accès à l'emploi et à l'insertion par l'économique.

Trois opérations de logements neufs sont programmées sur le terrain de la barre démolie :

- 50 logements sociaux (livrés fin 2012) ;
- 40 logements collectifs de l'AFL. Pour le quartier de la Vache noire les contreparties cédées représentent 10,9 % des m² de SHON créés en logement par le projet de rénovation urbaine sur le site du projet ;
- 50 logements locatifs intermédiaires (PLS) confiés à Logirep. 59 logements ont été livrés fin 2012.

La réhabilitation concerne 80 logements. À cela s'ajoute la rénovation des parties communes, des halls et des cages d'escalier.

Le contexte du PRU de la Vache noire est atypique en raison de la petite taille de l'opération (1 hectare, 2 barres) et de l'importance des démolitions. La notion de reconstitution de l'offre dans ou hors site n'est pas pertinente à cette échelle. La spécificité du quartier vient aussi des évolutions de son environnement proche.

Le quartier des Portes d'Arcueil est en effet en mutation depuis le milieu des années 2000, avec l'implantation du siège d'Orange, la construction d'opérations immobilières mixtes et du centre commercial de la Vache noire et plus largement l'évolution « à la hausse » du profil de population des ménages. La barre réhabilitée et l'opération de reconstruction de LLS sont aujourd'hui intégrées dans « le tissu urbain de droit commun ».

3.2. Le Chaperon vert

La cité d'habitat social du Chaperon vert, construite entre 1959 et 1964, est composée d'un ensemble de 24 immeubles, dont trois barres de 11 étages et des bâtiments de 4 étages situés dans des espaces verts, soit 1 600 logements. Elle est « intercommunale », située sur les communes d'Arcueil et de Gentilly. Paupérisée, souffrant d'une mauvaise image, cette cité fonctionnait en « vase clos » dans un environnement plutôt valorisé et en mutation.

Les deux grands volets du projet de rénovation urbaine du Chaperon vert²⁰ sont la requalification urbaine, avec notamment la lutte contre l'enclavement de ce grand ensemble bordé par l'autoroute A6 et le RER et l'intervention sur un habitat presque entièrement social et ne correspondant plus ni aux normes ni aux besoins actuels en termes de surface (T3 de 52m²), typologie, isolation.

Sur le plan urbain, l'objectif est de « retraiter en profondeur les espaces publics, en renforçant l'attractivité commerciale et retrouvant un rayonnement à l'échelle du quartier ». La convention est ambitieuse et prévoit notamment une ouverture du quartier sur la ville *via* la création de nouvelles voiries et lignes de composition, le renforcement des liaisons et cheminements tous modes et une diversification des fonctions (revalorisation des commerces, restructuration d'équipements, démolition et restructuration d'écoles, création d'un équipement culturel, d'un pôle petite enfance, introduction d'activités économiques).

Le projet entend par ailleurs préserver un habitat populaire aux portes de Paris. Ceci suppose de renforcer l'offre existante en construisant davantage de logements sociaux, tout en diversifiant les types d'habitat dans l'objectif de faciliter les parcours résidentiels et la mixité sociale et en densifiant significativement le quartier. Il s'appuie sur une large palette d'outils (démolitions, reconstructions, réhabilitation, résidentialisation) et mise sur une diversification des types de logement (accession sociale et libre, locatif libre).

- La démolition concerne 192 logements sociaux, presque tous situés dans une des trois barres du quartier. Elle est justifiée par la dégradation des logements et par le désenclavement du quartier. 60 logements sont aussi supprimés dans le cadre de la fusion-reconstruction de logements, soit un total de 252 logements sociaux en moins.
- Afin de reconstituer l'offre locative sociale, la convention prévoit la construction de 252 logements PLUS-CD, dont 137 sur site et 115 hors du quartier. À Arcueil, les reconstructions de logements sociaux se font dans le cadre de petites opérations disséminées dans le tissu

20 Le site a fait l'objet d'une convention unique, signée par les villes d'Arcueil et de Gentilly et par l'ANRU. Ce zoom porte sur la partie arcueilaise du projet même si les chiffres, lorsqu'ils sont repris de la convention, portent sur l'intégralité du projet.

existant. L'importance de la reconstruction « hors quartier » et le choix d'une implantation disséminée et intégrée au tissu urbain reflète une volonté de mixité.

- Dans le cadre de la diversification de l'offre de logements du quartier du Chaperon vert, les contreparties foncières sont constituées de trois terrains, dont un à Arcueil qui doit accueillir 48 logements en cœur de quartier sur le foncier libéré par la démolition de l'école Joliot Curie, et deux à Gentilly.
- La convention prévoit par ailleurs une offre supplémentaire de 130 logements en accession sociale. D'après la convention, l'accession sociale permet de « garantir un prix d'achat réellement attractif pour les ménages à revenus modestes ou moyens qui ne peuvent accéder de façon classique vu l'augmentation des prix en région parisienne ».
- La convention affiche aussi une programmation de 168 logements en accession libre à la propriété dans le quartier, offre qui doit être complétée par d'autres programmes hors secteur Anru, à proximité ou dans le cadre du projet de territoire élargi et à long terme (PLHI).
- La convention affiche par ailleurs une augmentation du nombre de logements dans le quartier à la fin du projet²¹.
- Par ailleurs un nombre important de réhabilitations doit être effectué (1 408).
- La convention prévoit des interventions sur plusieurs groupes scolaires, dont la démolition de l'ancienne école Joliot-Curie et sa reconstruction, hors quartier. Ouvert depuis mars 2010 au 54 avenue Lénine, le nouveau groupe scolaire Olympe de Gouge, labellisé « Énergie zéro », compte 7 classes maternelles et 11 classes élémentaires et accueille 450 enfants. Cette intervention a été une étape importante du PRU, tant sur le plan opérationnel (libération de foncier au cœur du quartier), que du point de vue des pratiques des habitants du quartier du Chaperon vert.

²¹ Le chiffre de 1 136 logements agrège autant l'offre nouvelle que la reconstitution de l'offre locative sociale suite aux démolitions, et autant les logements construits dans les périmètres que ceux construits dans le diffus hors périmètre.

Synthèse sur les deux projets de rénovation urbaine d'Arcueil (d'après les conventions)

	Le Chaperon vert	La Vache noire
Tissu urbain initial, superficie	<p>13 hectares.</p> <p>1 600 logements, 24 immeubles dont 3 barres de 11 étages, qui forment sur la rue Lénine, un front bâti de 460 mètres de long.</p> <p>Propriété de l'OPIHLM d'Arcueil-Gentilly.</p> <p>La proximité de l'autoroute A6 et du boulevard périphérique créent des coupures importantes</p> <p>Environ 3 600 habitants.</p> <p>Cité d'habitat social enclavée, avec des difficultés d'accessibilité, et un manque d'animation urbaine.</p>	<p>1 ha.</p> <p>278 logements, 2 barres dont une barre (A) de 198 logements qui « enferme » la cité.</p> <p>Le quartier la Vache noire peut être découpé en 4 îlots dont l'îlot Vache noire avec la cité d'habitat social. Bien que proche de la RN20, cet îlot est mal relié au reste de la ville. L'avenue Laplace artère structurante n'est accessible qu'à pied pour les habitants de la cité de la Vache noire ; pour les véhicules il n'existe qu'une seule entrée / sortie par l'arrière du site.</p>
Calendrier	Convention signée en 2008, fin prévue pour 2014	Lancement des opérations de 2005 à 2009. Fin prévue pour 2010.
Principaux éléments de programme	<p>Intervention sur l'habitat (démolition-reconstruction et réhabilitation), désenclavement, restructuration / construction d'équipements scolaires, création de bureaux et d'un équipement socio-culturel.</p> <p>Rénovation des espaces publics et de la passerelle, construction d'un nouvel axe est-ouest est en franchissant l'A6 programmé (mais non réalisé), prolongement de la passerelle du Cambodge vers Paris.</p> <p>Création d'équipements sportifs vont être créés.</p>	<p>Démolition d'une partie de la cité, et des réhabilitations.</p> <p>Construction de nouveaux logements sur le site et dans la « Cité paysagère ». Au total 600 logements doivent être construits avec une répartition mixte, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. Création de voies permettant le désenclavement</p>

4. Stratégies des acteurs

4.1. La commune d'Arcueil

La politique de la commune d'Arcueil est de diversifier l'offre de logements, tant à l'intérieur du quartier pour y introduire de la mixité sociale que sur le territoire communal, afin de permettre aux ménages qui le souhaitent d'accéder à la propriété en bénéficiant de prix maîtrisés. « Depuis plus de 10 ans la politique d'Arcueil va dans ce sens : permettre au plus grand nombre d'habitants un parcours résidentiel dans notre ville à travers un important parc HLM et des prix de vente maîtrisés tant en accession classique, qu'intermédiaire ou sociale » (Daniel Breuiller, maire d'Arcueil).

Dans un contexte de forte pression du marché immobilier, le dispositif de TVA réduite est un atout pour maîtriser les prix de sortie, offrir du logement plus abordable en accession à des

ménages modestes tout en libérant des logements sociaux sur la ville, ce qui a pour objectif de favoriser les trajectoires résidentielles d'un plus grand nombre de ménages.

L'ingénierie financière de l'Anru est aussi un atout. Dans le projet du Chaperon vert, les recettes foncières valorisées dans le cadre du PNRU sont estimées à 22M€²². La démolition d'une barre de logements sociaux située en bordure du quartier libère du foncier et autorise la création d'une parcelle affectée à d'autres usages que le logement social. Située en bordure de boulevard, elle est aisément valorisable. À proximité la démolition de l'école Joliot-Curie, reconstruite à l'extérieur du quartier, libère une vaste parcelle où des opérations mixtes (430 nouveaux logements privés ou sociaux, 15 000m² de bureaux, de nouveaux équipements publics tel qu'un centre socioculturel) permettent la recomposition du quartier²³.

Parmi les facteurs qui rendent possible la valorisation du foncier, la gouvernance et les modalités de conduite de projet jouent un rôle important.

La ville a fait le choix de la formule « ZAC + bilan global d'aménagement + appui sur un aménageur professionnel », en l'occurrence la SADEV, qui est très présente dans le Val-de-Marne. Parmi les quatre ZAC créées depuis début 2000, trois sont situées sur le périmètre des projets de rénovation. L'une, les Portes d'Arcueil, est aujourd'hui close, les deux autres sont en activité. La ville a négocié avec les promoteurs, tant sur le contenu du programme que sur celui de l'équilibre financier de l'opération et de la commercialisation. Dans l'objectif de favoriser l'accession des ménages primo-accédants résidant dans la commune, les modalités de commercialisation sont ciblées : courrier nominatif à l'ensemble des locataires de logements sociaux, priorité accordée aux Arcueillais.

Citons aussi, dans les modalités de gouvernance, le rôle de la CAVB qui a la compétence politique de la ville, le rôle de l'office intercommunal d'Arcueil-Gentilly (OPALY), bailleur unique et propriétaire du foncier dans la cité.

4.2. Les promoteurs

Six opérateurs privés et Expansiel, filiale de l'OPAC du Val-de-Marne, ont commercialisé des opérations de logements en accession depuis 2007. Si l'on excepte les deux opérations plus anciennes situées dans ou à proximité du secteur de la Vache noire, le début de la commercialisation des autres opérations qui bénéficient d'une TVA réduite est plus tardive (entre 2010 et 2012). Quatre promoteurs privés sont concernés : Bouygues, BNP Paribas, la Centrale Immobilière et Eiffage. Compte tenu des tensions sur le marché du logement et de l'attractivité d'Arcueil, la prise de risque pour les promoteurs est faible, même en cœur du quartier du Chaperon vert. La rapidité des rythmes de vente atteste du succès commercial des opérations.

4.3. La Foncière

La Foncière a livré une opération de 33 logements locatifs libres à la Vache noire courant 2013²⁴. Elle a confirmé, courant 2013, son intention de construire près de 50 logements sur une parcelle libérée de la ZAC Joliot Curie au Chaperon vert. À la fin de l'année 2013, le PC n'était pas encore déposé. Les mises en vente, qui débutent en 2010 et se poursuivent au rythme des livraisons, attestent du succès commercial des opérations.

5. Potentialités et risques pour l'avenir

La situation d'Arcueil est singulière, au regard des autres communes en rénovation urbaine étudiées. Une des difficultés est celle du manque d'offre en logement accessible. Dans ce quartier, exemple d'une « poche de pauvreté située dans un marché local porteur » mais dont la structure architecturale et urbaine bloquait les possibilités d'évolution, l'investissement public a enclenché un processus de valorisation du foncier. Le PRU a contribué à relancer la production

²² Rapport ORF, Le foncier et l'ANRU, 2011, p. 31.

²³ Côté Gentilly, le PRU a aussi permis de « mettre en mouvement » un terrain de 2 hectares, le terrain Lénine, situé hors périmètre. Gelé par l'État depuis des années, il a été racheté par la Ville qui, dans le cadre d'une ZAC, y programme la construction de logements sociaux et d'une résidence pour chercheurs et étudiants (230 studios, à proximité de la Cité internationale).

²⁴ Données transmises par l'AFL, mai 2013

de logements sur le territoire, à densifier et accroître le nombre de logements et à fluidifier les itinéraires résidentiels.

Pour les acteurs du projet, deux questions principales se posent. La première concerne l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier et l'impact de leur présence sur la mixité dans les espaces publics, les équipements, les écoles... La seconde concerne le profil des ménages accédants. Le dispositif de TVA Anru a-t-il bénéficié à la cible prévue, dans quelle mesure contribue-t-il à l'accession des ménages modestes ?

5.1. Intégration des nouveaux habitants et mixité sociale

Fin 2013, le projet de rénovation urbaine est en cours. Si les avancées sont visibles, beaucoup reste à faire : les relogements des ménages de la barre à démolir ne sont pas tous réalisés, le chantier de l'AFL n'a pas démarré, mais les premières opérations d'accession à la propriété situées en cœur de quartier ont été livrées durant l'été 2013. Pour la ville, intégrer ces ménages et faciliter les relations entre locataires du social et accédants est un enjeu important. Différentes initiatives, menées par la Maison du projet, ont pour but d'accompagner leur installation : dispositif de participation à l'aménagement du quartier, information ciblée et adaptée, petit déjeuner de bienvenue, événement pour la prochaine fête des voisins... L'accompagnement reste d'autant plus important que les espaces extérieurs ne sont pas terminés, que certains services (par exemple la mise en place de l'enfouissement des ordures ménagères) nécessitent un temps d'adaptation...

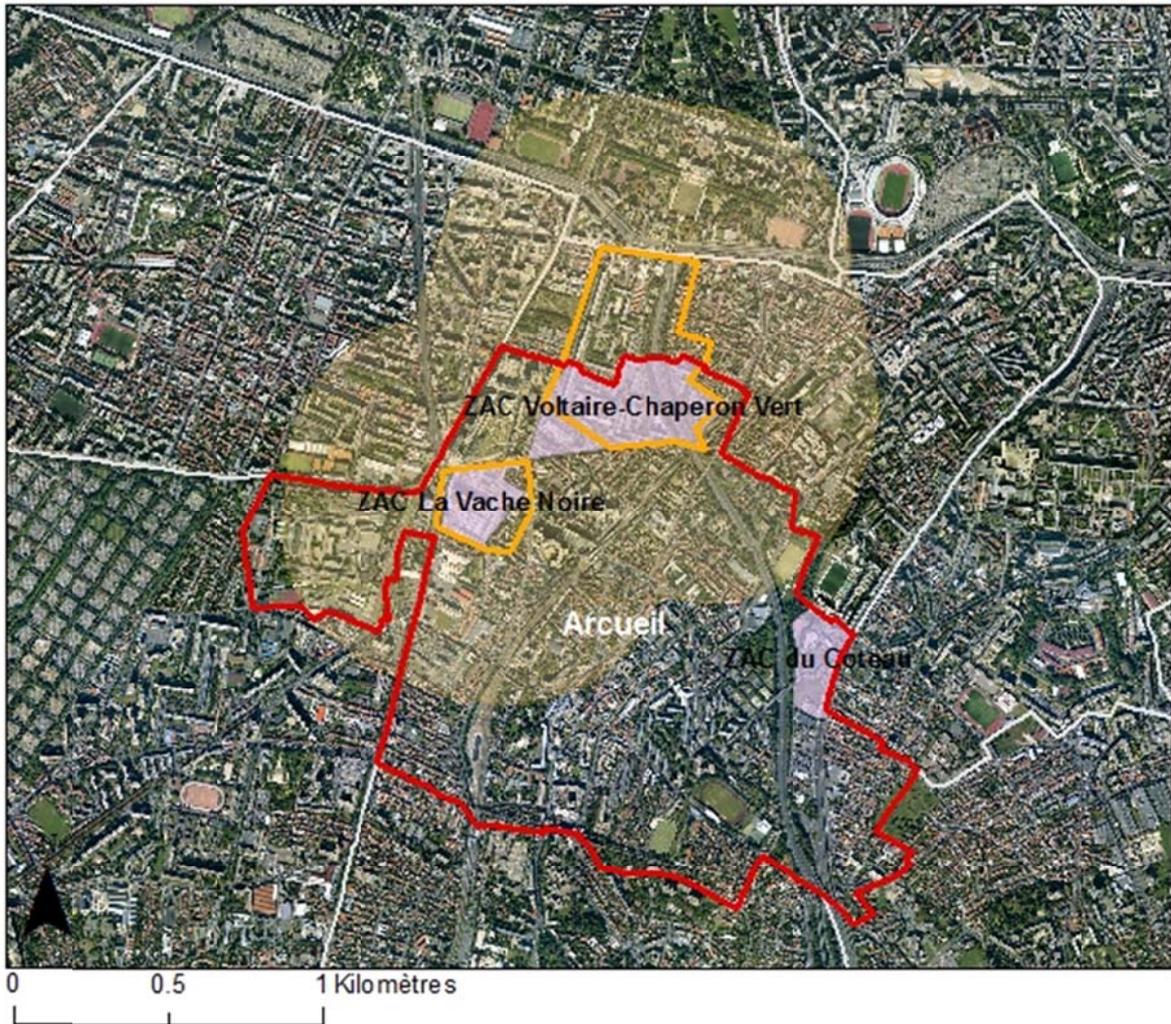
Il est trop tôt pour faire un bilan de l'impact de l'opération en termes de mixité sociale et scolaire (pratiques des espaces publics, équipements, écoles...). Du côté des porteurs de projet, y compris de l'Anru, les attentes sont fortes : « Avant l'école était au milieu du quartier du Chaperon vert et regroupait les enfants du quartier. Désormais deux écoles neuves ou réhabilitées, situées dans les quartiers plutôt valorisés et pavillonnaires, accueillent des enfants d'horizons divers et mélangent ceux du Chaperon vert et les autres. L'Anru s'est engagée à cofinancer une école située hors du secteur de rénovation urbaine, car c'est un réel atout pour le quartier » (chargé de mission Anru). Il reste toutefois à analyser la réalité des pratiques de scolarisation (y a-t-il des processus d'évitement de familles plus aisées ?) et les effets produits par cette mixité dans les écoles.

5.2. Profil des accédants

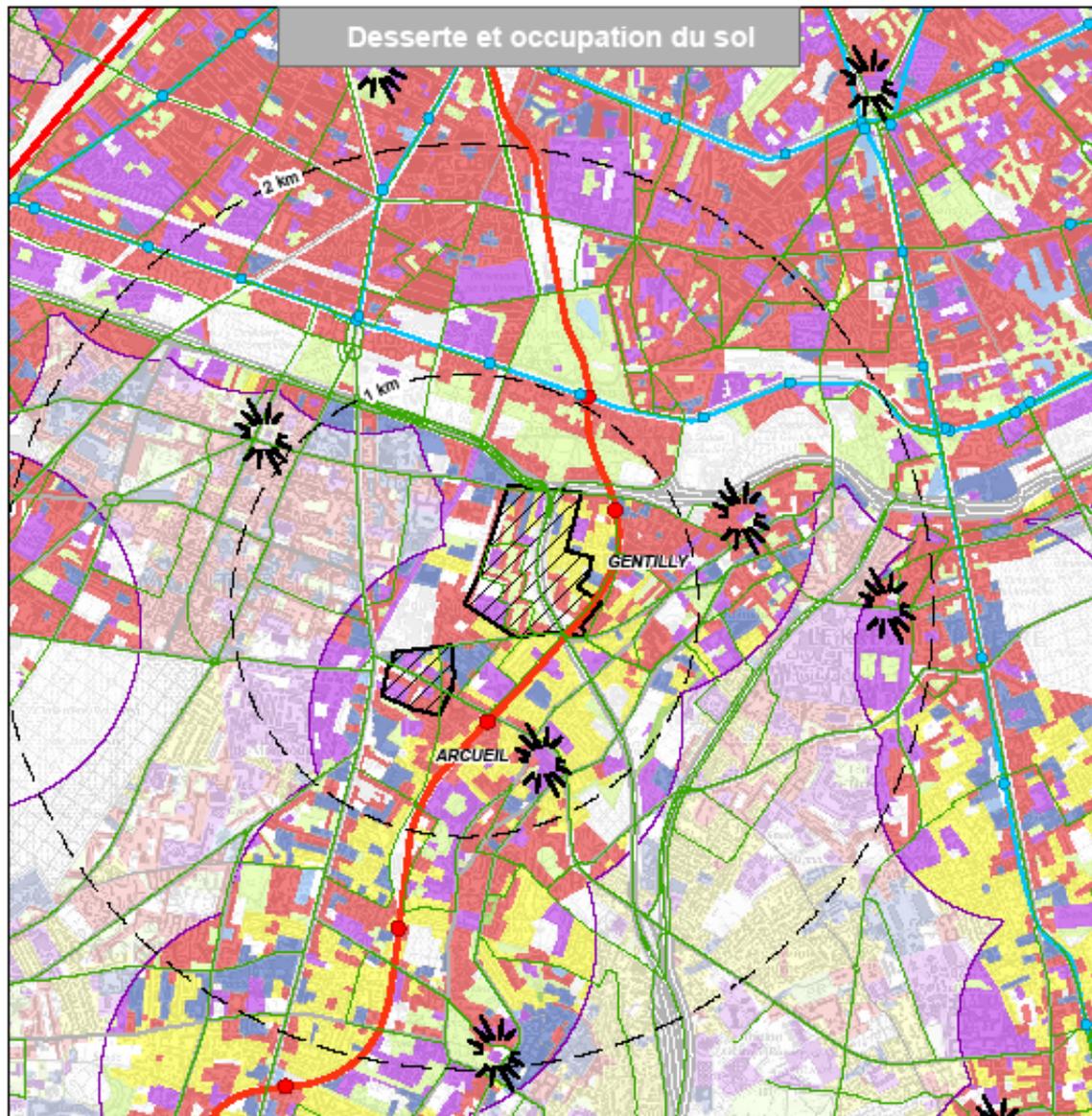
Les données pour un bilan exhaustif sur le profil des accédants qui se sont installés au Chaperon vert en 2013 manquent. Des éléments provisoires et parcellaires nous ont toutefois été fournis par Expansiel Promotion sur le profil des accédants dans une opération en location accession de 53 logements à Arcueil. Leur profil serait différent de celui des grands ensembles. Les logements ont tous été achetés par des ménages au titre de résidence principale, à un prix moyen de 3 700€ / m². Les accédants sont plus jeunes (38 ans en moyenne), les ménages de petite taille (32 % de personne seule, 26 % de couple sans enfant, 13 % de familles monoparentales et 28 % de couples avec enfants). 74 % sont originaires d'Arcueil et 55 % sont d'anciens locataires du public. Les revenus moyens mensuels sont de 2 309€ pour une personne seule et de 3 381€ pour un couple sans enfant, ce qui correspond aux revenus moyens du 7^e ou 8^e décile de population en Île-de-France. Il s'agit donc de ménages appartenant, en moyenne, à la catégorie intermédiaire-supérieure. Leur effort financier est important : la durée d'endettement est pour la majorité d'entre eux, supérieure à 20 ans. Près d'un ménage sur quatre a un taux d'endettement moyen supérieur à 30 % de ses ressources.

Ces données montrent les difficultés auxquelles se heurtent les ménages modestes qui veulent accéder à Arcueil. Sans apport personnel, il est aujourd'hui difficile, voire impossible, pour une famille dont les revenus sont modestes d'acheter un logement dans une commune comme Arcueil, même dans les secteurs bénéficiant de la TVA réduite. Dans ce type de territoire, garantir la possibilité pour des ménages modestes d'accéder à la propriété suppose la mise en place d'une politique plus globale et à une échelle large.

ZAC, PRU et zone des 500 mètres à Arcueil et Gentilly



GENTILLY, ARCUEIL



- gare RER B
- station de métro et tramway T3
- ligne de bus
- ligne RER B
- ligne de métro et tramway T3
- Zone théorique d'accessibilité aux transports en commun
- ▨ périmètre ANRU
- ★ centre ville (mairie)
- distance au centre du périmètre ANRU
- autoroute, périphérique
- nationale et voie principale

Occupation du sol

- habitat individuel
- habitat collectif
- activités
- surface commerciale
- équipements
- parc, jardin
- Eau

Sources : IGN scan 2009, STIF, MOS 2003 - SIGR IAU IdF
© IAU IdF 2009

0 500 m

Annexe 1 : Illustrations. *Le Chaperon vert*

Vue de la cité depuis le tissu pavillonnaire



Maison du projet ORU

Les espaces publics de la cité avant le PRU



Bâtiments réhabilités. *Crédit Com municipale, Colline Gori*



Nouveaux logements. *Crédit Com. municipale Colline Gori*



Nouveaux logements. *Crédit Com. municipale Colline Gori*



La Vache noire

Opération 50 La Place d'Eiffage



Opération en cours



Siège d'Orange, Carrefour de la Vache noire



Carrefour Vache noire



Carrefour de la Vache noire : entrée du centre commercial



Crédits photos : B. Guigou, M. Carpentier-Daubresse, IAU-idf (sauf mention contraire)

Annexe 2 : Opérations en TVA réduite à Arcueil (sept. 2007 à sept. 2012)

Nom résidence	Adresse	Promoteur	Nombre de logements	Prix moyen initial €	Début et fin de commercialisation	Date de livraison prévisionnelle	Rythme de vente mensuel global (dernier chiffre dispo)	Promixité TC	Localisation : dans la cité (art.6), 500 m, en dehors
Villa des artistes	17 / 19 avenue Jeanne d'Arc	KAUFMAN & BROAD	34 + 6 ateliers d'artistes	4 446	sept-04 sept-07	?	1,14 (septembre 2007)	RER B Laplace à 300 m	500m.
Les terrasses d'Arcueil	Avenue du Président Allende	MEUNIER HABITAT	75	4 382	oct-06 sept-07	Déc. 2007	8,84 (septembre 2007)	RER B Laplace à 600 m	500m. ZAC des Portes d'Arcueil
Symphonies Plurielles	Rue Voltaire	BOUYGUES	81	4 657	avr-10 mars 2011	Mars 2013	16,88 (mars 2011)	RER B Laplace à 600 m	Oui Chaperon vert
Résidence Madison Square	Place Marcel Cachin	BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL	74	4 713	mai-10 sept-11	Mars 2013	6,43 (septembre 2011)	RER B Laplace à 500 m	Oui Chaperon vert
Les coteaux d'Arcueil	9 rue Boulineau	CENTRALE IMMOBILIERE	19	5 909	sept-11 Logts dispo en sept-12 : 1	Mars 2013	1,4 (septembre 2012)	RER B Laplace à 1000 m	500m.
50 LAPLACE	50 avenue Laplace	EIFFAGE IMMOBILIER COFFIM	47	5 360	juil-12 Logts dispo en sept-12 : 16	Mars 2015	11,5 (septembre 2012)	RER B Laplace à 200 m	Oui La Vache noire

Source : GRECAM

Synthèse : 63 logements / opération en moyenne ; 4 956€/m² en moyenne, 3 opérations dans le quartier Anru (article 6), 3 opérations dans le secteur des 500 mètres.

À noter : l'opération de 53 logements réalisée par Expansiel Promotion, filiale du groupe Valophis, à Arcueil dans la ZAC du Chaperon vert n'est pas mentionnée par le GRECAM car il s'agit d'une opération en location accession. Elle a été commercialisée en 12 mois, le prix de vente moyen était de 3 341€/m².

Annexe 3 : Campagne de commercialisation de la promotion privée

Appartement neuf Arcueil à partir de 258.336 €



Source :
50 Laplace
50, avenue Laplace

Dernières opportunités - Travaux en cours. Bienvenue au 50 Laplace. Authenticité et charme pour cette résidence qui conjugue vie urbaine et bien-être. Au cœur d'Arcueil, venez découvrir un îlot de sérénité conçu dans le respect environnemental portant le label BBC et du patrimoine architectural de la ville. Une résidence... [En savoir plus](#)

Accès au programme : A 10 min de Paris en RER B. Station Laplace. A 300 m respectivement du Centre commercial de la Vache Noire et de la gare RER.

Exemples de prix et financement : Prix indiqués en TVA 19,6%. Profitez également d'un taux de TVA à 7% sous réserve de remplir les conditions fixées par l'article 278 sexies-1-11 du code général des impôts.

Bureau de vente : Sur rendez-vous uniquement. Tél.: 0800.716.000 - www.50laplace.com

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 2 pièces	2	de 258.336 € à 258.695 €	de 49 m ² à 50 m ²
Appartement 3 pièces	9	de 305.000 € à 400.368 €	de 67 m ² à 71 m ²
Appartement 4 pièces	1	jusqu'à 550.000 €	jusqu'à 92 m ²

Demande de documentation

Duplex **BBC (Bâtiment basse consommation)**

  **Co-promotion : COFFIM et EIFFAGE IDF**

Source Immeup

Annexe 4 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (*Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011*), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1^{er} janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU îdF

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Arcueil avec TVA réduite : 4 434 €		Prix moyen hors zone ANRU à Arcueil avec TVA à 19,6%		Prix moyen dans le 94 avec TVA à 19,6% : 4 886 €		Prix moyen avec Tva réduite dans le 94 : 4 371 €	
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	48 916 €	11	Aucun	NC		10	Aucun	11	Aucun
2ème décile	81 522 €	18	Aucun	NC		17	Aucun	19	Aucun
3ème décile	102 359 €	23	Aucun	NC		21	Aucun	23	Aucun
4ème décile	124 141 €	28	Studio	NC		25	Studio	28	Studio
Médiane	149 571 €	34	Studio	NC		31	Studio	34	Studio
6ème décile	180 355 €	41	Studio/T2	NC		37	Studio	41	Studio/T2
7ème décile	222 861 €	50	T2	NC		46	T2	51	T2
8ème décile	277 300 €	63	T3	NC		57	T2	63	T3
9ème décile	368 462 €	83	T4	NC		75	T3	84	T4

Ménages locataires du parc social

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Arcueil avec TVA réduite : 4 434 €		Prix moyen hors zone ANRU à Arcueil avec TVA à 19,6%		Prix moyen dans le 94 avec TVA à 19,6% : 4 886 €		Prix moyen avec Tva réduite dans le 94 : 4 371 €	
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	33 657 €	8	Aucun	NC		7	Aucun	8	Aucun
2ème décile	67 947 €	15	Aucun	NC		14	Aucun	16	Aucun
3ème décile	85 232 €	19	Aucun	NC		17	Aucun	19	Aucun
4ème décile	100 267 €	23	Studio	NC		21	Aucun	23	Studio
Médiane	116 085 €	26	Studio	NC		24	Studio	27	Studio
6ème décile	135 154 €	30	Studio	NC		28	Studio	31	Studio
7ème décile	162 743 €	37	Studio	NC		33	Studio	37	Studio
8ème décile	197 941 €	45	T2	NC		41	T2	45	T2
9ème décile	253 645 €	57	T2 bis	NC		52	T2 bis	58	T2 bis

Ménages locataires du parc privé

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Arcueil avec TVA réduite : 4 434 €		Prix moyen hors zone ANRU à Arcueil avec TVA à 19,6%		Prix moyen dans le 94 avec TVA à 19,6% : 4 886 €		Prix moyen avec Tva réduite dans le 94 : 4 371 €	
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	32 044 €	7	Aucun	NC		7	Aucun	7	Aucun
2ème décile	70 494 €	16	Aucun	NC		14	Aucun	16	Aucun
3ème décile	91 953 €	21	Aucun	NC		19	Aucun	21	Aucun
4ème décile	110 938 €	25	Studio	NC		23	Studio	25	Studio
Médiane	132 230 €	30	Studio	NC		27	Studio	30	Studio
6ème décile	155 302 €	35	Studio	NC		32	Studio	36	Studio
7ème décile	187 520 €	42	T2	NC		38	Studio	43	T2
8ème décile	241 075 €	54	T2 bis	NC		49	T2	55	T2 bis
9ème décile	310 814 €	70	T3	NC		64	T3	71	T3

Annexe 5 : Profils des ménages acquéreurs (PSLA) – Programme Les terrasses d'Arcolia, Expansiel Promotion (Source : Expansiel Promotion)

Caractéristiques de l'opération :

Arcueil Chaperon vert

Nbr logements : 53
 prix moyen/m2 (pkg compris) : 3 341 €
 délai commercialisation : 12 mois

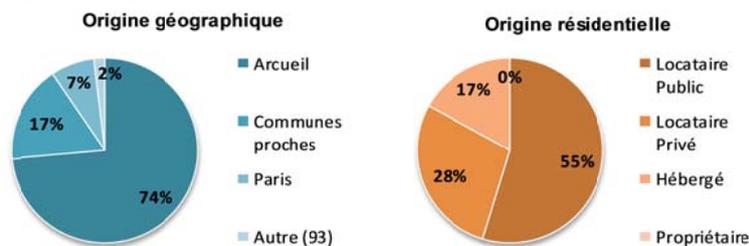
Typologie	Nombre	Prix moyen/m ²	Shab moyenne
F1	1	3 336 €	24
F2	12	3 418 €	45
F3	26	3 387 €	63
F4	14	3 236 €	79

pas de primes ANRU

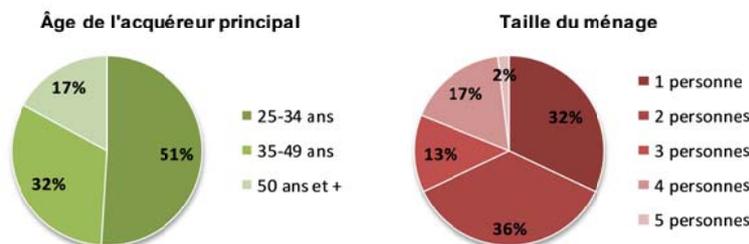
PSLA

Caractéristiques des acquéreurs :

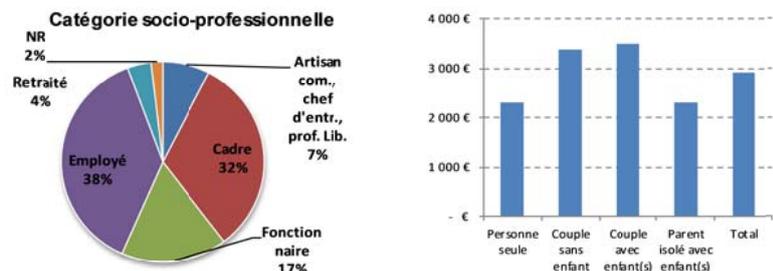
Origine des acquéreurs :



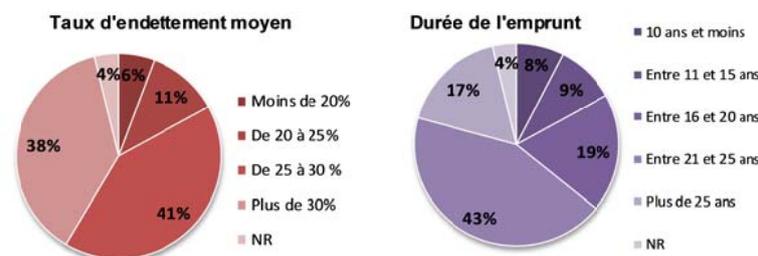
Caractéristique du ménage :



Revenus mensuels moyens et catégories socio-professionnelles :



Financement de l'acquisition :



Annexe 6 : Liste des entretiens

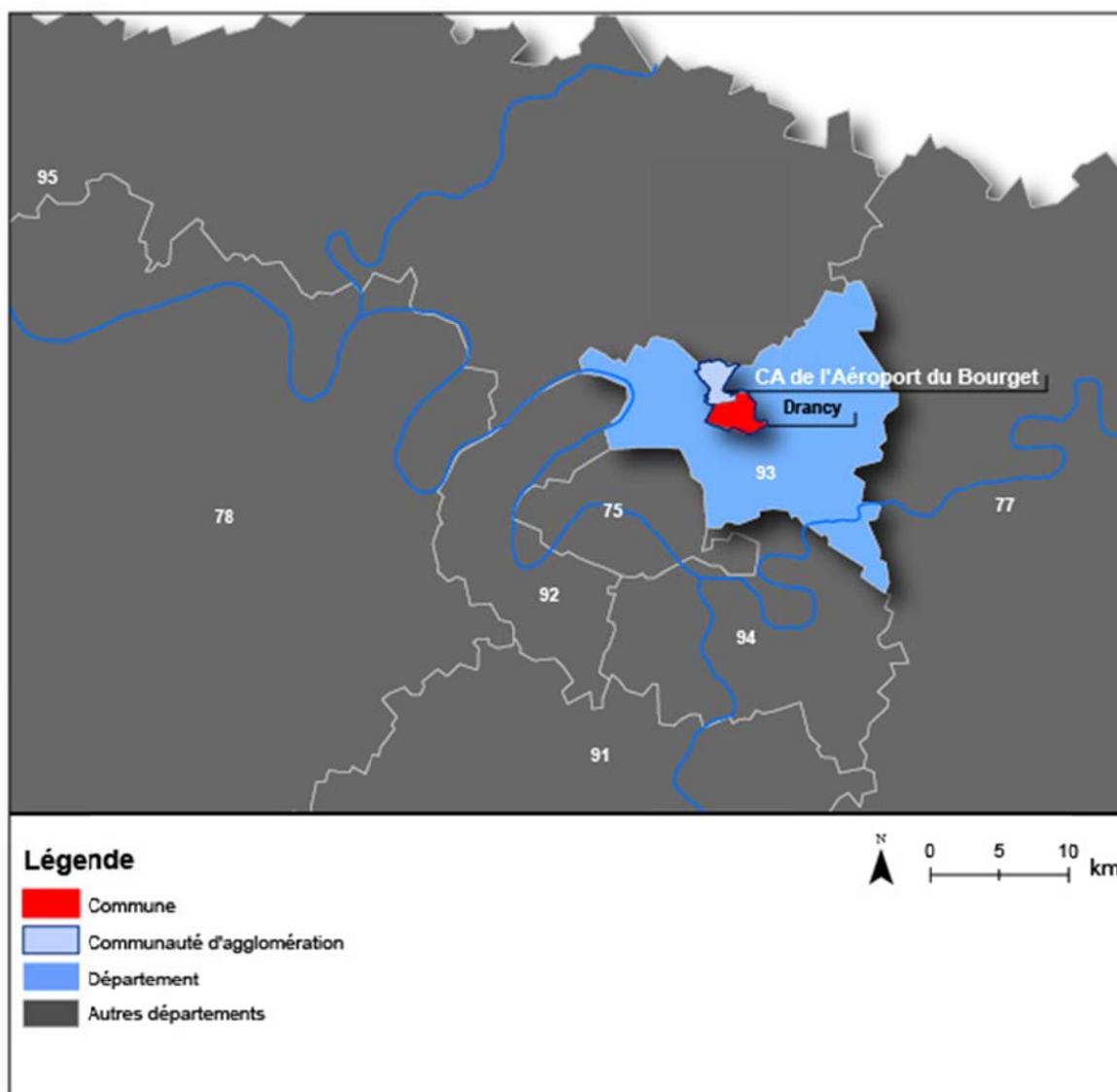
- Communauté d'agglomération du Val de Bièvre : Emmanuelle Gaubert, chef de service Rénovation urbaine et Cédric Crusoé, chargé de mission Habitat, le 29/08 /2012.
- Agent immobilier à Arcueil, le 02/07/2013.
- Anru : Frédéric Léonhardt, chargé de mission Val-de-Marne, le 24/07/2013.
- Expansiel Promotion : Philippe Bardon, directeur commercial, Groupe Valophis, le 23/07/2013.
- Visites du quartier les 13/06/2013 et 18/07/2013 et entretien téléphonique avec la Maison du projet, le 14/01/2014.

Drancy (93)

Située entre les territoires attractifs de la Plaine Saint-Denis et de Roissy, la ville de Drancy connaît une intervention significative des promoteurs immobiliers depuis 2004, avec en moyenne 175 logements commercialisés chaque année à 3 892 €/m².

Le dispositif de TVA réduite, combiné à la restructuration des quartiers d'habitat social et l'intervention sur les tissus anciens du centre-ville, a permis d'accélérer la production de logements privés. Ils sont destinés à la fois à l'accession et à l'investissement locatif dans les 500 mètres autour de la ZUS de la Cité Cachin, Jules Auffret, la Muette, qui concentre la majorité des programmes de la ville. À l'inverse, les ZUS Pierre Sémard et Cité du Nord ont une attractivité nettement moindre.

Si Drancy figure aujourd'hui dans les villes de Seine-Saint-Denis où la promotion immobilière est la plus active, la contraction du marché en 2012 peut fragiliser les nouvelles dynamiques en cours, au regard notamment du profil des accédants.



Données de cadrage

Député-Maire : Jean-Christophe LAGARDE (Union de la Droite), élu depuis le 11/03/2001

Démographie et finances locales

- Population commune (2006) : 66 670 habitants
- Population communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget (2009) : 91 493 habitants
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 1 005 €
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1 242 €

Politique de la ville

- Quartiers : Cités Jules Auffret, Marcel Cachin et de la Muette, classés en 1994
- CUCS communal de Drancy 04/07/2007
- 2 ZUS : Cité Cachin, Jules Auffret, La Muette (ZUS CCJALM, 21 ha) ; L'Abreuvoir (ZUS LA, 5 ha sur Drancy, 33 ha sur Bobigny)
- Quartiers CUCS non-ZUS : Avenir Parisien/Cité Diderot ; centre-ville/ Paul Vaillant Couturier/ Marcel Paul ; Gaston Roulaud ; nord ; Pierre Sémard (superficie globale : 74 ha)
- Quartiers en rénovation urbaine :
 - convention n° 329 : ZUS Cité Marcel Cachin, Jules Auffret, La Muette + quartiers dérogatoires (article 6) Pierre Sémard et Cité du Nord,
 - convention n° 522 : ZUS L'Abreuvoir

Données sociales ZUS

- Population (2006) : ZUS CCJALM : 3 295 habitants (4,9 %), ZUS LA : 821 habitants (1,2 %)
- Revenu médian par UC (Insee) en 2009 : Drancy : 15 206 €, ZUS CCJALM : 13 349 €, ZUS LA : 8 908 €
- Aucun diplôme (2006) : ZUS CCJALM : 79 %, ZUS LA : 79 %
- Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009 : ZUS CCJALM : 15,6 %, ZUS LA : 17,8 %
- Part des ménages d'au moins 6 personnes en 2009 : ZUS CCJALM : 3,8 %, ZUS LA : 14,7 %
- Part des demandeurs d'emplois en 2010 : ZUS CCJALM : 27 %, ZUS LA : 26,5 %
- Part des étrangers en 2006 : ZUS CCJALM : 18,8 %, ZUS LA : 24 %
- Part des logements locatifs sociaux (2009) : 33 %
- Statuts d'occupation commune (2009) : propriétaires 48 %, locataires 49 %, logements gratuits 3 %

Données sur le PRU Drancy quartiers prioritaires et supplémentaires²⁵

- Date de la signature de la convention Anru : 18 décembre 2008
- Date de la signature de l'avenant 2 : 28 mai 2009
- Nombre de démolitions de LLS : 607
- Nombre de constructions de LLS : 609,
 - dont 380 sur site, 219 hors site dans la commune et 10 à l'extérieur du territoire communal
- Nombre de réhabilitations : 1 154
- Nombre de résidentialisations : 1 884
- Coût total du projet : 202 M€ dont 43 M€ financé par l'Anru

Documents d'urbanisme

- PLU : 28 mai 2009
- PLH : adopté en mai 2012

²⁵ Source Convention ANRU

Drancy, située en Seine-Saint-Denis au nord-est de l'agglomération, est une commune de 66 670 habitants (2009). Commune à dominante pavillonnaire datant de l'entre-deux guerres, elle est desservie par le RER B et le tramway T1, et est insérée dans un triangle formé par les axes de la RN2, de l'A3 et de l'A86. Elle fait partie avec Le Bourget et Dugny de la communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget créée en 2006 (91 930 habitants en 2010).

La convention de rénovation urbaine (2008) concerne plusieurs secteurs : Jules Auffret dans le quartier Village Parisien, la cité de la Muette, Pierre Sémard dans le quartier Paris Campagne, la cité du Nord²⁶. Drancy se caractérise par un profil de ménages modestes où prédominent les employés et les professions intermédiaires.

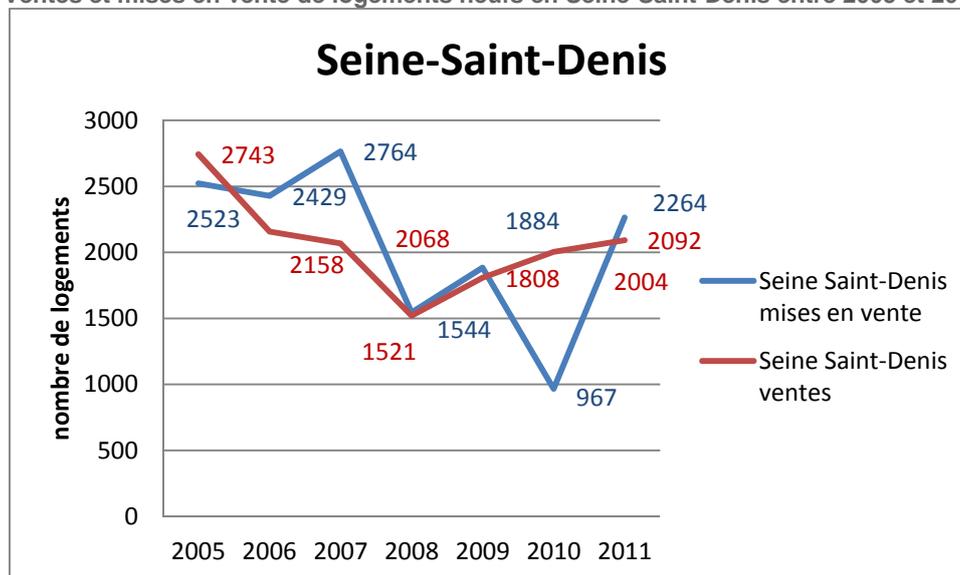
1. Un marché du neuf très actif depuis 2004

La Seine-Saint-Denis, le département le plus dynamique d'Île-de-France

En progression constante depuis le début des années 2000, le marché de la promotion immobilière en Seine-Saint-Denis est depuis 2012 le plus actif d'Île-de-France en volume.

Si, comme au niveau national, la Seine-Saint-Denis a connu un net ralentissement de l'activité de 2008 à 2010, les rythmes de mises en vente et de ventes restent élevés depuis la reprise de 2011.

Ventes et mises en vente de logements neufs en Seine-Saint-Denis entre 2005 et 2011



L'impact de la rénovation urbaine, la politique des prix maîtrisés, la concentration de l'offre dans des villes limitrophes de Paris et l'accroissement des mises en vente ont stimulé les ventes ces dernières années.

Drancy, un marché immobilier du neuf atone au début des années 2000, redynamisé par le dispositif de la TVA Anru et les effets du PRU

Situé entre des territoires à fort potentiel de développement, le secteur de Bobigny-RN3 Canal au sud et le secteur du Bourget immédiatement au nord, la ville de Drancy est le lieu de nouvelles dynamiques immobilières à partir de 2004. La promotion y était absente au début des années 2000. Comme le souligne le PLU (2009) : « l'intervention significative de promoteurs privés depuis 2004 a permis de créer des logements neufs en accession à la propriété qui avaient disparu du marché immobilier local pendant 20 ans ». En 2013, Drancy fait partie des 10 communes les plus actives de Seine-Saint-Denis, avec Pantin, Montreuil, Saint-Denis, Saint-Ouen ou Aubervilliers.

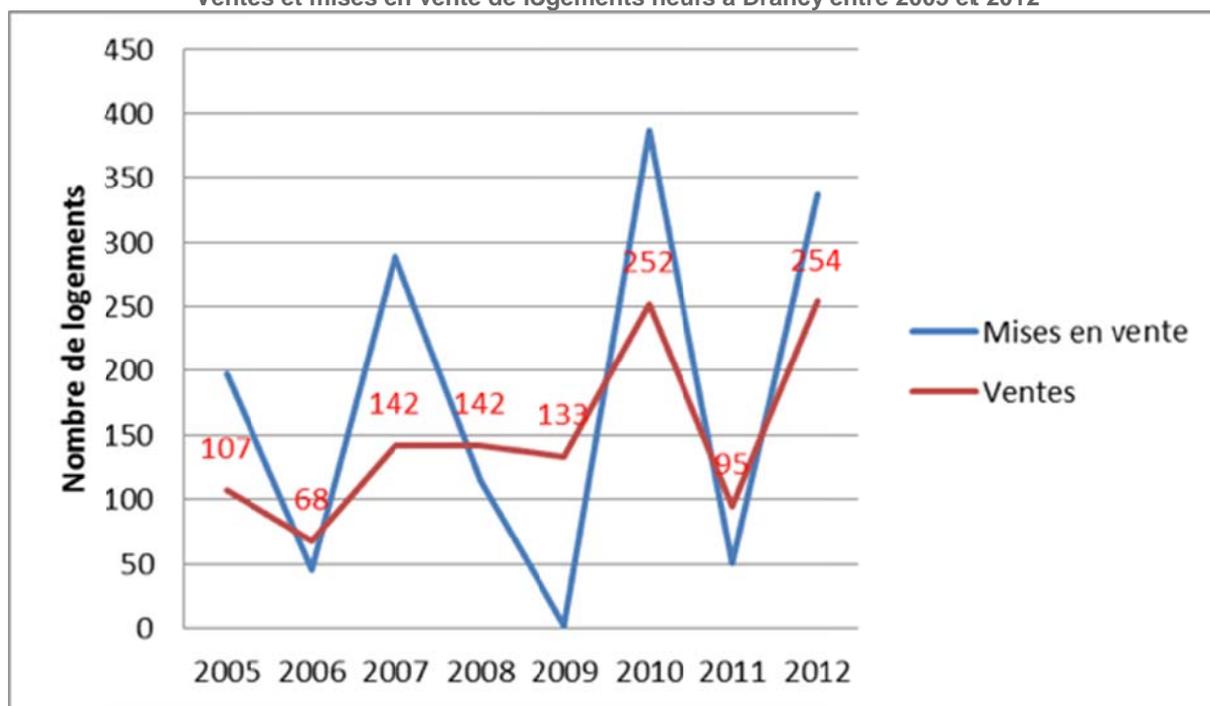
²⁶ Drancy a signé une seconde convention pour le quartier de l'Abreuvoir qui est à cheval sur les communes de Drancy (10% du périmètre environ) et Bobigny. Le contenu de cette convention ne sera pas abordé ici.

L'activité immobilière a démarré presque 3 ans avant la signature de la convention de rénovation urbaine, incitée par des objectifs de développement résidentiel et une politique très active de la ville en matière d'aménagement.

La crise de 2008 fait baisser le nombre de mises en vente. Mais jusqu'en 2009, les ventes restent stables (142 en 2007 et 2008, puis 133 en 2009)²⁷. À partir de 2010 le volume des ventes est pratiquement multiplié par deux sous l'effet de la reprise du marché immobilier, des premiers résultats visibles du PRU et du dispositif de TVA réduite. L'année 2011 marque à nouveau un ralentissement, en lien avec une commercialisation de nouveaux programmes moins importante afin de permettre l'écoulement des stocks de logements en vente. Mais dès 2012, les niveaux de 2010 sont retrouvés.

En moyenne, 175 logements ont été commercialisés chaque année de 2005 à 2012.

Ventes et mises en vente de logements neufs à Drancy entre 2005 et 2012



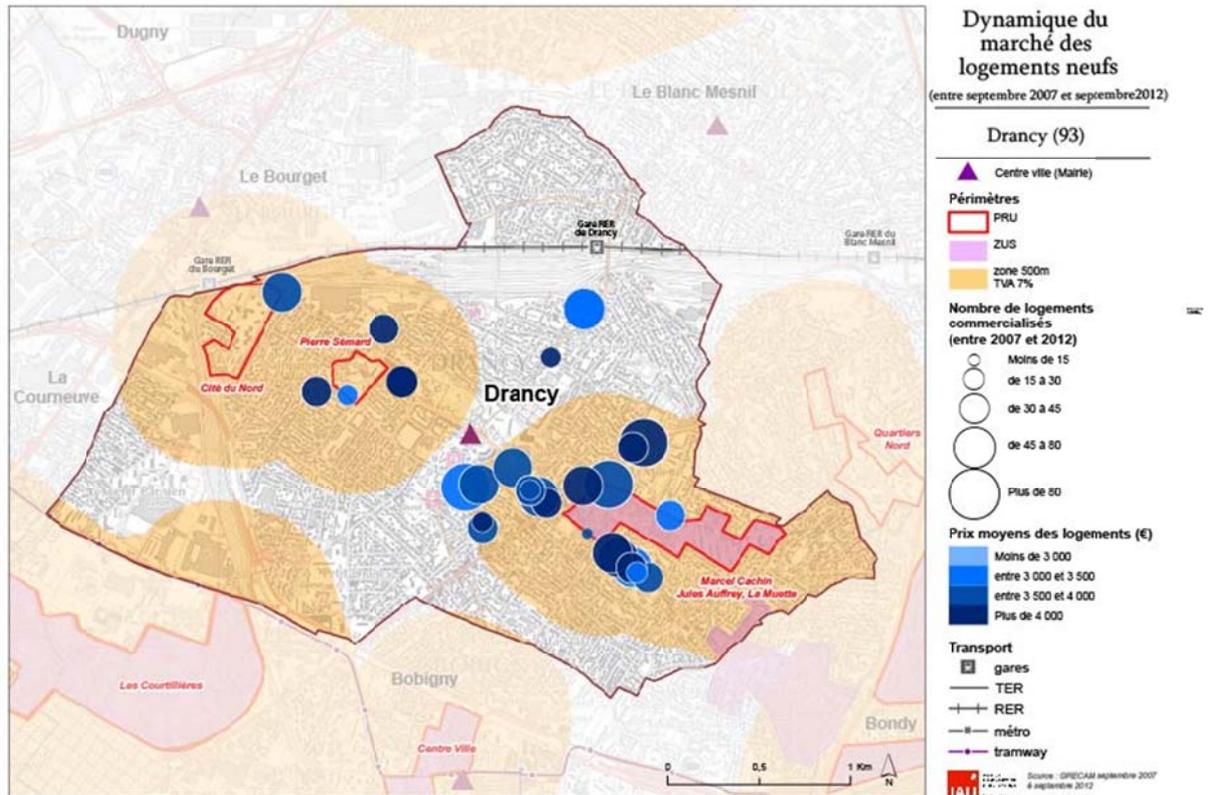
Source : ADIL

Les alentours de la ZUS de la cité Cachin, Jules Auffret, la Muette font partie des secteurs qui ont le plus bénéficié du dispositif de TVA Anru. Aux abords immédiats de la ZUS, dix programmes ont été lancés de 2007 à 2012 : deux à proximité du périmètre, cinq au sud-ouest de la ZUS dans un quartier pavillonnaire (rue Jean Jaurès pour l'essentiel) ; trois programmes ont été créés à la limite des quartiers Centre et Oiseaux sur l'avenue Henri Barbusse. Mais dans la limite des 500 mètres, c'est le centre-ville qui reste le quartier le plus prisé des promoteurs avec 12 programmes sur la période.

Dans la cité Pierre Sépard, trois opérations ont été achevées entre 2009 et 2012 (arrêt de commercialisation d'un programme). Le quartier a vraisemblablement bénéficié d'un élan d'attractivité lié à la création d'équipements (école élémentaire Aimé Césaire et gymnase Laura Flessel). En revanche aucune création de logements n'a lieu sur la ZUS de l'Abreuvoir et la cité du Nord comptabilise un programme seulement.

²⁷ Quatre commercialisations sont suspendues puis définitivement abandonnées entre 2007 et 2010 : Villa Paloma du promoteur Reality entre les quartiers Les Oiseaux et La Muette, Villa Mozart de CEGEPROM à La Muette, La résidence du Parc de SODEARIF à proximité du quartier Pierre Sépard, et le Clos Morlette d'INFINIM dans le quartier Les Oiseaux. Une opération est suspendue en septembre 2012 puis reprise le semestre suivant (la Résidence de Rosiers).

Carte des programmes de logements neufs à Drancy entre 2007 et 2012



La politique locale de revalorisation immobilière se traduit par le développement de petits immeubles collectifs en accession à la propriété le long des axes routiers. « Les opérations immobilières se concentrent autour des deux axes routiers principaux (départementales). Ce sont des opérations très denses. Il n'y a pas beaucoup d'opérations dans le nord de Drancy proche des transports²⁸ »²⁹. Une étude de marché des Nouveaux Constructeurs, réalisée par le bureau d'études ASI en 2012³⁰, identifie plusieurs secteurs :

- Un secteur attractif : Drancy centre et les 4 routes (avenue Henri Barbusse, avenue Jean Jaurès, avenue Paul Vaillant-Couturier et rue Sadi Carnot). C'est dans ces secteurs que se concentre en effet la majorité des opérations.
- Des quartiers dont l'attractivité repose sur la proximité au centre-ville : Les oiseaux, La Mare et une partie du quartier Paris Campagne et quartier La Muette. Le quartier des oiseaux compte deux opérations.
- Des quartiers moins recherchés, à l'écart : Économie et Avenir Parisien. Et des quartiers pénalisés par la présence de cités, mais dont l'impact est limité du fait des rénovations qui concernent l'ensemble du parc social : Petit Drancy, Paris Campagne, Village parisien. Aucun nouveau programme neuf n'a été implanté dans ces quartiers entre 2005 et 2012.

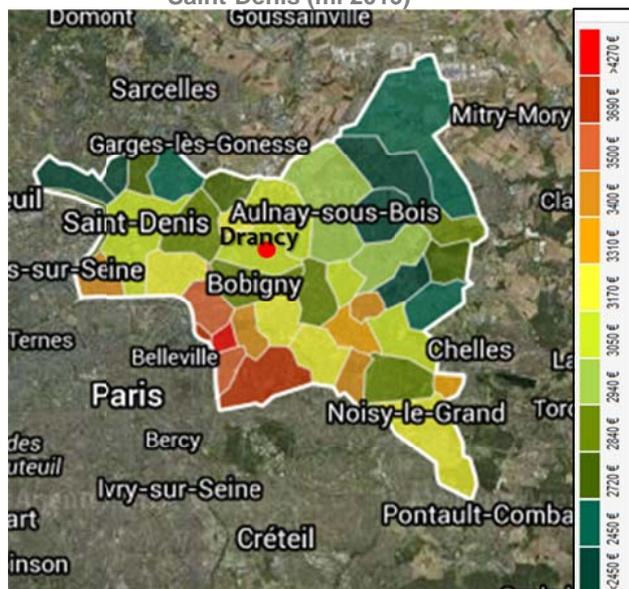
²⁸ On compte en effet seulement trois opérations près des gares de RER (une dans les environs de la Cité du Nord et deux dans le quartier les Oiseaux), sur les 47 commercialisées entre 2007 et 2012.

²⁹ Entretien chargée de mission Renouvellement urbain de Drancy

³⁰ Nous remercions Anne Selle, directrice du bureau d'études ASI, de nous avoir transmis cette étude.

Les prix de vente dans le neuf et leur vitesse de commercialisation

Estimation des prix au m² du neuf en Seine-Saint-Denis (mi 2013)



Source : www.meilleursagents.com

En 2012, le prix moyen à Drancy s'élève à 4 275 €/m² (parking inclus, avec TVA à 19,6 %), soit un niveau proche de ce qui est observé dans le département de la Seine-Saint-Denis (4 273 €/m²).

Entre le second semestre 2006 et le second semestre 2012, la valorisation des prix a connu un rythme là encore relativement similaire aux moyennes départementales (respectivement + 10 % pour Drancy et + 12 % pour la Seine-Saint-Denis).

Malgré le ralentissement du taux d'écoulement des opérations fin 2008 et début 2009, consécutif à la contraction nationale de l'activité sur cette période, la Seine-Saint-Denis se démarque depuis la reprise de 2010 par une commercialisation relativement efficace des opérations.

À Drancy, 3 ans en moyenne sont nécessaires pour commercialiser les logements programmés, ce qui est assez élevé dans le contexte du marché immobilier de l'Île-de-France mais très variable selon les années. En 2009, un bon taux d'écoulement a correspondu à une plus forte activité Sellier, tandis que la dynamique de 2010-2011 est plutôt portée par les ventes en TVA réduite³¹.

Évolution du prix au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés : 93 et IDF

Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
93												
Prix/m ² (en €)	3 802	3 836	3 819	3 805	3 752	3 840	3 942	3 988	4 028	4 185	4 354	4 273
Évolution/an	+10%	+8%	+1%	0%	-2%	+0%	+5%	+1%	-1%	+1%	+7%	+1%
Taux d'écoulement	7,57%	7,80%	7,20%	5,98%	4,17%	9,70%	7,99%	9,95%	10,16 %	8,82%	8,49%	6,50%
Ventes/programmes/mois	1,95	1,78	1,85	1,4	0,83	1,96	1,59	2,76	2,45	2,51	2,33	1,81
IDF												
Prix/m ² (en €)	4 307	4 280	4 266	4 313	4 375	4 351	4 587	4 500	4 687	5 095	5 226	5 112
Évolution/an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%
Taux d'écoulement	7,26%	6,85%	6,62%	5,32%	3,12%	9,14%	8,78%	10,34 %	9,94%	8,97%	7,38%	6,33%
Ventes/programmes/mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6 % et s'entendent parking inclus.

Le marché du neuf dans la communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget (CAAB)

Au sein de la communauté de la CAAB, seule Drancy est impliquée dans un projet de rénovation urbaine.

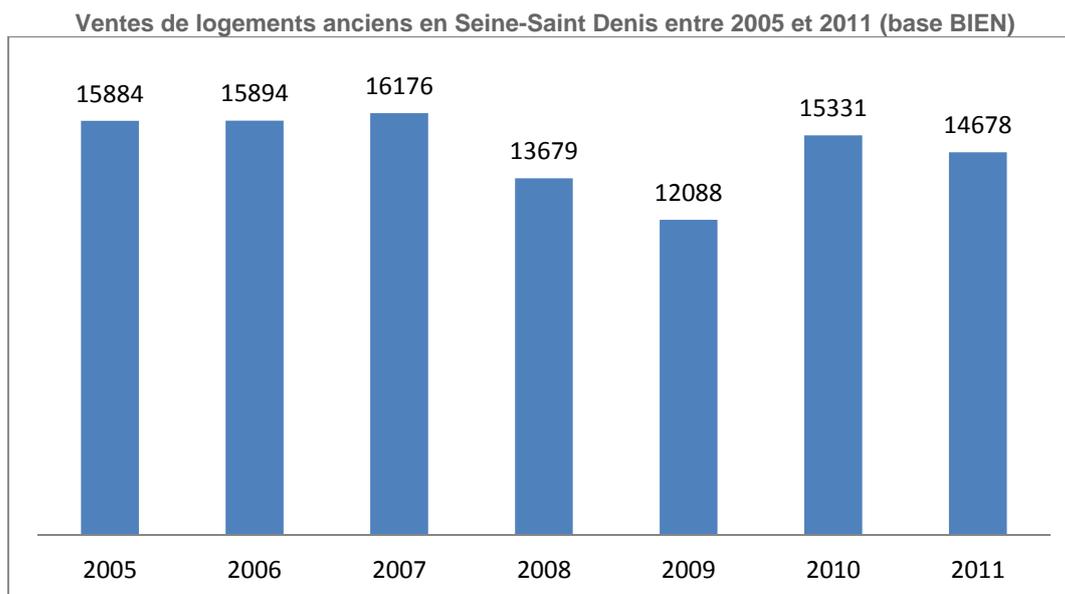
³¹ Nouveaux constructeurs, 2012.

À Dugny, l'urbanisation est extrêmement contrainte : par le parc de la Courneuve au sud et à l'ouest ; par l'aéroport Paris – Le Bourget à l'est. En effet, plus des deux tiers de la commune sont composés d'espaces artificialisés dédiés aux transports ou d'espaces ouverts ou naturels. Ainsi, deux opérations sont totalisées à Dugny pour les années 2000 et 2004 (122 logements). L'activité y est ensuite nulle pour la deuxième moitié des années 2000.

Il n'y a pas d'effet perceptible du projet de RU de la cité du Nord et de la cité Pierre Séward sur le marché du neuf de la commune du Bourget. Dans cette commune, la production immobilière est plus importante dans la première moitié des années 2000 que dans la seconde : on compte deux opérations chaque année en 1999, 2003, 2004, soit un total de 555 logements. À partir de 2005, la production de logements neufs diminue : une opération par an est lancée en 2005, 2008 et 2010 et deux en 2011, soit un total de 240 logements sur cette seconde période. La production est donc moitié moindre qu'au début des années 2000. Le marché déjà affaibli à partir de 2005 est durement touché par la crise immobilière de 2008. Il se redynamise en 2010-2011 avec le lancement de trois opérations d'un total de 161 logements.

Si les prix de mise en vente paraissent moins élevés et les durées de commercialisation plus longues à Drancy pour la première moitié des années 2000 qu'au Bourget, Drancy rattrape ensuite son retard. Ces paramètres deviennent équivalents pour les deux communes à partir de 2007. Dans la CAAB, c'est donc la commune de Drancy qui concentre la plus grande part de la population (72 %) et accueille depuis 2005 le plus grand nombre d'opérations, centrées sur l'accession en TVA réduite.

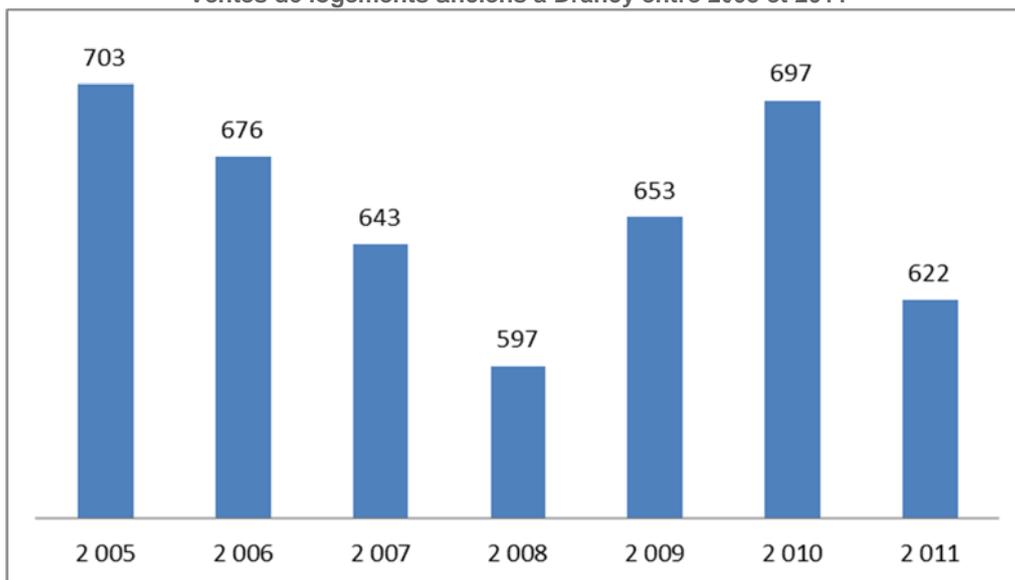
2. Un marché de l'ancien moins dynamique que dans le neuf



La crise de 2008 a également affecté le marché de l'ancien en Seine-Saint-Denis qui est passé de près de 16 000 ventes en 2005 à environ 12 000 en 2009. Mais cette pause s'est suivie d'une reprise dès 2010. Sur l'ensemble de la période, le taux moyen de transactions est de 3,5 %.

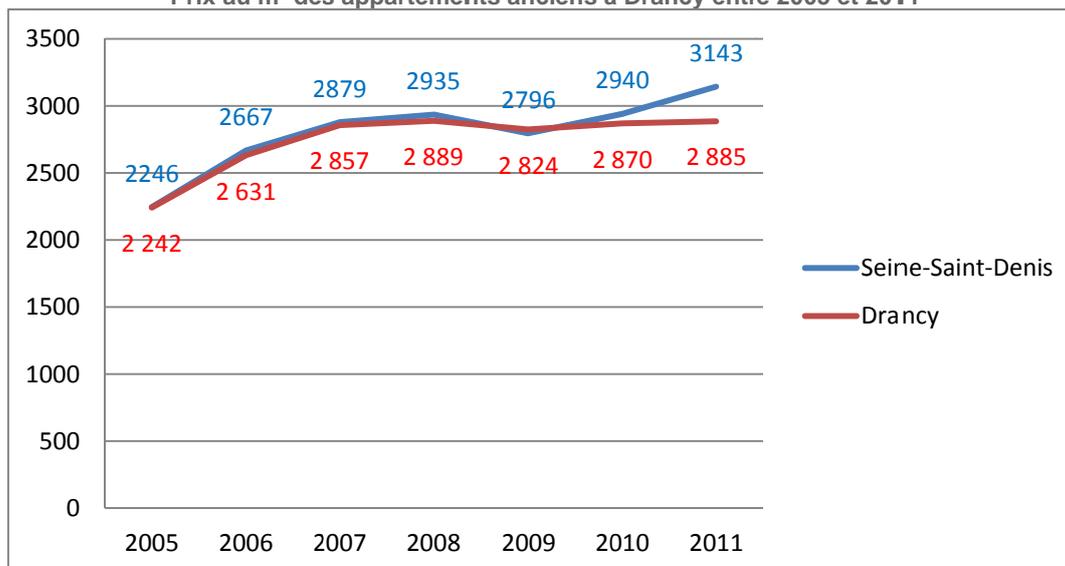
À Drancy les mutations dans l'ancien correspondent à environ 650 transactions annuelles entre 2005 et 2011, un peu plus de la moitié concernant des ventes de maisons individuelles. Si la période attendue de 2008 s'est traduite par une reprise des mutations en 2009 et en 2010, l'année 2011 montre des signes de nouveau repli. Un agent immobilier de Drancy, commercialisant essentiellement des logements anciens, confirme cette évolution à la baisse. Il associe à l'effet de la crise financière de 2008, qui se fait ressentir à retardement sur le marché de l'immobilier, la commercialisation massive de programmes neufs qui concurrencerait l'ancien, affecté par le recentrage du PTZ + sur le neuf.

Ventes de logements anciens à Drancy entre 2005 et 2011



Entre 2005 et 2011, les prix médians au m² des appartements augmentent à Drancy et en Seine-Saint-Denis jusqu'à la crise de 2008. Ils repartent ensuite à la hausse jusqu'en 2011, très légèrement pour la commune et de façon plus affirmée pour le département. Ils atteignent 3 143€/m² en 2011 en Seine-Saint-Denis et 2 885€/m² en 2011 à Drancy.

Prix au m² des appartements anciens à Drancy entre 2005 et 2011



D'une façon générale on constate, dans la commune de Drancy, un réel dynamisme du marché du neuf, mais sans effet d'entraînement perceptible sur celui de l'ancien, qui souffre au contraire d'un déficit concurrentiel.

3. L'impact du PRU sur la diversification de l'offre

Dans le cadre de son projet de rénovation urbaine, la ville ambitionne à la fois de renouveler un habitat qui reste pour partie obsolète et de mettre en œuvre une plus grande mixité sociale en revalorisant l'image du quartier et en améliorant la qualité de vie des habitants. Cette politique s'appuie sur trois objectifs principaux : permettre l'accès à la propriété, différencier les prestations dans le locatif social, créer les conditions de parcours résidentiel au niveau communal.

La transformation de la ville passe par le développement de quatre projets urbains :

- La cité Jules Auffret dans le quartier Village Parisien présente un parcellaire très distendu en opposition avec le reste du quartier pavillonnaire. Elle est constituée de quatre cités (Marcel Cachin, Jules Auffret, Chevalier de la Barre, Vieux Jules), soit 1 250 logements HLM. Le quartier présente une mauvaise accessibilité, une qualité du bâti médiocre, des tailles de logement ne répondant plus aux normes actuelles, des phénomènes de vandalisme et d'insécurité, des espaces extérieurs dégradés. Le but ici est de retrouver des formes intermédiaires de bâti afin d'intégrer la cité Jules Auffret dans son environnement immédiat.
- La cité de la Muette se situe à proximité dans le sud-est de Drancy le long de l'avenue Jean Jaurès et à proximité de son intersection avec l'avenue Henri Barbusse. Cet ensemble qui fut pendant la seconde guerre mondiale un lieu d'internement nazi, est marqué par cette lourde histoire. Ce patrimoine, classé monument historique doit être réhabilité. Une étude a été soumise à l'avis de la Commission supérieure des Monuments historiques.
- La cité Pierre Sémard dans le quartier Paris Campagne au nord de Drancy est située dans un triangle entouré de pavillons et de bâtiments scolaires, à proximité de l'axe principal de la ville et du centre culturel du Parc. Elle est composée de 220 logements répartis en 6 bâtiments construits en 1957. La cité n'est pas liée au quartier Paris Campagne, les bâtiments présentent des dysfonctionnements techniques récurrents, les logements ne sont plus adaptés aux normes, les espaces extérieurs sont de qualité médiocre.
- La cité du Nord est située au nord-ouest de la commune de Drancy. L'habitat collectif social autour de la cité est enclavé par les voies SNCF. Elle se compose de 18 tours, quinze en HLM, soit 562 logements et trois en ILN, soit 122 logements. La cité est marquée par un enclavement par rapport au centre-ville comme aux quartiers voisins, un habitat collectif dense, des pieds d'immeubles dégradés, des équipements nombreux mais mal desservis.

Le projet de rénovation urbaine de Drancy programme la réhabilitation de 1 331 logements sur trois des quartiers : cité du Nord, Jules Auffret/Acacias, la Muette. Il prévoit la démolition de 607 logements sociaux, dont 390 seront reconstruits sur site, 219 hors site mais dans la commune et 10 à l'extérieur du territoire communal.

D'autre part, pour introduire de nouvelles typologies d'habitat avec des types (individuels, semi collectifs, collectifs) et des statuts (logements sociaux locatifs intermédiaires, accession privée) différents sur la ville de Drancy, il est prévu en sus de la reconstitution de l'offre la construction de 13 logements PLS sur le site de Jules Auffret (OPH) et la construction de 29 logements en accession privée sur le quartier Pierre Sémard, ainsi que la Foncière Logement en locatif privé.

Il est souhaité que les typologies soient plus variées, en continuité de tissus urbains environnants, avec notamment 72 maisons individuelles réparties sur ces deux quartiers OPH.

La ville s'investit dans le PRU pour un montant de 32 M d'euros³². L'Anru finance l'opération à hauteur de 42 M. d'euros, la Région de 19 M d'euros, le Département de 1,6 M d'euros et la Caisse des dépôts et consignations a émis un prêt PRU de 5,4 M d'euros. L'objectif de diversification de l'offre immobilière et du peuplement devait, comme dans d'autres sites, s'appuyer sur plusieurs opérateurs : les bailleurs sociaux³³ en charge de la reconstitution de l'offre sur le site ou hors site, la Foncière (quatre opérations) et les promoteurs.

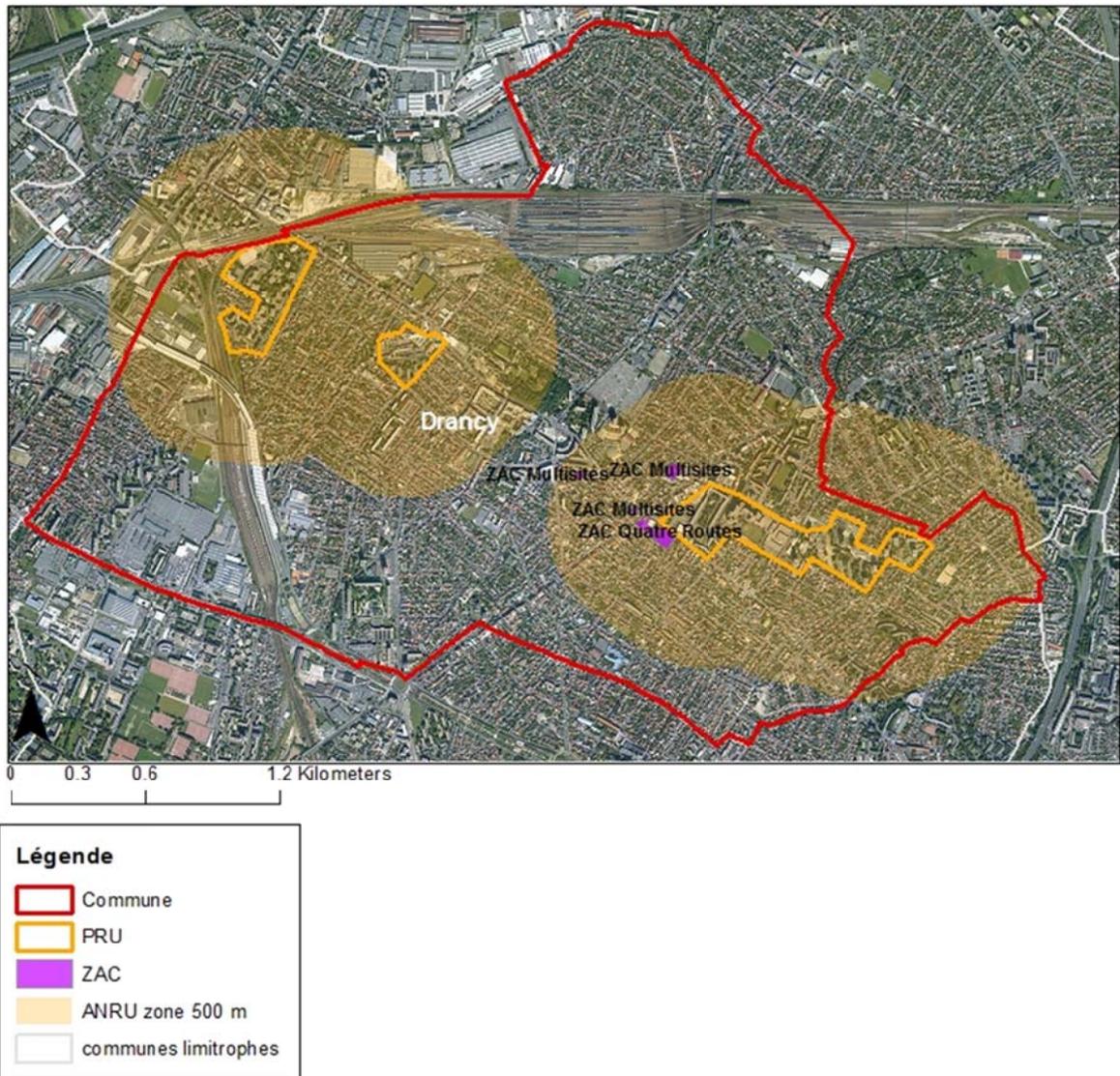
³² Plan de financement 2004-2008.

³³ À Drancy le patrimoine social appartient aux bailleurs sociaux suivants (2002) : OPH de Drancy (71,4%), La Sablière (12,6%), ODHLM (12,3%), Immobilière 3F (1,9%), Foyer Pour Tous (0,4%), FREHA (0,1%), SONACOTRA (0,5%), SCI Drancy Habitat (0,2%), PACT ARIM 93 (0.6%).

Synthèse des principaux projets urbains de Drancy

	Jules Auffret-Marcel Cachin-La Muette	Cité Pierre Sémard	Cité du Nord
Tissu urbain initial, superficie	<p><u>Cité Jules Auffret</u> :</p> <p>1 250 logements HLM</p> <p>Parcelle distendu en opposition avec le reste du quartier pavillonnaire</p> <p>Autres caractéristiques : mauvaise accessibilité, qualité du bâti médiocre, taille de logement ne répondant plus aux normes, vandalisme et insécurité, espaces extérieurs dégradés.</p> <p>Situé dans le quartier de la Muette le long de l'avenue Jean Jaurès et à proximité de son intersection avec l'avenue Henri Barbusse. Il ne reste qu'une partie de la cité depuis la destruction des tours en 1975. Bâti en mauvais état</p>	<p>Cité située dans un triangle entouré de pavillons et de bâtiments scolaires, à proximité de l'axe principal de la ville et du centre culturel du Parc. Elle est composée de 220 logements répartis en 6 bâtiments.</p> <p>Autres caractéristiques : ensemble sans liaison avec le quartier Paris-Campagne, bâtiments présentant des dysfonctionnements techniques, logements non adaptés aux normes, espaces extérieurs de qualité médiocre.</p>	<p>L'habitat collectif social autour de la cité du Nord est enclavé contre les voies SNCF. Elle se compose de 18 tours, quinze en HLM soit 562 logements et trois en ILN soit 122 logements.</p> <p>Autres caractéristiques : enclavement, pieds d'immeubles dégradés, équipements mal desservis.</p>
Calendrier	Phase opérationnelle engagée depuis le 1 ^{er} septembre 2011		
Montant des travaux (TTC) ³⁴	36,5 millions d'euros	74 millions d'euros	93 millions d'euros
Principaux éléments de programme	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le site Jules Auffret et plus particulièrement le « Vieux Jules » au quartier Village parisien • Renforcer l'attractivité du quartier • Renouveler et valoriser l'offre de logements • Développer des équipements structurants et résidentiels au cœur du quartier • 340 démolitions de logements sur le quartier Jules Auffret 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le cœur du quartier • Développer un tissu urbain dans la continuité des quartiers alentours • Renouveler l'offre de logements. • Développer des équipements structurants et résidentiels au cœur du quartier • Qualifier les stationnements • 220 démolitions de logements sociaux sur le quartier 	<ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir le quartier sur la ville et mettre en valeur le cœur du quartier • Favoriser l'attractivité résidentielle et améliorer la qualité de vie des habitants • Procéder à la recomposition du parc de logements • Favoriser et initier une évolution du quartier • Développer des équipements structurants et résidentiels au cœur du quartier.

³⁴ Plan de financement 2004-2008



4. Stratégies des acteurs

4.1. La commune de Drancy

En complément du PRU, une intervention sur l'ensemble des tissus urbains anciens

Le chargé de mission Habitat de la ville constate les effets d'entraînement des opérations de renouvellement urbain : « le PRU a provoqué une émulation positive. Dans le voisinage il y a eu des ravalements de façade dans des copropriétés ou des pavillons avoisinants. Ce dispositif tire le quartier vers le haut. Les négociations avec les promoteurs et leur mise en concurrence ont été prises en charge par le maire qui a orienté la localisation des nouvelles opérations de logement neuf ». Les négociations ont porté, selon les cas, sur des éléments de programme ou sur la possibilité de vente d'une partie de l'opération du promoteur privé à l'OPHLM de la ville dans le cadre d'opérations en VEFA.

En revanche aucun programme d'accès social n'a été prévu dans les quartiers Anru par le PLU ou le PLHI intercommunal. Le manque de compétences techniques de la collectivité justifierait ce choix.

Les objectifs de la politique du logement de la ville, inscrits dans le PLH communal dès 2003, dans le PLU modifié de 2009 et dans le PLH intercommunautaire de 2012 visent à enrayer la dégradation de l'image de la ville, à maintenir et faire revenir à Drancy les populations intermédiaires dans un objectif de mixité sociale et à permettre le développement de la commune, malgré le manque de foncier disponible.

Dans le nouveau PLH de la CAAB, ces objectifs se traduisent par la mise en œuvre de programmations d'opérations immobilières afin de diversifier l'offre de logements, par l'intervention sur le parc privé en déqualification et par l'éradication de l'habitat insalubre. Le PLHI se fixe comme but de produire 3 900 logements d'ici 2017, soit 650 logements par an avec 60 % de logements en accession et locatif libre, et de proposer une offre de logements privés abordables.

La Ville a mis en place une procédure d'OPAH pour lutter contre l'insalubrité du parc ancien et a mené, *via* l'utilisation du droit de préemption urbain, des opérations de démolition/reconstruction qui ont permis de contribuer à une reconfiguration des espaces publics.

La ville de Drancy a signé par ailleurs une convention avec l'Epifif. À terme, il est envisagé de formaliser une procédure d'échange d'informations entre l'Epifif, les services fonciers des communes et la CAAB, afin de suivre la réalisation des programmes de logements dans les secteurs ciblés par l'Epifif. Les grands objectifs de la convention à Drancy sont notamment la production de 250 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux. Les 3 secteurs d'intervention sont l'avenue H. Barbusse, l'avenue Marceau et la rue Anatole France.

4.2. Les promoteurs

Les vingt promoteurs privés qui ont porté des opérations de logement en TVA Anru à Drancy ont proposé des produits logements assez semblables associant souvent les critères de bâtiment basse consommation dit « BBC » et la possibilité d'un prêt à taux zéro.

Ces programmes ciblent deux grands types de clientèle : les primo-accédants pouvant bénéficier de la réduction de TVA et les propriétaires investisseurs pouvant bénéficier de défiscalisation type Sellier et aujourd'hui Duflot. Dans les programmes du groupe Thetys et des Nouveaux Constructeurs, les acheteurs sont des primo-accédants à 90 %³⁵. D'autres groupes ciblent explicitement les investisseurs dans leurs panneaux publicitaires.

Les promoteurs sont attentifs à l'attractivité des quartiers. Les Nouveaux Constructeurs ont prévu de construire un programme en bordure de la cité de la Muette. Dans leur étude de marché ceux-ci estiment que la ZUS aura un impact sur les logements : « si elle n'engendre spécifiquement aucun sentiment d'insécurité, cette situation aura un impact sur le prix des logements et tout particulièrement sur ceux en vis-à-vis direct ». Le promoteur parie tout de même sur cette localisation en raison de la proximité du centre-ville.

4.3. La Foncière

Dans le cadre de la diversification de l'offre de logements, les contreparties foncières sont constituées de 4 terrains dans le quartier Jules Auffret (ZUS) et le quartier Pierre Sémard (non ZUS). Les contreparties cédées représentent 21 % des m² SHON créés par le projet de rénovation urbaine dans les quartiers Jules Auffret et Pierre Sémard.

35 Entretiens avec commerciaux des groupes Thetys et Nouveaux constructeurs à Drancy, 21/05/13.

5. Potentialités et risques pour l'avenir

5.1. Bilan sur l'intégration urbaine des quartiers

Au 1^{er} janvier 2012³⁶, toutes les démolitions de logements (607) prévues dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sont achevées. Concernant la reconstitution de l'offre, le site web de la ville indique : « Un tiers des opérations prévues est d'ores et déjà achevé et les travaux sont en cours sur un autre tiers. De la cité du Nord aux cités Cachin - Jules Auffret, en passant par le quartier Pierre Sépard et les nombreuses opérations diffuses dans la ville, tous les projets avancent sans trop de retard. ». Certaines opérations comme la démolition du centre commercial de la cité Jules Auffret, la finalisation de l'aménagement de la rue Victor Schœlcher et la résidentialisation des tours T2 et T4, ne peuvent être finalisées en raison d'une procédure en cours.

La chargée de mission Renouvellement urbain considère que les quartiers ont été valorisés grâce au PRU qui a contribué à améliorer les équipements, l'espace public et la voirie. Concernant les effets de la TVA réduite, les territoires concernés ont absorbé la quasi-totalité des opérations. Il n'y a eu que très peu d'opérations dans le nord de Drancy, près des gares, alors que ce secteur mériterait également de bénéficier d'une revalorisation.

Les opérations d'accession à la propriété participent, par leur implantation urbaine sur la rue, par leur architecture de facture « classique » (R+ 4 ou 5, toit en pente, balcons...), au changement d'image et à la revalorisation des quartiers (voir photos). La redynamisation de l'espace public s'effectue aussi par la modernisation du revêtement de la voirie, du mobilier urbain (éclairage, poubelles, croix de Saint-André...) et par l'implantation de nouveaux équipements (école et gymnase) et commerces (Carrefour Market, Franprix, Monoprix).

Le centre-ville (une dizaine d'opérations) et les axes majeurs commerçants (avenues Jean Jaurès et Henri Barbusse³⁷) sont ceux qui ont le plus profité du dispositif de TVA réduite. Ces deux rues (RD 30 et RD 115) sont le lieu historique du développement de l'habitat pavillonnaire de la ville. L'activité commerciale y est toutefois très dégradée (locaux vides, commerces vieillissants, surreprésentation de la restauration rapide). Ces nouvelles opérations pourraient donc contribuer à redynamiser le centre-ville de Drancy et le territoire communal à plus long terme (PLU de Drancy).

Ces nouvelles constructions pourront aussi bénéficier au développement des environs de la ZUS cité Cachin, Jules Auffret, La Muette, et dans une moindre mesure aux cités Pierre Sépard (quatre opérations) et cité du Nord (une opération). À noter que la proximité des ZUS n'est pas forcément appréhendée par les acheteurs. Comme nous l'ont indiqué les commerciaux, la proximité des cités n'est pas un sujet d'inquiétude. Les clients qui viennent des alentours savent « où ils mettent les pieds en venant à Drancy ». Dans l'ancien à l'inverse, cette caractéristique semble peser plus largement dans le choix des acheteurs dans le parc privé en déqualification.

L'inauguration de nouveaux équipements dans les quartiers Pierre Sépard (école et gymnase) et cité Nord (médiathèque) pourra constituer un atout pour garantir la pérennité des nouvelles opérations. En répondant aux besoins des nouveaux habitants, ils favorisent leur intégration au tissu urbain.

Les quartiers de l'Avenir parisien et de l'Économie enserrés par les voies ferrées à l'ouest et au nord de la ville ne sont visiblement pas concernés par les retombées du dispositif. Mais le projet de transport tangentiel Nord qui prévoit à l'horizon 2018 la desserte du nord francilien par 14 gares dont le Bourget, de Sartrouville à Noisy-le-Sec, pourrait être un facteur de redynamisation du nord-ouest de la commune.

5.2. Capacité du marché local à absorber l'offre à court et moyen termes

La tendance à la baisse de la création de logements neufs est confirmée par le député-maire de Drancy Jean-Christophe Lagarde, qui souligne dans la presse l'effondrement de la production de

³⁶ DRIHL

³⁷ 142 commerces répertoriés dans le PLU.

logements privés pour l'année 2012-2013³⁸. Les deux nouveaux bilans GRECAM (mars et septembre 2013) indiquent en effet seulement deux nouvelles opérations chacun (2 entre la fin 2012 et début 2013 et 2 entre mars et septembre 2013).

Les ménages accédants viennent majoritairement de Drancy et des communes limitrophes : Saint-Denis, La Courneuve, Bobigny, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Bondy en premier lieu. Selon une étude menée par l'Adil 93, les acquéreurs sont essentiellement jeunes, mobiles, issus du secteur privé, venant se loger avec leur conjoint et ou avec leurs enfants. La demande correspond aux profils d'employés et professions intermédiaires, sur une gamme de budgets relativement limitée, les cadres investissant davantage dans l'individuel. Ce sont donc des profils potentiellement plus fragiles face à la dégradation actuelle de la conjoncture économique.

En parallèle, l'étude de marché des Nouveaux Constructeurs sur Drancy³⁹ estime la proportion d'investisseurs entre 18 et 30 % dans la majorité des opérations (Carré vert, Villa Nova, 117 Carnot, Les Rosiers, les Jardins des Lilas). Or, le dispositif Duflot ne connaît pas le même engouement que suscité par le Sellier.

Face à ces éléments de conjoncture orientant vers une contraction de l'activité de la promotion privée, la ville de Drancy peut toutefois bénéficier de prix relativement concurrentiels à l'échelle francilienne et de l'existence d'un potentiel foncier encore mobilisable.

³⁸ *Le Parisien, Seine-Saint-Denis, 23/03/2013.*

³⁹ *Bureau d'études ASI.*

Annexe 1 : Illustrations

Axes commerçants et centre-ville

La médiathèque Georges Brassens de la CA de l'Aéroport du Bourget



Avenue Marceau depuis la médiathèque



Rue pavillonnaire



Avenue Marceau, immeuble neuf



Parc Ladoucette



Rue modernisée dans le centre-ville



La cité Pierre Sépard

Le gymnase Laura Flessel inauguré en 2010

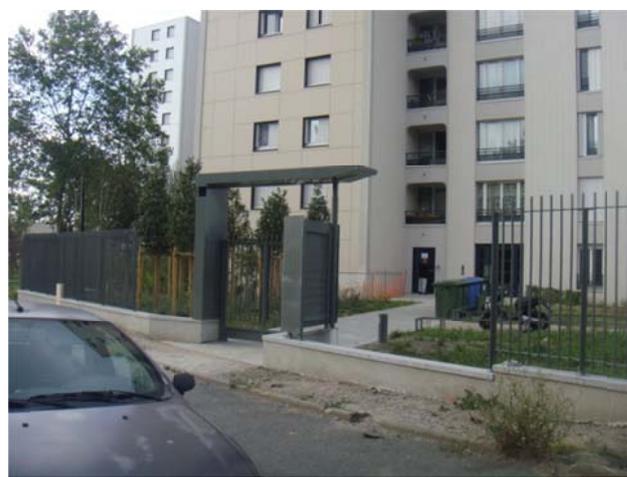


Magasin Franprix

Le groupe scolaire Aimé Césaire inauguré en 2010



Résidentialisation



ZUS Jules Auffret-Marcel Cachin-La Muette et ses environs

Réhabilitation de la cité de la Muette



Programme neuf à proximité de la ZUS



Crédits photos : B. Guigou, IAU-îdf (sauf mention contraire)

Annexe 2 : Opérations bénéficiant de la TVA réduite à Drancy (sept. 2007 à sept. 2012)

Nom résidence	Adresse	Nombre de logements	Prix moyen initial €	Début et fin de commercialisation	Promoteur	Rythme de vente mensuel global (dernière date dispo.)	Proximité TC	Localisation : ZUS, 500 m, en dehors
ECL'OR	53/57 rue Marcelin Berthelot	41	3767	avr 2004 sept. 2009	BOUYGUE S IMMOBILIER	1,4	RER B Drancy à 2000 m	500 mètres
Les Jardins du Dôme T n°1	Avenue de la République	52	3361	juil. 2005 sept.2008	KAUFMAN & BROAD	1,63	RER B Drancy à 1500 m	HORS ANRU et 500m.
Les Jardins du Dôme T n°2	Avenue de la République	16	3707	juil. 2005 sept.2007	KAUFMAN & BROAD	0,73	RER B Drancy à 1500 m	HORS ANRU et 500m
Les Jardins du Dôme T n°3	Avenue de la République	29	3413	oct. 2005 sept.2008	KAUFMAN & BROAD	1,02	RER B Drancy à 1500 m	HORS ANRU et 500m
Le clos Raphaël	93 avenue Marceau	55	3678	juin-06 sept 2012	KAUFMAN & BROAD	2,41	RER B Le Bourget Drancy à 300 m	ZUS
Villa Paloma	224/228 avenue Henri Barbusse	82	4240	sept-06 suspendue en sept 2008	REALITY	1,09	RER B Drancy à 1500 m	500 m
Les Jardins Haussmann	71, avenue Jean Jaurès	57	3528	Oct. 2006 sept.2009	NEXITY FEREAL	2	RER B Drancy à 2000 m	500 m
Villa Garibaldi	72-76 avenue Jean Jaurès	43	4072	oct. 2006 mars 2009	KAUFMAN & BROAD	1,63	RER B Drancy à 1000 m	500 m
Douceo	89, rue Auguste Blanqui- 1 rue Midinettes	44	3178	avr. 2007 mars 2009	BOUYGUE S IMMOBILIER	2,48	RER B Drancy à 1000 m	ZUS
Villa Mozart	176/178 avenue Jean Jaures	24	3239	juin 2007 suspendue en sept. 2007	CEGEPRO M	ND	RER B Drancy à 1200 m	500 m
Le Mansart	24/30 avenue Jean Jaurès	45	3665	Juin 2007 sept. 2009	NEXITY FEREAL	1,8	RER B Drancy à 1000 m	500 m
Le jardin Mansart	185/191 Avenue Jean Jaurès	69	3487	Oct 2007 Sept. 2009	PROMOGI M	3,31	RER B Drancy à 2500 m	500 m
Le patio du parc	34, avenue Jean Jaurès	55	3815	oct- 2007 mars 2010	KAUFMAN & BROAD	2,03	Métro Bobigny Pablo Picasso à 2300 m	500 m
Belles vues	rue Marcelin Berthelot - rue Sage	77	3795	Juil. 2008 Mars 2012	ICADE PROMOTION	1,97	RER B Drancy à 1500 m	500 m
La résidence du Parc	117-127 rue Sadi Carnot	38	3807	nov- 2008 suspendue en 2009	SODEARIF	3,5 (2009)	RER B Le Bourget Drancy à 1000 m	500 m
Le clos du Petit drancy	121-123 rue de la République	23	3499	févr- 2009 sept. 2010	CEPROM	1,3	RER B Le Bourget Drancy à 1000 m	ZUS

Villa nova	152/158 avenue Jean Jaurès	67	4028	avr- 2009 sept. 2012	FRANCE PIERRE	1,7	RER B Drancy à 1300 m	500 m
Carré vert	161 avenue Jean Jaurès	66	4430	Mars 2010 Logts dispo en sept. 2012 : 1	M.S. DEVELOPPEMENT	2,17	Méto Bobigny Picasso à 1700 m	500 m + possibilité PASS
Le jardin des Lilas	avenue de la République et des Lilas	36	4656	avr-10 Logts dispo en sept. 2012 : 15	SAMI PRODUCTION	0,71	RERB Drancy à 1700 m	500 m + possibilité PASS
117 Carnot	117/127 rue Sadi Carnot	72	4376	avr-10 sept. 2012	LES NOUVEAU X CONSTRUCTEURS	2,94	RER B Le Bourget Drancy à 1200 m	500 m
Urban Park	rue Fromont	19	4616	avr-10 sept. 2011	CFH	1,25	RER B Le Bourget Drancy à 1900 m	500 m
Le clos de Morlette	151/155 rue Anatole France	77	3320	mai-10 Suspendue en sept. 2010	INFINIM	2,61 (2010)	RER B Drancy à 100 m	500 m
Le clos Mansart	216/218 avenue Henri Barbusse	38	4136	mai-10 sept. 2011	PROMOGRAM	2,72	RER B Drancy à 1300 m	500 m Possibilité PASS
Résidence les balisiers	57, avenue Jean Jaurès	23	3601	juin-10 sept. 2011	SCCV LES BALISIERS	1,77	RER B Drancy à 1500 m	500 m Possibilité PASS
Le clos de la doucette	185/195 avenue Jean Jaurès	31	4090	janv-11 sept. 2011	MONNE DECROIX	4,43	méto Bobigny Pablo Picasso 1800 m. Tram 1 Escadrille-	500 m
Villa Jaurès	7 rue Balzac	35	3921	avr-11 Logts dispo en sept. 2012 : 11	LES NOUVEAU X CONSTRUCTEURS	1,56	Méto Bobigny-Pablo Picasso à 1700 m	500 m
Résidence Plein Centre	175/177 avenue Henri Barbusse	66	4326	juin-11 Logts dispo en sept. 2012 : 21	BRICQUEVILLE PROMOTION	3,11	RER B Drancy à 1900 m	500 m
Résidence 155	151,155 rue Anatole France	72	3884	janv-12 Logts dispo en sept. 2012 : 42	INFINIM	3,62	RER B Drancy à 400 m	HORS ANRU et HORS 500m
Park Avenue	45-51 Avenue Jean-Jaurès	39	3762	janv-12 Logts dispo en sept. 2012 : 34	KAUFMAN & BROAD	0,61	RER B Drancy à 1800 m, Tram 1: Escadrille Normandie-Niemen à 1700 m	500 m
Résidence Les Rosiers	2 rue des rosiers	15	3832	févr-12 suspendue puis reprise en 2013	SADIA PROMOTION IMMOBILIERE	1,62	RER B Drancy à 2000 m	500 m
15 Auguste Blanqui	15 rue Auguste Blanqui	90	3797	mai-12 Logts dispo en sept. 2012 : 44	LES NOUVEAU X CONSTRUCTEURS/ GENERALE DE PROMOTION	16,46	RER B Drancy à 1700 m	ZUS
Drancy la Douce	22 rue du bon Houdart	42	4327	juin-12 Logts dispo en sept. 2012 : 48	THETYS IMMOBILIER	4,17	RER B Le Bourget-Drancy à 1100 m	500 m
Villa green	rue Anatole France,	28	4108	juill-12 Logts dispo en sept. 2012 : 20	M.S. Développement	4,12	RER B Drancy à 900 m	HORS ANRU et 500m

Source : GRECAM

Synthèse : 47 logements en moyenne /opération ; 3 892€/m² le prix moyen en ZUS et 500 mètres ; 4 opérations en ZUS, 24 en secteur des 500 mètres et 5 hors secteur.

Annexe 3 : Campagnes de commercialisation de la promotion privée

Appartement neuf Drancy à partir de 163.000 €



15, Auguste Blanqui
15 à 35 rue Auguste Blanqui

Les Nouveaux Constructeurs et La Générale de Promotion vous présentent une nouvelle résidence, à proximité des écoles, crèches et commerces. 15 Auguste Blanqui vous propose un vaste choix d'appartements neufs du 2 au 5 pièces avec balcon ou jardin et parking en sous-sol. Les logements,... [En savoir plus](#)

Bureau de vente : 15, rue Auguste Blanqui

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 2 pièces	2	à partir de 163.000 €	45 m ²
Appartement 3 pièces	13	à partir de 204.000 €	63 m ²
Appartement 4 pièces	1	à partir de 256.000 €	75 m ²
Appartement 5 pièces et +	1	-	90 m ²

Demande de documentation

BBC (Bâtiment basse consommation)
Balcon
Terrasse
Jardin privatif

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
Tour Montparnasse 33 avenue du Maine - BP 18 75755 PARIS Cedex 15
"Concevons votre espace de vie" - www.lesnouveauxconstructeurs.fr - 0805 405 485 N°Vert Appel

Appartement neuf Drancy à partir de 119.900 €



Résidence 155
155, rue Anatole France

Résidence BBC de 72 appartements du studio au 4 pièces avec balcons, terrasses ou jardins privatifs.

Accès au programme : Dans le quartier des Oiseaux, à quelques minutes à pied de l'hôtel de ville, du parc la Doucette et des commerces de proximité.

Exemples de prix et financement : Prix à partir de : st: 125.000 € 2p.: 154.800 € 3p.: 210.000€. Hors parking.

Bureau de vente : 128 rue Anatole France - Drancy. Ouvert du jeudi au samedi de 10h à 12h et de 14h à 19h et sur RDV. Tél.: 0805.69.65.47 - www.infinim.fr

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement Studio	7	à partir de 119.900 €	à partir de 31 m ²
Appartement 2 pièces	26	à partir de 145.500 €	à partir de 39 m ²
Appartement 3 pièces	12	à partir de 189.500 €	à partir de 56 m ²

Demande de documentation

Jardin privatif
Terrasse
BBC (Bâtiment basse consommation)
TVA réduite à 7 %

INFINIM
35, avenue de Paris - 45000 Orléans. Commercialisation : CENTAURE IMMOBILIER 7, rue Albert Joly - 78110 Le Vésinet - centaurimm@gmail.com

Appartement neuf Drancy



Villa Green
Rue Anatole France / Rue Ambroise Croizat

M&S vous propose entre la mairie et la station de RER, une petite résidence de grand standing. L'immeuble d'angle en retrait des rues Anatole France et Ambroise Croizat vous offre des appartements lumineux avec des vues dégagées et bien orientées, ouvrant sur de larges terrasses et balcons. Du... [En savoir plus](#)

Accès au programme : Gare RER B (à 700 m de votre porte) vers Châtelet en 15 minutes, tramway T1, autoroutes A86, A1, A3, A103.

Bureau de vente : 82, rue Anatole France. Ouvert lundi, jeudi, vendredi de 14h à 19h, samedi et dimanche de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h. Tél.: 0.800.710.705.

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement Studio	4	-	-
Appartement 2 pièces	2	-	-
Appartement 3 pièces	6	-	-
Appartement 4 pièces	1	-	-

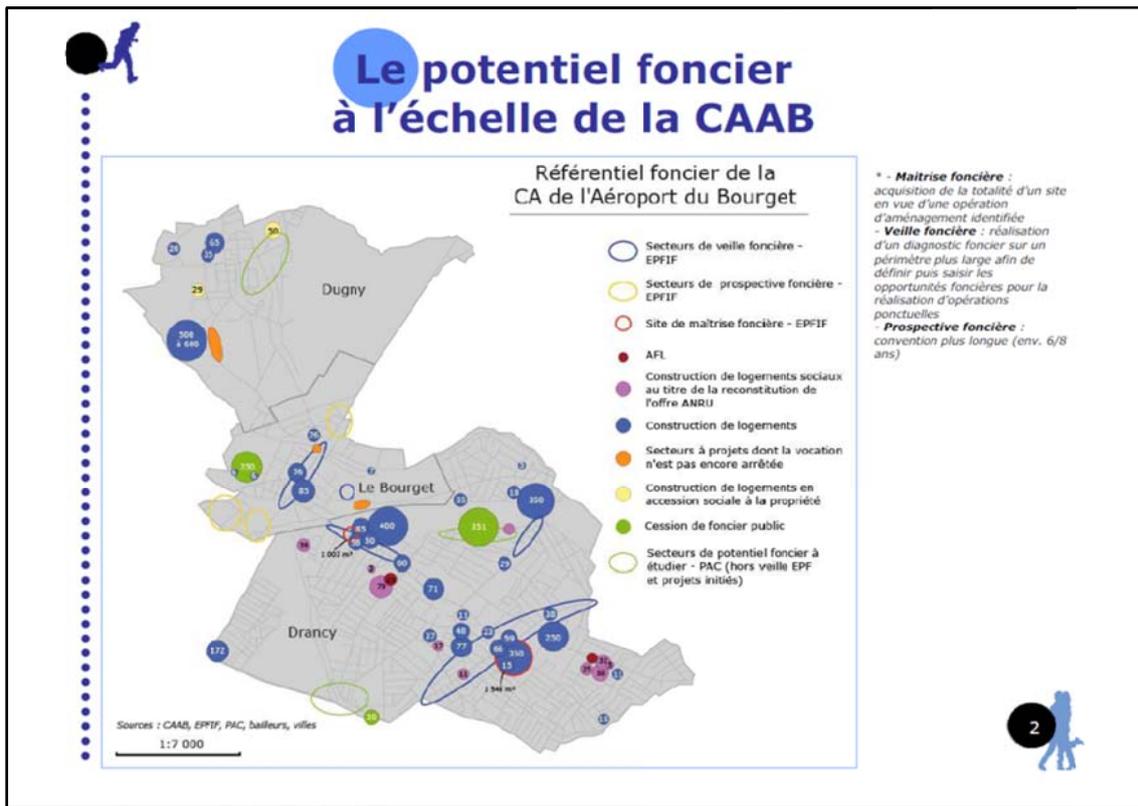
Demande de documentation

Parking
Jardin privatif
Terrasse
BBC (Bâtiment basse consommation)
TVA réduite à 7 %

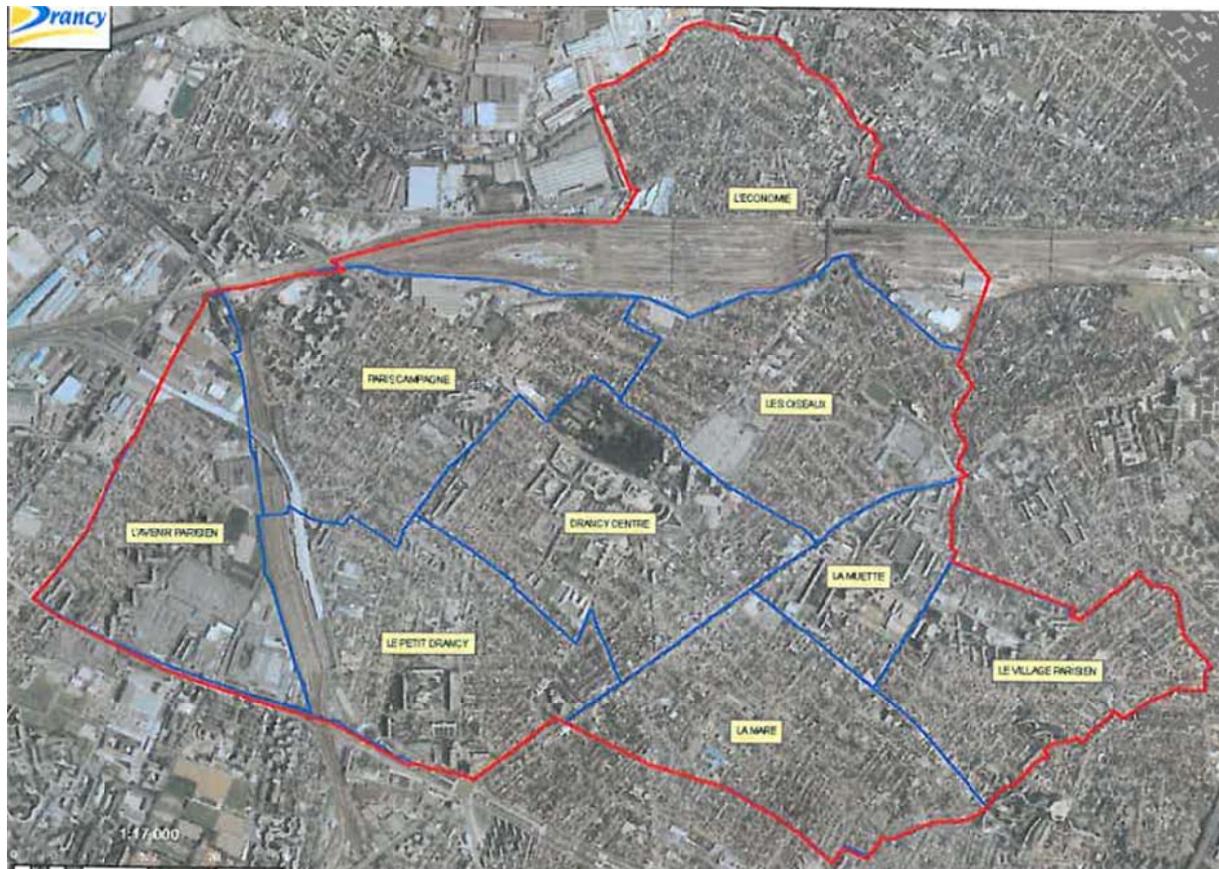
M&S DEVELOPPEMENT
54/56 Avenue Hoche 75008 Paris - Tél. : 0800.710.705 - www.Mets-developpementimmobilier.com

Source : Immeup

Annexe 4 : Carte du potentiel foncier à l'échelle de la CAAB



Annexe 5 : Les quartiers de Drancy définis dans le PLU



Annexe 6 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (*Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011*), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1^{er} janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU idF

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Drancy avec TVA réduite : 3 482 €		Prix moyen hors zone ANRU à Drancy avec TVA à 19,6% : 3 862 €		Prix moyen dans le 93 avec TVA à 19,6% : 4 273 €		Prix moyen avec Tva réduite dans le 93 : 3 823 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	40 603 €	12	Aucun	11	Aucun	10	Aucun	11	Aucun
2ème décile	72 555 €	21	Aucun	19	Aucun	17	Aucun	19	Aucun
3ème décile	93 632 €	27	Studio	24	Studio	22	Aucun	24	Studio
4ème décile	112 566 €	32	Studio	29	Studio	26	Studio	29	Studio
Médiane	134 707 €	39	Studio	35	Studio	32	Studio	35	Studio
6ème décile	163 355 €	47	T2	42	T2	38	Studio	43	T2
7ème décile	197 594 €	57	T2 bis	51	T2	46	T2	52	T2
8ème décile	239 713 €	69	T3	62	T3	56	T2 bis	63	T3
9ème décile	307 798 €	88	T4	80	T4	72	T3	81	T4

Ménages locataires du parc social

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Drancy avec TVA réduite : 3 482 €		Prix moyen hors zone ANRU à Drancy avec TVA à 19,6% : 3 862 €		Prix moyen dans le 93 avec TVA à 19,6% : 4 273 €		Prix moyen avec Tva réduite dans le 93 : 3 823 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	28 202 €	8	Aucun	7	Aucun	7	Aucun	7	Aucun
2ème décile	57 692 €	17	Aucun	15	Aucun	14	Aucun	15	Aucun
3ème décile	77 888 €	22	Aucun	20	Aucun	18	Aucun	20	Aucun
4ème décile	93 727 €	27	Studio	24	Studio	22	Aucun	25	Studio
Médiane	108 509 €	31	Studio	28	Studio	25	Studio	28	Studio
6ème décile	126 884 €	36	Studio	33	Studio	30	Studio	33	Studio
7ème décile	153 567 €	44	T2	40	Studio / T2	36	Studio	40	Studio / T2
8ème décile	186 221 €	53	T2 bis	48	T2	44	T2	49	T2
9ème décile	235 860 €	68	T3	61	T3	55	T2 bis	62	T3

Ménages locataires du parc privé

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Drancy avec TVA réduite : 3 482 €		Prix moyen hors zone ANRU à Drancy avec TVA à 19,6% : 3 862 €		Prix moyen dans le 93 avec TVA à 19,6% : 4 273 €		Prix moyen avec Tva réduite dans le 93 : 3 823 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	9 339 €	3	Aucun	2	Aucun	2	Aucun	2	Aucun
2ème décile	41 399 €	12	Aucun	11	Aucun	10	Aucun	11	Aucun
3ème décile	63 288 €	18	Aucun	16	Aucun	15	Aucun	17	Aucun
4ème décile	81 721 €	23	Aucun	21	Aucun	19	Aucun	21	Aucun
Médiane	100 553 €	29	Studio	26	Studio	24	Studio	26	Studio
6ème décile	120 094 €	34	Studio	31	Studio/T2	28	Studio	31	Studio
7ème décile	145 243 €	42	T2	38	Studio	34	Studio	38	Studio
8ème décile	183 989 €	53	T2	48	T2	43	T2	48	T2
9ème décile	238 223 €	68	T2 bis	62	T3	56	T2 bis	62	T3

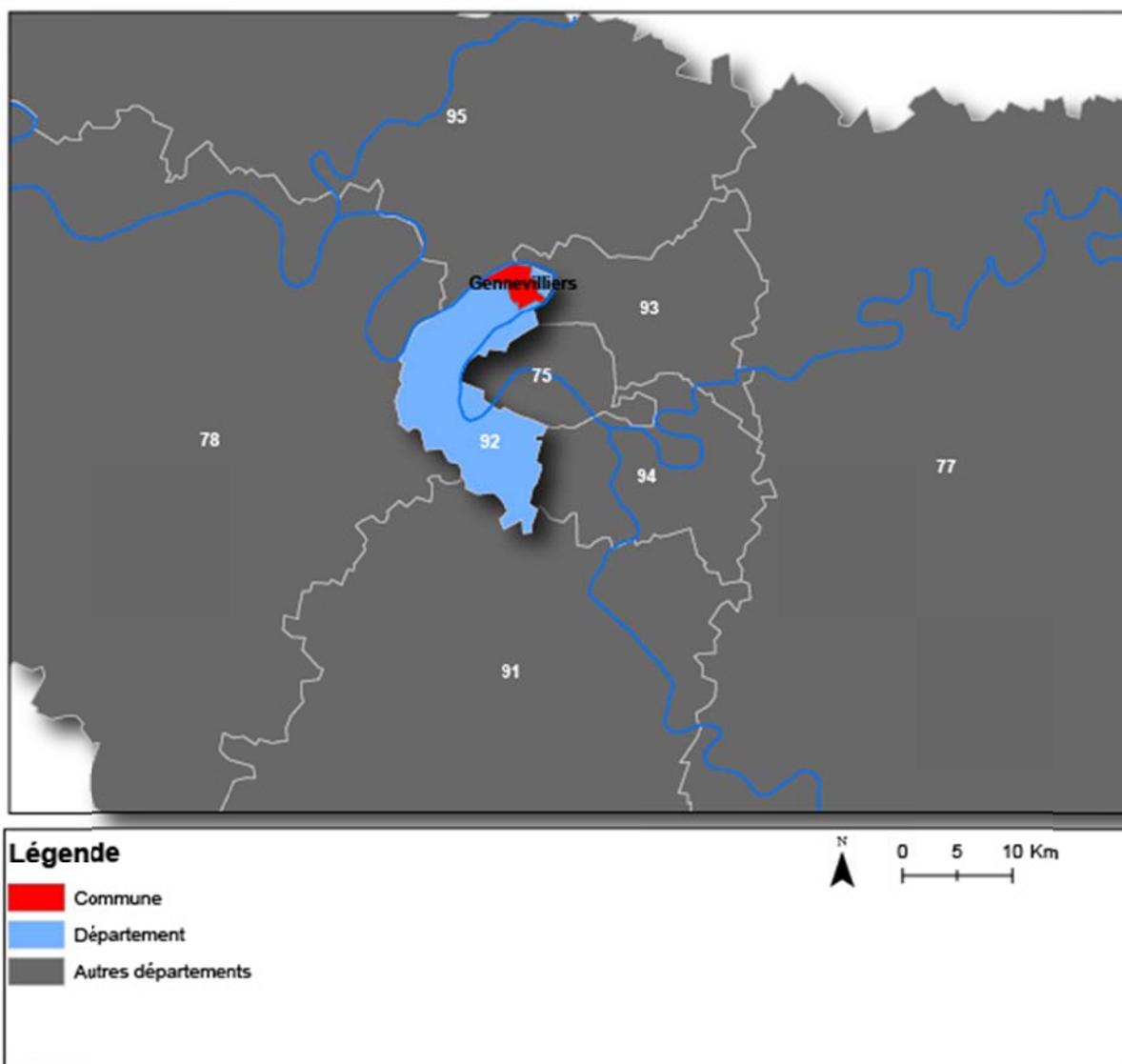
Annexe 7 : Liste des entretiens

- Joséphine Dillies, chargée de mission Renouvellement urbain à Drancy, le 03/08/2012.
- Mohammed Touali, Mohammed Touali, chargé de mission habitat à Drancy, le 13/09/2012.
- Commerciaux des groupes immobiliers Thetys et les Nouveaux Constructeurs à Drancy, le 21/05/2013.
- Entretien agence immobilière à Drancy, le 31/05/2013.
- Visite du quartier, le 21/05/2013.

Gennevilliers (92)

À Gennevilliers, le marché immobilier, atone jusqu'à la fin des années 1990, est devenu attractif avant le lancement du projet de rénovation urbaine. La moyenne annuelle des ventes entre 2005 et 2012 est de 85 logements. Presque toutes les opérations sont situées en secteur de TVA réduite (ZUS ou 500 mètres autour). Bien qu'ayant augmenté, les prix de vente des logements restent parmi les plus bas du département des Hauts-de-Seine (4 717€/m²), ce qui explique en partie l'attractivité de la commune.

Cette situation est le fruit d'une stratégie municipale déclinée depuis une quinzaine d'années. L'objectif est de construire du logement, y compris social, de diversifier l'offre (accession libre, maîtrisée et sociale), de changer l'image de la commune *via* une politique d'habitat et d'urbanisme ambitieuse, afin de permettre des parcours résidentiels des Gennevillois et d'attirer des ménages de catégories intermédiaires. La convention de rénovation urbaine s'inscrit dans cette stratégie globale et permet la démolition de plus de 600 logements sociaux, une reconstitution majoritaire hors site mais dans la commune (absence d'intercommunalité), le développement de l'accession sociale et de l'accession libre, la densification, la lutte contre l'habitat indigne.



Données de cadrage

Maire

- Patrice LECLERC (Front de Gauche), élu depuis mars 2014. Prédécesseur : Jacques BOURGOIN (Front de Gauche)

Démographie et finances locales

- Population commune (2009) : 41 400
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 2 559€
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1 292€

Politique de la ville

- Quartiers de la politique de la ville : Le Luth depuis 1989 (DSQ), Les Grésillons depuis 1982 (projet pilote Politique de la Ville)
- CUCS de Gennevilliers le 18/05/2007
- 2 ZUS : Le Luth, Les Grésillons
- Quartiers CUCS non-ZUS : Les Agnettes
- Quartiers en rénovation urbaine : Convention n° 297 Luth et Grésillons

Données sociales ZUS / commune

- Population des 2 ZUS « article 6 » (2006) : 15 766 habitants, dont le Luth : 8 211 et les Grésillons : 7 555.
- Revenu médian par UC (Insee) en 2009 : 13 274 € (Gennevilliers), 12 949 € (Luth), 16 800 € (Grésillons).
- Part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat début 2007 : le Luth : 52.1 %, Grésillons : 32.4 %
- Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009 : Luth : 3,4 %, Grésillons : 4,2 %
- Part des étrangers en 2006 : Luth : 21,9 % %, Grésillons : 26 %
- Part des logements locatifs sociaux (2009) : 61,6 %
- Statuts d'occupation (2009) : Propriétaires 19 % soit 3 031, locataires 79 % soit 12 808, logements gratuits 2 % soit 310

Sur le PRU

- Date de la signature de la convention Anru : 05/05/2006
- Date de la signature de l'avenant simplifié : 08/06/2009
- Nombre de démolitions de LLS : 627
- Nombre de reconstructions de LLS : 627, dont 46 sur sites et 581 dans la commune hors sites en diffus
- Nombre de réhabilitations : 1 052
- Nombre de résidentialisations : 1 941
- Coût total du projet : 209 M€ dont 59.9 M€ financé par l'Anru

Documents d'urbanisme

- PLU : 11/05/2005
- PLH (2011-2016) : 17/11/2010
- CDT Boucle Nord des Hauts-de-Seine : 04/06/2013

Gennevilliers est située au nord-ouest de Paris, dans les Hauts-de-Seine, sur une boucle du fleuve. Commune populaire de 41 400 habitants (2009), industrialisée à partir du début du 20^e siècle, elle subit de plein fouet la désindustrialisation à partir des années 1970-1980. Elle doit alors faire face à des problèmes socio-économiques (chômage, précarité...) et d'habitat (plus de 61 % d'habitat social, parc ancien insalubre, faiblesse du parc locatif privé de qualité, blocage des trajectoires résidentielles, dégradations dans les deux grosses cités d'habitat social, le Luth et les Grésillons). La commune dispose néanmoins d'atouts importants : très bonne desserte (métro ligne 13, RER C, tramway), ressources fiscales importantes (le port autonome et les zones industrielles occupent les deux tiers des 1 200 hectares de la commune, disponibilités foncières, localisation en zone dense valorisée).

Gennevilliers fait partie des communes « historiques » de la politique de la ville. Depuis les années 1980 des dispositifs de politique de la ville (DSQ, GPU, GPV) ont été menés dans le quartier des Grésillons au sud et dans le quartier du Luth, plus au nord. La convention de rénovation urbaine signée en mai 2006 sur les deux ZUS, le Luth et les Grésillons, s'inscrit dans un projet élaboré dès les années 1990.

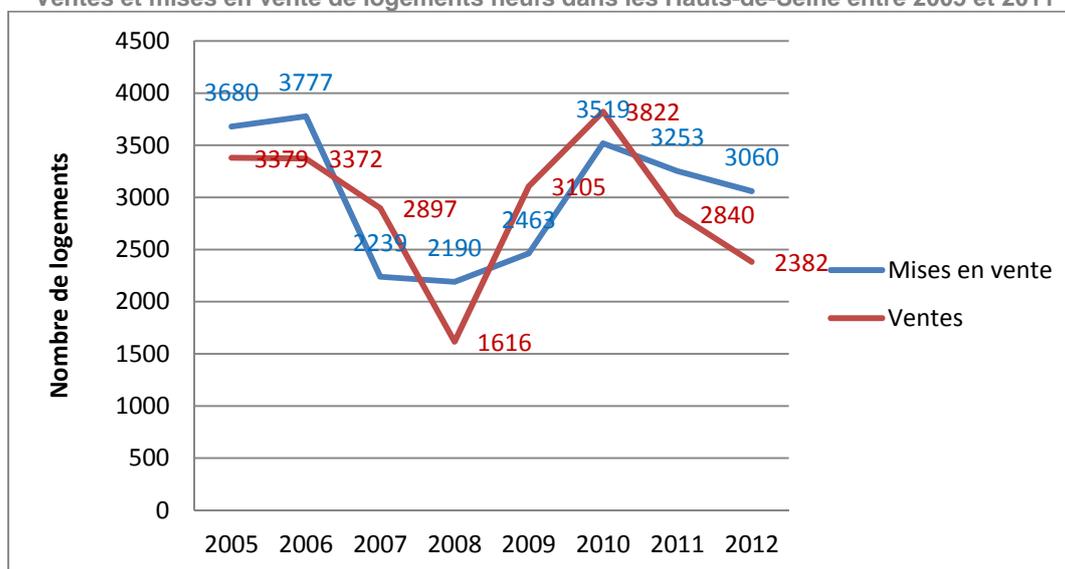
La commune n'appartient à aucune communauté d'agglomération mais avait engagé, avant le projet de loi sur la métropole du Grand Paris, un travail préparatoire à la formation d'une intercommunalité avec six communes : Asnières, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne, Colombes, Saint-Ouen et Gennevilliers.

1. Un marché du neuf très dynamique

Les Hauts-de-Seine, le département le plus attractif de la région Île-de-France

Après une période de ralentissement des transactions à partir de 2006, une reprise se dessine en 2009. Mais suite aux bons résultats de 2010, une décrue s'amorce. En 2012, les ventes et les mises en vente ont reculé. Les Hauts-de-Seine restent toutefois le département le plus attractif de la région, le seul à dépasser le seuil des 2 000 ventes annuelles.

Ventes et mises en vente de logements neufs dans les Hauts-de-Seine entre 2005 et 2011



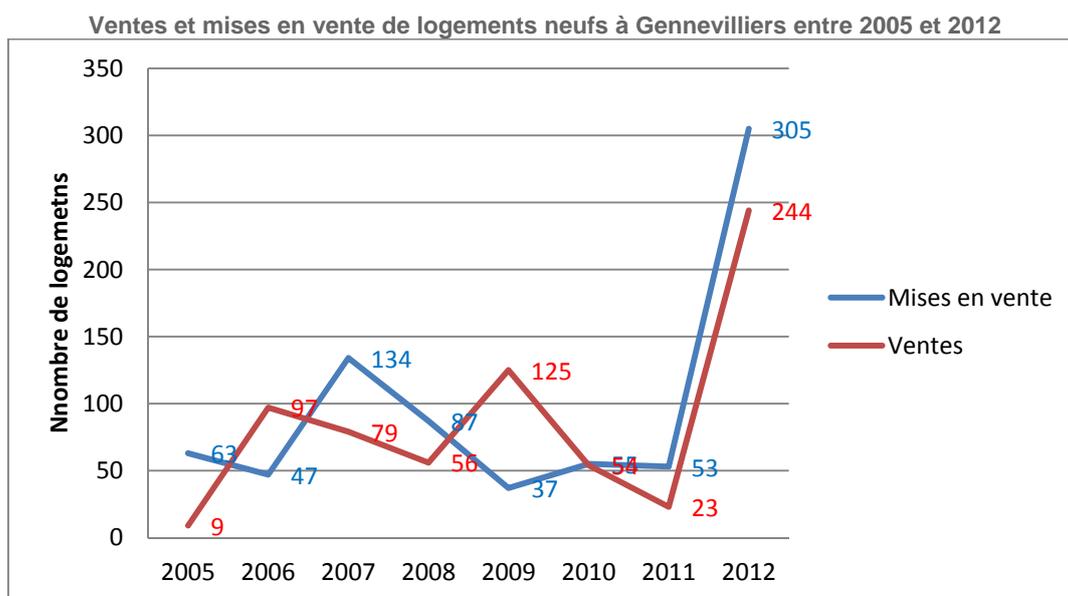
Source : ADIL

Gennevilliers, une des communes les plus productives du département

Sur la période 2000-2007, six programmes sont mis en vente à Gennevilliers. Les opérations démarrent dès 2000 (un programme) puis montent doucement en charge.

La période récente se caractérise par deux temps forts : une période de variation de 2005-2011 et une explosion des ventes et des mises en vente en 2012. De 2005 à 2011, le marché immobilier du neuf à Gennevilliers est fluctuant : les ventes repartent à la hausse en 2009 (125) et fléchissent ensuite jusqu'en 2011 (année particulièrement faible avec 23 ventes). En 2012, les mises en vente et les ventes explosent à Gennevilliers (respectivement 305 et 244). Gennevilliers fait partie, avec Issy-les-Moulineaux, Colombes, Boulogne-Billancourt et Chaville, des communes du département des Hauts-de-Seine qui ont vendu plus de 200 logements cette année-là.

La moyenne est de 85 logements neufs vendus par an entre 2005 et 2012.

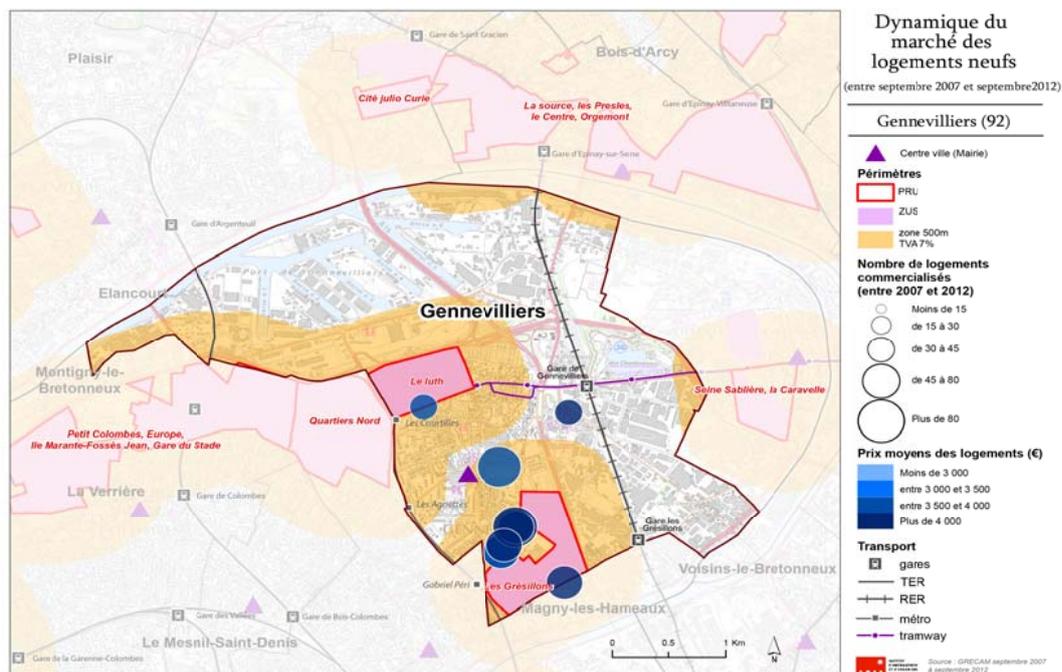


Source : ADIL

La quasi-totalité des constructions se concentre dans les périmètres Anru (ZUS + zone 500 mètres). Une opération construite près de la gare se situe hors de la zone des 500 mètres (les villas du parc de Pierre Etoile).

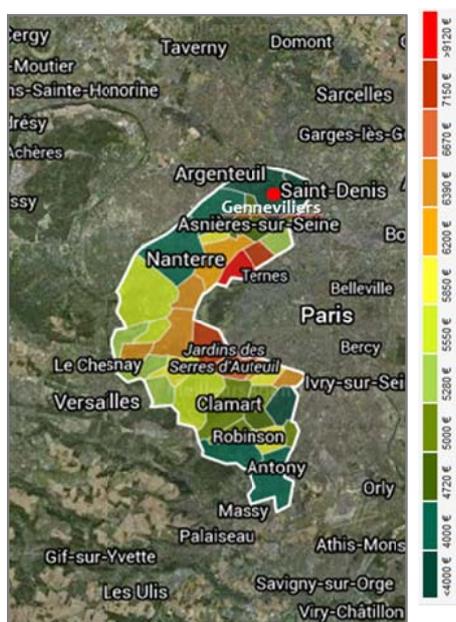
Deux programmes sont implantés en ZUS (un dans chaque ZUS). Toutefois cette répartition n'est pas équilibrée. Le secteur de « TVA Anru » des Grésillons (ZUS et 500 mètres) a davantage attiré les promoteurs (Cœur de Seine, Vision air, Carré Sérénité, Le clos des Sévignes, l'intimiste) que celui du Luth, où un seul programme est construit sur la période (résidence Vivaldi).

Carte des programmes de logements neufs à Gennevilliers entre 2007 et 2012



Les prix de vente dans le neuf et la vitesse de commercialisation

Estimation des prix au m² du neuf dans les Hauts-de-Seine (mi 2013)



Les prix dans les Hauts-de-Seine ont augmenté sur la période 2007-2011 passant de 5 721 € à 7 114€. Les prix fléchissent néanmoins en 2012 pour atteindre 6 629 €.

Mais le département présente de fortes disparités avec, aux deux extrêmes, Neuilly-sur-Seine, la commune la plus chère (11 765€/m²), et Gennevilliers (4 717€/m²), la commune la moins chère du département.

La crise économique contribue à ralentir la vitesse de commercialisation des opérations dans les Hauts-de-Seine, le taux d'écoulement passant de 7,8 % à 2,75 % du 1^{er} semestre 2007 au 1^{er} semestre 2009. Le rythme repart à la hausse dans la deuxième moitié de 2009 et reste intense jusqu'en 2011 avant de reculer en 2012, suivant ainsi la même évolution que les prix.

**Évolution du prix moyen au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés :
Hauts-de-Seine et Île-de-France**

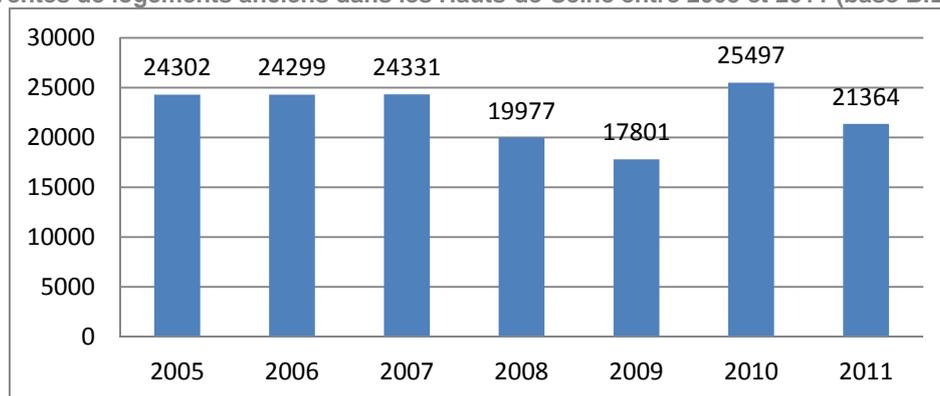
Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
Hauts-de-Seine												
Prix moyen au m ²	5 721 €	5 578 €	5 709 €	5 951 €	6 013 €	6 115 €	6 358 €	6 351 €	7 074 €	7 114 €	6 988 €	6 629 €
évolution / an	+10%	+7%	+1%	+5%	+4%	+1%	+6%	+7%	+15%	+15%	+4%	-8%
Taux d'écoulement	7,77%	7,66%	7,18%	6,04%	2,75%	10,03 %	9,33%	11,82 %	12,03 %	9,78%	7,52%	5,55%
Ventes / programmes / mois	1,66	1,52	1,28	1,04	0,49	2,1	1,75	2,64	2,89	2,34	2,07	1,57
IDF												
Prix moyen au m ²	4 307 €	4 280 €	4 266 €	4 313 €	4 375 €	4 351 €	4 587 €	4 500 €	4 687 €	5 095 €	5 226 €	5 112 €
évolution / an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%
Taux d'écoulement	7,26%	6,85%	6,62%	5,32%	3,12%	9,14%	8,78%	10,34 %	9,94%	8,97	7,38%	6,33%
Ventes / programmes / mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6% et s'entendent parking inclus.

2. Un faible effet d'entraînement sur le marché de l'ancien

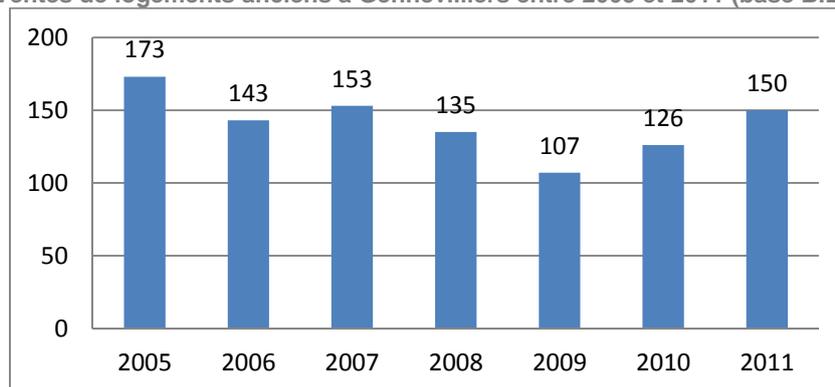
La crise de 2008 a affecté le marché de l'ancien dans les Hauts-de-Seine qui est passé de 24 302 ventes en 2005 à 17 801 en 2009, avant de remonter à 25 497 en 2010. La moyenne des ventes est de 22 510 ventes sur la période.

Ventes de logements anciens dans les Hauts-de-Seine entre 2005 et 2011 (base BIEN)



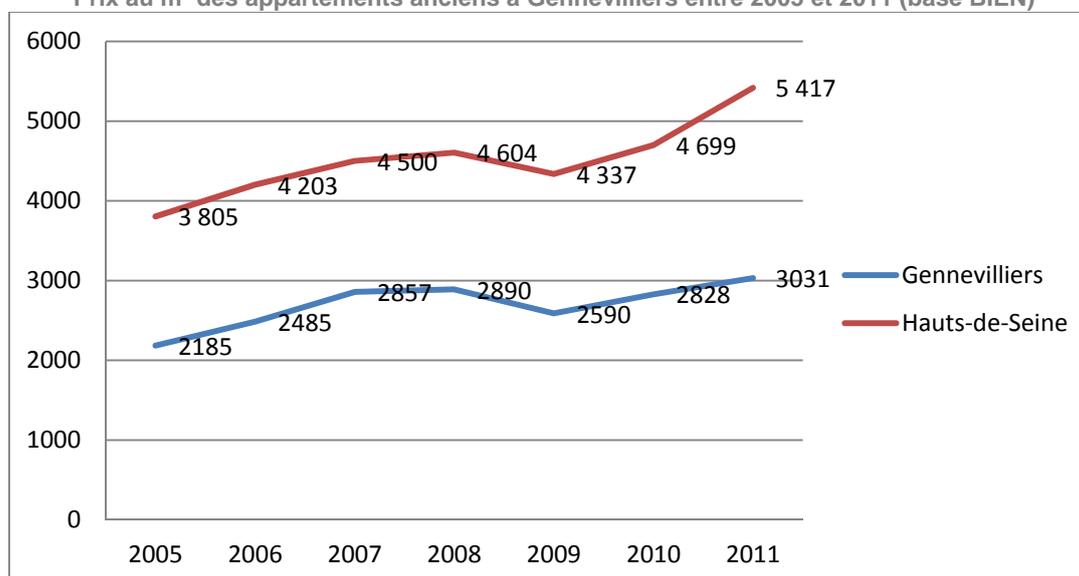
À Gennevilliers les ventes suivent la même évolution que dans le département. Toutefois en 2011, alors que les ventes chutent dans le département, celles-ci continuent à augmenter à Gennevilliers en s'élevant à 150 logements.

Ventes de logements anciens à Gennevilliers entre 2005 et 2011 (base BIEN)



Entre 2005 et 2011, les prix médians des appartements suivent à peu près la même évolution à Gennevilliers et dans les Hauts-de-Seine. Si la crise de 2008 fait momentanément diminuer le prix des appartements anciens, ils repartent ensuite à la hausse jusqu'en 2011, légèrement pour la commune et de façon plus affirmée pour le département. En 2011, ils atteignent 3 031 €/ m² à Gennevilliers et 5 417 €/ m² dans les Hauts-de-Seine.

Prix au m² des appartements anciens à Gennevilliers entre 2005 et 2011 (base BIEN)



D'une façon générale, on constate dans la commune de Gennevilliers un réel dynamisme du marché du neuf, mais sans effet d'entraînement perceptible sur celui de l'ancien.

3. La diversification de l'offre de logements : un objectif central du PRU

La convention partenariale de rénovation urbaine de Gennevilliers concerne deux quartiers, le Luth (au nord-ouest de la commune) et les Grésillons (au sud-est de la commune).

La diversification est un axe fort du projet de rénovation urbaine. Cet objectif s'inscrit dans un projet d'échelle communale, décliné dans les différentes moutures du PLH. Le PLH 2011-2016 prévoit la construction de 4 500 logements, dont la moitié de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire communal avec un objectif de densification significatif. La diversification passe par la construction de 20 % de logement PLS, ce qui est une nouveauté, par une part importante accordée à l'accession sociale et à l'accession libre et par une revalorisation de l'habitat indigne (signature avec l'État d'un second protocole d'éradication de l'habitat insalubre).

Dans ce contexte, différents types d'intervention sont prévus dans la convention de rénovation urbaine :

- La démolition de 627 logements sociaux, dont 317 aux Grésillons et 310 au Luth.
- La reconstitution de 627 logements sociaux en PLUS CD et PLAI sur Gennevilliers dont 46 logements sociaux sur les sites de démolition et 581 réalisés en diffus dans le tissu urbain. « Il s'agit principalement de petites opérations comptant en moyenne 25 à 30 logements... Elles se répartissent dans les quartiers qui présentent les opportunités foncières les plus importantes » (convention). Du fait de l'absence d'intercommunalité, il n'y a pas de reconstitution de l'offre hors commune.
- La Foncière doit réaliser un programme de 50 logements en locatif libre à l'est du quartier du Luth et un programme de 30 logements en locatif libre en continuité des immeubles restants du groupe I3F. Aucun de ces programmes n'a été réalisé fin 2013.
- La réhabilitation de 955 logements sociaux dont 72 logements de la résidence pour personnes âgées Camille Cartier.
- La réhabilitation de 97 logements de la copropriété François Couperin inscrit en Plan de Sauvegarde.
- La résidentialisation de 1 941 logements sociaux.

Le projet prévoit des interventions en matière d'aménagement (restructuration foncière, trame viaire et urbaine, transports), d'espaces publics, d'équipements, d'activités...

Synthèse des projets de rénovation urbaine à Gennevilliers

	Le Luth	Les Grésillons
Tissu urbain initial, superficie	<p>Quartier mal relié aux autres quartiers de la ville, excentré aux pôles d'animation.</p> <p>Réseau viaire illisible.</p> <p>Espaces publics à requalifier.</p> <p>Séparation des fonctions urbaines.</p>	<p>Ensemble immobilière 3F situé en entrée de ville et de quartier, inaccessible en voiture.</p> <p>Manque de lisibilité des accès piétons</p> <p>À l'écart des pôles d'animation</p> <p>Séparation des fonctions urbaines.</p>
Principaux éléments de programme	<p>-Qualifier l'espace public</p> <p>-Aménager des espaces verts publics</p> <p>-Favoriser l'usage des transports en commun</p> <p>-Recomposer le réseau viaire à l'ouest du quartier (voie nouvelle nord-sud et liaison végétalisée est-ouest)</p> <p>-Diversifier les fonctions urbaines par le maintien et la valorisation du commerce, des activités économiques</p> <p>-Diversifier l'offre de logement par des constructions neuves et réhabiliter</p> <p>-Améliorer les équipements collectifs.</p>	<p>-Poursuivre la réalisation de la coulée verte</p> <p>-Restructurer le pôle de transport en commun dans le cadre du prolongement de la ligne 13 du métro</p> <p>-Diversifier l'habitat (constitution d'une offre de logements par AFL) et requalifier le cadre bâti (démolition, réhabilitation et résidentialisation I3F)</p> <p>-Poursuivre le traitement de l'espace public</p> <p>-Favoriser l'implantation d'activités économiques en secteur résidentiel</p>

4. Stratégies d'acteurs⁴⁰

4.1 Une politique volontariste de la commune

Gennevilliers est l'exemple d'une commune populaire et anciennement industrielle située dans un environnement aisé, celui des Hauts-de-Seine et plus largement de la région Île-de-France.

Au cours des années 1980 et 1990, la ville est confrontée à une paupérisation de sa population et à un contexte de tensions et de pénurie en matière de logement : blocage des trajectoires résidentielles dû à la faiblesse du logement de qualité en locatif privé et en accession, problèmes d'habitat indigne, dégradations des conditions de vie dans les quartiers en politique de la ville... Pour y faire face, la ville s'engage dans une politique ambitieuse de logement et d'urbanisme. L'objectif est d'être suffisamment attractive pour permettre des parcours résidentiel en interne et fidéliser les ménages de catégories intermédiaires, tout en étant suffisamment outillée pour maîtriser le foncier et les prix de sortie des opérations afin d'éviter une flambée des prix et de permettre aux ménages populaires d'avoir un logement adapté à leur demande. L'équation est complexe...

Les orientations, construites à la fin des années 1990 et renforcées par la nouvelle équipe municipale installée en 2001, restent opérantes et visent à :

- Lutter contre l'habitat indigne, avec la signature de protocoles de résorption⁴¹ et un objectif de résorption totale de ce type d'habitat en 2014.
- Garantir plus de transparence et d'équité dans les attributions des logements locatifs sociaux qui constituent un dossier particulièrement sensible pour les habitants.
- Pour faire face à des demandes de logements de plus en plus importantes, construire et diversifier le logement. « Gennevilliers est une ville de bâtisseurs, le projet politique s'y est toujours exprimé au travers de réalisations urbaines : celle des grands ensembles dans les années 1960 a été fondatrice » (élu). La priorité est donnée à la production de logements et à la diversification de l'offre (accession libre, à prix maîtrisé, et sociale) :
 - L'accession sociale est privilégiée. La SEM de construction de Gennevilliers lance plusieurs programmes, proposés en priorité aux Gennevois résidant dans le parc social. « Tous les logements ont été vendus, très vite, et on a eu des centaines de demandes, les prix étaient très faibles, environ 1 800€ / m², chaque programme partait très vite » (élu). Cette dynamique a conduit les promoteurs à s'intéresser à la ville et y investir.
 - Pour l'accession libre et maîtrisée, la Ville sollicite des opérateurs privés (appel à projets dans le cadre de ZAC).
- Changer l'image de la ville *via* des transformations urbaines et d'habitat d'ampleur :
 - Réaménager les friches industrielles situées en centre-ville au profit de projets mixtes. Le projet d'éco-quartier Chandon-République, ZAC de près de 9 hectares (à l'emplacement de l'ancienne usine Chausson en limite sud-est du centre-ville) est en cours de construction. Il a été lauréat de l'appel à projets régional « Nouveaux Quartiers Urbains » en 2011. La programmation est de 1 700 logements pour moitié en accession diversifiée, pour moitié en locatif diversifié et prévoit une mixité d'activités, d'équipements, de services, d'espaces verts. La proximité des transports (métro, RER C) en commun est aussi un atout.
 - Réaménager les quartiers du Luth et des Grésillons *via* les PRU (démolitions, reconstitution de l'offre à l'échelle communale dans le diffus, diversification des statuts de logements, renforcement des équipements et services...

La mise en œuvre de ces orientations s'appuie sur des outils diversifiés et des partenariats. Concernant le volet diversification de l'offre :

⁴⁰ Ce chapitre s'appuie notamment sur les retranscriptions d'entretiens réalisées par Camille Daniel, étudiante en M1 Master Urbanisme, Aménagement, Transport, dans le cadre de son mémoire de M1 soutenu en juin 2013. Nous la remercions de nous avoir autorisés à utiliser ses entretiens.

⁴¹ Un accord est signé avec la Préfecture pour la période 2003/2008, l'objectif étant de résorber 600 logements en 5 ans.

- Les orientations sont inscrites dans le PLH et le PLU (mobilisation des outils tels que les emplacements réservés, les secteurs de mixité sociale...).
- Pour relancer l'accession sociale, construire du logement accessible pour les habitants de la commune et attirer de nouvelles populations salariées en présentant des produits adaptés aux couches sociales intermédiaires, la ville s'appuie sur :
 - La SEM d'aménagement qui devient SEM de construction. À l'échelle de Gennevilliers, la SEM construction continue à développer entre 50 et 80 logements en accession chaque année (avec des plafonds inférieurs aux prix du PLS et des garanties et mesures anti-spéculatives).
 - La réactivation en 2006 de la société coopérative HLM de la « boucle nord », qui avait été créée par la ville en 1947 mais avait été mise en sommeil.
 - La mise en place de ZAC (11 ZAC créées à Gennevilliers, dont la ZAC multi-sites du Luth à vocation mixte).
- La maîtrise du foncier et des prix de sortie est une orientation centrale :
 - La ville fait jouer son droit de préemption, ce qui constitue un investissement financier lourd mais une condition *sine qua non* pour maîtriser le développement urbain et les prix de sortie des opérations. « La ville acquiert des terrains partout où il y a des libérations foncières conséquentes, pour maîtriser la dérive des coûts. Les terrains de l'usine Chausson, où est aujourd'hui développé l'éco-quartier, ont été acquis par la ville » (élu).
 - Pour les opérations en accession à coût maîtrisé, elle définit la charge foncière en fonction des prix de sortie.

D'après l'élu interviewé, la commercialisation est aujourd'hui possible même dans les secteurs qui ne bénéficient pas de la TVA Anru, le seul secteur difficile restant le Luth.

4.2 Les promoteurs

Huit promoteurs ont réalisé des opérations dans la commune entre fin 2007 et 2012. Certains en ont réalisé plusieurs, Bouygues Immobilier par exemple avec trois opérations situées en ZUS ou en zone des 500 mètres. Les promoteurs sont aujourd'hui nombreux à venir travailler à Gennevilliers, particulièrement dans les quartiers à proximité des stations de métro et dans les ZAC. « Gennevilliers est un site très attractif aujourd'hui pour les promoteurs, c'est un très bon investissement pour les habitants car on sait que les prix vont grimper » (un promoteur). Le prix modéré du m², au regard du prix des communes voisines (en 2012, Asnières est à 6 195€/ m², Colombes à 5 099€/ m², Villeneuve-la-Garenne à 4 859€/ m²), explique cette attractivité.

Les données GRECAM 2013 montrent l'ouverture à la commercialisation de trois nouveaux programmes en septembre 2013, dans la ZAC Chandon République (éco-quartier) à proximité du quartier des Grésillons et du centre-ville, par Bouwfonds Marignan Immobilier, Bouygues Immobilier et Vinci Immobilier. La livraison de ces 291 logements est prévue en 2015. Le rythme de vente mensuel global est soutenu.

La proximité du quartier du Luth reste, en revanche, perçue comme un élément de dévalorisation.

4.3 La Foncière

Deux programmes avaient été prévus par la Foncière mais aucun des deux n'a encore été mis en chantier.

5. Potentialités et risques pour l'avenir

Plusieurs questions se posent concernant le profil des ménages accédants dans les nouvelles opérations de logement mais aussi l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier et la ville et l'impact de leur présence sur la mixité dans les espaces publics, les équipements, les écoles...

5.1 Éléments sur le profil des accédants

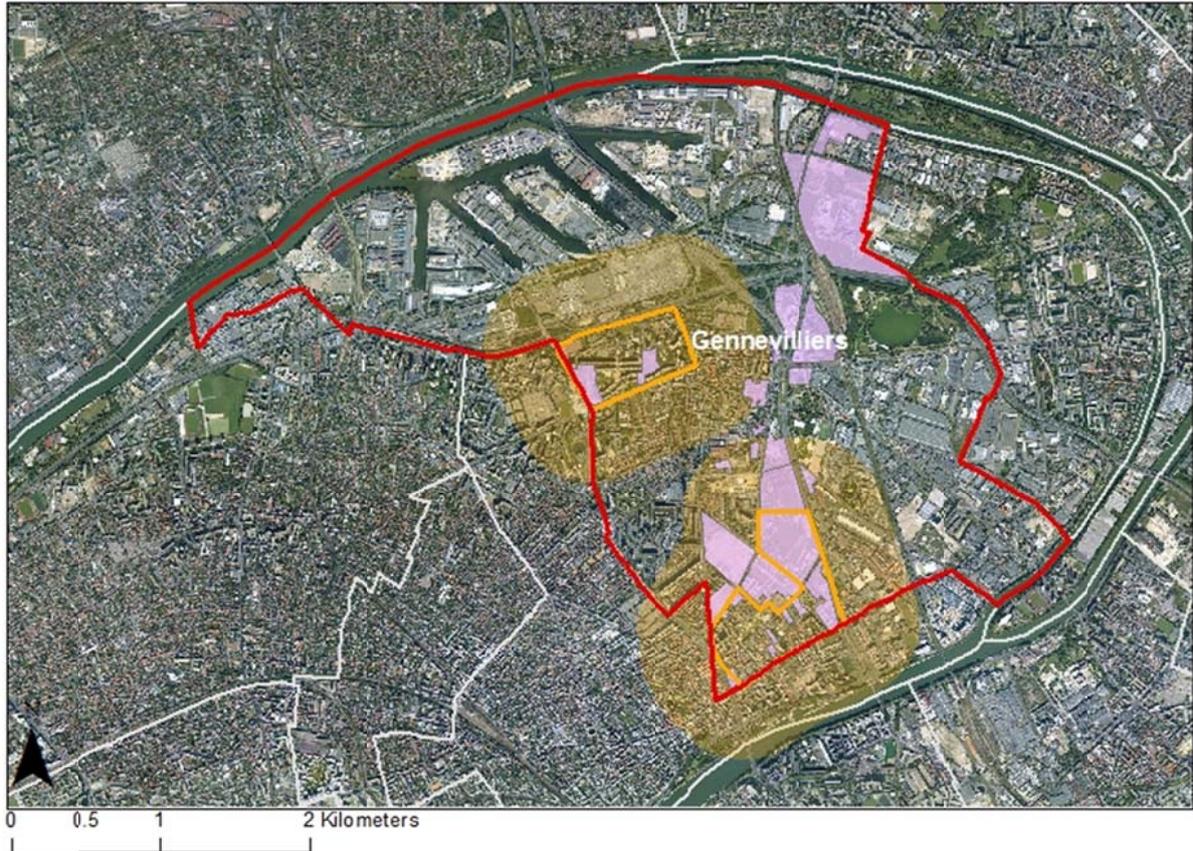
Les données pour un bilan sur le profil des accédants qui se sont installés à Gennevilliers manquent. La commercialisation des opérations récentes concernerait, d'après les entretiens, de plus en plus d'habitants originaires des communes limitrophes et moins d'habitants résidants déjà dans la commune. Il y aurait entre 45 % et 60 % de Genevillois dans les opérations commercialisées récemment dans l'éco-quartier (entretien). Cela s'explique à la fois par le fait que les ménages de la commune ayant les moyens d'accéder ont de plus en plus souvent déjà franchi le pas et par le fait que les prix de vente du neuf augmentent et deviennent de moins en moins accessibles pour les ménages modestes, même avec la TVA réduite. Le maintien d'opérations en accession sociale peut être néanmoins un moyen, pour la ville, de continuer à maîtriser les prix de sortie. Dans ce type de territoire, garantir la possibilité pour des ménages modestes d'accéder à la propriété suppose la mise en place d'une politique plus globale et à une échelle large.

5.2. Autres enjeux

Nous n'avons pas d'éléments de bilan plus précis sur le peuplement des nouveaux programmes, ni sur la mixité sociale et scolaire ou sur les relations entre locataires et propriétaires des programmes livrés récemment. Ces relations sont néanmoins perçues comme un enjeu important par la ville qui a mis en place différents dispositifs pour les faciliter.

Un des risques identifiés par la municipalité est celui d'un accroissement de la coupure de la ville entre le sud-est, qui a fortement évolué sur le plan urbain et social et qui accueille des ménages plus aisés, et le nord-ouest où sont localisés les grands ensembles d'habitat social en difficultés, dont le Luth. C'est pourquoi la ville maintient des opérations en accession sociale dans les secteurs les plus difficiles, au Luth par exemple. Dans ce secteur qui bénéficie à la fois de la connexion métro et tramway et d'un projet de rénovation urbaine ambitieux, l'investissement privé reste réduit.

ZAC, PRU et zone des 500 mètres



Légende	
	Commune
	PRU
	ZAC
	ANRU zone 500 m
	communes limitrophes

Annexe 1 : Illustrations

Le quartier du Luth

Barre de logements



Rénovation urbaine d'habitat social



Nouveau pignon de rue J.J.Rousseau et Lénine



© Ville de Gennevilliers

Bâtiment Beaumarchais partie à démolir en novembre 2006.



Christophe COUFFINHAL / Ville de Gennevilliers

Les Grésillons

Vue aérienne cité 3 F, 2006



© Didier Comellec (ANRU)

Source : IAU-idf (sauf mention contraire)

Coulée verte, 2004



Annexe 2 : Opérations immobilières à Gennevilliers (sept. 2007 à sept. 2012)

Nom résidence	Adresse	Promoteur	Nombre de logements	Prix moyen initial €	Début et fin de la commercialisation	Date de livraison prévue	Rythme de vente mensuel global ⁴²	Proximité TC	Localisation : ZUS, 500 m., hors secteur TVA ANRU
Cœur de Seine (2 tranches)	22 bis rue Henri Barbusse - rue de la République	NEXITY	79	3565	Juil 05 Sept. 07	Sept. 2008	T n°1 : 6,15 et Tn °2: 4,22	Métro Gabriel Péri Asnières Gennevilliers à 300 m	ZUS
Le Clos des Sevines et villas Sevines T n°1	Rue Georges Thoretton - avenue Debussy	MEUNIER HABITAT jusqu'en mars 2009, puis BNP Paribas	115	3451	Mai 07 Sept-10	Avril 2010	3,33	Métro à 400 m	500 m.
Le Clos des Sevines T n°2	Rue Georges Thoretton - avenue Debussy	Idem	62	3954	Juil 08 Sept-10	Avril 2010	2,89	Métro à 400 m	500 m.
Nova terra	22 bis / 22Ter rue Henri Barbusse - 2 rue du 19 mars 1962	EIFFAGE	79	3800	Mai 07 Mars 09	Sept. 2009	4,38	Métro à 400 m	ZUS
Les Villas du parc	4 / 6 rue Jules Damien	PIERRE ETOILE	40	4044	Avr 08 Mars-10	Déc. 2010	2,16	RER C à 550 m	Hors secteur TVA ANRU
Résidence Vivaldi	51 / 55 av. L. Lanternier - 63-67 rue du Pont d'Argenteuil	BOUYGUES	37	3909	Mars 09 Mars-10	Sept. 2011	3,48	Métro Asnières les Courtilles à 300 m	ZUS le Luth
L'intimiste	105 avenue des Grésillons	BOUYGUES	49	5182	Oct 11 Logts dispo sept. 12 : 19	Mars 2014	2,8	RER C les Grésillons à 700 m	ZUS
Vision'Air	Avenue de la République - rue Henri Barbusse	INTERCONSTRUCTION IDF	72	5091	Janv 12 Logts dispo sept. 12 : 17	Sept. 2014	7,64	Métro à 500 m	ZUS ZAC Chandon République
Carré Sérénité Tranche T n°1	Rue Barbusse; rue Chenard et Walcker	BOUYGUES	52	4946	Mars 12 Logts dispo sept. 12 : 22	Déc. 2014	5,27	Métro à 700 m	500 m.

⁴² Dernière date disponible

Carré Sérénité Tranche T n°2	Rue Barbusse; rue Chenard et Walcker	BOUYG UES	26	5071	Jun 12 Logts dispo sept. 12 : 18	Déc. 2014	3,2	Métro à 700 m	500 m.
Luminance	Rue Barbusse; rue Chenard	NACAR AT	59	4855	Mars 12 Logts dispo sept. 12 : 28	Sept. 2014	6,16	Métro à 700 m	500 m. ZAC Chandon République
GREEN PARK	Rue Barbusse; rue Chenard	ICADE	103	4815	Févr 12 Logts dispo sept. 12 : 34	Déc. 2014	10,76	Métro à 600 m	500 m. ZAC Chandon République

Source : GRECAM

Synthèse : 64 logements en moyenne par opération, 4 390€ du m² en moyenne, 5 opérations en ZUS, 6 opérations en secteur des 500 mètres et 1 opération hors secteur TVA ANRU.

Annexe 3 : Campagnes de commercialisation de la promotion privée

Appartement neuf Gennevilliers à partir de 209.348 €



Luminance
Avenue de la République

Travaux en cours - À quelques minutes du centre-ville, dans l'éco-quartier Chandon-République se dessine un nouvel espace résolument respectueux de l'environnement, organisé autour d'un vaste parc et dédié aux services pour un confort optimal. Nacarar vous y propose une résidence BBC à l'architecture moderne et... [En savoir plus](#)

Accès au programme : Métro ligne 12, station Gabriel Péri
Bureau de vente : Angle avenue Gabriel Péri et avenue de la République à Gennevilliers. Ouvert le lundi, jeudi et vendredi de 14h à 19h et le week-end de 11h à 13h et de 14h à 19h. 0811.56.60.60 (prix d'un appel local depuis un poste fixe) - www.nacarat.com

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 2 pièces	2	de 209.348 € à 213.821 €	49 m ²
Appartement 3 pièces	3	de 272.868 € à 317.600 €	de 61 m ² à 70 m ²
Appartement 4 pièces	12	de 298.813 € à 366.806 €	de 80 m ² à 88 m ²
Appartement 5 pièces et +	4	de 372.174 € à 428.537 €	de 92 m ² à 103 m ²

Demande de documentation

Parking **BBC (Bâtiment basse consommation)**

NACARAT
107 rue st lazare 75009 paris

Appartement neuf Gennevilliers à partir de 315.800 €



Carré Sérénité
rue Chenard et Walcker

Bénéficiez d'une REMISE EXCEPTIONNELLE* sur certains logements de cette résidence jusqu'au 31 août 2013. Pour obtenir des informations complémentaires, inscrivez-vous dès maintenant. Dans la limite du stock disponible. (*) Conditions détaillées de l'offre sur simple demande ou sur le site... [En savoir plus](#)

Bureau de vente : -

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 3 pièces	1	315.800 €	62.91 m ²
Appartement 5 pièces et +	1	450.000 €	94.91 m ²

Demande de documentation

Parking **BBC (Bâtiment basse consommation)**

Bouygues Immobilier
Certifié ISO 9001. Adresse : GALEO 3 boulevard Gallieni - F-92445 Issy-les-Moulineaux Cedex. www.bouygues-immobilier.com

Source : www.immoneuf.com

Annexe 4 : Liste des entretiens réalisés par Camille Daniel dans le cadre de son mémoire universitaire de l'IFU – UPEM (2013)

- Entretien avec Roland Muzeau, député et premier adjoint au maire de Gennevilliers, le 30/04/2013
- Entretien avec Vincent Kiryluk, directeur du programme Green Park à Gennevilliers, Icade développement, le 05/04/2013

Annexe 5 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1er janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU idF

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Gennevilliers avec TVA réduite : 3 857 €		Prix moyen hors zone ANRU à Gennevillier avec TVA à 19,6% : 4 044 €		Prix moyen dans le 92 avec TVA à 19,6% : 6 629 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 92 : 5 931 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	36 637 €	9	Aucun	9	Aucun	6	Aucun	6	Aucun
2ème décile	65 053 €	17	Aucun	16	Aucun	10	Aucun	11	Aucun
3ème décile	84 171 €	22	Aucun	21	Aucun	13	Aucun	14	Aucun
4ème décile	101 109 €	26	Studio	25	Studio	15	Aucun	17	Aucun
Médiane	120 323 €	31	Studio	30	Studio	18	Aucun	20	Aucun
6ème décile	143 187 €	37	Studio	35	Studio	22	Aucun	24	Studio
7ème décile	174 108 €	45	T2	43	T2	26	Studio	29	Studio
8ème décile	214 007 €	55	T2 bis	53	T2 bis	32	Studio	36	Studio
9ème décile	275 814 €	72	T3	68	T3	42	T2	47	T2

Ménages locataires du parc social

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Gennevilliers avec TVA réduite : 3 857 €		Prix moyen hors zone ANRU à Gennevillier avec TVA à 19,6% : 4 044 €		Prix moyen dans le 92 avec TVA à 19,6% : 6 629 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 92 : 5 931 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	34 162 €	9	Aucun	8	Aucun	5	Aucun	6	Aucun
2ème décile	61 899 €	16	Aucun	15	Aucun	9	Aucun	10	Aucun
3ème décile	80 333 €	21	Aucun	20	Aucun	12	Aucun	14	Aucun
4ème décile	95 740 €	25	Studio	24	Studio	14	Aucun	16	Aucun
Médiane	111 479 €	29	Studio	28	Studio	17	Aucun	19	Aucun
6ème décile	131 189 €	34	Studio	32	Studio	20	Aucun	22	Aucun
7ème décile	156 813 €	41	T2	39	Studio / T2	24	Studio	26	Studio
8ème décile	190 945 €	50	T2 bis	47	T2	29	Studio	32	Studio
9ème décile	242 984 €	63	T3	60	T2 bis	37	Studio	41	T2

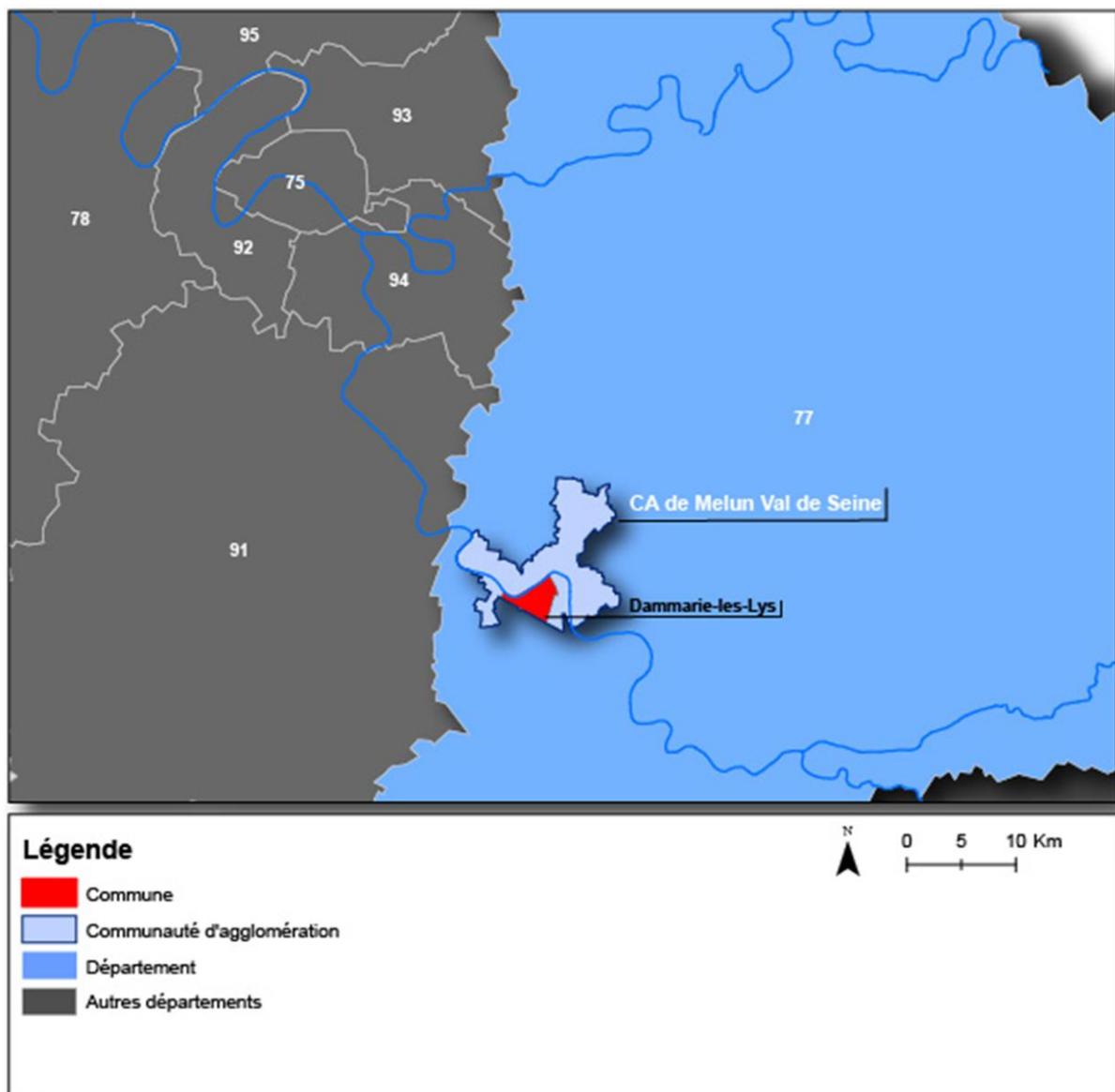
Ménages locataires du parc privé

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Gennevilliers avec TVA réduite : 3 857 €		Prix moyen hors zone ANRU à Gennevillier avec TVA à 19,6% : 4 044 €		Prix moyen dans le 92 avec TVA à 19,6% : 6 629 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 92 : 5 931 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	20 980 €	5	Aucun	5	Aucun	3	Aucun	4	Aucun
2ème décile	44 910 €	12	Aucun	11	Aucun	7	Aucun	8	Aucun
3ème décile	63 880 €	17	Aucun	16	Aucun	10	Aucun	11	Aucun
4ème décile	79 425 €	21	Aucun	20	Aucun	12	Aucun	13	Aucun
Médiane	93 852 €	24	Studio	23	Studio	14	Aucun	16	Aucun
6ème décile	113 638 €	29	Studio	28	Studio/T2	17	Aucun	19	Aucun
7ème décile	139 747 €	36	Studio	35	Studio	21	Aucun	24	Studio
8ème décile	173 123 €	45	T2	43	T2	26	Studio	29	Studio
9ème décile	230 899 €	60	T2 bis	57	T2 bis	35	Studio	39	Studio / T2

Dammarie-les-Lys (77)

Dammarie a bénéficié de l'impact du PRU et, plus largement, d'une dynamique de projets qui contribue à transformer la ville, au moins en termes d'image. La diversification de l'offre de logement s'appuie sur le projet de rénovation urbaine (le taux de logement social passera de 90 % à 74 % après le PRU) et sur le développement de l'accession privée. Atome au début des années 2000, le marché produit en moyenne 52 logements en accession entre 2005 et 2012. Le prix moyen est stable, autour de 3 000 euros / m², et en dessous du prix moyen du département. D'après le PLH, les ménages viendraient en partie de l'extérieur, attirés par des prix attractifs au regard de territoires voisins (Sénart, Fontainebleau) et par les atouts du territoire.

Plusieurs enjeux, parfois contradictoires, sont pointés : pérenniser les investissements réalisés dans les quartiers en rénovation et maintenir la santé financière des copropriétés, travailler sur le peuplement, anticiper l'arrivée de populations nouvelles et éviter les effets de concurrence entre opérations. Plusieurs de ces enjeux interpellent l'échelon communautaire.



Données de cadrage

Maire : Gilles BATTAIL (UMP), élu en mars 2014. Prédécesseur : Jean-Claude MIGNON (UMP)

Démographie et finances locales

- Population commune (2006) : 20 838 habitants
- Population communauté d'agglomération Melun Val de Seine (2006) : 106 236 habitants
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 1064€
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1171€

Politique de la ville

- La Plaine du Lys, quartier « historique » de la politique de la ville (1983)
- CUCS communal de Dammarie-les-Lys 13 / 03 / 2007
- Quartier ZUS : La Plaine du Lys, l'Abbaye du Lys. Superficie de la ZUS : 53 ha
- Quartiers CUCS non-ZUS : La Justice
- Quartiers en rénovation urbaine : Convention n°156 ZUS Plaine du Lys, L'Abbaye du Lys

Données sociales ZUS / communes

- Population de la ZUS (2006) : 7 756, soit 37 % des habitants de la commune
- Revenu médian par UC (Insee) : 17 148 € (Dammarie-les-Lys), 11 275 € (ZUS).
- Aucun diplôme ou diplôme niveau inférieur BAC : 76 % (aucun diplôme ou inférieur au Bac pour population âgée de 14 ans ou plus / population totale de plus de 14 ans)
- Part des familles monoparentales : 14,3 % (ZUS)
- Part des ménages d'au moins 6 personnes : 7,9 % (ZUS)
- Part des demandeurs d'emplois en 2010 : 23 % (ZUS), 16,1 % (commune)
- Part des étrangers en 2006 : 23,5 % (ZUS), 15,7 % (commune)
- Part des propriétaires : 47 % ; locataires : 52 % ; logés gratuitement : 2 % (commune)
- Part des logements locatifs sociaux (2009): 43,9 %

Sur le PRU Abbaye Plaine du Lys⁴³

- Date de la signature de la convention Anru : 04 juillet 2007
- Date de la signature de l'avenant 2 : 07 mai 2009, avenant 3 à signer début 2013
- Nombre de démolitions de LLS : 770 logements (+ 115 équivalent logts de la résidence sociale Adoma)
- Nombre de reconstructions de LLS (chiffres actualisés, extraits du PLH 2010/2015 CAMVS) : 770, dont 190 dans la ZUS, 240 dans la commune et hors ZUS, 340 hors commune (dans la CAMVS ou au-delà)
- Nombre de réhabilitations : 1 455
- Nombre de résidentialisations : 1 815
 - L'avenant 3 prévoit en plus : 111 démolitions, 205 réhabilitations, 136 résidentialisations
- Financement prévisionnel du projet : 284.5 M€

Documents d'urbanisme

- PLU : approuvé le 12/07/2005 et modifié le 17/09/2009, SCOT en cours d'élaboration
- PLH : approuvé le 25/01/2010

⁴³ Source Convention ANRU

Dammarie-les-Lys, située en Seine-et-Marne, est une commune de moins de 21 000 habitants. Elle fait partie, avec deux autres communes urbaines (Melun et le Mée) et 11 autres communes périurbaines, de la communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine (106 000 habitants). Une convention de rénovation urbaine, signée en décembre 2007, concerne la ZUS Plaine du Lys / l'Abbaye, soit 7 756 habitants.

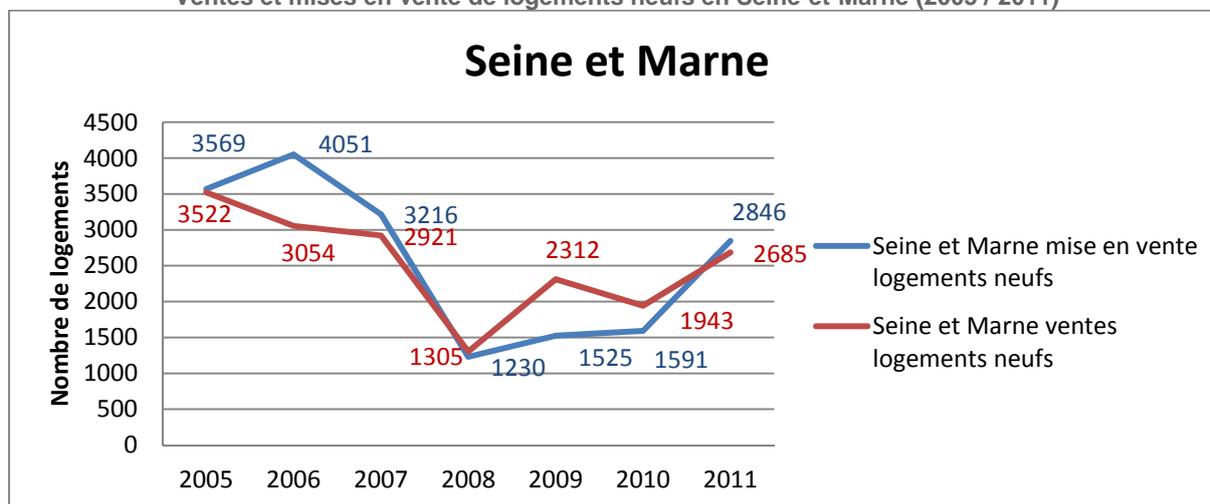
1. Un marché du neuf qui se développe mais reste fragile

1.1 À l'échelle du département, un très fort impact de la crise immobilière de 2008

Après avoir connu une croissance importante des ventes de logements neufs à partir du début des années 2000, le département de la Seine-et-Marne a connu une forte chute des ventes entre 2006 et 2008, liée à la conjoncture économique (2 921 ventes en 2007 contre 1 305 en 2008). Face à un marché immobilier en difficulté, l'État a mis en place un plan de relance pour le logement⁴⁴. Cette politique volontariste a permis au département de la Seine-et-Marne, d'enregistrer une forte hausse des ventes à partir de 2009⁴⁵.

Cette hausse s'est maintenue en 2010 et 2011, malgré quelques variations, avec une augmentation de 20 % en 2011 (2 685 ventes).

Ventes et mises en vente de logements neufs en Seine-et-Marne (2005 / 2011)



Source : ADIL

1.2 À Dammarie, un marché qui bénéficie de la TVA Anru et des effets du PRU à partir de 2009

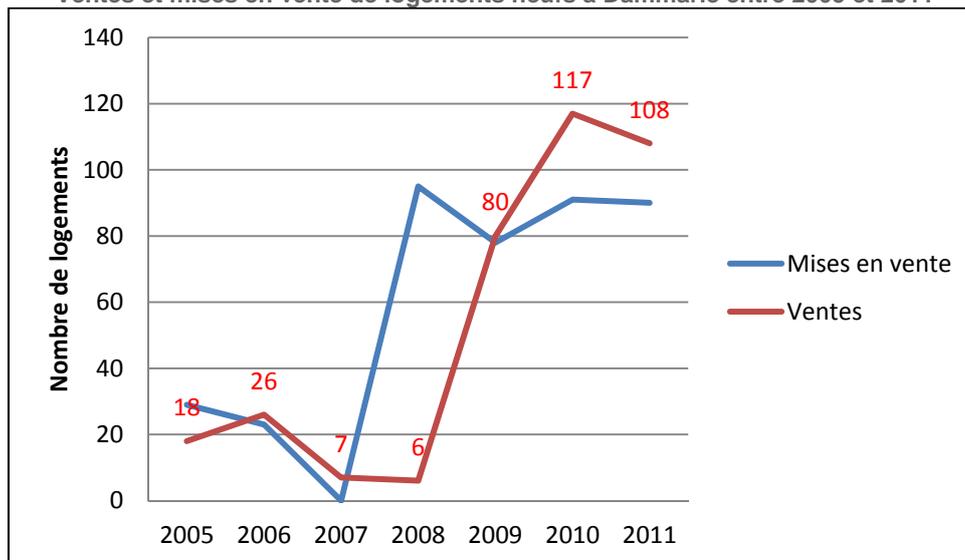
À Dammarie-les-Lys, le marché immobilier du neuf était atone au début des années 2000. 2005 marque un tournant avec le lancement de deux programmes. Plusieurs promoteurs, dont Nexity et Bouygues Immobilier, élaborent des projets. La perspective d'un futur PRU a vraisemblablement eu un impact positif. La crise de 2008 remet brutalement en cause la dynamique à peine amorcée, le nombre de logements chute, des projets sont abandonnés, plusieurs promoteurs quittent le territoire. À partir de 2009 le volume des ventes augmente, sous l'effet de la reprise du marché immobilier, des premiers résultats visibles du PRU et du dispositif de TVA réduite. La croissance des ventes se poursuit jusqu'en 2010-2011, avec un léger reflux pour cette dernière année.

Les ventes sont passées de 6 en 2008, à 80 en 2009, 117 en 2010, 108 en 2011, **soit une moyenne de 52 logements neufs vendus chaque année.**

⁴⁴ Doublement du PTZ

⁴⁵ Le graphique montre aussi le rôle régulateur des mises en vente.

Ventes et mises en vente de logements neufs à Dammarie entre 2005 et 2011



Source : ADIL

Le site de la Plaine du Lys a peu profité, jusqu'en 2010, des retombées du PRU en matière foncière. Alors que deux opérations d'un volume total de 62 logements ont été, en partie, commercialisées en 2007, la commune subit de plein fouet les effets de la crise immobilière de 2008 :

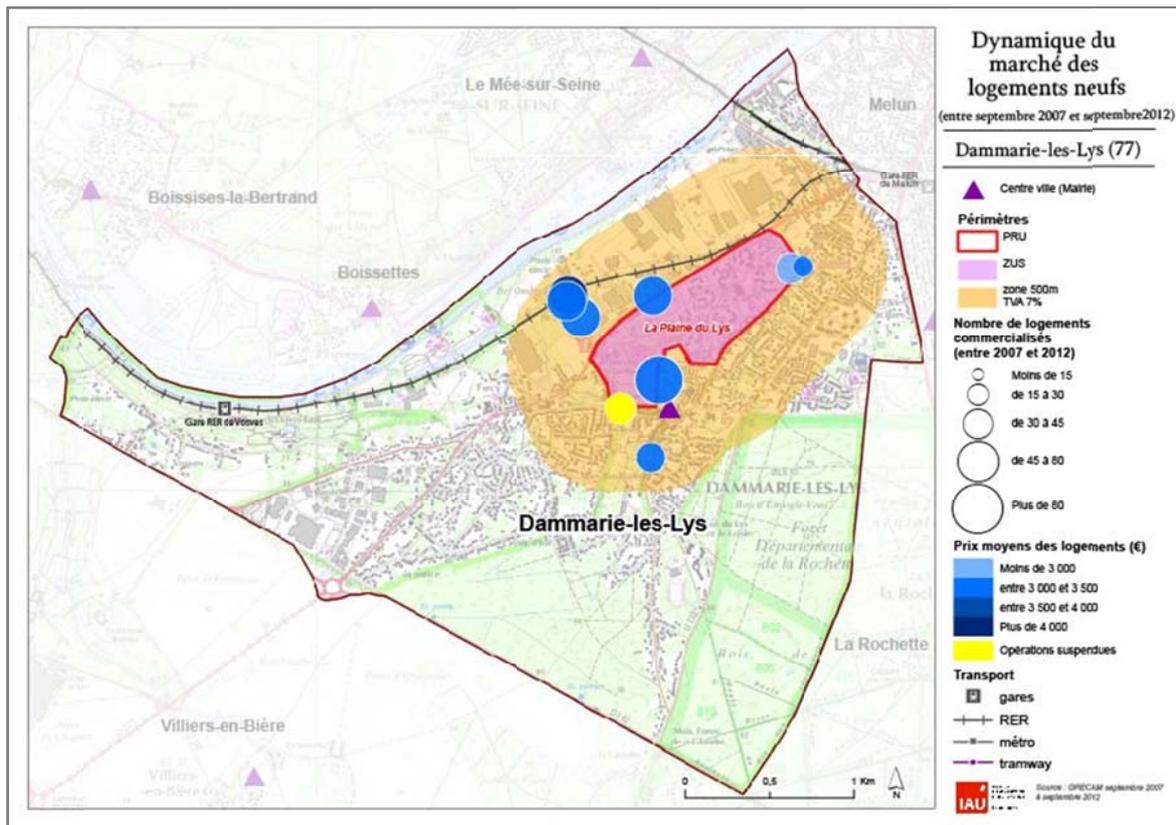
- abandon d'un projet de 120 logements et de près de 2 000 m² de surface commerciale par Nexity,
- absence de candidats pour les terrains viabilisés par le Logement Francilien suite au retrait des promoteurs,
- baisse des prix de vente au privé qui passent de plus de 200€/ m² en 2007 à 165 / 170€/ m² en 2010,
- prix moyen d'achat des terrains nus à peine plus élevé que le prix administré (prix moyen de vente aux bailleurs)⁴⁶.

Une reprise se dessine en 2010 puis le débloqué se confirme en 2011-2012. Cinq opérations sont commercialisées durant cette période (255 logements au total, entre 40 et 60 logements par opération). Les opérations se situent en bordure de la ZUS de la Plaine du Lys : dans la ZAC de la Cartonnerie, à proximité du centre-ville ou du côté de la gare de Melun (photos aériennes).

Ces programmes ont pu être réalisés grâce au dispositif de TVA à taux réduit et au Pass Foncier.

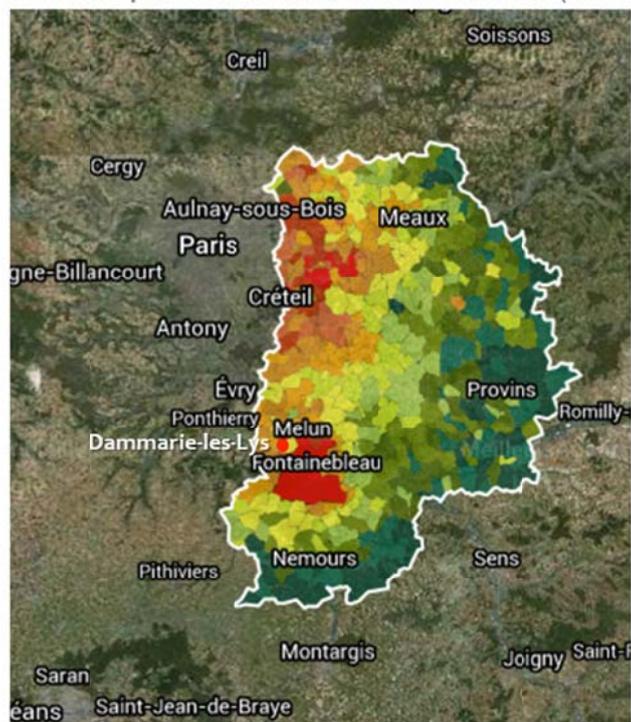
⁴⁶ La convention ne prévoit pas de valorisation foncière car tous les terrains libérés par la démolition sont utilisés pour la création de voiries et d'espaces publics.

Carte des programmes de logements neufs à Dammarie entre 2007 et 2012



1.3 Les prix de vente dans le neuf et la vitesse de commercialisation⁴⁷

Estimation des prix au m² du neuf en Seine-et-Marne (mi 2013)



⁴⁷ En raison du faible volume de transactions et des effets induits par les différences dans le rythme de commercialisation sur la moyenne annuelle, nous avons renoncé à comparer les prix moyens au m² dans le temps (alors que ces données sont disponibles sur le site de l'ADIL 77). Il nous a semblé plus judicieux de regarder les évolutions temporelles au cas par cas, à partir des données du GRECAM.

La moyenne des prix des opérations sorties entre 2007 et 2012 s'élève à 3 350 €/m². Mais cette moyenne cache des disparités fortes entre les opérations où les prix affichés lors du 1^{er} semestre de commercialisation peuvent osciller entre 2 994€ / m² et 4 607€ / m². Il évolue de façon contrastée d'une opération à l'autre en fonction de différents paramètres (période, reste à commercialiser...) : stable dans un cas, à la hausse (+16 % en 2 ans ½) pour la résidence Bel Ombre, à la baisse (- 4,5 % en 3 ans) pour les Terrasses de Dammarie.

En 2010, dans la CAMVS, il est de 3 050€/ m² (ECLN 2011). En 2011, le prix moyen de vente des logements neufs s'établit à environ 3 855€/ m² (parking inclus) pour la Seine-et-Marne, soit une hausse annuelle de 6,6 %. La Seine-et-Marne devient, pour la première fois, le deuxième département le plus cher de grande couronne (ADIL, 2012).

Les données GRECAM permettent un suivi des évolutions des prix et des taux d'écoulement des logements au semestre, pour la Seine-et-Marne et, de façon comparative pour l'Île-de-France⁴⁸ (tableau). Elles montrent bien l'impact de la crise immobilière qui conduit pour l'année 2009 à une baisse des prix de vente en Seine-et-Marne, baisse qui se reproduit lors du dernier semestre 2012.

La crise économique contribue aussi à ralentir le taux d'écoulement des opérations, qui passe à 2,4 % en moyenne en Seine-et-Marne au 1^{er} semestre 2009, avant de remonter à plus de 8 % en 2011. On observe aussi, à l'échelle du département, un fléchissement de la vitesse de commercialisation en 2012 (5,3 % au 2^e semestre). À Dammarie, deux ans en moyenne sont nécessaires pour commercialiser les logements programmés, ce qui est correct dans le contexte du marché immobilier de l'Île-de-France. Sauf en 2008-2009, le rythme de commercialisation est élevé les premiers mois après le lancement puis il ralentit sensiblement.

Les données 2012 du GRECAM et celles du 1^{er} semestre 2013 ne permettent pas d'identifier de ralentissement de la vitesse de commercialisation des opérations.

**Évolution du prix moyen au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés :
Seine-et-Marne et Île-de-France**

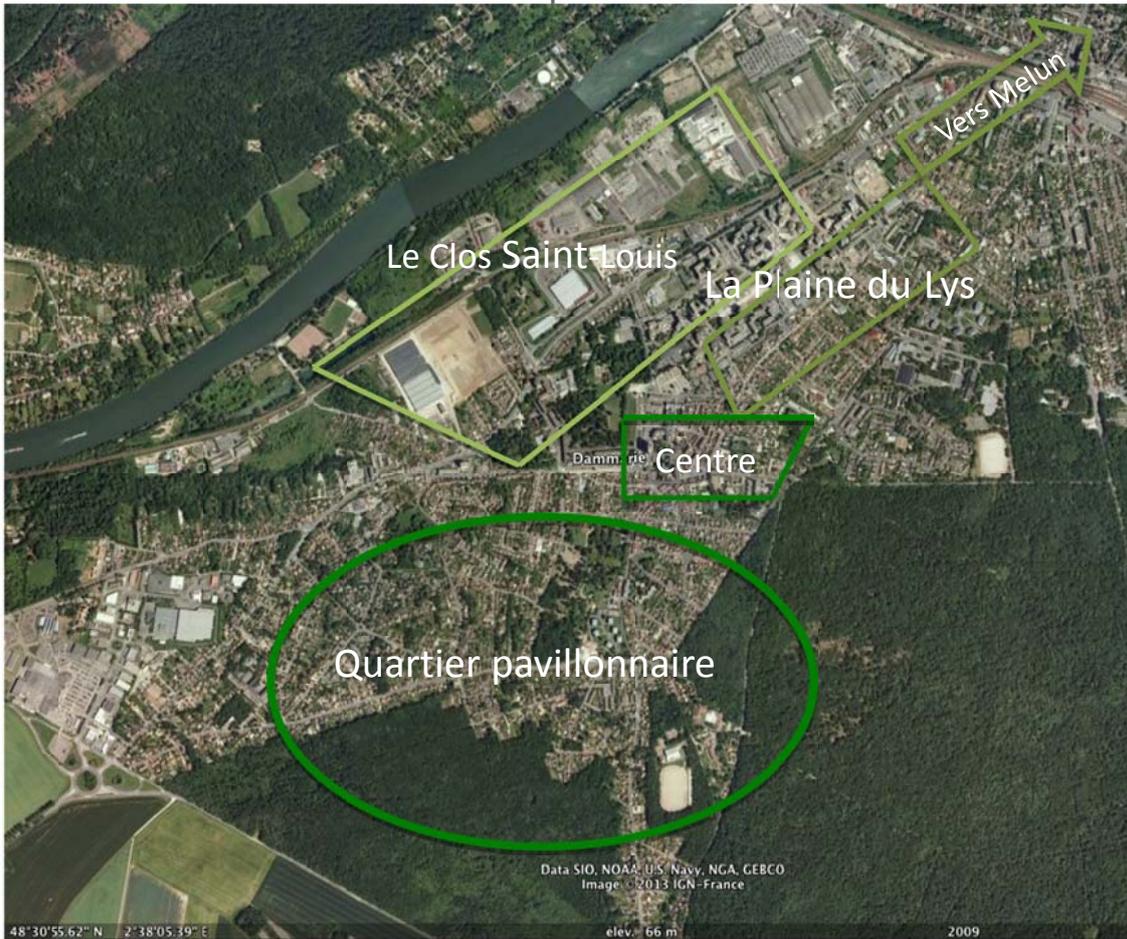
Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
77												
Prix moyen au m ²	3 436 €	3 508 €	3 546 €	3 643 €	3 652 €	3 553 €	3 623 €	3 661 €	3 861 €	3 951 €	3 963 €	3 911 €
évolution / an	+4%	7%	3%	+4%	-1%	-3%	+2%	+3%	+7%	+7%	+2%	-3%
Taux d'écoulement	6,49%	5,90%	6,17%	4,38%	2,43%	7,98%	8,13%	8,93%	8,15%	8,30%	6,55%	5,33%
Ventes / programmes / mois	1,76	1,44%	1,46	0,95	0,47	1,71	1,55	1,98	1,93	1,87	1,25	1,1
IDF												
Prix moyen au m ²	4 307 €	4 280 €	4 266 €	4 313 €	4 375 €	4 351 €	4 587 €	4 500 €	4 687 €	5 095 €	5 226 €	5 112 €
évolution / an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%

⁴⁸ Ces données ne peuvent être calculées à l'échelle de la commune.

Taux d'écoulement	7,26%	6,85%	6,62%	5,32%	3,12%	9,14%	8,78%	10,34%	9,94%	8,97	7,38%	6,33%
Ventes / programmes / mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6 % et s'entendent parking inclus

Vue aérienne des quartiers de Dammarie



1.4 Le marché du neuf dans la communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS)

Dans la CAVMS, les communes du centre urbain (Dammarie-les-Lys, Melun et Le Mée) regroupent 75 % de la population et captent une part importante de la production de logements neufs. Toutes trois sont impliquées dans un projet de rénovation urbaine. Les conventions de Melun et Le Mée ont été signées en décembre 2008, soit un an après celle de Dammarie.

Dans les quartiers nord de Melun, la production de logements neufs est assez régulière depuis 2000. 2005 marque un coup d'accélérateur avec 6 nouvelles opérations, puis 4 opérations nouvelles sont commercialisées en 2006 et 2 en 2007. Ce marché, dynamique jusqu'en 2007, a souffert de la crise immobilière de 2008, et s'est redynamisé en 2011 avec le lancement de trois opérations (total de 62 logements). Une seule opération nouvelle a été commercialisée en 2012. Le nombre total de logements commercialisés entre 2007 et 2012 est de 415. Les prix de mise en vente sont, d'après les données de l'ADIL, supérieurs à ceux de Dammarie.

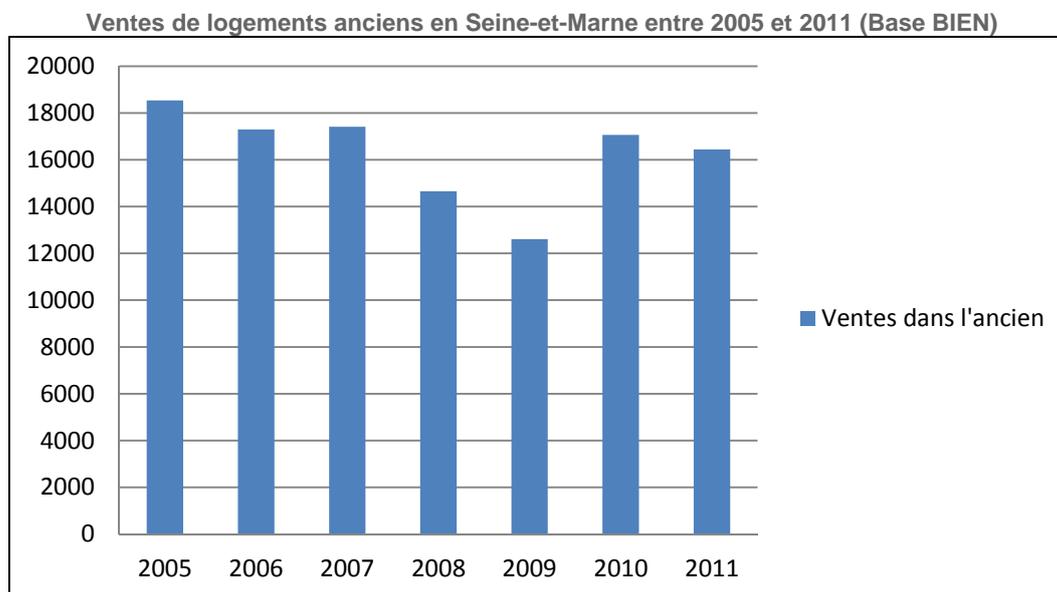
En septembre 2012 deux opérations d'un total de 78 logements sont commercialisées dans la commune de Le Mée, signe d'un frémissement du marché immobilier du neuf dans une commune où celui-ci était atone depuis des années⁴⁹.

Parmi les 7 communes périurbaines de la CAVMS, seule la commune de Rochette (3 039 habitants, 55 % de logements locatifs sociaux) a été dans les cinq dernières années, le théâtre d'une opération de promotion immobilière: 71 logements ont été commercialisés en septembre 2010.

Le marché de la maison individuelle en neuf est marginal.

2. Un marché de l'ancien en relative stagnation

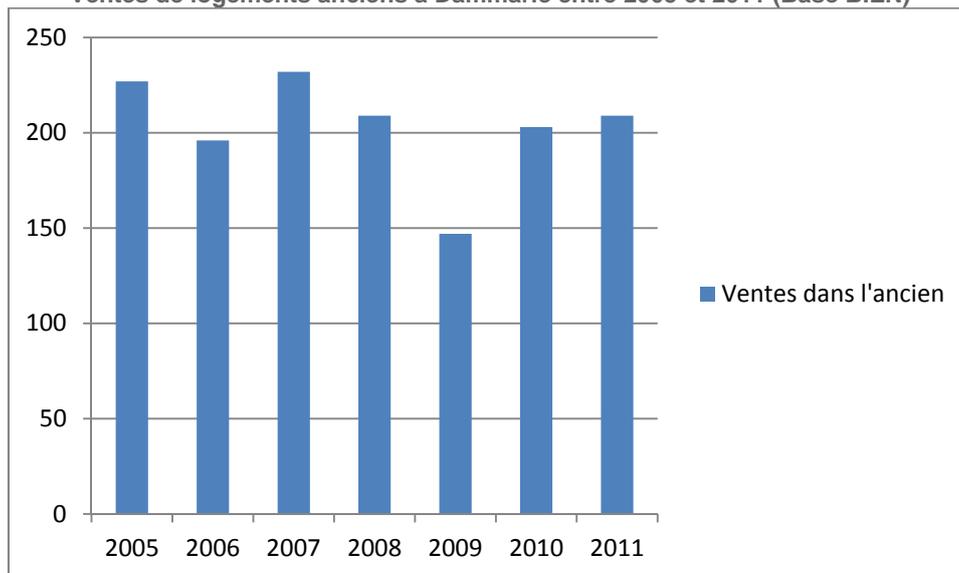
La crise de 2008 a aussi affecté le marché de l'ancien en Seine-et-Marne qui est passé de 18 537 ventes en 2005 à 12 609 en 2009 avant de remonter à 16 443 en 2011, soit une moyenne de 16 289 sur la période et un taux moyen de transaction de 3,5 %.



À Dammarie-les-Lys le nombre de ventes de logements anciens s'établit en moyenne à 203 entre 2005 et 2011, oscillant de 147 pour l'année la plus basse (2009) à 237 pour l'année la plus haute (2007). Après une forte baisse en 2009, les ventes sont remontées à environ 200 par an, sans atteindre toutefois le niveau de 2007. Le marché de l'ancien reste peu dynamique, le marché du neuf n'ayant, jusqu'à présent, pas d'effet levier.

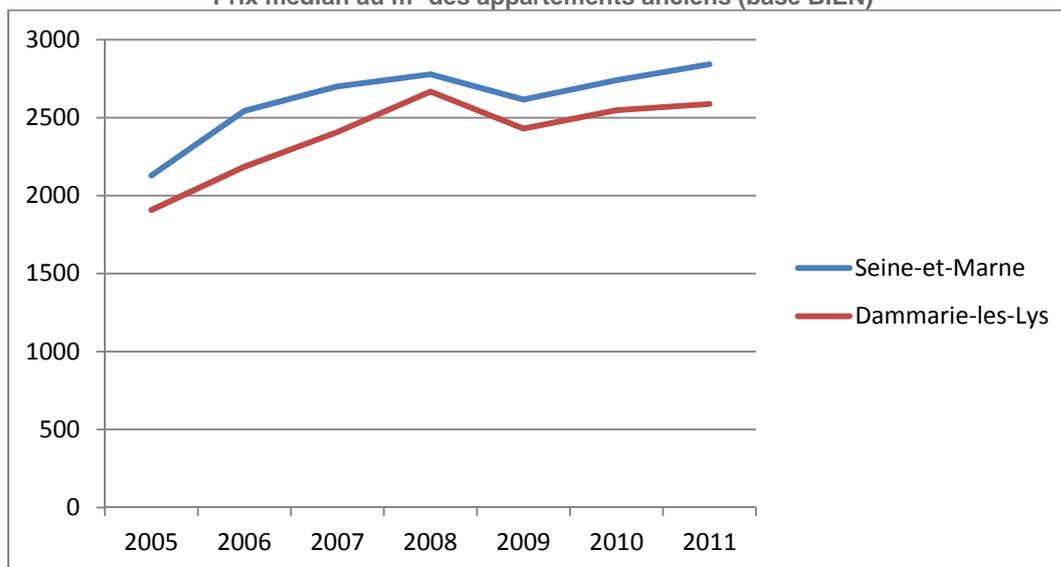
⁴⁹ Fin 2008, juste avant la signature de la convention ANRU de Le Mée, Bouygues immobilier avait envisagé de lancer une opération de 31 logements (GRECAM septembre 2008).

Ventes de logements anciens à Dammarie entre 2005 et 2011 (Base BIEN)



Entre 2005 et 2011, les prix médians au m² des appartements anciens ont assez sensiblement augmenté. Ils atteignent 2 842€ / m² en 2011 en Seine-et-Marne et 2 588€ / m² en 2011 à Dammarie-les-Lys.

Prix médian au m² des appartements anciens (base BIEN)



D'une façon générale on constate, dans la commune de Dammarie, un réel dynamisme du marché du neuf, mais sans effet d'entraînement perceptible sur celui de l'ancien.

Ainsi les 400 logements en copropriétés des années 1960, situés dans la ZUS, peinent à trouver acquéreur et restent à des prix de vente faibles. Un agent immobilier installé depuis une vingtaine d'années remarque l'actuel dynamisme du marché et note que la proximité de la ZUS n'est plus un obstacle à la vente pour des opérations neuves bien situées.

3. Une forte diversification de l'offre de logements au travers du PRU

La diversification est un objectif central de la convention Anru de la Plaine du Lys : 770 logements doivent être démolis (et 115 équivalent logements pour la résidence sociale) et reconstruits en majorité hors ZUS.

Les chiffres sur la reconstitution de l'offre évoluent sensiblement entre la convention de 2007 et le PLH 2010 / 2015 (tableau). La programmation retenue prévoit de reconstruire 190 logements

dans la ZUS (25 %), 240 hors ZUS dans la commune (31 %) et 340 hors commune dans la CA ou le département (44 %).

Localisation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

	Convention Anru 2007 : localisation des logements sociaux reconstruits	PLH 2010- 2015 : localisation des logements sociaux reconstruits
ZUS de Dammarie	92 logts, soit 12%	190, soit 25%
Hors ZUS dans la commune	240, soit 31%	240, soit 31%
Hors commune : CA ou département	438, soit 57%	340, soit 44%
Total	770, soit 100%	770, soit 100%

Source : convention ANRU

L'objectif de diversification de l'offre immobilière et du peuplement devait, comme dans d'autres sites, s'appuyer sur plusieurs opérateurs : les bailleurs sociaux en charge de la reconstitution de l'offre sur le site ou hors site, la Foncière qui devait monter trois opérations, et les promoteurs.

Au final, l'objectif est une baisse sensible du taux de logement locatif social qui devrait passer de 90 % avant PRU à 74 % après PRU.

Diversification de l'offre de logement avant et après le PRU

	Avant PRU	%	Après PRU	%
Logement social	3438	90%	2879	74%
Logement privé	380	10%	753	26%

Source : audition ORF, nov 2010

4. Stratégies des acteurs

4.1. La commune de Dammarie-les-Lys

Les objectifs de la ville de Dammarie, inscrits dans le PLU de 2005 et dans le PLH communautaire 2010- 2015 sont de relancer la croissance démographique, après une décennie de décroissance, et économique et de changer l'image de la ville.

Rappelons que la commune a été durement touchée par la désindustrialisation, entre 1974 et 1982, la zone industrielle du Clos Saint-Louis a perdu 6 000 emplois et qu'elle a été confrontée, comme d'autres communes franciliennes, aux conséquences socio-économiques et urbaines de cette déflagration. La Plaine du Lys, quartier historique et emblématique de la politique de la ville (classé « îlot sensible » en 1984) symbolisait ce cumul de difficultés urbaines (quartier « forteresse », enclavé, avec un habitat majoritairement social de tours et de barres, en butte à des problèmes d'usages, de dégradations et d'insécurité...), et socio-économiques (chômage, précarité...). De l'autre côté de la RD 64, l'ancienne zone industrielle du Clos Saint-Louis, vaste secteur en friche de plus de 100 hectares en bordure de Seine, symbolisait lui aussi la fin d'une époque.

La transformation de la ville passe par le développement de deux projets urbains ambitieux :

- celui de la Plaine du Lys, quartier d'habitat social de plus de 3 000 logements construit à la fin des années 1960, qui a fait l'objet d'une convention 2007-2013 avec l'Anru ;
- celui de la friche industrielle du Clos-Saint-Louis, futur quartier mixte habitat-activités de 130 ha, situé en bord de Seine.

Ces deux projets n'ont ni la même ambition, ni la même temporalité (voir tableau), mais ils sont, sur le papier, pensés comme complémentaires. Ils doivent être deux étapes d'une stratégie de transformation de la ville.

Synthèse des 2 principaux projets urbains de Dammarie

	PRU Plaine du Lys	Clos Saint-Louis
Tissu urbain initial, superficie	60 ha environ Grand ensemble disproportionné dans son environnement	130 ha environ 75 % de friches, souvent polluées. En bord de Seine, mal desservi
Niveau de revenus des habitants	ZUS : 11 275€ par UC Commune : 15 816€ par UC	Pas ou peu d'habitants
Calendrier	2007- 2013	2010 : convention avec l'EPFIF 2012 : étude de programmation
Montant des travaux	284,5M€	À chiffrer
Principaux éléments de programme	Dans la convention 2007 : Désenclaver et relier avec le centre-ville et le Clos Saint-Louis : maillage viaire, cheminements, croix verte, traversée par les TC... Résidentialiser Développer la mixité sociale via la diversification de l'offre et l'amélioration de l'existant Requalifier espaces publics et équipements	Hypothèses de programmation en cours de discussion : Logement : entre 2 500 et 4 000 logements, soit accueil de 5 000 à 10 000 nouveaux habitants Développement d'activités tertiaires, équipements, infrastructures : SHON potentielle de près de 150 000m ² + 47 000 m ² de SHON pour les équipements publics, 4 000 emplois prévus

La ville s'est investie dans le PRU à hauteur de 19M€ (contre 5M€ prévu au départ) et a fait appel à la promotion privée dès la signature de la convention en 2007. Le projet est porté par la direction de projet, il n'y a pas de procédure de ZAC pour le PRU.

Le rapport 2011 de l'ORF avait souligné l'impact négatif de la crise de 2008. Depuis la situation a changé, les promoteurs ont lancé des opérations et considèrent aujourd'hui la commune de Dammarie comme un territoire où il est possible, et même rentable, d'investir. Pour l' élu, comme pour le service urbanisme de la ville, c'est un des résultats positifs du PRU, un des signes forts du changement d'image de la ville. « Les promoteurs nous connaissent, la situation a profondément changé même si elle reste fragile » (élu).

Le rapport de force élus / promoteurs reste pourtant perçu comme étant en faveur des opérateurs privés : l' élu fait part d'un sentiment d'impuissance, par exemple face à un promoteur qui ne respecterait pas son engagement moral de ne pas vendre de logements à des investisseurs privés. Les relations commune / promoteurs ne sont pas réglementées par une convention cadre, les outils de régulation, tels que les ZAC ou l'inscription de secteurs de mixité sociale dans le PLU⁵⁰ ne sont pas utilisés par la commune.

4.2. La communauté d'agglomération

L'échelon intercommunal n'est pas impliqué dans les négociations avec les promoteurs. En l'absence de maîtrise des PLU, il dispose de peu d'outils pour influencer sur le volume et les caractéristiques de la production de logements privés dans chaque commune. De plus l'accession sociale, aujourd'hui peu développée, était jusqu'à présent considérée comme une compétence communale.

⁵⁰ Voir « Se loger, une question régionale », Actes de la rencontre organisée le 29/11/2011 à l'Auditorium de l'Hôtel de ville de Paris par les centres de ressources Politique de la ville d'Ile-de-France.

L'observatoire de l'habitat de la CAMVS (2012) souligne, à propos de l'accès social sécurisé, que le PLH s'est engagé à développer l'intérêt de mettre en place des méthodes de travail partenariales entre l'intercommunalité, les communes et les promoteurs intervenant sur le territoire.

4.3 Les promoteurs

La petite dizaine de promoteurs privés qui ont porté des opérations de logement en TVA Anru à Dammarie-les-Lys ont proposé des produits logements assez semblables tout en ciblant deux grands types de clientèle : les primo-accédants pouvant bénéficier de la réduction de TVA et les propriétaires investisseurs pouvant bénéficier de défiscalisation type Sellier et aujourd'hui Duflot. Certains, Pichet Promotion par exemple, visent uniquement les investisseurs, d'autres, Bouygues Immobilier par exemple, mixent les deux types de cibles, d'autres enfin, Compagnie Foncière du Dôme par exemple, ciblent uniquement les primo-accédants. Ce positionnement renvoie à des caractéristiques, des stratégies et des rapports au territoire divers d'un opérateur à l'autre. De façon schématique, on peut identifier trois positions :

- position *d'extra-territorialité* d'opérateurs importants motivés par des logiques de rentabilité court terme et ciblant des investisseurs sur la France entière (« certains promoteurs ont démarché les kinés d'Aix-en-Provence », service Logement) ;
- position territorialisée de *petits* opérateurs revendiquant des valeurs plus *sociales* ou de plus gros (Nexity) mais ayant développé un professionnalisme et des modes opératoires leur permettant d'investir ce créneau. Pour ces opérateurs, la cible est d'abord locale (la commune, l'intercommunalité) puis plus large. « Dans la première tranche, presque tous les primo-accédants résidaient à Dammarie, entre un tiers et la moitié habitait dans la Plaine du Lys. Pour la seconde tranche, nous avons épuisé la clientèle locale et il a fallu chercher des clients à l'extérieur. La commercialisation a été plus longue » (CFD, directeur) ;
- position intermédiaire.

Sauf pour les opérateurs qui ciblent les investisseurs privés, les autres sont venus grâce à la TVA réduite qui, en période de crise à la fin des années 2000, a représenté une opportunité pour avoir accès à un nouveau segment de clientèle.

4.4. La Foncière

Dans le cadre de la diversification de l'offre de logements, la convention prévoyait de réserver trois terrains à la Foncière, les contreparties cédées représentant 25,2 % des 26 319m² de SHON créés par le projet de rénovation urbaine sur les sites de la ZUS Plaine du Lys.

Mi-2013, seuls 8 logements ont été livrés⁵¹. Les acteurs locaux étaient en attente d'un positionnement de la Foncière sur ses intentions par rapport au site de la Plaine du Lys.

5. Potentialités et risques pour l'avenir

5.1. Devenir du quartier en rénovation urbaine : urbanisme, foncier, gestion, peuplement

L' élu en charge de l'urbanisme dresse un tableau positif de la situation de la Plaine du Lys en fin de projet de rénovation⁵². Les objectifs en matière de diversification de l'offre ont été atteints (la reconstitution de l'offre des 770 logements locatifs sociaux démolis s'est faite pour 10 % sur site Anru, pour 29 % dans la commune et pour 57 % au-delà). L'image du quartier s'est améliorée, un travail d'ouverture sur les quartiers limitrophes et d'amélioration de l'accessibilité par les transports en commun a été réalisé, les bâtiments ont été résidentialisés. Sur les terrains libérés par les démolitions, des bâtiments à l'architecture *plus urbaine* ont été construits, la situation est apaisée sur le plan de la sécurité. Ce point de vue est partagé par les personnes interviewées.

⁵¹ Données Foncière, mai 2013

⁵² Niveau de programmation financière à la fin 2012

Une visite du quartier montre l'ampleur des changements en cours. Les opérations d'accèsion à la propriété participent, par leur implantation urbaine sur la rue, par leur architecture de facture *classique* (R+ 4 ou 5, toit en pente, balcons...), au changement d'image et à la revalorisation du quartier.

Différents points d'alerte et de vigilance sont pourtant pointés, en premier lieu par l'élú :

- Les évolutions du peuplement du logement social dans la ZUS de la Plaine du Lys. Le sentiment des élús est celui d'une paupérisation des ménages récemment logés dans le parc HLM qui ne va pas dans le sens de la mixité sociale voulue par le PNRU. L'analyse du profil des demandeurs de logements sociaux⁵³ confirment l'augmentation des ménages dont les revenus sont les plus précaires (inférieurs à 20 % des plafonds PLUS) : ils représentent 39 % des demandeurs en 2010 contre 37 % en 2009 et 19 % parmi les occupants du parc social de la CAMVS en 2009.
- Le devenir des 380 logements répartis dans deux copropriétés en difficultés dans la Plaine du Lys⁵⁴. La situation est d'autant plus préoccupante que les outils d'intervention font défaut.

L'élú insiste aussi sur la nécessité d'une gestion de qualité du quartier et fait état d'inquiétude concernant les dégradations de certains immeubles résidentialisés.

5.2. Devenir des copropriétés : peuplement, gestion, ambiance

Les opérateurs de l'accèsion à Dammarie sont pour l'essentiel des opérateurs privés. Les ménages ne bénéficient donc pas d'une accèsion sécurisée. Le dispositif de sécurisation, dont la quasi-totalité est garantie par des bailleurs sociaux, inclut en effet trois éléments :

- une assurance revente d'une durée de 10 ans,
- une garantie de rachat par le promoteur, valable 15 ans, en cas de diminution brutale des ressources du ménage,
- une garantie de relogement par l'opérateur dans le parc social en tant que locataire durant 15 ans.

La faible part donnée à l'accèsion sociale sécurisée dans les opérations récemment sorties à Dammarie mérite d'être interrogée⁵⁵. N'y-a-t-il pas, dans un contexte de crise économique, des risques pour des ménages dont les ressources sont limitées et qui accèdent « à l'euro près »⁵⁶ ?

À l'échelle de Dammarie, les données quantitatives sur le profil des accédants font défaut. À l'échelle de la CAVMS, ces accédants sont en moyenne (pour 2011) :

- jeunes : les moins de 40 ans représentent plus d'un acquéreur sur deux et il y a une forte progression des moins de 30 ans sur le marché du neuf,
- locaux : 69 % des acquéreurs d'appartements neufs et anciens habitaient la CAVMS, ce qui traduit un resserrement géographique du marché.

De plus les entretiens réalisés pour cette étude corroborent les témoignages cités dans le rapport ORF de 2011. « *Nos clients sont des primo-accédants sans apport personnel, ou avec un apport très faible, et qui cumulent les aides (PTZ majoré, TVA réduite)* » (CFD). Faute de données statistiques ou d'entretiens auprès des ménages, il n'est pas possible de développer davantage ce point, sauf pour signaler que les ménages accédants viendraient majoritairement de la commune, ce qui laisse supposer une forme d'ancrage territorial.

L'autre sujet d'inquiétude vient des risques de dégradation ou de difficultés de gestion. Il ne semble pas y avoir, pour le moment, de difficultés spécifiques dans les opérations de Dammarie. La petite taille des opérations limite les risques, sans les éliminer.

53 Observatoire de l'Habitat de la CAMVS, n°5, 2012

54 Situées au Sud-Ouest du quartier, à proximité du parc de l'Abbaye.

55 Le développement de l'offre en accèsion sécurisée est un phénomène récent dans la CAVMS mais qui monte en puissance. 66 logements auraient été produits ou sont en cours de production entre début 2010 et mi-2012, dont 51 à Dammarie. Les prix de vente auraient varié entre 2600 et 3200€/m2.

56 ORF, Le foncier dans les secteurs ANRU, mars 2011.

5.3. Capacité du marché local à absorber l'offre produite

Dans son PLH, la CAMVS définit sa politique du logement et prévoit la construction d'environ 600 logements par an pour 2010- 2015, dont 320 logements « aidés »⁵⁷. Le bilan à mi-parcours du PLH doit être réalisé dans le courant de l'année 2013. En l'absence de bilan à la commune dans les données de l'observatoire de la CAVMS, le niveau de production des dernières années n'est pas connu⁵⁸.

La commune de Dammarie a prévu un volume de construction neuve globale sur la durée du PLH de 1 000 logements, soit 166 logements par an⁵⁹. Le profil de construction neuve sur la durée du PLH est le suivant :

- logement locatif social « reconstitution Anru » : 30 %,
- locatif social « développement » : 5 %,
- accession sociale : 20 %,
- logements libres : 40 %.

À l'automne 2012 plusieurs témoignages faisaient état d'inquiétude quant aux évolutions du marché local du logement. À court terme, différents signaux témoignaient d'un ralentissement :

- L'échec de commercialisation de l'opération des Sitelles, lancée durant l'été 2012 et bénéficiant de plusieurs atouts (localisation hors ZUS sur un axe routier valorisé, environ 3 000€ le m²) mais néanmoins arrêtée faute d'acheteurs. À l'automne 2012, le service de l'urbanisme faisait aussi état d'une baisse sensible de la demande de permis de construire sur la ville.
- La baisse des demandes de PC déposés auprès de la ville (service logement) serait due à des difficultés d'obtention des prêts par les ménages primo-accédants auprès des banques.

Mais les données GRECAM 2012 sur le rythme de commercialisation ne montrent pas de ralentissement des ventes. D'après les données GRECAM 2013, un nouveau programme de 26 logements commercialisés par Akerys promotion en octobre 2012 au prix moyen de 3 756€/m² s'est bien commercialisé (23 logements sur 26 vendus en quelques mois). Une deuxième tranche de 34 logements a aussi été lancée par Bouygues Immobilier dans son programme Rêve de Castille, au prix moyen de 3 273€/ m².

À l'inverse, c'est un risque de surproduction à moyen terme qui inquiète la CA. L'addition des projets à sortir à Melun (Plaine de Montaigu, quartier centre gare) et à Dammarie (le Clos Saint-Louis) risque de générer une offre largement supérieure à la demande. « On n'a jamais construit autant en si peu de temps dans la CA, sauf peut-être dans les années 1960 et si on produit 900 à 1 000 logements par an, dans une gamme de produit à peu près identique, on ne parviendra pas à tout commercialiser. Il y a un vrai enjeu de phasage » (CAVMS).

La question de la concurrence entre projets, qui n'est pas posée aujourd'hui, mériterait de l'être, y compris à l'échelle large du bassin d'habitat (voir carte « La production de logements neufs à horizon 2030 »).

57 270 logements locatifs sociaux (130 en reconstitution de l'offre et 140 en construction neuve) et 50 logements en accession sociale, soit 320 logements « aidés » à construire par an (Observatoire de l'habitat n°5, 2012).

De façon plus générale, le PLH a pour objectif d'assurer un équilibre social sur l'agglomération ; de construire 600 logements neufs par an, dont 150 LS (rattraper le retard de l'ancien PLH ; de renforcer l'attractivité résidentielle ; de limiter l'étalement urbain (densifier le centre) ; d'implanter des logements dans des zones privilégiées (Le Clos Saint-Louis, la plaine de Montaigu et les 3 PNRU) ; de mettre en place d'une stratégie foncière (limiter le gaspillage de surface d'implantation nouvelle).

58 Dans l'attente l'AORIF signale que l'objectif quantitatif de construction de 270 logements locatifs sociaux (130 en reconstitution de l'offre et 140 en construction neuve) inscrit dans le PLH n'a pas été atteint pour 2011 (p. 39, observatoire). Le taux de logement locatif social a d'ailleurs baissé de 3 points entre 2009 et 2011 dans l'agglomération (29% des ménages en 2011). Cette baisse pose question compte-tenu de l'augmentation du nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux et du profil très social des demandeurs.

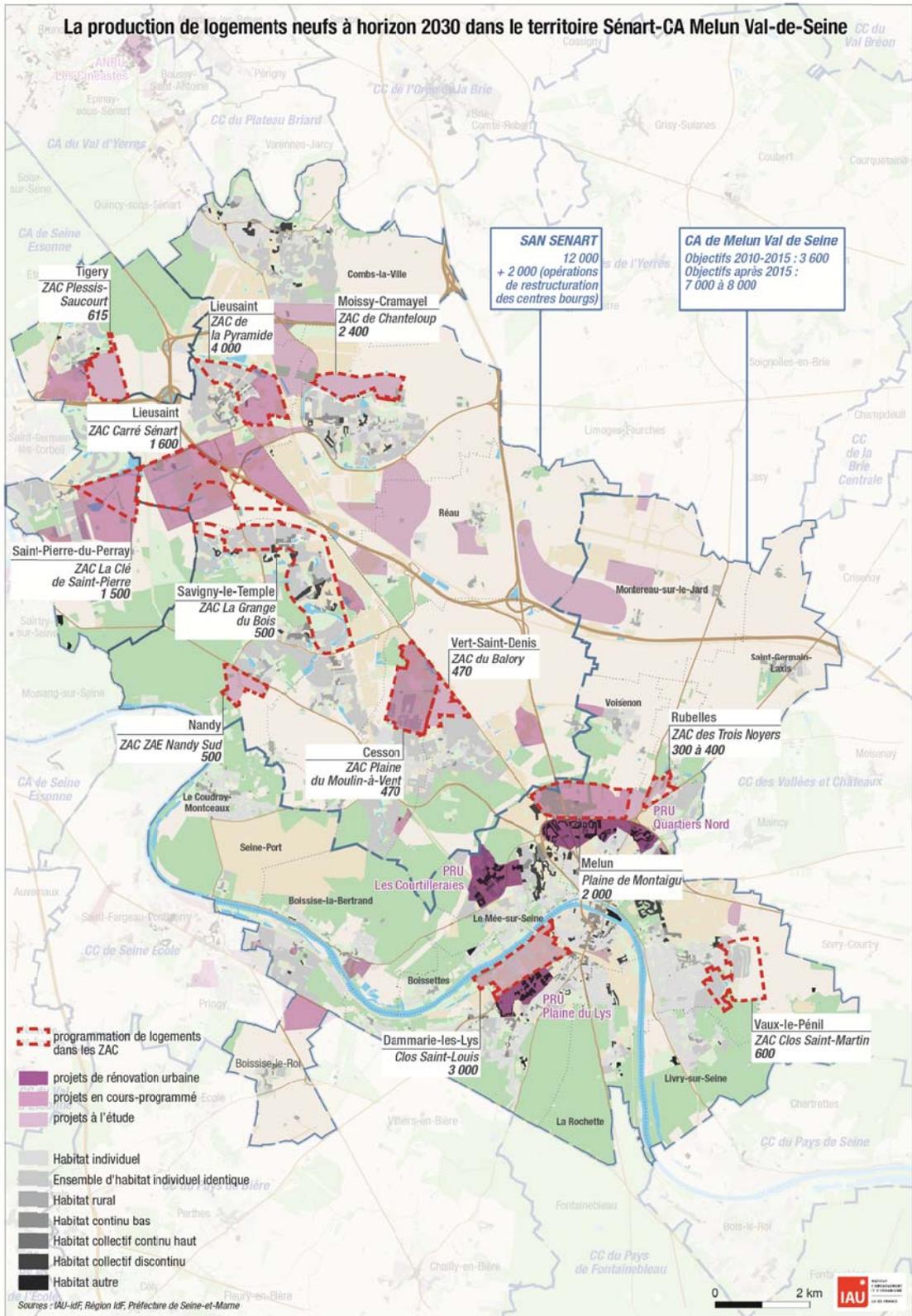
59 La commune a prévu d'atteindre une population de 30 000 habitants à long terme (horizon 2030).

5.4. Intégration urbaine des quartiers dans l'agglomération

Les opérations réalisées récemment, mais aussi les projets à venir, vont amener des habitants et susciter des besoins nouveaux en transport, mobilité, équipements... Dans le PLH, la commune de Dammarie prévoit 30 000 habitants à horizon 2030. Le Clos Saint Louis est présenté comme un futur pôle de centralité à l'échelle intercommunale.

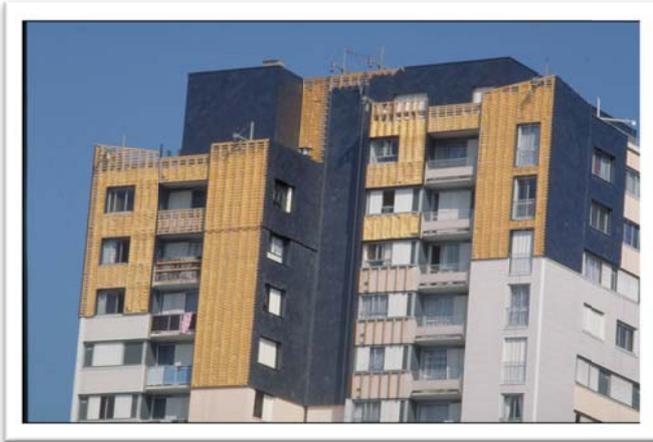
Un des enjeux est l'ouverture du quartier de la Plaine du Lys vers la Seine et le désenclavement du futur quartier du Clos Saint-Louis pour assurer la perméabilité vers la Seine. Or, il y a sur ces différents points, beaucoup d'incertitude sur les clés de financement. Si le désenclavement à court terme de la ZUS est considéré comme étant à peu près mené à bien avec une amélioration des liaisons et déplacements tous modes, à moyen / long terme, les élus de Dammarie défendent un projet ambitieux de désenclavement. Celui-ci devrait s'appuyer sur le prolongement du TZEN Sénart / Melun jusqu'à une gare située dans le Clos Saint Louis (sur la RD371) et la création d'un franchissement de Seine et de deux franchissements souterrains de la voie ferrée.

La réalisation de ces projets dépend de nombreux facteurs mais aura d'autant plus de chance d'aboutir qu'ils seront portés collectivement. L'ensemble des besoins doivent être anticipés à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en cohérence avec d'autres projets d'envergure de l'intercommunalité.



Annexe 1 : Illustrations, La Plaine du Lys

La Plaine du Lys, immeuble en cours de réhabilitation
(prise de vue 1990) - *Crédit : C. Lebon*



Espaces extérieurs et immeubles après réhabilitation
(prise de vue 1990) - *Crédit : C. Lebon*



La Plaine du Lys - bâtiments neufs en bordure de la ZUS



Requalification de la voirie



Bâtiment réhabilité et résidentialisé



Bâtiment réhabilité et résidentialisé



Bâtiments neufs en bordure de la ZUS



Bâtiments neufs, voiries *Crédit Thierry le Fouillé*



Centre de Dammarie : les tours de la Plaine du Lys au second plan



Centre de Dammarie : une morphologie villageoise



Crédits photos : B. Guigou, IAU-îdf (sauf mention contraire)

Annexe 2 : Opérations bénéficiant de la TVA réduite à Dammarie (sept. 2007 à sept. 2012)

Résidence	Adresse	Promoteur	Nombre logts	Prix moyen initial €	Début et fin de commercialisation	Rythme vente mensuel global ⁶⁰	Date de livraison prévisionnelle	Localisation - ZUS ⁶¹ , 500 mètres, en dehors
Rêve de Castille	Rue Léo Lagrange et Félix Pou	BOUYGUES Immobilier	49	3485€	Août 2012 Logts dispo en sept. 2012 : 30	17,51 (1 ^{er} semestre com.)	Déc. 2014	500 m
Le Hameau de la reine blanche	Rue Caporal Poussineau et Léo Lagrange ZAC Cartonnerie	PICHET PROMOTION	74	4607€	Oct 2010 Sept. 2012	4,06	?	500 m
Les Terrasses de Dammarie	Rue du bas moulin	C.F.D. Compagnie Foncière du Dôme	106 (59 puis 47)	3200€	Sept 2010 Logts dispo en sept. 2012 : 1	1,94	Juin 2012	ZUS
Delys	Av. Colonel Fabien, rue Rouget de Lisle	BOUYGUES Immobilier	44	2994€	Févr 2010 Mars 2012	2,28	Sept. 2012	ZUS
Résidence Bel Ombre	824 avenue du Lys	FSM Viveo	52	3172€	Déc 2009 Logts dispo en sept. 2012 : 2	1,52	Décembre 2012	ZUS
Résidence du Château Saint-Ange	157 rue du Caporal Félix Poussineau	MDH Maîtrise et développement de l'habitat, Promotion	63	3081€	Nov 2009 Mars 2011	6,91	Mars 2012	500 m.
Le Clos Mansart ⁶¹	angle rue Charles de Gaulle et rue Capitaine Roemer	PROMOGIM	39	3464€	Lancée sept 2008 puis suspendue	nd	-	500 m.
L'Orée du Bois	188 avenue Louis Barthou	NEXITY FERREAL	39	3119€	Nov 2007 ?	1,43	Déc. 2009	500 m.
Les Jardins de l'Horloge	rue du Colonel Fabien	AC DIM	23	3033€	oct-2006	1,41	Terminée sept. 2008	500 m.

Source : Grécam

Synthèse : 54 logements en moyenne par opération, 3 350/m² en moyenne, 3 opérations en ZUS, 4 opérations dans la zone des 500 mètres.

⁶⁰ Il s'agit du rythme de vente globale du logement indiqué par le GRECAM pour le dernier semestre de commercialisation.

⁶¹ Les opérations abandonnées sont en bleu

Annexe 3 : Campagnes de commercialisation de la promotion privée

Immobilier Neuf Dammarie-lès-Lys

4 résultats

Appartement neuf Dammarie-les-Lys

Hameau de la Reine Blanche
Rue François Legallais - Place Moullets

Exclusivité, acheter pour louer. 73 appartements BBC du T1 au T4 avec terrasses ou balcons. Résidence de 4 étages, parking inclus. Services de proximité, écoles, collèges, lycées. Astuces investisseurs: 22.000 habitants dont plus de 70% d'actifs. La demande locative sur cette ville est croissante... [En savoir plus](#)

Accès au programme : A 48km au sud de Paris, à 5 min de Melun, à 5 min d'une station de RER D desservant la gare de Lyon.

Exemples de prix et financement : Chiffres clés: loyer moyen estimé pour un T2: 580 €. Avec la loi Duflo, développez votre patrimoine et réduisez de vos impôts jusqu'à 18% du montant de votre investissement.

Bureau de vente : N°vert: 0800 120 220 ou consultez directement notre site internet: www.pichet-investissement.fr

Demande de documentation

Parking Terrasse BBC (Bâtiment basse consommation)

PICHET INVESTISSEMENT
20-24, avenue de Canteranne 33600 Pessac

Appartement neuf Dammarie-lès-Lys à partir de 163.400 €

Résidence Harmonie 2013
462 Avenue Emile Zola

A 2 pas du centre-ville et des commerces et à proximité de la gare de Melun (Paris gare de Lyon en moins de 30 min), découvrez une élégante et conviviale petite résidence BBC, à l'architecture classique et soignée. Nichée dans un environnement calme et boisé, vous apprécierez vivre dans ce havre de... [En savoir plus](#)

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 2 pièces	3	de 163.400 € à 196.900 €	de 42.24 m ² à 51.59 m ²
Appartement 3 pièces	1	226.200 €	62.38 m ²

Demande de documentation

BBC (Bâtiment basse consommation) Balcon

BON PLACEMENT IMMOBILIER
Tel : 09 70 82 31 32 (appel gratuit depuis un poste fixe) - www.bon-placement-immobilier.fr

Appartement neuf Dammarie-lès-Lys à partir de 144.596 €

Rêve de Castille
rue Leo Lagrange et Felix Pou

OFFRE EXCEPTIONNELLE du 4 mars au 14 avril 2013 : FRAIS DE NOTAIRE (1) + 1.500 euros par pièce OFFERTS (2) sur les logements de cette résidence. Pour obtenir des informations complémentaires sur cette résidence inscrivez-vous dès maintenant. Conditions détaillées de l'offre (1) et (2) sur simple... [En savoir plus](#)

Bureau de vente : Téléphonnez dès à présent au 01 55 18 7000 du lundi au samedi de 9h à 20h. Espace de vente, Avenue des Lys - 77190 - DAMMARIE LES LYS. www.bouygues-immobilier.com

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 2 pièces	14	de 144.596 € à 163.800 €	de 39.43 m ² à 42.74 m ²
Appartement 3 pièces	16	de 187.000 € à 202.600 €	de 59.58 m ² à 64.4 m ²
Appartement 4 pièces	4	de 219.200 € à 227.000 €	de 78.53 m ² à 81.1 m ²

Demande de documentation

Parking BBC (Bâtiment basse consommation) Balcon

BOUYGUES IMMOBILIER
Certifié ISO 9001. Adresse : GALEO 3 boulevard Gallieni - F-92445 Issy-les-Moulineaux Cedex. www.bouygues-immobilier.com

Source : « Immeurf »

Annexe 4 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1^{er} janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU îdF

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Dammarie avec TVA réduite : 2 997 €		Prix moyen hors zone ANRU à Dammarie avec TVA à 19,6% Offre inexistante	Prix moyen dans le 77 avec TVA à 19,6% : 3 911 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 77 : 3 499 €	
		m ² accessibles	Type de logement		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	48 814 €	16	Aucun	NC	12	Aucun	14	Aucun
2ème décile	77 909 €	26	Studio	NC	20	Aucun	22	Aucun
3ème décile	97 435 €	33	Studio	NC	25	Studio	28	Studio
4ème décile	118 803 €	40	T2	NC	30	Studio	34	Studio
Médiane	143 575 €	48	T2	NC	37	Studio/T2	41	T2
6ème décile	173 843 €	58	T2 bis	NC	44	T2 bis	50	T2
7ème décile	207 745 €	69	T3	NC	53	T2 bis	59	T2 bis
8ème décile	250 787 €	84	T4	NC	64	T3	72	T3
9ème décile	322 409 €	108	T5	NC	82	T4	92	T4/T5

Ménages locataires du parc social

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Dammarie avec TVA réduite : 2 997 €		Prix moyen hors zone ANRU à Dammarie avec TVA à 19,6% Offre inexistante	Prix moyen dans le 77 avec TVA à 19,6% : 3 911 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 77 : 3 499 €	
		m ² accessibles	Type de logement		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	20 761 €	7	Aucun	NC	5	Aucun	6	Aucun
2ème décile	48 289 €	16	Aucun	NC	12	Aucun	14	Aucun
3ème décile	67 136 €	22	Aucun	NC	17	Aucun	19	Aucun
4ème décile	82 186 €	27	Studio	NC	21	Aucun	23	Aucun
Médiane	94 130 €	31	Studio	NC	24	Studio	27	Studio
6ème décile	109 223 €	36	Studio/T2	NC	28	Studio	31	Studio/T2
7ème décile	129 612 €	43	T2	NC	33	Studio/T2	37	Studio/T2
8ème décile	161 891 €	54	T2 bis	NC	41	T2	46	T2
9ème décile	203 576 €	68	T3	NC	52	T2 bis	58	T2 bis

Ménages locataires du parc privé

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Dammarie avec TVA réduite : 2 997 €		Prix moyen hors zone ANRU à Dammarie avec TVA à 19,6% Offre inexistante	Prix moyen dans le 77 avec TVA à 19,6% : 3 911 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 77 : 3 499 €	
		m ² accessibles	Type de logement		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	42 425 €	14	Aucun	NC	11	Aucun	12	Aucun
2ème décile	68 401 €	23	Aucun	NC	17	Aucun	20	Aucun
3ème décile	86 671 €	29	Studio	NC	22	Aucun	25	Studio
4ème décile	103 273 €	34	Studio	NC	26	Studio	30	Studio
Médiane	122 579 €	41	T2	NC	31	Studio	35	Studio/T2
6ème décile	146 943 €	49	T2	NC	38	Studio/T2	42	T2
7ème décile	175 155 €	58	T2 bis	NC	45	T2	50	T2 bis
8ème décile	210 843 €	70	T3	NC	54	T2 bis	60	T3
9ème décile	258 846 €	86	T4	NC	66	T3	74	T3

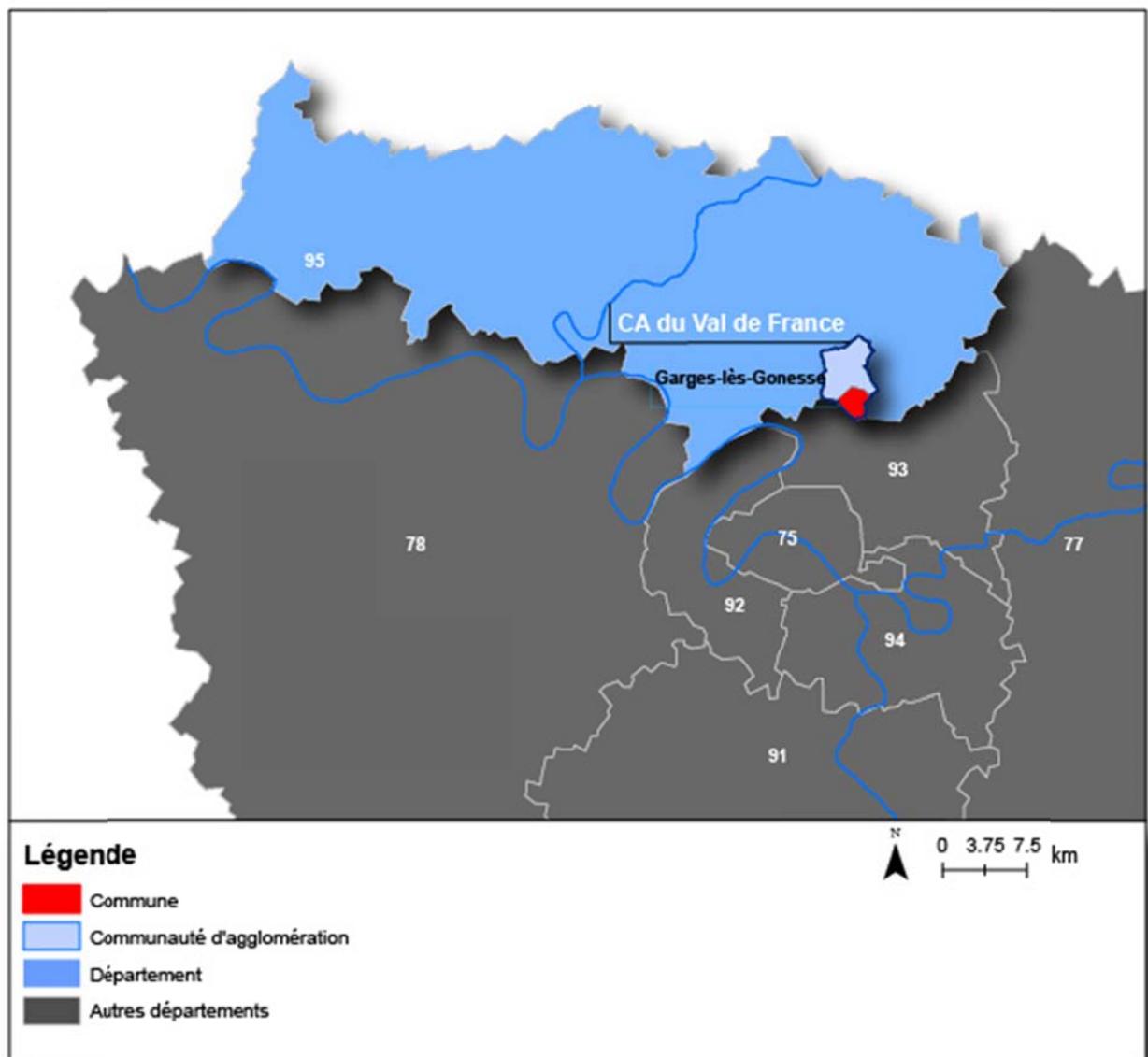
Annexe 5 : Liste des entretiens

- Stéphanie Allanet, chef de projet rénovation urbaine, le 21/08/2012.
- Françoise Savinot, directrice de l'urbanisme à Dammarie-les-Lys, le 30/08/2012.
- Bruno Salou, directeur de l'Habitat à la CA Melun Val de Seine, le 15 /05/ 2013.
- Directeur d'une agence immobilière, le 30/08/2012.
- Eric Rullier de Dettex, directeur de CFD, le 13/09/2012.
- Patrick Dudouit, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, le 17/09 /2012.
- Mehdi Labou, chef de projet CUCS à Dammarie-les-Lys, septembre 2012.
- Visite du quartier, le 30/08 /2012.

Garges-lès-Gonesse (95)

Commune hors marché jusqu'en 2006, Garges-lès-Gonesse connaît une croissance de la production de logements neufs en accession, avec une moyenne de 57 ventes annuelles de 2005 à 2012. Situés pour l'essentiel en ZUS, ces logements sont commercialisés à des prix inférieurs à ceux des communes environnantes, y compris celles qui ont un PRU (Sarcelles, Villiers-le-Bel). Le dynamisme du marché se traduit aussi dans le secteur de l'ancien qui connaît, malgré des fluctuations des ventes, une croissance continue des prix depuis 2005.

L'implantation de la promotion privée s'explique par une conjonction de facteurs dont un changement d'image lié à deux PRU ambitieux et l'opportunité de bénéficier de la TVA réduite. Mais ces évolutions restent fragiles.



Données de cadrage

Maire : Maurice LEFEVRE (UMP), élu depuis 2004

Démographie et finances locales

- Population comme (2009) Garges : 40 215
- Population communauté d'agglomération (2010) : 138 900
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 873,85 €
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1292,77 €

Politique de la ville

- Quartiers : la Muette classé îlot sensible en 1981, GPV 2000
- CUCS Val-de France : 2007-2009 le 20/03/2007
- 2 ZUS : Dame Blanche, la Muette (DBLM) ; les Basses Bauves-les Doucettes (BBLD)
- 2 Quartiers en rénovation urbaine : la Muette ; Doucettes, Basses Bauves, Dame blanche ouest

Données sociales ZUS

- Population (2006) : ZUS DBLM : 16 847 habitants, ZUS BBLD : 10 922
- Revenu médian par UC (Insee) en 2009 : Garges : 10 231 €, ZUS DBLM : 8 956€, ZUS BBLD : 9 434€
- Aucun diplôme (2006) : ZUS DBLM : 77 %, ZUS BBLD : 76 %
- Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009 : ZUS DBLM : 16 %, ZUS BBLD : 18 %
- Part des ménages d'au moins 6 personnes en 2009 : ZUS DBLM : 17 %, ZUS BBLD : 17 %
- Part des demandeurs d'emplois en 2010 : ZUS DBLM : 26 %, ZUS BBLD : 27 %
- Part des étrangers en 2006 : ZUS DBLM : 28 %, ZUS BBLD : 24 %
- Part des logements locatifs sociaux (2009) : 51,7 %
- Statuts d'occupation commune (2009) : Propriétaires 32 %, soit 4050, locataires 66 %, soit, 8 340 logements gratuits 2 %, soit 25

Données sur le PRU

- Date de la signature des conventions :
 - la Muette : 22/02/2005, avenant simplifié le 11/12/2008 ;
 - Dame blanche ouest et les Doucettes : 24/05/2006, avenant simplifié le 05/07/2007
- Nombre de démolitions de LLS :
 - la Muette : 538 logements sociaux et 148 logements de la copropriété ;
 - Dame blanche ouest et les Doucettes : 187
- Nombre de reconstructions de LLS :
 - la Muette : 350 reconstruits sur site, 30 dans Garges hors site ;
 - Dame blanche ouest et les Doucettes : 114 dans Garges et 133 logements hors Garges dans le reste du Val-d'Oise.
- Nombre de réhabilitations :
 - la Muette : 605 ;
 - Dame blanche ouest et les Doucettes : 951
- Nombre de résidentialisations :
 - la Muette : 462
 - Dame blanche ouest et les Doucettes :
- Financements prévisionnels du projet : 420 M €

Documents d'urbanisme

- PLU approuvé le 17/07/2006
- PLHI : 2007-2012
- Convention cadre CDT Val de France-Gonesse signée le 26/01/2012

Garges-lès-Gonesse est située dans le sud-est du Val-d'Oise à une quinzaine de kilomètres au nord de Paris. Cette commune de 40 215 habitants (2009) fait partie avec Arnouville-lès-Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel de la communauté d'agglomération du Val de France créée en 2001.

Son parc est principalement composé de logements sociaux (près de 52 %), de copropriétés (près d'un logement sur trois), souvent dégradées, et d'un peu plus de 10 % de pavillonnaires. Les prix du foncier y sont très bas (environ 200€/ m² de terrain nu) et le marché du logement y était atone avant les PRU.

Dans cette commune, qui est l'une des plus pauvres de la région sur le plan des revenus des ménages et des ressources de la commune, deux conventions de rénovation urbaine ont été signées.

La convention pour le quartier de la Muette date de février 2005 (le PRU y est presque achevé), la convention pour le quartier des Doucettes, des Basses Bauves et de la Dame Blanche date de mai 2006. Depuis la loi ENL de 2006, la commune est par ailleurs presque entièrement couverte par l'exonération de « TVA Anru ».

Quelles ont été les évolutions du marché immobilier et quel a été l'impact du PRU sur ces évolutions ?

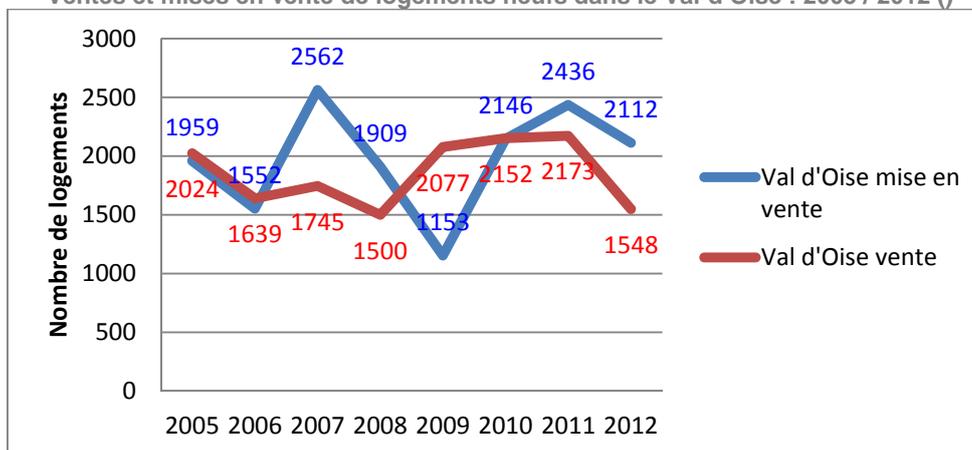
1. Le marché du neuf : une dynamique globale, de fortes fluctuations

Le Val-d'Oise, un fléchissement en 2012 après une période dynamique

Le Val-d'Oise connaît une relative stabilité des ventes au cours des années 1990. Celles-ci chutent de 1999 à 2000, passant de 1 794 à 1 211 ventes. Une forte hausse a lieu ensuite jusqu'en 2003 : 2 252 ventes sont effectuées dans le département cette année. Après la crise de 2008 le Val-d'Oise se maintient à un haut niveau de transactions jusqu'en 2011.

Mais en 2012 dans une conjoncture tendue, le Val-d'Oise a connu une année difficile. Ventes et mises en vente ont connu une baisse, même si celle-ci est à relativiser.

Ventes et mises en vente de logements neufs dans le Val-d'Oise : 2005 / 2012 ()



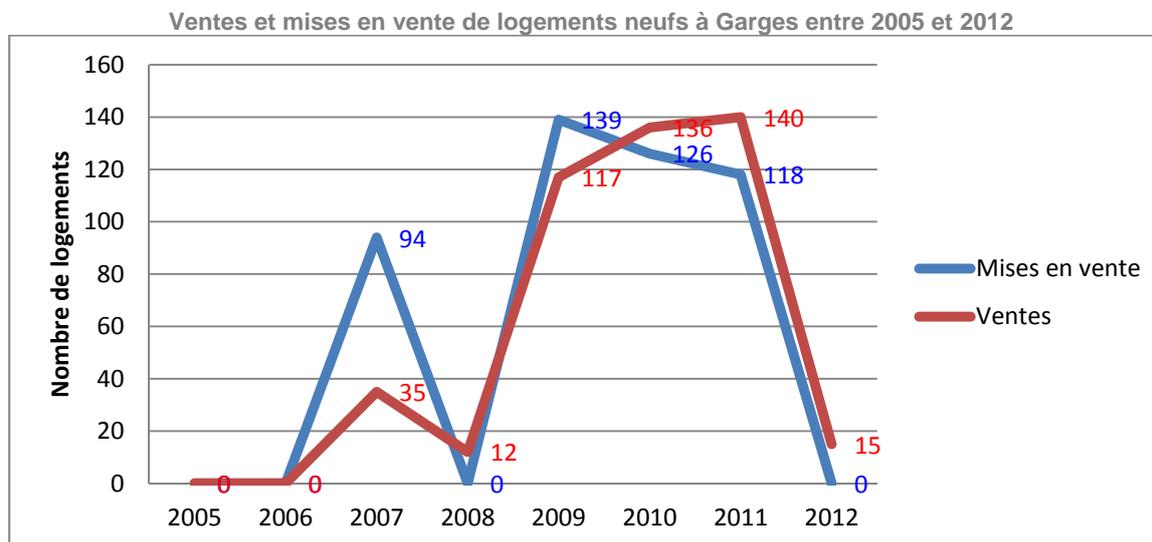
Source : ADIL

Garges-lès-Gonesse, un marché qui se crée à partir de 2006

De 2000 à 2005 il n'y a aucun programme de logements neufs à Garges. En 2006 puis 2007, quatre opérations sont lancées, avec un total de 140 logements mis en vente.

La crise de 2008 ne bouleverse pas le marché du neuf à Garges où les ventes sont assez faibles. Elles augmentent ensuite nettement de 2009 à 2011 puis rechutent en 2012. Du second semestre 2007 au second semestre de 2012, on compte 11 opérations et 672 logements commercialisés à Garges.

Les ventes sont fluctuantes sur la période, avec une moyenne de 57 logements neufs vendus par an de 2005 à 2012.

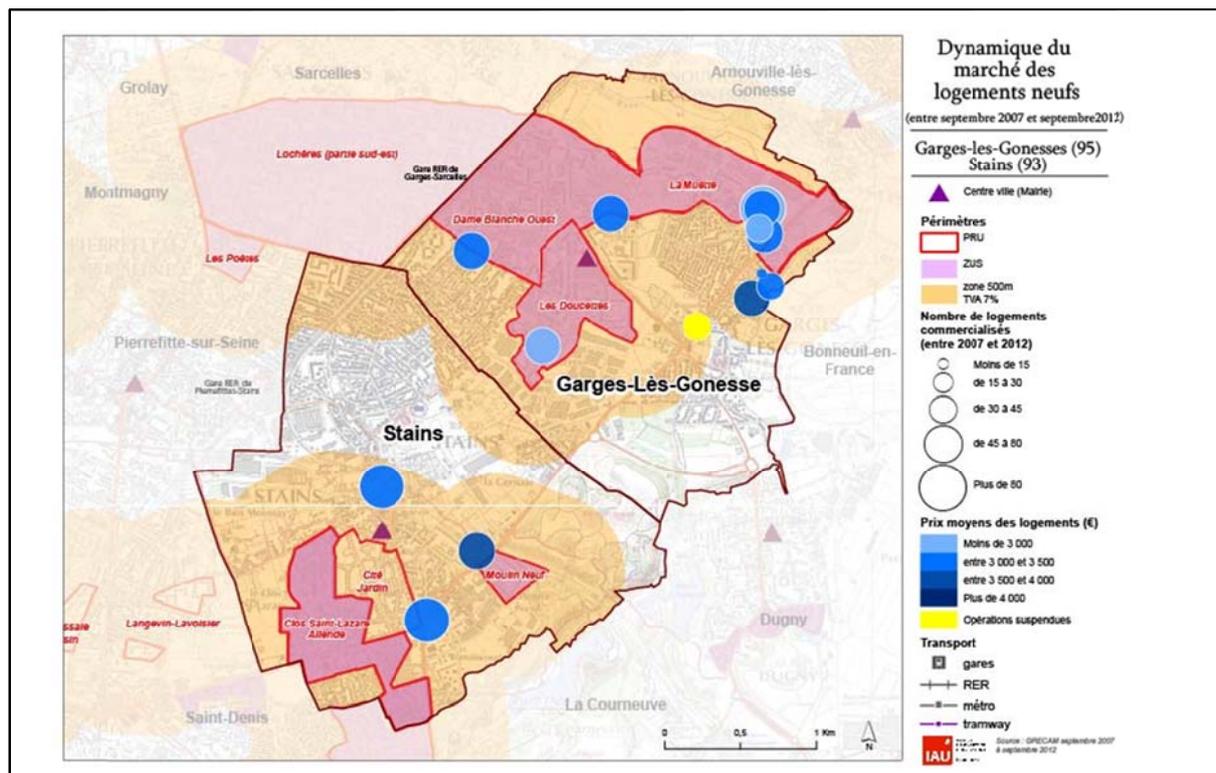


Source : ADIL

Les 11 programmes construits à Garges sur cette période ont tous bénéficié de l'exonération de TVA réduite (voir tableau en annexe) :

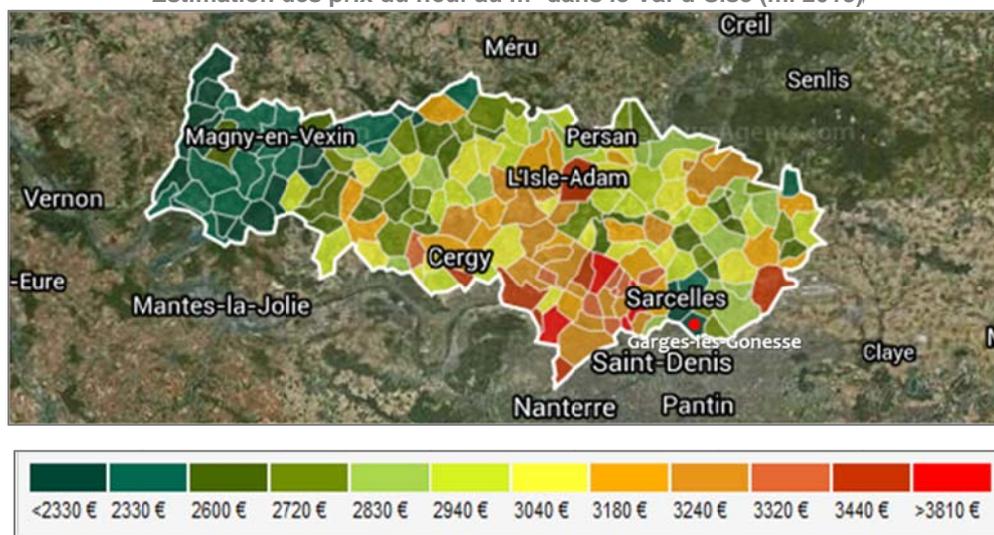
- 4 sont situés dans la zone des 500 mètres : le Vivaldi, le Clos du Vieux Pays, le Verger Saint Martin, le domaine du Moulin Fossard ;
- 7 sont compris dans le périmètre ZUS (le hameau de Garges, résidence de la Promenade, résidence Terrasses et Jardins, Mise en Scène, Nouvel Air, la Lutèce, Domaine de Flore), sans être toutefois en cœur de quartier.

Carte des programmes de logements neufs à Garges entre 2007 et 2012



Des prix du neuf en augmentation mais qui restent inférieurs à ceux des communes de la CAVF

Estimation des prix du neuf au m² dans le Val-d'Oise (mi 2013)



En 2012, le prix de vente moyen du neuf dans le Val-d'Oise s'est stabilisé sous la barre des 4 200€/ m². Le Val-d'Oise est le département qui enregistre la hausse annuelle la plus forte en Île-de-France (5,3 %).

À Garges, les prix moyens des opérations ont varié de 2007 à 2012. Le prix moyen d'un appartement neuf passe de 3 377€/ m² au début de la période à 3 968€/ m² en 2009, puis baisse à 2 977€/ m² en 2012 (Adil). En 2012, le prix moyen de vente des logements neufs à Garges est inférieur à celui de Sarcelles (3 747€/ m²) et Villiers-le-Bel (3 037€/ m²), deux autres communes de l'intercommunalité qui bénéficient aussi de PRU.

Cette moyenne cache de fortes disparités entre les opérations. Dans les opérations commercialisées entre 2007 et 2012, le prix moyen des appartements neufs affiché lors du 1^{er} semestre de commercialisation oscille entre 1 827€/ m² et 3 862€/ m², soit un prix moyen de 3 083€/ m² (données GRECAM, légèrement supérieures à celles de l'ADIL).

À Garges-lès-Gonesse, les programmes se commercialisent assez lentement : il faut en moyenne 22 mois pour commercialiser un programme. Pour cinq programmes, la durée de commercialisation s'est élevée entre 27 et 32 mois.

Évolution du prix moyen au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés :
Val-d'Oise et Île-de-France

Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
Val-d'Oise												
Prix moyen au m ² (€)	3 502	3 681	3 664	3 821	3 834	3 740	3 716	3 896	3 993	4 096	4 102	4 063
Évolution/an	+16%	+4%	+5%	+6%	+5%	-2%	-3%	+4%	+9%	+8%	+4%	-0%
Taux d'écoulement (%)	7,37	5,98	6,79	4,57	3,1	9,05	8,48	10,13	8,74	9,34	7,77	6,36
Ventes / programmes / mois	1,71	1,27	2,18	1,42	0,81	2,32	1,53	2,4	2,35	2,77	2,4	1,96
IDF												
Prix moyen au m ² (€)	4 307	4 280	4 266	4 313	4 375	4 351	4 587	4 500	4 687	5 095	5 226	5 112
Évolution/an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%
Taux d'écoulement (%)	7,26	6,85	6,62	5,32	3,12	9,14	8,78	10,34	9,94	8,97	7,38	6,33
Ventes / programmes / mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6 % et s'entendent parking inclus.

Le marché du neuf dans la communauté d'agglomération du Val de France

Trois communes de la CA Val de France, Garges, Sarcelles et Villiers-le-Bel, sont impliquées dans un projet de rénovation urbaine. Il s'agit du quartier Lochères (convention n°310) à Sarcelles, et des Carreaux (convention n°311) et de La Ciseriaie (convention n°659) à Villiers-le-Bel. Les objectifs de construction neuve sur la période 2007-2012 s'élèvent à 4 525 logements pour l'ensemble du Val de France⁶². 2 690 logements font partie des programmes Anru auxquels s'ajoutent 1 835 logements programmés hors Anru. La construction a été estimée à environ 400 logements par an à Garges-lès-Gonesse (entre 2007 et 2012) et à 100 à 150 logements par an à Villiers-le-Bel.

On compte 5 opérations mises en commercialisation à Sarcelles sur la période 2006-2011 (304 logements) et 3 à Villiers-le-Bel de 2007 à 2012 (173 logements). C'est moins qu'à Garges où le nombre de logements commercialisés s'élève pour la période 2006-2012, à 612.

À Arnouville, autre commune de la CA, la construction neuve reste nulle sur la période. Dans la CA Val de France les commercialisations sont donc plus nombreuses à Garges, mais les prix plus élevés à Sarcelles et Villiers-le-Bel en 2012.

⁶² FAUCHEUX Franck, *Palmarès éco quartier 2009, quartier de la Muette, Garges-lès-Gonesse., Ministère de l'écologie, du développement durable, des Transports et du Logement, 3p.*

Nombre de nouveaux programmes immobiliers et de logements à Villiers-le-Bel

Année de début de commercialisation	Nombre de nouveaux programmes	Nombre de nouveaux logements par programme
2007	2	116
2012	1	57
TOTAL	3	173

Source : GRECAM sept. 2007-sept. 2012

Nombre de nouveaux programmes immobiliers et de logements à Sarcelles

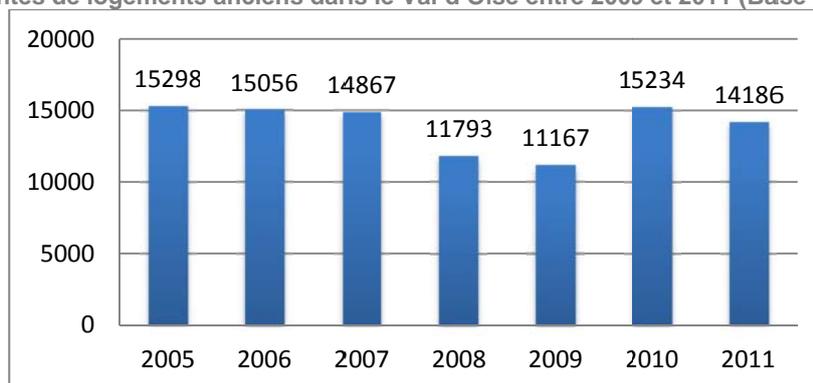
Année de début de commercialisation	Nombre de nouveaux programmes	Nombre de nouveaux logements par programme
2006	2	22
2007	1	91
2008	1	115
2011	1	76
Total	5	304

Source : GRECAM sept. 2007-sept. 2012

2. Le marché de l'ancien : des fluctuations dans les volumes, une croissance des prix de vente

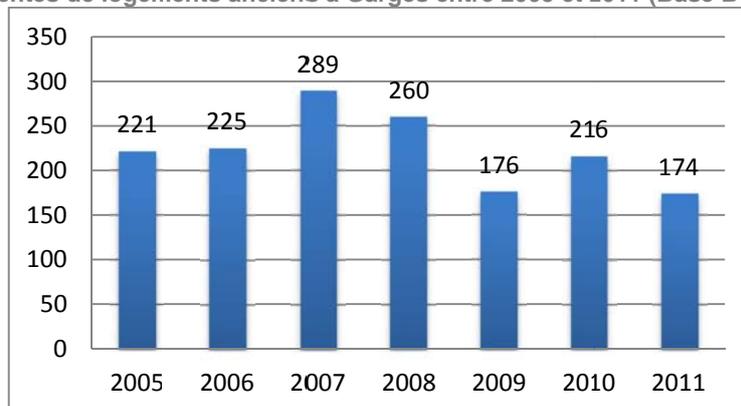
Suite à la crise de 2008, le marché de l'ancien a chuté dans le Val-d'Oise, passant de 14 867 ventes en 2007 à 11 167 en 2009. Il a ensuite eu tendance à remonter à partir de 2010. Sur la période, la moyenne des ventes est de 13 943 logements.

Ventes de logements anciens dans le Val-d'Oise entre 2005 et 2011 (Base BIEN)



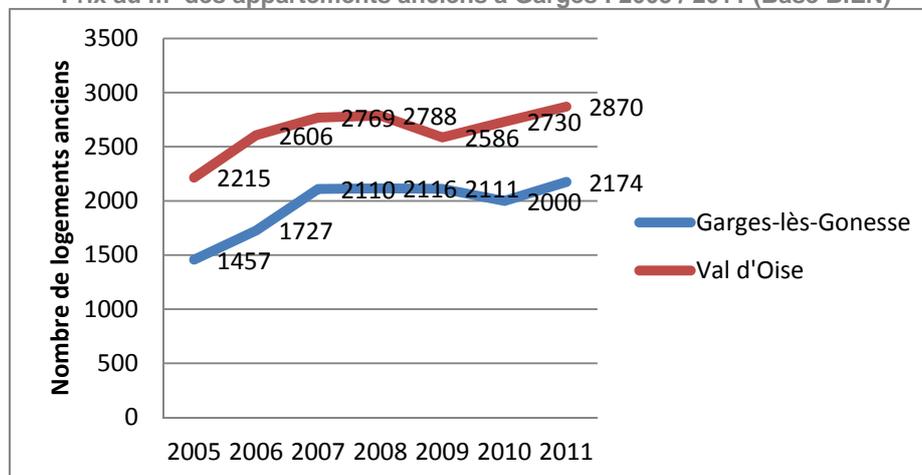
À Garges, le nombre de ventes dans l'ancien s'établit en moyenne à 223 entre 2005 et 2011, oscillant de 174 pour l'année la plus basse (2011) à 289 pour l'année la plus haute (2007). La période récente (2009-2011) témoigne d'une baisse relative par rapport à la période antérieure (2005-2008).

Ventes de logements anciens à Garges entre 2005 et 2011 (Base BIEN)



Entre 2005 et 2011, les prix médians au m² des appartements anciens suivent quasiment la même évolution à Garges et dans le Val-d'Oise. Ils sont en constante augmentation depuis 2005 malgré une petite baisse en 2010 (plus modérée à Garges que dans le département) et repartent à la hausse dès l'année suivante pour atteindre leur plus haut niveau sur la période. Ils s'élèvent en 2011 respectivement à 2 870 €/ m² dans le Val-d'Oise et 2 174 €/ m² à Garges.

Prix au m² des appartements anciens à Garges : 2005 / 2011 (Base BIEN)



3. L'impact des PRU sur la diversification de l'offre de logements

La commune de Garges-lès-Gonesse a signé deux conventions partenariales avec l'Anru, l'une sur la Muette (2005) et l'autre sur Dame blanche ouest et les Doucettes (2006).

3.1. La Muette

Excentré, le quartier de la Muette est éloigné de la gare RER et du centre-ville. Il est bordé au nord par la zone d'activités économiques (ZAE) de la Muette, à l'ouest par le parc de loisirs du Fort de Stains et un complexe sportif, au sud par le quartier pavillonnaire Carnot. Malgré une réhabilitation en 1985, la Muette restait, avant 2005, le quartier le plus stigmatisé de la commune. Le quartier compte initialement 1 290 logements dont la majorité est gérée par I3F (998 logements) et par OSICA (auparavant SCIC Habitat) (145 logements). Une copropriété regroupe 148 logements.

Un des principaux objectifs du projet urbain est de diversifier l'offre de logements *via* un programme important de renouvellement du parc social. Selon la convention de rénovation urbaine, la diversification de l'offre passe par :

- La démolition de 538 logements d'I3F (soit plus de la moitié du patrimoine I3F principalement situé en cœur de quartier) et la démolition des 148 logements de la copropriété de la Muette (dégradations, sur-occupation...).
- La reconstitution de l'offre locative sociale se fait :
 - en partie sur le site de la Muette (350 LLS) où I3F reconstruit 270 logements sociaux (108 PLUS CD minoré, 135 PLUS et 27 PLAI) et SCIC Habitat Ile-de-France reconstruit 80 logements sociaux,
 - en partie hors site (189 LLS) reconstruits :
 - soit dans la commune (30 logements dans le quartier des Doucettes),
 - soit hors commune (158 logements).
- Réhabilitation des logements existants :
 - I3F : 462 logements,
 - SCIC Habitat : deux groupes immobiliers dont un immeuble de 65 logements et un ensemble de logements individuels constitués de pavillons en bande.
- Résidentialisation des logements I3F et SCIC.

La diversification passe aussi par l'intervention de l'AFL. En 2009, l'AFL a livré une opération de 20 logements, une autre de 31 logements étant en chantier mi-2013.

Le projet vise aussi les objectifs suivants : créer un quartier attractif en entrée nord-est de la ville, désenclaver le quartier par la création d'une voie de liaison au centre-ville, conforter le développement économique et maintenir le niveau démographique du quartier.

3.2. Dame blanche ouest et les Doucettes

La convention de rénovation urbaine Dame blanche ouest et les Doucettes porte sur deux quartiers de grands ensembles.

Le quartier Dame blanche ouest est situé entre la gare et le centre-ville et bénéficie d'un vaste complexe d'équipements publics : marché, écoles, collège, piscine, patinoire, gymnase. Mais le quartier souffre d'une forme d'enclavement, liée à sa composition urbaine. Il compte au total 2 148 logements, pour la plupart très dégradés, dont 1 483 logements en copropriétés. Ces copropriétés sont souvent de grande taille (les Vergers : 450, Muettes : 350, Garges ouest : 239), et un groupe de 665 logements locatifs conventionnés gérés par l'OGIF).

Le projet poursuit les objectifs suivants :

- diversifier l'offre, en démolissant (les démolitions sont limitées à une soixantaine de logements permettant de créer ainsi une nouvelle voirie de desserte interne) et en construisant des logements en rapport avec les besoins des parcours résidentiels ;
- intervenir sur les copropriétés avec la mise en place de plans de sauvegarde (deux en cours, un à l'étude). Il s'agit principalement d'interventions de réhabilitation des bâtiments et des parties communes. Les interventions sur les logements et les espaces extérieurs privés restent modestes ;
- restructurer l'offre commerciale et renouveler les équipements scolaires : reconstruction des 2 groupes scolaires ;
- désenclaver le quartier, en créant des voies de desserte interne depuis les RD périphériques et l'avenue du Plein-Midi, faciliter les mobilités ;
- ouvrir les équipements publics à tous les habitants, y compris ceux de la ville et de l'agglomération ;
- développer les qualités paysagères du quartier.

Le quartier des Doucettes est situé en bordure du centre-ville mais se développe surtout vers le sud. Il compte 1 398 logements, presque uniquement sociaux, et seulement 72 logements privés. Sa forte identité, que le projet souhaite conserver, est liée à l'origine majoritairement hispanique d'une population qui a transité par les bidonvilles de la région parisienne.

Le projet prévoit de transformer la forme urbaine du quartier et de diversifier l'offre en habitat :

- passer d'un taux de 95 % de logements locatifs sociaux à un taux après opération de 80 % ;
- favoriser la programmation de logements locatifs intermédiaires et en accession permettant les parcours résidentiels au sein du quartier, de la ville et de l'agglomération ;
- constituer une morphologie bâtie mieux adaptée à la demande et assurer une transition avec les quartiers limitrophes ;
- réhabiliter les immeubles pour permettre une remise à niveau durable et une harmonisation de la qualité de l'offre à l'échelle du quartier ;
- augmenter le parc de logements : construire 413 logements, soit près de 200 de plus qu'actuellement ;
- favoriser les liaisons inter quartiers et désenclaver le quartier.

Les démolitions sont peu nombreuses (124 logements), les terrains vacants permettant de reconstituer l'offre de logements sociaux de la Muette.

Trois programmes en accession sociale à la propriété voient le jour dans le quartier des Doucettes⁶³. Une première opération menée par I3F, composée de 25 maisons individuelles, a été livrée à la rentrée 2011. Deux autres opérations sont portées par Logirep : un programme mixte de 56 logements, dont 37 réservés à l'accession à la propriété, et une résidence de 32 logements.

3.3 À l'échelle de la commune

Les deux conventions de rénovation urbaine de Garges posent la diversification de l'offre de logements comme un objectif central et proposent pour cela, une palette de dispositifs d'intervention, tant pour le parc social que privé.

Toutes deux déclinent l'ensemble des outils de la diversification :

- la démolition de logements sociaux,
- la reconstitution de l'offre locative sociale sur site et à l'échelle de la commune (en dépit d'un PLH approuvé en juin 2007, il n'y a pas ou très peu de reconstitution de l'offre à l'échelle de l'agglomération),
- la diversité des produits de la reconstitution de l'offre,
- la programmation de logements pour la Foncière (190 logements au total),
- la programmation de logements en accession sociale à la propriété,
- la réhabilitation du parc social et des copropriétés dégradées (remise à niveau du bâti, dispositif de suivi du peuplement...).

Les conventions déclinent aussi une première ébauche de programmation avec des objectifs de production de logements privés. La convention de la Muette (mars 2005) prévoit : « la mise en place d'un appel d'offre auprès des promoteurs privés pour la réalisation de programmes en accession destinés à améliorer la diversité de l'offre ». Dans ce contexte l'opportunité de bénéficier de la TVA réduite dès 2006 a donné à la ville des arguments supplémentaires pour attirer des promoteurs. La production de logements neufs par des promoteurs privés (une dizaine travaille aujourd'hui avec la commune de Garges) et des opérateurs de l'accession sociale (Expansiel et I3F) a pour objectif principal de maintenir sur place les ménages des catégories sociales intermédiaires en leur donnant l'opportunité de parcours résidentiel ascendant. Il s'agit de « favoriser la programmation de logements locatifs intermédiaires et en accession pour permettre les parcours résidentiels au sein du quartier, de la ville et de l'agglomération » (convention les Doucettes/Dame Blanche nord).

Dans les deux projets urbains de Garges, la diversification est aussi envisagée sous l'angle de la typologie des logements, des formes urbaines, des fonctions urbaines (restructuration et amélioration de l'offre en équipements, commerces, services, développement d'activités, amélioration des mobilités par la création de voiries, l'amélioration des transports en commun...).

La réalisation des orientations déclinées dans la convention est globalement satisfaisante à l'issue des projets. La programmation initiale a été peu bouleversée, les programmations hors site et hors commune sont désormais programmées, voire réalisées. Concernant l'accession à la propriété, des opérations non prévues ont été réalisées, par exemple sur du foncier libéré par des activités économiques ou sur deux parcelles supplémentaires qui n'étaient pas identifiées dans le projet initial. D'autres ont été densifiées, par exemple un programme de 33 maisons individuelles d'Expansiel, prévu pour 28 maisons au départ.

Concernant la localisation, la situation diffère entre la Muette et les Doucettes. À la Muette, l'essentiel de la restructuration s'est faite en cœur de quartier (2 opérations de la Foncière...), même si « force est de prendre acte d'une implantation plus distancée des opérations de copropriété privées »⁶⁴. Aux Doucettes au contraire, le cœur de quartier reste composé d'habitat social collectif et les opérations privées sont situées en périphérie du quartier.

⁶³ ANRU

⁶⁴ ACT Consultants et al., *Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. Le projet de La Muette / Dame Blanche Nord / Doucettes à Garges-lès-Gonesse, étude pour le CES de l'ANRU, 2009.*

Synthèse des deux projets de rénovation urbaine de Garges-lès-Gonesse

	La Muette	Dame blanche ouest, les Doucettes
Tissu urbain initial, superficie	<p>Quartier excentré et stigmatisé.</p> <p>Habitat social dégradé et copropriété de 148 logements qui connaît une situation sociale et financière particulièrement difficile.</p> <p>Equipements obsolètes.</p>	<p>Dame blanche ouest : entre la gare et le centre-ville (2148 logements)</p> <p>Quartier enclavé, refermé sur lui-même, peu attractif. Poids important des copropriétés en difficulté, dysfonctionnement de l'organisation viaire.</p>
Date signature convention	2005	2006
Financements prévisionnels (TTC)	420 M€ (dont 140,6 M€ pour La Muette)	
Principaux éléments de programme	<p>Le projet de la Muette a pour objectif une rénovation globale du quartier, incluant la démolition d'une grande partie de logements, la réhabilitation et la résidentialisation des immeubles conservés, ainsi qu'une reconstitution d'un patrimoine mixte.</p> <p>L'opération s'articule autour d'une trame viaire restructurée pour désenclaver le site et permettre l'urbanisation par îlot.</p> <p>Le programme prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -démolition de logements sociaux : 536 (par I3F) -reconstitution de l'offre de logements, plusieurs îlots d'habitation à la place des immeubles démolis. Programmes de logements libres (location ou accession) implantés pour diversifier l'offre. -démolition ou restructuration de la copropriété de la Muette -réhabilitation et résidentialisation, -rénovation / construction des équipements publics - désenclavement du quartier par la réfection des voies existantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Les Doucettes <p>Objectif de diversification de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> -création et renforcement des liaisons viaires du quartier avec les rues structurantes, -développement de logements en accession sociale et locatif intermédiaire, - construction, réhabilitations des patrimoines LOGIREP, RUF, SONACOTRA, ancien AEDIFICAT, -développement d'équipements. <p>Au nord et à l'est : implantation de constructions neuves.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dame blanche ouest : <ul style="list-style-type: none"> - Intervention sur les espaces publics et les copropriétés. -Renouvellement du parc de logements et redressement des copropriétés en grande difficulté (résidentialisation des îlots OGIF, requalification copropriétés dégradées...) -Reconstruction de deux groupes scolaires (Cachin et A. France) -Restructuration du centre commercial des Portes de la Ville -Actions pour désenclaver le quartier : création d'une liaison nord-sud pour ouvrir les équipements du cœur de quartier sur la ville, et amélioration de l'accès au centre-ville ; réalisation d'une « entrée de quartier » au nord.

4. Les stratégies d'acteurs et les conditions de valorisation

Il y a bien eu, dans la commune de Garges, valorisation des quartiers au sens de processus de détermination de la valeur d'une entité et/ou de processus d'amélioration de sa valeur. Plus qu'un facteur isolé, c'est une conjonction de facteurs qui a permis cette évolution favorable et produit, par l'enclenchement d'un « cycle vertueux », des effets positifs.

Le projet de rénovation urbaine a permis d'amorcer le processus de valorisation. Comme le notait le rapport ORF de 2011, « ici la « méthode Anru » est mise en œuvre de façon très efficace : une intervention massive, rapide et simultanée sur le bâti, l'urbain, la gestion transforme en profondeur l'image du quartier (qualité urbaine et architecturale) et donne confiance aux promoteurs qui viennent investir et proposer de l'accession à la propriété »⁶⁵. L'exemple de

⁶⁵ 2011, p. 32.

Garges montre que les évolutions impulsées par le PNRU peuvent être rapides, quelques années seulement après la signature des conventions.

Les facteurs qui ont rendu possible ce processus de valorisation sont :

- La mise en place du processus de mutabilité du foncier. Le quartier de la Muette à Garges était un cas exemplaire de quartier mono-bailleur (I3F) construit sur une grande parcelle. Le travail enclenché dans le cadre du PRU a d'abord été de construire les conditions à une mutabilité du foncier : création d'un parcellaire de taille limitée, création de voiries, reprise des réseaux enterrés (énergie, télécommunications...) rénovés et mis au droit de la voirie pour faciliter les interventions, transfert de la propriété foncière du bailleur à la ville, mise en cohérence entre le statut juridique du foncier, son usage et sa gestion, résidentialisation pour distinguer les espaces privés et publics... Ce travail peu visible mais néanmoins essentiel (la mutation du foncier est avant tout une question de réseaux), est très coûteux et chronophage ; il doit donc être financé, au moins en partie, par les pouvoirs publics. Le mérite des deux PRU de Garges est d'avoir enclenché ce processus de mutabilité.
- La construction et la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine ambitieux et de qualité. Les projets à Garges sont ambitieux par leur ampleur, leur coût, leur volonté de transformer l'image du quartier, une certaine exigence en matière de qualité urbaine et architecturale. La monographie d'Act consultants⁶⁶ fait état, pour le quartier de la Muette, du haut niveau de prestation du parc social et de la qualité qui caractérise les cinq îlots urbains composant une centralité de quartier. Joint à l'opportunité de bénéficier d'une TVA réduite sur la presque totalité du territoire, ces projets ont réellement contribué à transformer l'image du quartier et favoriser l'investissement des promoteurs.

Les modalités de conduite des projets ont aussi contribué aux évolutions positives du territoire.

4.1. La commune

La réussite d'un projet urbain suppose une forte volonté politique. Elle est présente à la mairie de Garges, engagée de longue date dans les procédures de politique de la ville, et à la direction du bailleur I3F, très investi dans la rénovation urbaine.

À l'échelle régionale, le bailleur I3F avait élaboré un plan d'intervention dans les quartiers sensibles intégrant les futures possibilités offertes en matière de démolitions. Ces deux acteurs ont ainsi pu saisir rapidement et de manière efficace les opportunités offertes par le PNRU d'abord, puis par l'exonération de TVA. Sollicitée par les promoteurs dès la fin des années 2000, la ville a facilité l'investissement des promoteurs tout en veillant à une maîtrise des prix de vente, dans l'objectif affiché de faciliter l'accession pour les Gargeois.

La réussite d'un projet suppose aussi une bonne ingénierie. À Garges, la ville a fait le choix de la formule « ZAC + bilan global d'aménagement + appui sur un aménageur professionnel », l'AFTRP pour le quartier de la Muette et SEMAVO pour les quartiers des Basses Bauves, Doucettes et Dame blanche. 4 ZAC ont été créées par la commune en 2005 et 2006, toutes situées sur le périmètre des projets de rénovation urbaine.

⁶⁶ Ibid.

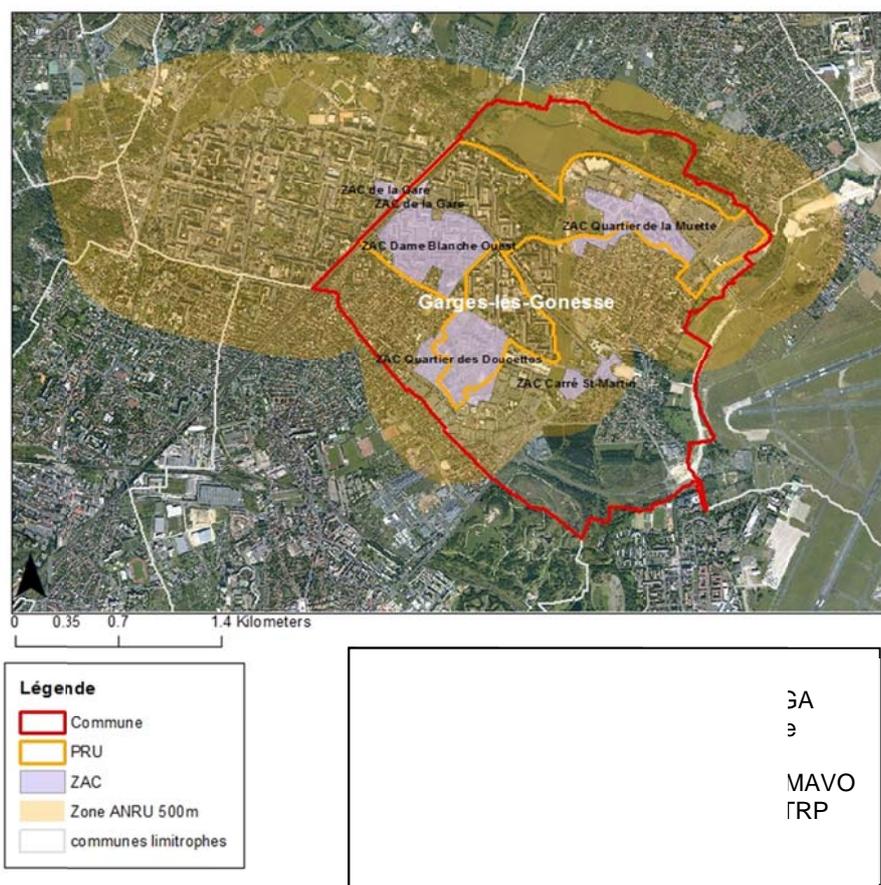
4.2. Les promoteurs

Une douzaine de promoteurs ont investi le territoire à partir de 2006, dont des majors tels que Nexity, Bouygues immobilier, Icade. Expansiel est présent au travers d'une opération d'accèsion sociale à la propriété d'une soixantaine de logements. La majorité des programmes ont été lancés entre 2009 et 2011, période de fort investissement de la commune par les promoteurs. D'après les données du GRECAM, cette dynamique s'arrête en 2012 et 2013, années où il n'y a aucune commercialisation nouvelle.

4.3. La Foncière

En 2009, l'AFL a livré une opération de 20 logements, une autre de 31 logements étant en chantier mi-2013. Située en cœur de quartier, l'opération attirerait une clientèle du 1 % plus favorisée que les habitants du quartier⁶⁷.

ZAC, PRU et zone de 500 mètres



5. Fragilités et risques

Ces évolutions positives ne doivent pas occulter la fragilité du processus de valorisation et les risques potentiels par rapport au devenir du quartier et à celui des accédants. Plusieurs questions se posent, sans pouvoir aujourd'hui y répondre de façon précise faute de données de terrain suffisantes : celle de la capacité des ménages accédants à faire face dans la durée aux charges de copropriété, celle du devenir des nouvelles copropriétés, celle de la mixité urbaine et sociale et de l'impact des constructions nouvelles sur les rapports sociaux.

Les données d'Expansiel sur le profil social des accédants d'une opération de 72 logements située dans le quartier de la Dame blanche (commercialisation débute fin 2009) donnent toutefois des informations partielles mais intéressantes. Elles montrent que 18 % d'entre eux sont des

67 Audition ORF, 2009

investisseurs, largement originaires de l'extérieur à l'Île-de-France. La location de 1/5^e des logements dès le départ de l'opération est un premier facteur de risque. Les primo-accédants (82 %) du total sont quant à eux Gargeois (42 %), originaires d'une commune proche (dans le Val-d'Oise ou la Seine-Saint-Denis) à 41 %.

Ce sont, dans leur grande majorité des ménages modestes. Ils sont employés ou ouvriers dans 75 % des cas, ont des revenus moyens limités, 1 619€ pour une personne seule ou 2 448€ pour un couple avec enfant, des durées d'emprunt longues (71 % ont un emprunt d'au moins 20 ans) et des taux d'endettement supérieur à 30 % pour 39 % d'entre eux. Il n'y a que 2 % de cadres parmi les primo-accédants dans cette opération. Ces ménages appartiennent, selon leur composition familiale, au 5^e ou au 6^e déciles (revenu annuel moyen de 19 428€ pour une personne seule et de 22 416€ pour un couple sans enfant).

Les profils sont beaucoup plus modestes que ceux des primo-accédants de Trappes et d'Arcueil, et les ménages y sont donc plus vulnérables. Un suivi rapproché de l'évolution de ces copropriétés est indispensable.

Les évolutions doivent être confortées par une gestion coordonnée et de qualité, impliquant tous les acteurs, par une politique de peuplement et par le volet « social » de la politique de la ville. Le projet doit être renforcé par des interventions complémentaires, par exemple sur les franges du quartier ou sur d'autres quartiers de la commune (la ville demande à inclure Dame blanche nord dans un futur programme national de rénovation urbaine).

Plusieurs enjeux d'échelle plus large sont aussi identifiés par la ville, notamment la réhabilitation de l'entrée de ville autour du pôle gare ou la nécessité de prolonger le tramway T5, jusqu'au Bourget. Ces remarques posent la question d'une gouvernance à l'échelle de l'intercommunalité ou des CDT.

La question des effets sociaux de la cohabitation doit aussi être posée. Si, pour reprendre les termes de la ville de Garges, « des propriétaires côtoient des locataires dans un parc social ou privé⁶⁸ », quels sont concrètement les apports de cette *coprésence* ? Comment la renforcer dans l'espace public, dans la sphère scolaire... ?

68 Ville de Garges-lès-Gonesse.

Annexe 1. Illustrations - *Crédit photo : IAU, J. Bruchet, B. Guigou, F. Huijbregts, M. Carpentier (sauf mention contraire)*

Vue sur le grand ensemble la Dame blanche (1964)



Local d'accueil I3F avant le PRU (2004)



Centre-ville de Garges, place de l'Hôtel de Ville (2006)



Barres à la Muette (2004)



Quartier Dame blanche nord, immeubles et parkings (2006)



Le Hameau de Garges – Ilot Rigault » dans la ZAC des Doucette (2013) –Crédit photo : ©Christophe Mercier pour le Groupe Polylogis



Annexe 2 : Opérations bénéficiant de la TVA réduite à Garges (sept. 2007 à sept. 2012)

Nom résidence	Adresse	Promoteur	Nombre de logements	Prix moyen initial €	Début et fin de commercialisation	Date prévisionnelle	Rythme de vente mensuel	Proximité TC	TVA à 7%
Le domaine du moulin Fossard	Chemin des menées	NEXITY DOMAINES	15	3001	Déc-06 Mars 2009	Déc. 2008	0,59	RER D : GARGES-SARCELLES à 1200 m	500 mètres
Le Vivaldi	Avenue Stalingrad, 3 rue Hyppolite	EUROPEENNE DE CONSTRUCTION	42	3239	Mai-07 Mars 2010	Juin 2010	2,65	RER D : à 1200 m	Nd
Le Verger Saint-Martin	59, impasse Fessou	V PIERRES PROMOTION	33	3091	Juil-07 Mars 2010	Déc. 2009	1,18	RER D : à 2500 m	Oui
La Lutèce	Rue du colonel Fabien	AKERYS PROMOTION	52 + 14 maisons	3327	Sept-07 Sept. 2009	Mars 2010	3,29 (sept.. 2008)	RER D : à 800 m	Oui
Le clos du vieux pays	19, rue Marcel Bourgogne	BOUYGUES IMMOBILIER	62	3862	Mars-09 Sept. 2011	Juin 2011	2,27	RER D : à 2500 m	Oui
Nouvel'air	Boulevard de la Muette	NEXITY FERREAL	130	1827	Sept-09 Mars 2012	Déc. 2011	4,58	RER D : à 1200 m	Oui Quartier de la Muette
Le domaine de Flore	Avenue du 8 mars 1945	EXPANSIEL PROMOTION	59	3041	Oct-09 Mars 2011	Déc. 2012	3,88	RER D : à 850 m	Oui
Les hameaux de Garges	Rue du Tiers pot	AKERYS PROMOTION puis GIH	40 puis 19	3599 puis 3172	Mai-08 Suspendu en sept. 2008, relancée puis suspendue...	-	NS	RER D : à 1200 m	Oui ZAC des Doucettes
Le hameau de Garges T1	Rue du Tiers pot	LOGIH	37	3000 €	Fév. 2010 Sept 2012	Mars 2012	1,22	RER D : à 1200 m	Oui ZAC les Doucettes
Terrasses et Jardins	Avenue de Stalingrad	PROMOGIM	71	3096	Sept-10 Sept. 2011	Sept. 2012	6,05	RER D : à 2500 m	Oui Quartier de la Muette
Mise en scène	Boulevard de la Muette	ICADE PROMOTION LOGEMENT	56	3474	Mars-11 Logts dispo en sept. 2012 : 9	Sept. 2013	2,65	RER D : à 2100 m	Oui ZAC de la Muette
Résidence de la promenade	Rue Balavoine	INFINIM	41	2891	Janv-11 Logts dispo en sept. 2012 : 11	Déc. 2012	1,67	RER D : à 2500 m	Oui ZAC la Muette
Le hameau de Garges, T2	Rue du Tiers pot	LOGIH	34	2743	Mars-11 Logts dispo en sept. 2012 : 17	Mars 2012	0,91	RER D : à 1200 m	Oui ZAC des Doucettes

Source : GRECAM

Synthèse : 52 logements en moyenne par opération, 3 083€/m²; 7 opérations en ZUS, 4 opérations en secteur de 500 mètres

Annexe 3 : Campagnes de commercialisation de la promotion privée

Appartement neuf Garges-lès-Gonesse



Villa Des Ecrivains

Angle Av de la Division Leclerc/rue des Doucettes

Avant-première - Grand lancement de la Villa des Ecrivains avec des conditions exceptionnelles : Prix attractifs et TVA à 7%. C'est le moment de devenir propriétaire de votre appartement à proximité du centre-ville, aux Doucettes dans un nouveau quartier qui vit déjà : une architecture à échelle humaine, espaces... [En savoir plus](#)

Accès au programme : N14, D915, D987 - Gare SNCF.
Exemples de prix et financement : TVA à 7% sous conditions : plafond de revenus et résidence principale.
Bureau de vente : Eugène Varlin Garges-lès-Gonesse. Ouvert du jeudi au lundi de 14h à 19h. Tél.: 01.39.93.61.43 ou 01.40.99.48.08

Demande de documentation

BBC (Bâtiment basse consommation)



LOGICAP
27 rue Gambetta BP135 92154 Suresnes Cedex

Appartement neuf Garges-lès-Gonesse à partir de 165.000 €



Villa Les Prieeses

Quartier des Doucettes

Prix attractifs et TVA à 7% (conditions : plafond de revenus et résidence principale) : c'est le moment de devenir propriétaire de votre appartement dans le nouveau quartier des Doucettes avec plus d'espace, plus de verdure, plus de sérénité. A quelques pas : un parc pour les enfants, la crèche, ... [En savoir plus](#)

Accès au programme : A1, SNCF Gare du Nord. RATP bus 133, 142, 250 A-B, 368.
Exemples de prix et financement : Très attractifs. 3 pièces à partir de 165.000 € Encore quelques appartements. Livraison fin 2013.
Bureau de vente : Situé à l'angle de l'avenue Eugène Varlin et de l'avenue de Stalingrad. Ouvert les Jeudi, Vendredi, Samedi, Dimanche et Lundi de 14h à 19h. Informations et vente au 01.39.93.61.43 et au 06.07.62.45.50.

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 3 pièces	-	à partir de 165.000 €	-

Demande de documentation

Jardin privatif
Terrasse
BBC (Bâtiment basse consommation)



LOGICAP
127 rue Gambetta BP135 92154 Suresnes Cedex

Source : « Immeuf »

Annexe 4 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1^{er} janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU îdF

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Garges avec TVA réduite : 3 083 €		Prix moyen hors zone ANRU à Garges avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 95 avec TVA à 19,6% : 4 063 €	Prix moyen avec TVA réduite dans le 95 : 3 635 €		
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	33 091 €	11	Aucun	NC	8	Aucun	9	Aucun
2ème décile	62 923 €	20	Aucun	NC	15	Aucun	17	Aucun
3ème décile	82 553 €	27	Studio	NC	20	Aucun	23	Aucun
4ème décile	99 185 €	32	Studio	NC	24	Studio	27	Studio
Médiane	118 098 €	38	Studio	NC	29	Studio	32	Studio
6ème décile	141 071 €	46	T2	NC	35	Studio	39	Studio/T2
7ème décile	170 613 €	55	T2 bis	NC	42	T2	47	T2
8ème décile	205 484 €	67	T3	NC	51	T2	57	T2 bis
9ème décile	266 159 €	86	T4	NC	66	T3	73	T3

Ménages locataires du parc social

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Garges avec TVA réduite : 3 083 €		Prix moyen hors zone ANRU à Garges avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 95 avec TVA à 19,6% : 4 063 €	Prix moyen avec TVA réduite dans le 95 : 3 635 €		
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	28 472 €	9	Aucun	NC	7	Aucun	8	Aucun
2ème décile	55 438 €	18	Aucun	NC	14	Aucun	15	Aucun
3ème décile	74 888 €	24	Studio	NC	18	Aucun	21	Aucun
4ème décile	90 673 €	29	Studio	NC	22	Aucun	25	Studio
Médiane	105 411 €	34	Studio	NC	26	Studio	29	Studio
6ème décile	123 217 €	40	Studio / T2	NC	30	Studio	34	Studio
7ème décile	146 810 €	48	T2	NC	36	Studio	40	Studio / T2
8ème décile	179 094 €	58	T2 bis	NC	44	T2	49	T2
9ème décile	229 603 €	74	T3	NC	57	T2 bis	63	T3

Ménages locataires du parc privé

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Garges avec TVA réduite : 3 083 €		Prix moyen hors zone ANRU à Garges avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 95 avec TVA à 19,6% : 4 063 €	Prix moyen avec TVA réduite dans le 95 : 3 635 €		
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	12 248 €	4	Aucun	NC	3	Aucun	3	Aucun
2ème décile	43 292 €	14	Aucun	NC	11	Aucun	12	Aucun
3ème décile	64 145 €	21	Aucun	NC	16	Aucun	18	Aucun
4ème décile	79 812 €	26	Studio	NC	20	Aucun	22	Aucun
Médiane	96 011 €	31	Studio	NC	24	Studio	26	Studio
6ème décile	114 623 €	37	Studio	NC	28	Studio	32	Studio
7ème décile	138 798 €	45	T2	NC	34	Studio	38	Studio / T2
8ème décile	172 935 €	56	T2 bis	NC	43	T2	48	T2
9ème décile	225 587 €	73	T3	NC	56	T2 bis	62	T3

Annexe 5 : Profils des ménages acquéreurs – Programme Le Domaine de Flore, Expansiel Promotion (Source : Expansiel Promotion)

Caractéristiques de l'opération :

Garges Le Domaine de Flore

Nbr logements : 72
 prix moyen/m2 (pkg compris) : 2 485 €
 délai commercialisation : 28 mois

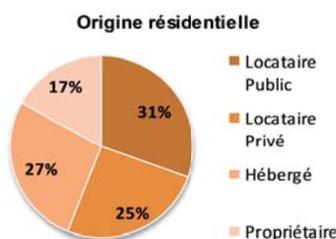
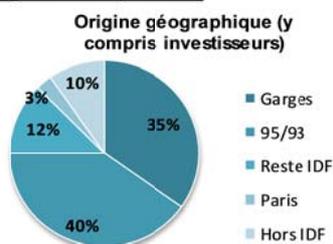
Typologie	Nombre	Prix moyen/m ²	Shab moyenne
F1	8	2 770 €	30
F2	25	2 633 €	43
F3	24	2 361 €	60
F4	15	2 432 €	75

30 primes ANRU

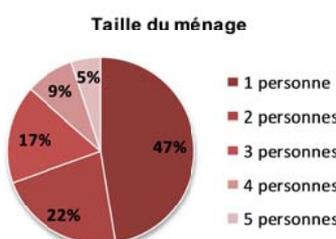
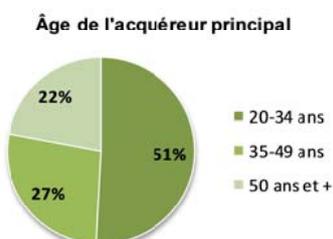
13 acquisitions pour investissement locatif

Caractéristiques des acquéreurs (hors investisseurs sauf mention contraire) :

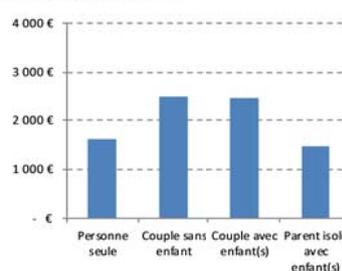
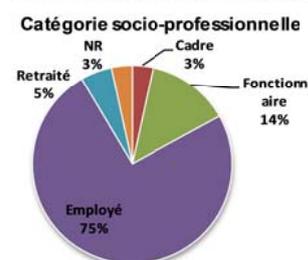
Origine des acquéreurs :



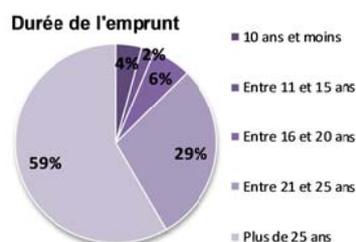
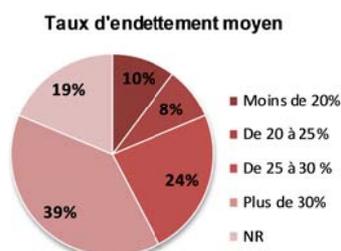
Caractéristique du ménage :



Revenus mensuels moyens et catégories socio-professionnelles :



Financement de l'acquisition :



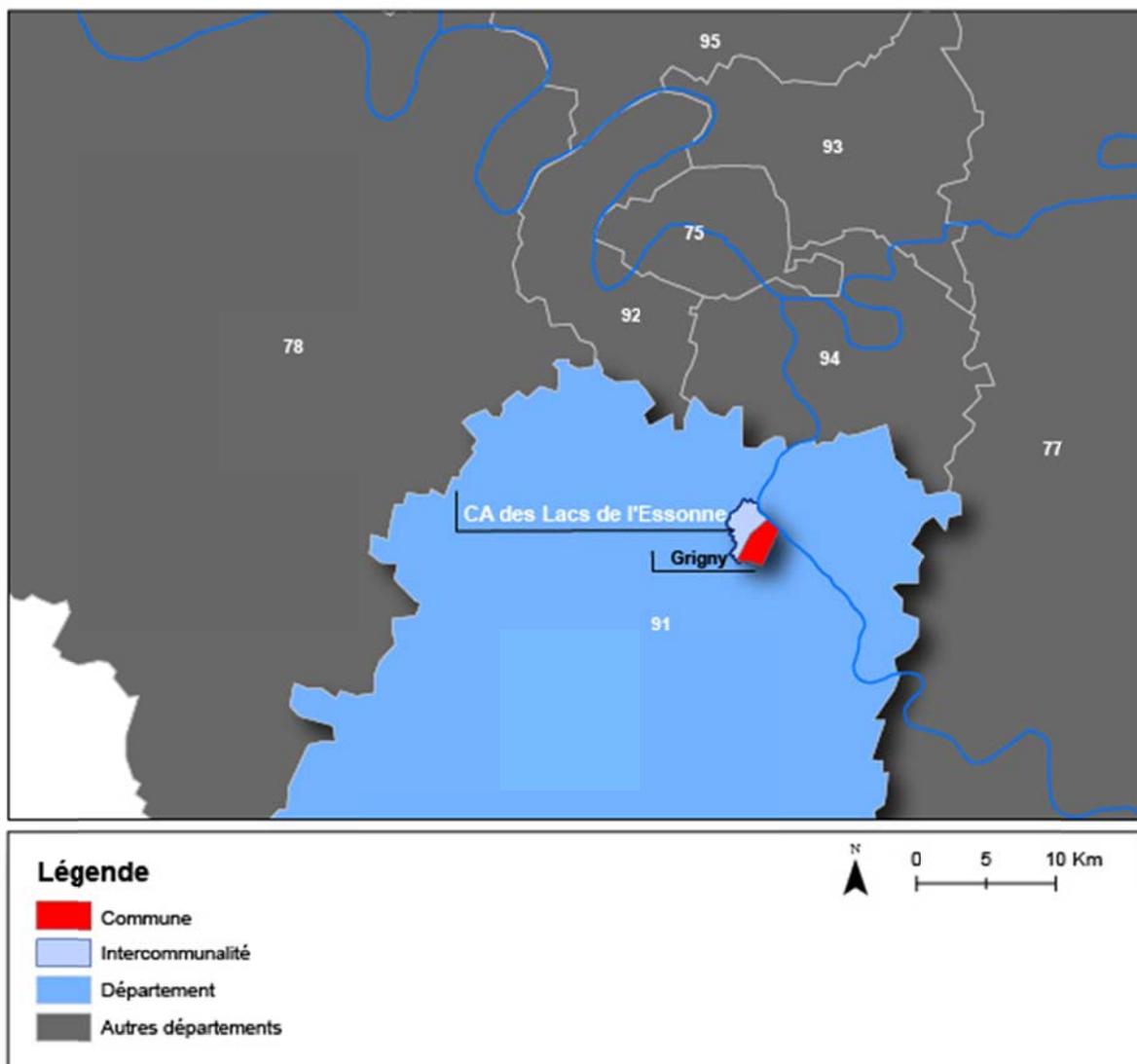
Annexe 6 : Sources

Ce zoom s'appuie sur plusieurs sources : la littérature grise disponible, la table ronde de l'étude de l'ORF de 2011 (audition de Frédéric Meynard, directeur général adjoint du Développement à la ville de Garges), la monographie d'Act Consultants, cf Géo et l'IUP, dans le cadre de l'étude « Diversité de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine », 2009, Puca, CES de l'Anru.

Grigny (91)

À Grigny, le PRU et le dispositif d'exonération de la TVA sont insuffisants pour enclencher un processus de valorisation foncière.

Malgré un fort volontarisme, la création d'une ZAC et la présence de deux PRU, certes atypiques car comportant peu de démolitions, la ville n'est parvenue à sortir que deux programmes immobiliers d'un total de 79 logements, et ce il y a près d'une dizaine d'années (en 2003, avec un prix moyen autour de 2 100€ / m²). Il n'y a donc toujours pas, à l'heure actuelle, de prix de référence du neuf sur cette commune. Les prix de vente de l'ancien y sont parmi les plus bas d'Île-de-France et les opérateurs sont toujours réticents à investir, comme en témoigne l'ajournement d'une opération mixte récente dans la ZAC Centre-ville. Cette situation, qui s'explique en partie par une situation sociale dégradée et par la situation financière difficile de la commune et de l'intercommunalité, appelle sans doute des modes opératoires renouvelés.



Données de cadrage

- Maire : Philippe RIO (Union de la Gauche), depuis 2013. Prédécesseur : Claude VAZQUEZ (Union de la Gauche)

Démographie et finances locales

- Population commune (2009) : 26 860 habitants
- Population communauté d'agglomération (2010) : 58 683 habitants
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 1 097 €
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1 171 €

Politique de la ville

- Quartiers de la politique de la ville classés politique de la ville en 1994 (GPU)
- CUCS intercommunal de Grigny / Viry-Châtillon 2007-2009
- 2 ZUS (293 ha sur Grigny) :
 - Grigny 2 (65 ha)
 - La Grande Borne (253 ha). Cette ZUS est située sur Grigny et Viry-Châtillon.
- Quartiers en rénovation urbaine :
 - Convention n° 133 : ZUS Grigny 2
 - Convention n° 134 : ZUS La Grande Borne

Données sociales ZUS / communes

- Population ZUS (2006) : 26 076, soit 13 205 pour Grigny 2 et 14 103 La Grande Borne.
- Revenu médian par UC en 2009 : 9 635 € (Grigny), 8 892 € (ZUS Grigny 2) et 10 743€ (ZUS La Grande Borne).
- Aucun diplôme ou diplôme niveau inférieur BAC : 67 % Grigny 2 et 70 % Grande Borne
- Part familles monoparentales (2006): 11 % (ZUS Grigny 2), 13 % (ZUS Grande Borne).
- Part ménages d'au moins 6 personnes (2009) : 17,6 % (ZUS Grigny 2), 14 % (ZUS La Grande Borne)
- Part demandeurs d'emplois (2010) : 18 % (ZUS cité Cachin) et 26 % (ZUS La Grande Borne), 19,9 % (commune)
- Part étrangers (2006) : 35,8 % (ZUS Grigny 2), 26 % (ZUS Grande Borne), 19,9 % (commune)
- Part propriétaires : 39 %, soit 3 422 ; locataires : 60 %, soit 5 251, logés gratuitement : 2 %, soit 144
- Part des logements locatifs sociaux (2009) : 43 %

PRU Grigny 2 et La Grande Borne⁶⁹

- Date de la signature des conventions Anru
 - Grigny 2 : 30 janvier 2007. Signature avenant simplifié : 25 mai 2009
 - Grande Borne (Grigny / Viry-Châtillon) : 30 janvier 2007. Avenant 1 (26 juillet 2007), 3 (23 avril 2008), 4 (27 novembre 2008), simplifié (02 juin 2009)
- Nombre de démolitions de LLS : Grigny 2 (0) et La Grande Borne (355)
- Nombre de reconstructions de LLS : Grigny 2 (0) et La Grande Borne (357)
- Nombre de réhabilitations : Grigny 2 (85 logements) et La Grande Borne (2 369)
- Nombre de résidentialisations : Grigny 2 (0) et La Grande Borne (1 657)
- Financement prévisionnel du projet : Grigny 2 environ 83,6 M€ (source GIP) dont 14 M€ financé par l'ANRU et La Grande Borne 278, 5 M€ dont 129 M€ financé par l'Anru.

Documents d'urbanisme

- PLU : 29 juin 2010
- PLHI : en cours de rédaction

⁶⁹ Source Convention ANRU

Grigny est située dans la zone urbaine dense du nord centre de l'Essonne à une trentaine de kilomètres au sud-est de Paris. C'est une commune de 26 860 habitants (2009). Traversée par des coupures urbaines (N7, autoroute A6, RER D) et naturelles (vallées de la Seine et de l'Orge, coteaux), la commune a connu de très forts bouleversements à la fin des années 1960 avec la construction du grand ensemble de la Grande Borne, puis de la deuxième plus grande copropriété de France, Grigny 2. Greffés sur le centre bourg et sur un tissu majoritairement composé de maisons individuelles modestes construites depuis le début du 20^e siècle, ces grands ensembles résidentiels disproportionnés dans leur environnement se sont fortement paupérisés.

La commune, qui est l'une des plus pauvres de la région, cumule depuis plusieurs décennies des difficultés socio-économiques importantes : populations particulièrement fragiles, zone de sécurité prioritaire (ZSP), chômage, précarité... Ses ressources fiscales sont aussi très faibles, d'où un « effet ciseaux » entre l'acuité des besoins et l'indigence des moyens.

Commune « historique » de la politique de la ville, des dispositifs y sont développés depuis le début des années 1980. Suite au grand projet urbain de 1994-1999 (GPU) puis au grand projet de ville 2000-2006 (GPV), les conventions de rénovation urbaine des ZUS Grigny 2 et de la Grande Borne ont été signées le 30 janvier 2007. Par ailleurs, la seconde ville de la communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne créée en 2003 (58 683 habitants en 2010), Viry-Châtillon, est aussi impliquée dans un projet de rénovation urbaine. Les trois quartiers en rénovation urbaine, la copropriété Grigny 2 (5 000 logements sur 45 hectares), le quartier intercommunal situé en majorité sur Grigny de la Grande Borne (3 600 logements sur 90 hectares) et les Coteaux de l'Orge (1 900 logements sur 20 hectares) accueillent plus de 70 % des habitants des deux villes.

1. Un marché du neuf atypique en Essonne, atone et dévalorisé à Grigny

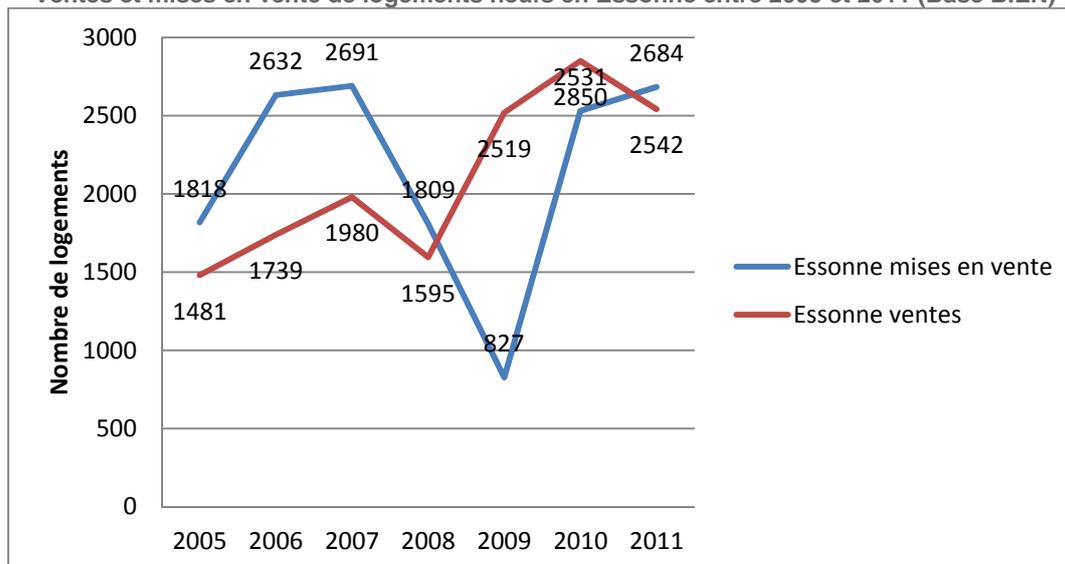
1.1 L'Essonne, un département au comportement atypique en Île-de-France

À partir de 2005, l'Essonne connaît une poussée des commercialisations⁷⁰. Les ventes de logements en recul depuis 2003 repartent à la hausse. Le marché de l'Essonne se comporte de façon atypique. Le ralentissement régional ne l'atteint pas, bien au contraire. Les transactions s'accroissent notablement, passant d'environ 1 500 lots en 2005 à 1 700 unités en 2006. Une poignée de communes profitent largement de cet essor. Brétigny-sur-Orge, Massy, Corbeil-Essonnes, Lisses et Wissous réalisent à elles seules 46 % des transactions de l'année.

De 2007 à 2008, les ventes et mises en vente baissent passant respectivement de 1 980 à 1 595, et de 2 691 à 1 809. Mais l'activité reprend dès l'année suivante avec en moyenne 2 637 logements neufs vendus de 2009 à 2011. L'Essonne demeure en 2011 dans des volumes importants de transactions, bien qu'une légère baisse soit à constater pour cette année. L'impact de la rénovation urbaine, la politique des prix maîtrisés, la concentration de l'offre dans des villes limitrophes de Paris ont stimulé les ventes ces deux dernières années. Mais ce dynamisme ne profite pas à la commune de Grigny.

⁷⁰ Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

Ventes et mises en vente de logements neufs en Essonne entre 2005 et 2011 (Base BIEN)



1.2 L'absence d'impact de la TVA réduite à Grigny

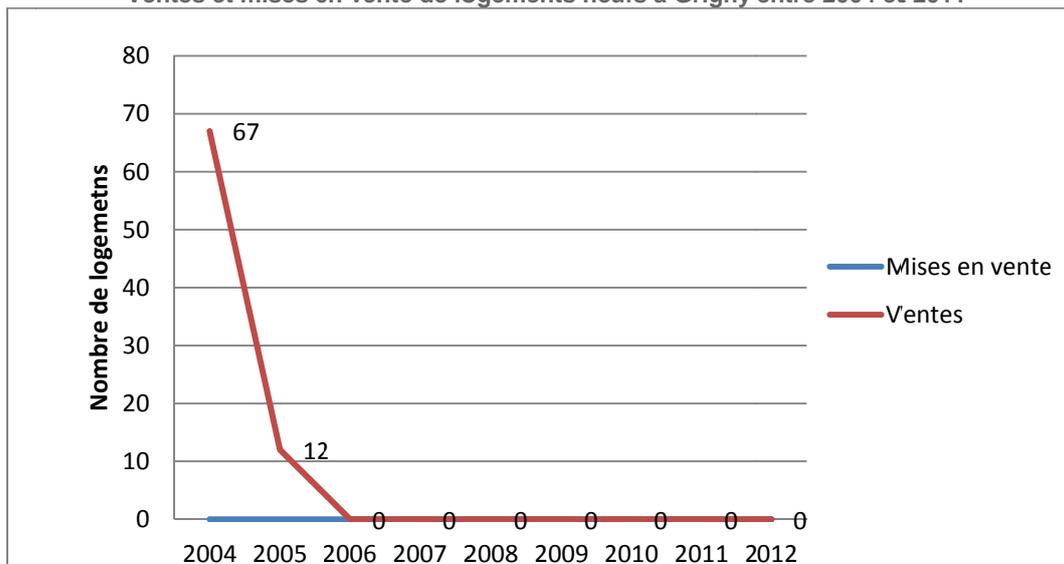
Dans les années 2000, deux opérations sortent de terre à Grigny dans la ZAC Centre-ville. La commercialisation des programmes : le hameau de la ferme neuve par la SEDAF (44 logements) et Les allées Fragonard par CAPRI Résidences (64 logements) se termine au cours de l'année 2005. Elles combinent plusieurs produits immobiliers : accession sociale, locatif social reconstitué, et sont principalement habitées par des ménages originaires de la ville. D'après plusieurs avis (GIP, ATRP) : « c'est un quartier neuf qui fonctionne bien ».

Opérations réalisées à Grigny de 2000 à sept. 2012

Nom résidence	Adresse	Nombre de logements	Prix moyen initial (€)	Début de commercialisation	Promoteur	Rythme vente mensuel global	Date de fin de l'opération	Proximité TC
Le Hameau de la ferme neuve	Chemin du Plessis	44	2 094	sept 2003	SEDAF (EVRY)	2.32	sept 2005	RER D SNCF Grigny-Centre à 1000 m
Les allées Fragonard	Chemin du Plessis	64	2 142	sept 2003	CAPRI Résidences	4.55	mars 2005	RER D SNCF Grigny-Centre à 1000 m

La mise en place du dispositif de TVA réduite (2006) n'a pas suffi à attirer les promoteurs. Les seuls logements construits depuis (100) sont des logements initiés par l'AFTRP dans la ZAC Centre-ville.

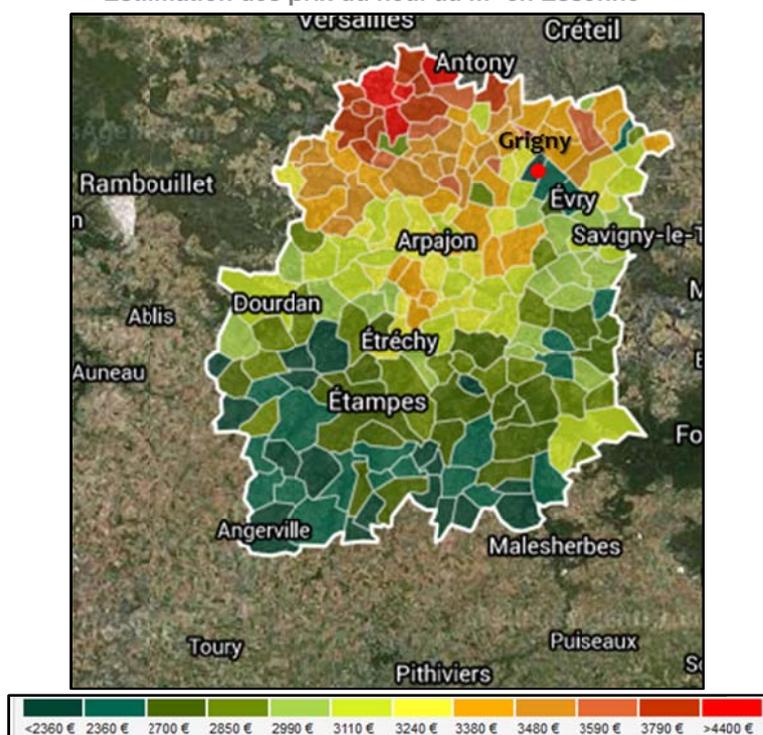
Ventes et mises en vente de logements neufs à Grigny entre 2004 et 2011



Source : ADIL

1.3 Les prix de vente dans le neuf à Grigny et dans le département

Estimation des prix du neuf au m² en Essonne



Le prix moyen des appartements neufs lors du 1^{er} semestre de commercialisation à Grigny oscille entre 2 094 €/ m² et 2 142€/ m². Il évolue peu par la suite, restant inférieur au prix moyen du département. Entre 2007-2012, deux programmes immobiliers sont construits à Viry-Châtillon. Une opération de 9 logements (la résidence de l'Olivier) est commercialisée à 3 340€/ m² et le programme (la résidence de l'Ermitage) de 53 logements est commercialisé à 4 159€/ m².

Les données du GRECAM témoignent d'une stagnation des prix immobiliers dans le département de 2007 à 2010 (environ 3 700€/ m²), puis d'une augmentation fin 2010 pour atteindre en moyenne 4 000 €/ m². La carte souligne la singularité des deux communes de la CALE. Les prix y sont nettement inférieurs à ceux des communes voisines du nord du département, proches en revanche de ceux des communes rurales du sud.

À Grigny, l'opération « Le Hameau de la ferme neuve » est commercialisée en 2 ans, et les « Allées Fragonard » en 18 mois, des périodes de commercialisation très rapides au regard du marché immobilier d'Île-de-France.

En Essonne, la crise économique contribue à ralentir le taux d'écoulement des opérations, qui passe de 6,5 % à près de 3 % au premier semestre 2009. Puis, la vitesse de commercialisation s'accélère jusqu'au second semestre 2011, le taux d'écoulement oscillant de 8,1 à 10,1 sur la période, avant de retrouver le niveau de 2007 autour 6 %.

Évolution du prix moyen au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés :
Essonne et Île-de-France

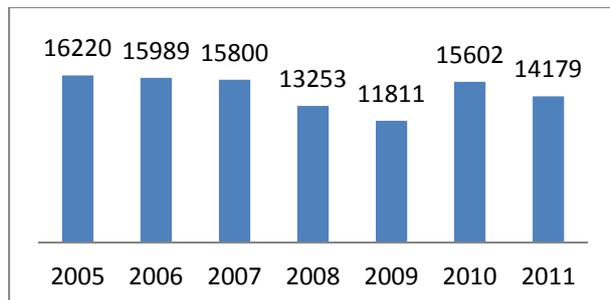
Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
Essonne												
Prix moyen au m ² (€)	3 650	3 680	3 761	3 693	3 716	3 650	3 697	3 830	4 007	4 000	4 007	4 006
évolution/an	+3%	+4%	+3%	+0%	-1%	-2%	-1%	+4%	+8%	+3%	+2%	+0%
Taux d'écoulement(%)	6,37	6,52	5,99	5,47	2,98	8,13	8,92	10,12	8,68	8,38	6,69	6,91
Ventes/programmes/mois	1,8	1,71	1,58	1,32	0,59	2,13	2,26	3,4	2,08	2,29	1,42	1,76
IDF												
Prix moyen au m ² (€)	4 307	4 280	4 266	4 313	4 375	4 351	4 587	4 500	4 687	5 095	5 226	5 112
évolution/an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%
Taux d'écoulement (%)	7,26	6,85	6,62	5,32	3,12	9,14	8,78	10,34	9,94	8,97	7,38	6,33
Ventes/programmes/mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6 % et s'entendent parking inclus.

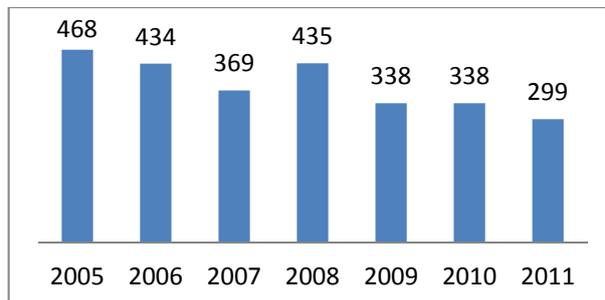
2. Un marché de l'ancien peu dynamique

La crise de 2008 a aussi affecté le marché de l'ancien en Essonne avec une baisse des ventes qui s'intensifie brusquement de 2007 à 2009, avant de remonter à 14 178 en 2011, soit un niveau qui reste inférieur à celui de 2005. Les fluctuations des prix suivent celles des ventes. En Essonne les prix augmentent jusqu'en 2008, fléchissent en 2009, puis repartent à la hausse.

Ventes de logements anciens en Essonne entre 2005 et 2011 (base BIEN)

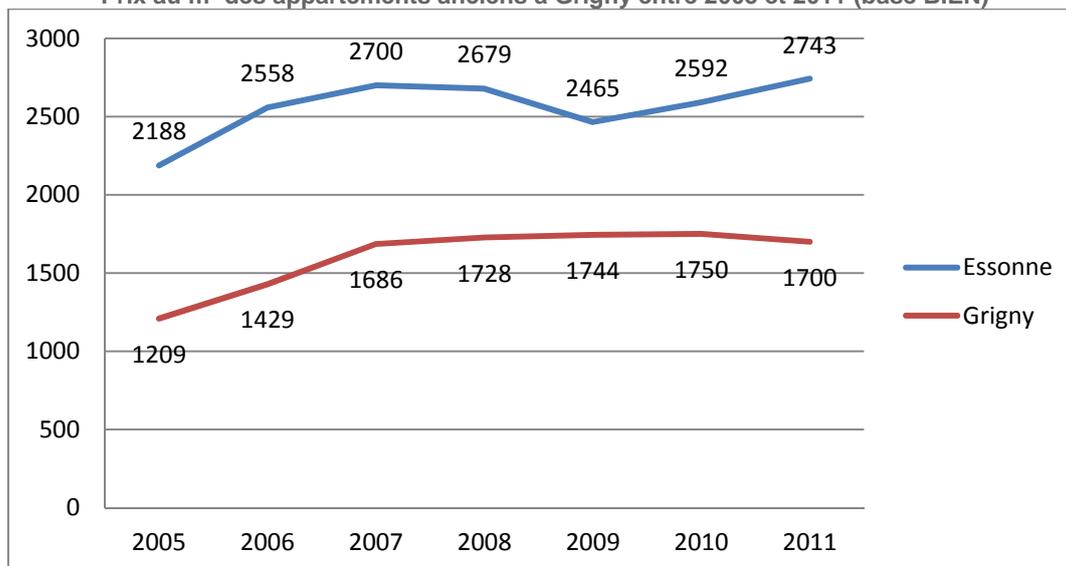


Ventes de logements anciens à Grigny entre 2005 et 2011 (base BIEN)



À Grigny, le nombre de ventes de logements anciens s'établit en moyenne à 400 entre 2005 et 2010, oscillant de 337 pour l'année la plus basse (2007) à 469 pour l'année la plus haute (2005). Après une forte baisse en 2007, les ventes remontent pour l'année 2008 à 435 par an, puis rechutent jusqu'en 2010. Les prix médians au m² des appartements anciens croissent pour leur part de façon significative entre 2005 et 2007 puis restent à peu près stable autour de 1 700€/m², prix très bas en Île-de-France pour une commune desservie par le RER.

Prix au m² des appartements anciens à Grigny entre 2005 et 2011 (base BIEN)



3. Des projets et un fort volontarisme qui « buttent » dans la phase de mise en œuvre

Six ans après la signature de la convention de la Grande Borne, rares sont les promoteurs prêts à investir à Grigny. Il existe pourtant des projets sur le territoire : les deux projets de rénovation urbaine, un projet immobilier en cours sur le quartier des Cholais, un ambitieux projet mixte sur la ZAC Centre-ville qui n'est pas parvenu à se concrétiser. L'objectif de cette note n'est pas de comprendre les raisons de cette situation mais de décrire, de façon succincte, les principaux éléments de projet ayant un impact sur la diversification de l'offre de logements et sur le marché de l'habitat.

3.1. Diversifier l'offre de logement : un objectif secondaire dans les PRU de Grigny

L'intervention sur le logement n'est pas un axe central de la stratégie de la commune de Grigny. La convention de la copropriété de Grigny 2 ne prévoit ni démolition, ni reconstruction et « la

Foncière Logement n'a pas demandé de contrepartie sur le projet » (convention). De bonne qualité de construction, la copropriété de Grigny 2 connaît principalement un processus de dévalorisation de son environnement et de sa forme architecturale ainsi que d'importants problèmes juridiques, de gestion⁷¹ et sociaux. L'essentiel de l'action publique porte sur l'urbain et les enjeux juridiques et de gestion.

Dans la convention de la Grande Borne, les interventions sur le logement « pèse » 40 % de l'ensemble des financements, soit un niveau inférieur en dessous de la moyenne des PRU. Les élus ont fait le choix de peu démolir (10 % du parc social), soit 355 démolitions dans un quartier qui compte 3 700 logements locatifs sociaux environ et 206 logements individuels sur les patios (comptés comme des logements en accession). La démolition est justifiée davantage par la volonté de désenclaver le site que par celle de diversifier l'offre de logement et d'introduire de la mixité sociale. Le projet comprend aussi un volet réhabilitation et résidentialisation.

La reconstitution de l'offre se fait :

- En majorité hors du quartier dans le périmètre de la ZAC Centre qui a été créée en 1996 (soit hors du périmètre opérationnel). 287 logements locatifs sociaux au total sont reconstitués dans la ZAC, pour 95 d'entre eux la construction est en cours.
- En partie dans le quartier de la Grande Borne. 70 reconstitutions de logements locatifs sociaux se font en bordure ouest du quartier de la Grande Borne.

Il y a donc 20 % de reconstitution de l'offre sur site et 80 % hors site, dans la commune.

En matière de diversification de l'offre, la convention fait aussi le choix de peu reconstruire dans le quartier de la Grande Borne, pourtant peu dense. Elle prévoit la construction de 115 logements. L'offre nouvelle est localisée en périphérie pour des raisons morphologiques et de tactique de peuplement, ce qui correspond à un schéma de composition spatiale de la diversification en frange⁷². Elle programme deux produits différents dans deux secteurs situés en frange de la Grande Borne :

- Le locatif privé par l'AFL avec 40 logements sur le secteur Dédale Ravin identifié comme un secteur de diversification. Les contreparties foncières de l'AFL représentent 34 % des m² SHON et sont constituées de 2 terrains : les deux sites ont des surfaces respectives de 2 500 et 2 100 m². En mai 2013, une première opération de 36 logements de l'AFL avait été livrée, une seconde de 38 logements était en chantier⁷³. La convention signale qu'une opération en accession sociale pourrait venir en complément sur ce secteur (non quantifiée).
- 70 logements en accession sociale dans le secteur du Damier (au sud-est en frange du quartier, centralité commerçante, autre secteur de diversification).

3.2. Des projets ambitieux mais en partie en *stand by*

La ZAC Centre-ville est un projet central pour la commune et pour la réussite des opérations de rénovation urbaine⁷⁴. Comme le souligne le PLU de Grigny, elle a pour vocation d'augmenter le nombre d'emplois, de renforcer les fonctions urbaines par la création d'un nouveau centre-ville et l'accueil d'équipements à l'échelle d'une ville de 25 000 habitants. Son périmètre longe l'A6, le tissu résidentiel de l'est de l'A6 (pavillons et copropriété de Grigny 2) et inclut une petite partie du quartier de la Grande Borne (carte). De cette ZAC, la commune attend qu'elle donne une nouvelle attractivité à Grigny, en réalisant un cœur de ville attractif et dense et qu'elle fonctionne comme un trait d'union entre les quartiers de la Grande Borne et Grigny 2.

Le programme de la ZAC est mixte, le projet se décompose en différents îlots. L'îlot Cœur de ville comprend 5 secteurs (soit près de 100 000m² de SHON) et près de 400 logements imbriqués aux commerces. Le programme prévoit 400 logements (8 000 m²), la construction d'un nouveau

71 Grigny 2 compte plus de 5 000 logements et 105 immeubles, 29 syndicats de copropriétaires (1 syndicat principal assurant la gestion des espaces et des réseaux communs) et 28 syndicats secondaires.

72 Act, Cerfise, Cf. Géo, Diversification de l'habitat et mixité sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. Rapport de synthèse. 15 octobre 2009.

73 Données transmises par l'AFL

74 Yann Watkin et Brigitte Guigou, « Intégration urbaine des quartiers en rénovation dans trois territoires franciliens. La Grande Borne, les Coteaux de l'Orge Grigny/ Viry-Chatillon (Essonne) ». Tome 2. IAU-idF, mai 2011.

centre commercial de 45 000 m² (suite à la démolition de l'actuel qui est en difficulté), avec deux, trois moyennes surfaces, un cinéma, une vingtaine de boutiques. Le positionnement de cette zone commerciale est ambitieux : l'objectif est d'attirer au sein d'une vaste zone de chalandise qui va bien au-delà de la communauté d'agglomération. Cette partie du programme n'a pas encore pu se concrétiser, faute d'investisseurs. Le permis de construire était déposé, mais est devenu caduque. Malgré un prix du foncier abordable (la commune souhaiterait que les prix avoisinent les 2 700 euro / m²) ce projet ambitieux est en proie à des blocages dans une conjoncture peu favorable.

L'opération immobilière dans le secteur des Cholais⁷⁵, qui fait partie de la ZAC Centre-ville, est en cours (95 logements, promoteur : Les Nouveaux Constructeurs). Mais le projet est en train d'être revu par le promoteur car sa forme urbaine (barre, un hall pour un grand bâtiment comprenant de nombreux logements) ne convenait pas à la municipalité.

Concernant le PRU de la Grande Borne, cinq principes généraux sont affichés :

- désenclaver le quartier, définir un nouveau réseau viaire hiérarchisé et réduire l'impact des voiries difficilement franchissables,
- réorganiser les espaces publics et clarifier le foncier,
- définir de nouveaux îlots résidentiels aménagés et requalifiés,
- remettre à niveau les équipements existants et en créer de nouveaux,
- mettre en œuvre de nouveaux programmes de logements et en démolir 355.

Ces orientations générales se déclinent au travers de plusieurs types d'interventions.

- Le PRU donne priorité aux interventions sur les équipements, les commerces, les services, qui représentent 25 % de l'ensemble des financements de la convention. Deux écoles ont, par exemple, été construites sur Grigny 2⁷⁶, le gymnase a été rénové, l'espace Jeunes Nelson Mandela et le centre de la Vie sociale ont été livrés.
- Un volet ambitieux d'interventions concerne l'urbanisme et l'aménagement (25 % des financements de la convention) :
 - la création de voies nouvelles à l'intérieur des quartiers,
 - l'aménagement de voies bus et anticipation de l'arrivée de deux infrastructures de transport importantes : le TTME (tram-train Massy Evry) et un futur TZEN 4, qui constitue une voie dédiée au bus (ligne TICE 402) en site propre, dont les mises en service sont prévues à horizon 2017,
 - la réalisation du pont de franchissement de l'autoroute A6 (en cours).
- Une priorité est aussi accordée au développement économique et à la création d'emplois. La commune et la communauté d'agglomération en charge du domaine se sont appuyées sur différents dispositifs, tels que la ZFU (créée en 1996), les fonds FEDER, la création de ZAC (dont celle des Radars réservée à l'activité et où 500 entreprises étaient recensées en 2010), la création d'un hôtel d'entreprises, d'un centre de formation, d'une Maison de l'Emploi... Cette politique produit des résultats en matière de création d'emplois (110 emplois créés) mais ces emplois sont peu adaptés aux habitants du territoire.

⁷⁵ Entretien avec Maryvonne Mateu, Chargée de projet AFTRP, 19/07/2013.

⁷⁶ Les écoles de la Ville sont particulièrement saturées en raison du taux de natalité élevé de la commune (800 naissances/an).

Synthèse des principaux projets urbains de Grigny

	Copropriété Grigny 2 ⁷⁷	Quartier la Grande Borne
Tissu urbain initial, superficie	5 000 logements sur 45 hectares et 12 000 habitants, soit la moitié de la population de Grigny	3 600 logements sur 90 hectares
Calendrier	ANRU débute en 2007. Approbation d'un projet de redressement prévue pour le 27 juin 2013.	Opérations ANRU menées depuis 2007, report à 2014 de la fin des travaux.
Montant des travaux	83,6 M€ (coût en 2010)	278, 5 M€ (prévu dans la convention ANRU)
Principaux éléments de programme	<p><u>De façon générale</u>, il s'agit d'enrayer les dérives sociales du site par une action sur les flux de population et sur la fraction du parc de logements qui les favorise, de maintenir les équilibres économiques de la copropriété, et d'intégrer progressivement Grigny 2 dans un ensemble urbain parachevé par des actions d'aménagement</p> <p>Le projet urbain prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restructuration commerciale (Barbusse) • Réaménagement du square Surcouf • Requalification des rues Vlaminck, Renoir et Curé. Création d'une voie pour rejoindre la route de Corbeil. À plus long terme requalification des voiries structurantes et rétrocession de celles-ci au domaine public • Rénovation de l'école Langevin-Perrin, de l'école Belle au Bois Dormant / Petite Sirène et du Gymnase Jean-Louis Henry. À plus long terme : réhabilitation des équipements publics • création d'une voie de désenclavement entre la rue Renoir et la rue Pierre Brossolette. 	<p>Le désenclavement du quartier et son ouverture sur l'extérieur, à travers la définition d'un nouveau réseau viaire hiérarchisé, lisible et créateur de lien :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réaménagement de la RN445 et de son rond-point en boulevard urbain, <ul style="list-style-type: none"> • franchissement de l'A6, • création abandonnée depuis d'une passerelle piétonne au-dessus de l'A6, création de la Traversante (voie de la Plaine) • prolongement de la rue du Minotaure entre la Treille et le Damier, • création diverses et reprises de voies.

4. Stratégies d'acteurs

Sur l'enjeu de la diversification de l'offre d'habitat et de la dynamisation du marché immobilier, la situation actuelle à Grigny n'a pas (ou très peu) évolué. Le volontarisme de la commune se heurte aux réticences des opérateurs privés, qui restent dans une posture d'évitement.

⁷⁷ Depuis la fin des années 1990 différents outils ont été mis en place pour soutenir la copropriété de Grigny 2 : prêt à l'accession à taux très préférentiel pour attirer les classes moyennes (1997), plan de sauvegarde (2001) et opération de portage et de restructuration immobilière (2004), lancement du projet de rénovation urbaine (estimé à 16,5 millions d'euros) en 2007. En 2010 la convention et le plan de relance sont presque complètement exécutés. L'AFTRP, chargé par l'État depuis 2005 d'acquiescer des logements pour les restructurer, peut louer des logements dans le cadre du régime convention PLS qui ouvre droit à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et à une TVA réduite à 5,5% sur les travaux. Après une longue phase d'études complémentaires, l'objectif est désormais de parvenir à l'approbation d'un « projet de redressement » au conseil d'administration du GIP prévu le 27 juin 2013.

Annexe 1 : Illustrations

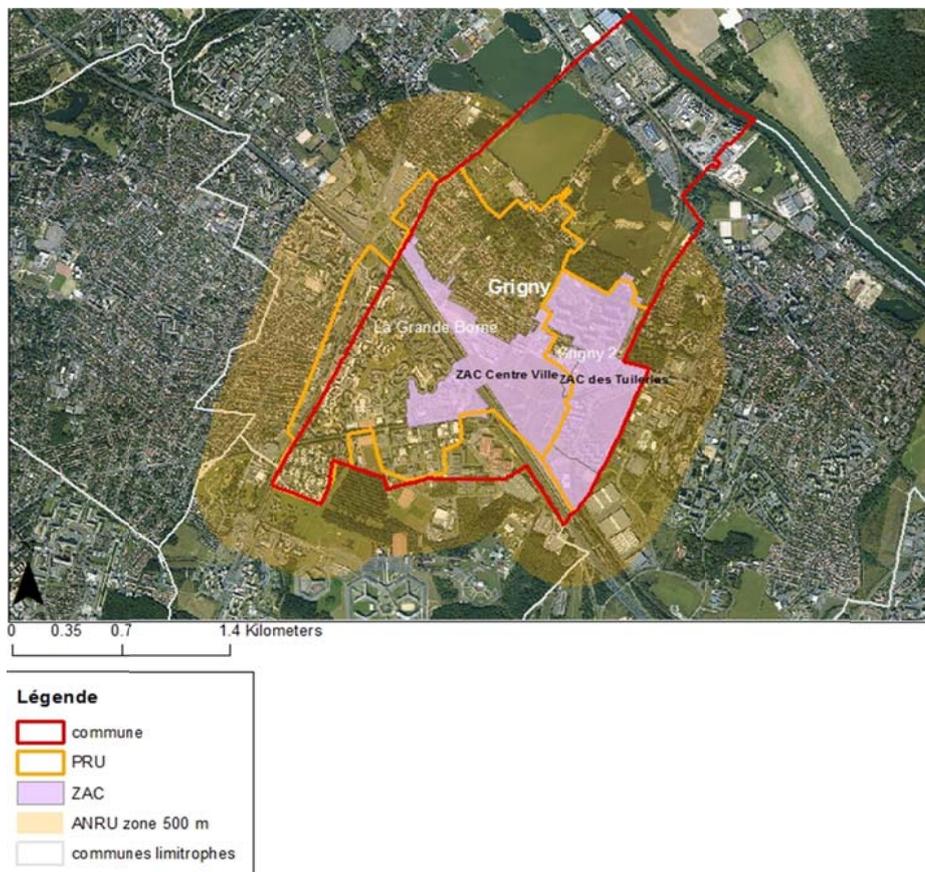
Vue aérienne de Grigny



Vue aérienne de la ZAC Centre-ville



Secteurs PRU, zone des 500 mètres, ZAC : Grigny



GRIGNY 2, la copropriété et la ZAC Centre-ville
Barres de la copropriété et parkings



Panneau d'information sur la construction d'une école maternelle et primaire, ZAC centre ville

GRIGNY 2, la copropriété et la ZAC Centre-ville
Barres de la copropriété et dalle



Opération de logements neufs dans la ZAC Centre-ville



LA GRANDE BORNE

Bâtiment en serpentin à la Grande Borne et voirie

A6, mur anti-bruit, la Grande Borne



Bâtiment en construction



Vue école au 1er plan



Crédits photos : IAU-idf

Annexe 2 : Campagne de commercialisation de la promotion privée



Source : <http://caficonseil.net/grigny.htm>

Annexe 3 : Liste des entretiens

- Jean-Sébastien Carage, directeur du GIP de Grigny et Viry Chatillon, le 08/07/2013.
- Maryvonne Mateu, chargée de projet AFTRP, le 19/07/2013.

Annexe 4 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1^{er} janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU îdF

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen zone ANRU à Grigny avec TVA réduite	Prix moyen hors zone ANRU à Grigny avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 91 avec TVA à 19,6%		Prix moyen avec Tva réduite dans le 91	
		Offre inexistante	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	21 781 €	NC	NC	5	Aucun	6	Aucun
2ème décile	56 949 €	NC	NC	14	Aucun	16	Aucun
3ème décile	76 980 €	NC	NC	19	Aucun	21	Aucun
4ème décile	92 770 €	NC	NC	23	Studio	26	Studio
Médiane	108 680 €	NC	NC	27	Studio	30	Studio
6ème décile	131 214 €	NC	NC	33	Studio	37	Studio/T2
7ème décile	159 742 €	NC	NC	40	Studio/T2	45	T2
8ème décile	196 604 €	NC	NC	49	T2	55	T2 bis
9ème décile	255 926 €	NC	NC	64	T3	71	T3

Ménages locataires du parc social

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen zone ANRU à Grigny avec TVA réduite	Prix moyen hors zone ANRU à Grigny avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 91 avec TVA à 19,6%		Prix moyen avec Tva réduite dans le 91	
		Offre inexistante	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	20 031 €	NC	NC	5	Aucun	6	Aucun
2ème décile	52 234 €	NC	NC	13	Aucun	15	Aucun
3ème décile	71 923 €	NC	NC	18	Aucun	20	Aucun
4ème décile	85 600 €	NC	NC	21	Aucun	24	Studio
Médiane	98 971 €	NC	NC	25	Studio	28	Studio
6ème décile	114 955 €	NC	NC	29	Studio	32	Studio
7ème décile	139 058 €	NC	NC	35	Studio	39	Studio
8ème décile	171 240 €	NC	NC	43	T2	48	T2
9ème décile	220 948 €	NC	NC	55	T2 bis	62	T3

Ménages locataires du parc privé

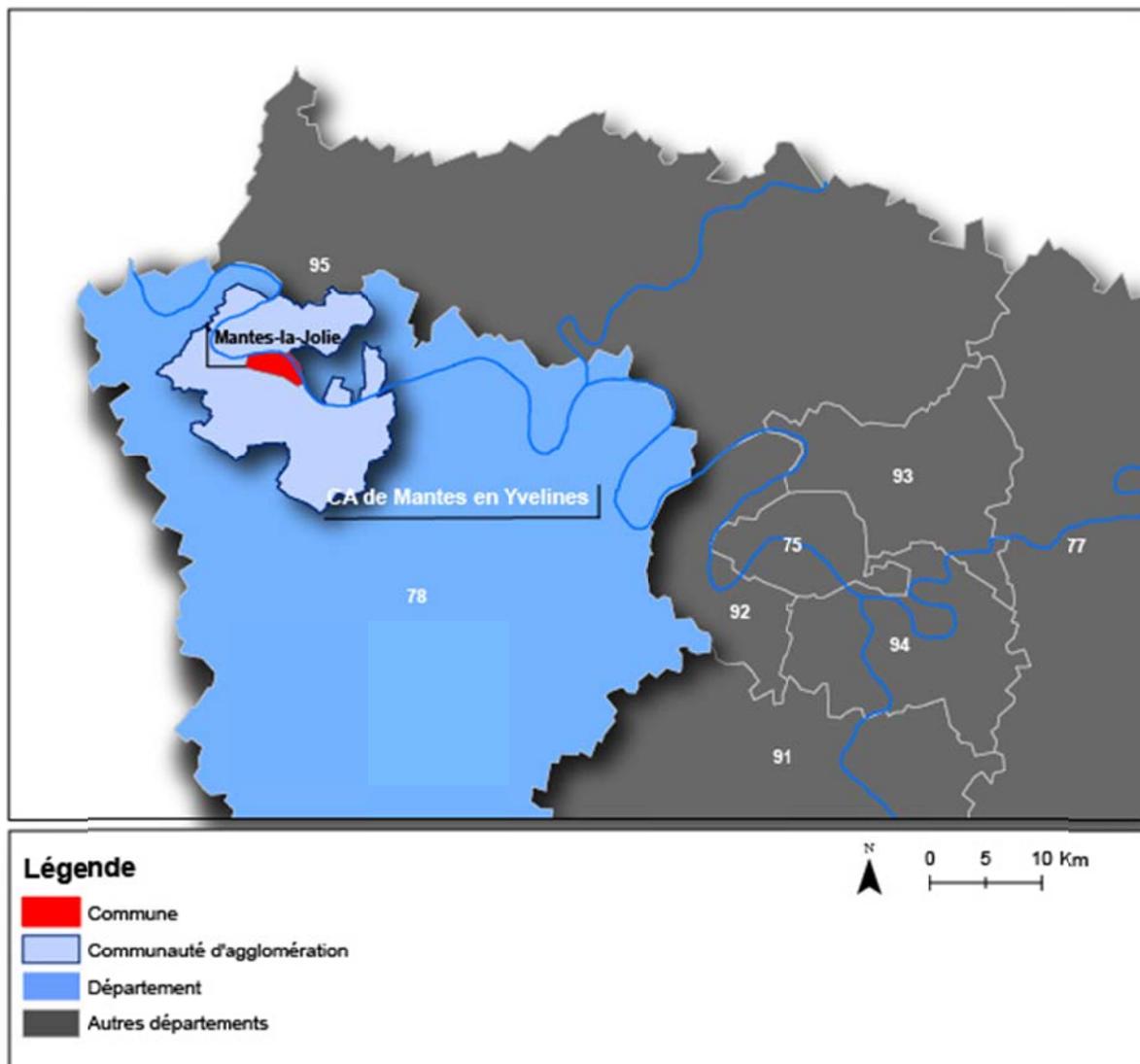
	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen zone ANRU à Grigny avec TVA réduite	Prix moyen hors zone ANRU à Grigny avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 91 avec TVA à 19,6%		Prix moyen avec Tva réduite dans le 91	
		Offre inexistante	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	- €	NC	NC	0	Aucun	0	Aucun
2ème décile	20 230 €	NC	NC	5	Aucun	6	Aucun
3ème décile	43 670 €	NC	NC	11	Aucun	12	Aucun
4ème décile	63 119 €	NC	NC	16	Aucun	18	Studio
Médiane	76 541 €	NC	NC	19	Aucun	21	Studio
6ème décile	92 653 €	NC	NC	23	Studio	26	Studio
7ème décile	109 591 €	NC	NC	27	Studio	31	Studio
8ème décile	137 583 €	NC	NC	34	Studio	38	Studio
9ème décile	187 847 €	NC	NC	47	T2	52	T2

Mantes-la-Jolie (78)

À Mantès-la-Jolie, le marché du neuf, jusqu'alors atone, a connu un fort dynamisme sur la décennie 2000-2010. Avec un prix moyen de 3 300€/m², l'essentiel des opérations sont situées en centre-ville et dans les ZAC, hors PRU et zone des 500 mètres. L'offre récente importante sur l'ensemble de la communauté d'agglomération doit être absorbée par le marché local alors que Mantès-la-Jolie est particulièrement touchée par la contraction de l'activité immobilière en 2012 et le recentrage des opérations vers le cœur de l'agglomération parisienne.

La dynamique du marché immobilier est le résultat d'une politique volontariste et partenariale des acteurs locaux (ville, CAMY, État, département, région). Formalisée au travers des projets de Mantès-en-Yvelines 1 en 1996 puis 2, cette politique a travaillé à une meilleure intégration des quartiers et de leurs habitants dans l'agglomération, en s'appuyant sur l'ensemble des outils disponibles (GPV, ANRU, FEDER...).

À l'échelle de l'agglomération les résultats sont là : relance du marché et revalorisation de l'image du territoire mais à l'échelle des quartiers, le développement de la promotion privée reste difficile.



Données de cadrage

Maire

- Michel VIALAY (UMP), élu depuis 2008

Démographie et finances locales

- Population commune (2009) Mantes-la-Jolie : 43 128 habitants
- Population communauté CAMY (2010) : 112 761 habitants
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 1 258 €
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1 293 €

Politique de la ville

- 1991 GPV, CUCS du Mantois 2007-2009 (Mantes la Jolie et Mantes la Ville) 13/03/2007
- ZUS Le Val Fourré : 165 (ha)
- Convention n° 082 : ZUS le Val Fourré

Données sociales quartiers « article 6 » /communes

- Population de la ZUS (2006) : 20 981 habitants
- Revenu médian par UC (Insee) en 2009 : 12 695 € (Mantes-la-Jolie), 9 009 € (Val Fourré).
- Aucun diplôme (2006) : 75 %
- Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009 : 2 %
- Part des ménages d'au moins 6 personnes en 2009 : 19,4 %
- Part des demandeurs d'emplois en 2010 : 36 %
- Part des étrangers en 2006 : 32,2 %
- Part des logements locatifs sociaux (2009) : 44 %
- Statuts d'occupation (2009) : Propriétaires 33 %, soit 5174, locataires 65 %, soit 10 044, logements gratuits 2 %, soit 296.

Sur le PRU du Mantois (Mantes-la-Jolie/Mantes-la-Ville)

- Date de la signature de la convention : 10/06/2005
- Signature de l'avenant simplifié le 29/05/2009
- Nombre de démolitions : 1 255 sur l'ensemble du PRU (dont 1005 au Val Fourré)
- Nombre de constructions : 1 255 dont 14 % reconstruits sur les sites concernés par les opérations de renouvellement urbain, 57 % dans le reste de l'agglomération mantaise, 29 % dans le reste du département.
- Nombre de réhabilitations : 2 396 sur l'ensemble du PRU (dont 1 986 au Val Fourré)
- Nombre de résidentialisations : 3 170 sur l'ensemble du PRU (dont 2 593 au Val Fourré)
- Financements prévisionnels du projet : 410 M €

Documents d'urbanisme

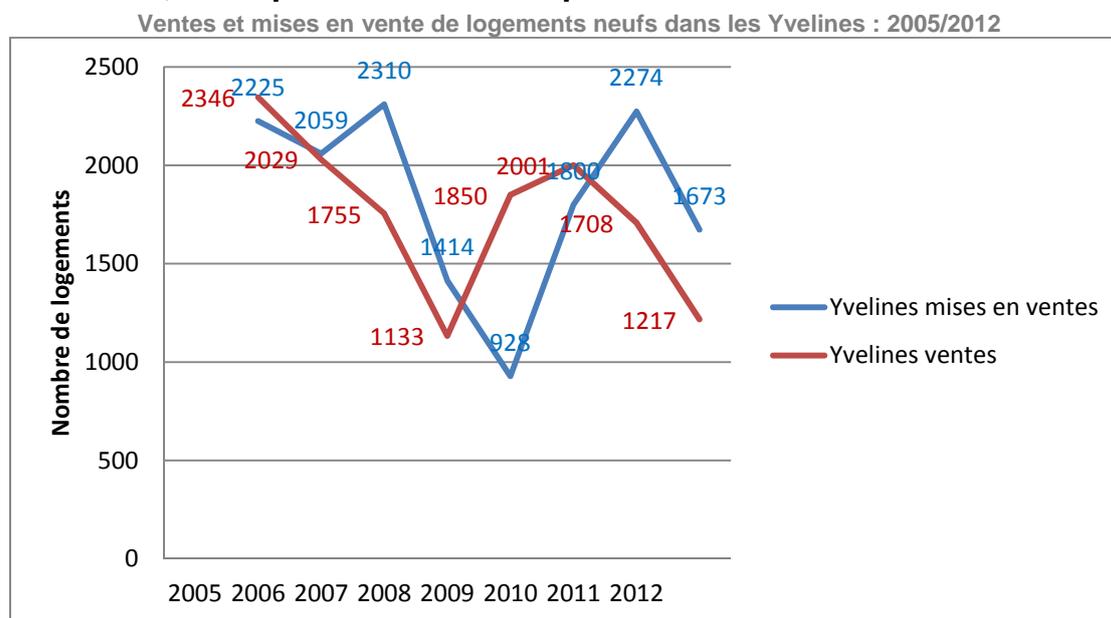
- PLU : approuvé le 20 mars 2006 et modifié le 23 novembre 2009
- PLHI de la Communauté d'agglo de Mantes-en-Yvelines (CAMY) : approuvé le 1^{er} décembre 2009 (2009-2014)

Mantes-la-Jolie est située au nord des Yvelines au cœur de la vallée de la Seine et à une cinquantaine de kilomètres de Paris. La ville est desservie par l'autoroute A13, la RN 13, la RD 983 A, la rue Thiers et la RD 928 et, au niveau ferroviaire, par deux gares, Mantes Station et Mantes-la-Jolie. Cette commune de 43 128 habitants (2009) fait partie avec 34 autres communes (dont Mantes-la-Ville, Gargenville, Rosny-sur-Seine...) d'une communauté d'agglomération de près de 112 000 habitants, la CA de Mantes en Yvelines créée en 1999. Commune historique et prospère jusqu'au 17^e siècle, la ville connaît un développement important à partir du milieu du 19^e avec notamment l'ouverture de la ligne de chemin de fer Paris/Rouen puis, au 20^e siècle par l'implantation d'un tissu industriel dans la vallée de la Seine. La ZUP du Val Fourré, grand ensemble de près de 25 000 habitants disproportionné dans son environnement est construite au début des années 1960.

Une convention de rénovation urbaine a été signée pour la ZUS le Val Fourré en 2005. Le périmètre de TVA réduite couvre 50 % du territoire communal, essentiellement sur la partie centre-ouest.

1. Un marché du neuf dynamique sur l'ensemble de la décennie

Les Yvelines, un département touché par la baisse des commercialisations



Source : ADIL

Alors que l'activité immobilière, relativement stable dans les Yvelines entre 1995 et le début des années 2000, a connu un accroissement des mises en vente et des ventes entre 2000 et 2005, le marché s'affaiblit nettement dès 2007. À Mantes-la-Ville et Mantes-la-Jolie, des programmes neufs portés par des prix du foncier attractifs et le projet de rénovation urbaine, sont mis à mal par le retournement du marché en cette fin d'année. En 2011, avec 2 274 commercialisations, les Yvelines rattrapent le niveau d'avant crise, par le report d'un certain nombre de commercialisations suspendues en 2008-2009. Mais dès 2012, le département figure parmi les plus touchés par la baisse des commercialisations : les ventes reculent de 29 % et les mises en vente de 26 %. Au niveau infra-départemental, la contraction de l'activité se traduit par un repli des promoteurs vers les zones agglomérées proches de la capitale et les territoires les mieux desservis en transport en commun.

Mantes-la-Jolie, une commune où la rénovation urbaine, appuyée à un projet de ville global, a stimulé la construction

Alors que dans les années 1990, le marché de la promotion privée était quasi inexistant, notamment du fait de l'image négative de la ZUS, la production de logements neufs à Mantes-la-

Jolie redémarre depuis le début des années 2000. **La construction est régulière avec la sortie d'en moyenne trois programmes par an pour une moyenne de 190 logements entre 2005 et 2012 (1 523 logements).**

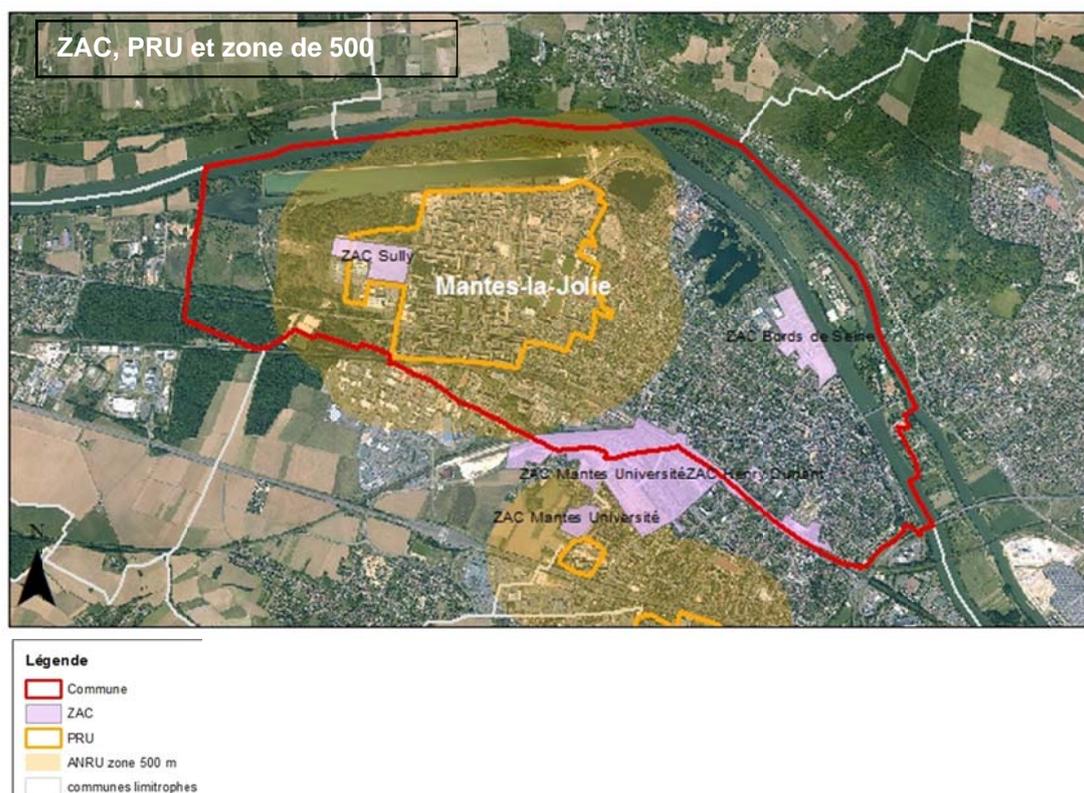
La rénovation du Val Fourré mais également du centre historique, le projet Mantes en Yvelines 1 puis Mantes en Yvelines 2, ont ainsi permis la revalorisation de l'ensemble de la ville, se traduisant par le retour des promoteurs et la relance du marché résidentiel dans le neuf.

Nombre de programme immobilier et de logements à Mantes-la-Jolie 2000-2012

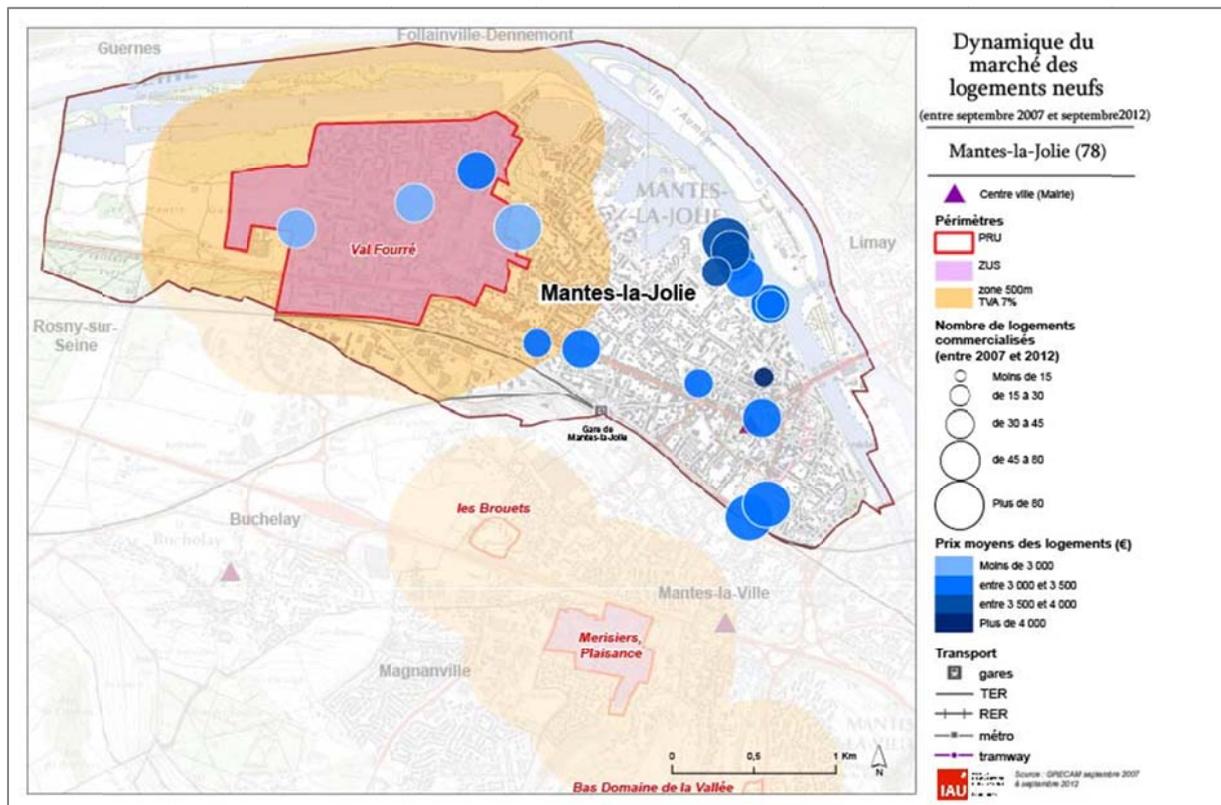
Année de début de commercialisation	Nombre de nouveaux programmes	Nombre de nouveaux logements par programme
2000	1	51
2001	2	138
2002	6	304
2003	1	72
2004	7	323
2005	3	153
2006	3	95
2007	3	234
2008	3	112
2009	4	360
2010	5	302
2011	4	192
2012	1	75
TOTAL	43	2411

Source : GRECAM mars 2000-septembre 2012

À Mantes-la-Jolie sur les 26 programmes lancés de 2007-2012, la moitié sont localisés hors zone PRU, 30 % dans la bande des 500 mètres et 20 % dans la ZUS. Cela s'explique notamment par le positionnement des ZAC (Bords de Seine et Mantes Université à proximité de la gare) et par la rénovation du centre-ville, qui en fait un secteur valorisé. La ZUS reste aujourd'hui encore un secteur excentré et perçu comme difficile à commercialiser.



Carte des programmes de logements neufs à Mantes-la-Jolie entre 2007 et 2012



Une opération antérieure au dispositif de TVA réduite (la résidence Sully), réalisée en Pass Foncier et trois opérations ont bénéficié directement aux ménages locaux. Ces quatre opérations étaient portées sur des terrains appartenant à l'EPAMSA, qui a lancé à un appel à projets avec cahier des charges.

Deux de ces opérations ont été commercialisées au sein de la ZUS par Constructa Promotion : la résidence Sully, 58 logements à 2 921 €/m² en moyenne et la résidence Michel Ricard, 57 logements à 2 852 €/m². À proximité immédiate de la ZUS, les Jardins de Mantes ont été commercialisés par Monne Decroix à 2 758€/m² (136 logements). Le succès de ces trois opérations tient à l'adéquation entre le prix de vente proposé et les capacités financières des ménages cibles.

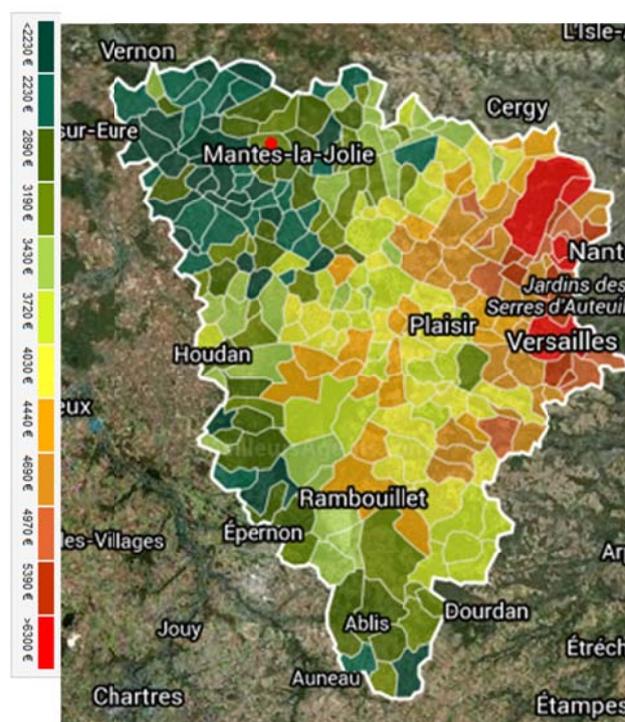
À la limite des 500 mètres, Kaufman & Broad a commercialisé 38 logements à 3 233 €/m² (le Clos des Lys). Le prix plus élevé n'a pas freiné les ventes, du fait de la localisation de l'opération, plus proche de la gare et plus éloignée du Val Fourré.

Une autre opération a été lancée spontanément par un promoteur au sein de la ZUS. La résidence Albert Camus, par Neccarat, dont la commercialisation des 62 logements a été lancée à 3 448 €/m². Ce programme est pour l'heure suspendu, faute de commercialisation suffisante. Il a notamment souffert d'un prix de vente déconnecté des micromarchés locaux et inadapté à ceux « acceptables » par la clientèle au sein de la ZUS.

Une bonne connaissance de la spécificité du quartier et de ses alentours ainsi que des caractéristiques de la clientèle potentielle semble ainsi un préalable indispensable à la bonne réalisation des opérations dans un secteur qui n'est pas concurrentiel au centre ancien et aux zones d'aménagement concertées où se concentre la majorité de l'offre résidentielle privée.

Les prix de vente dans le neuf

Carte des prix de logements dans les Yvelines (2013)



Source : www.meilleursagents.com

Dans les Yvelines les prix sont en augmentation depuis 2007, avec quelques fluctuations et une baisse récente en 2012. La moyenne est de 4 597 €/m². À l'échelle de la CAMY, les prix des appartements neufs augmentent également de façon continue de 2000 à 2006 et passent de 1 750€/m² à 2 895€/m². À Mantes-la-Jolie le prix moyen des opérations est de 3 312 €/m² en 2011⁷⁸. Cette moyenne cache des disparités entre les communes du département, avec des prix beaucoup plus élevés dans les communes de l'est que dans celles de la CAMY à l'ouest ou dans les franges rurales. Elle cache aussi des disparités entre les opérations. Dans les opérations sorties entre 2007 et 2012, le prix moyen des appartements neufs affiché lors du premier semestre de commercialisation oscille entre 2 758€/m² et 4 102€/m².

La vitesse de commercialisation dans les Yvelines suit à peu de choses près celle de l'Île-de-France : le taux d'écoulement diminue de 2007 à 2009, remonte ensuite et évolue de façon fluctuante, pour diminuer à nouveau à partir du deuxième semestre 2012.

Évolution du prix moyen au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés :
Yvelines et Île-de-France

Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
Yvelines												
Prix/m ² (€)	3 815	3 962	4 168	4 223	4 292	4 237	4 411	4 244	4 053	4 977	4 673	4 521
évolution/an	-3%	+2%	+9%	+4%	+4%	1%	3%	+2%	-13%	+16%	+23%	-8%
Taux d'écoulement (%)	8,50	6,55	6,10	4,68	2,96	10,19	7,59	10,81	10,62	7,38	7,27	6,24
Ventes/programmes/mois	1,57	1,28	1,67	1,23	0,7	2,74	1,45	2,62	2,24	1,89	1,92	1,55
IDF												
Prix/m ² (€)	4 307	4 280	4 266	4 313	4 375	4 351	4 587	4 500	4 687	5 095	5 226	5 112
évolution/an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%
Taux écoulement (%)	7,26	6,85	6,62	5,32	3,12	9,14	8,78	10,34	9,94	8,97	7,38	6,33
Ventes/progr/mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6% et s'entendent parking inclus.

Le marché du neuf dans la CAMY : un ralentissement après une période de dynamisme

À l'échelle de la CAMY, le PLHI souligne une offre croissante et importante de logements neufs, qui répondent cependant de moins en moins aux besoins locaux. Comme l'indique le diagnostic, l'objectif ambitieux de production de 450 logements par an entre 2002 et 2007 (objectif établi sur la base du maintien de la population de 1999) a été atteint. La production annuelle a ainsi été doublée, passant d'environ 235 logements par an entre 1992 et 2001 à 480 entre 2002 et 2007.

Toutefois le dynamisme exceptionnel qu'a connu la commercialisation d'appartements neufs apparaît désormais révolu : « Le délai d'écoulement des programmes s'est ralenti nettement en 2007, dans un contexte de fort développement de l'offre dans le Mantois, mais aussi dans les secteurs voisins de la Seine-Aval. En effet, le stock d'appartements a atteint un niveau encore jamais égalé sur le territoire (968 appartements en vente fin 2006), à l'heure où les projets d'aménagement se multiplient de manière importante (4^e et 5^e tranches de la Zac des Bords de Seine, lancement de la Zac Mantes Université, nombreux programmes de résidences dans le cœur d'agglomération et sur les communes périurbaines...) ».

En 2012 les conditions de marché se sont encore dégradées. En Seine-Aval, les opérateurs accusent un recul des ventes important sur le Mantois, les incitant à recentrer leur activité sur le secteur Est du territoire (plus proche du cœur d'agglomération). Le marché du neuf souffre par ailleurs d'un très net désengagement des investisseurs depuis 2012⁷⁹.

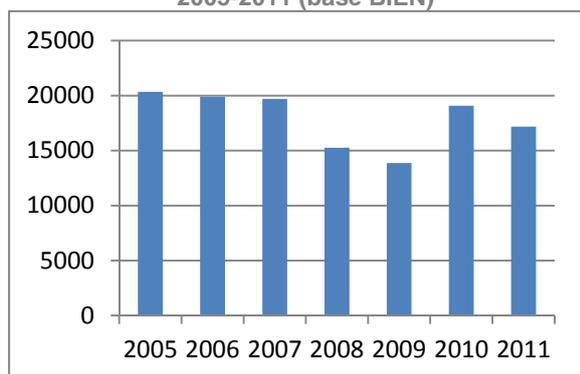
Dans le cadre du PRU du Mantois, deux communes, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville, sont impliquées dans le projet de rénovation urbaine de quatre quartiers (le Val Fourré à Mantes-la-Jolie, le Domaine de la Vallée, les Merisiers et les Brouets à Mantes-la-Ville).

La production est moindre à Mantes-la-Ville sur la période 2007-2012 (276 logements contre 1 314 pour Mantes-la-Jolie). Le prix des opérations commercialisées s'élève en moyenne à 3 375€/m² pour Mantes-la-Jolie et 2 845 €/m² à Mantes-la-Ville.

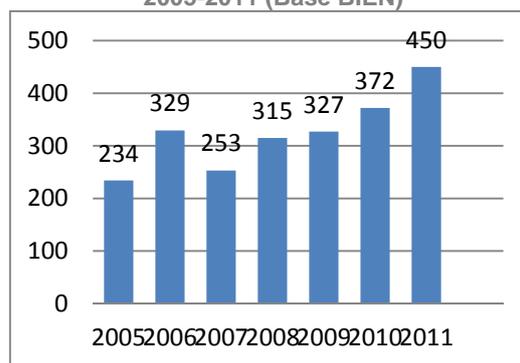
2. Un marché de l'ancien qui se maintient

La crise de 2008 a aussi affecté le marché de l'ancien dans les Yvelines. Mais comme dans le reste de l'Île-de-France, les deux années creuses d'ajustement ont été suivies par un retour des transactions en 2010. La tendance sur les années suivantes reste tout de même à la baisse, avec un attentisme des acheteurs face à une baisse potentielle des prix.

Ventes de logements anciens dans les Yvelines :
2005-2011 (base BIEN)



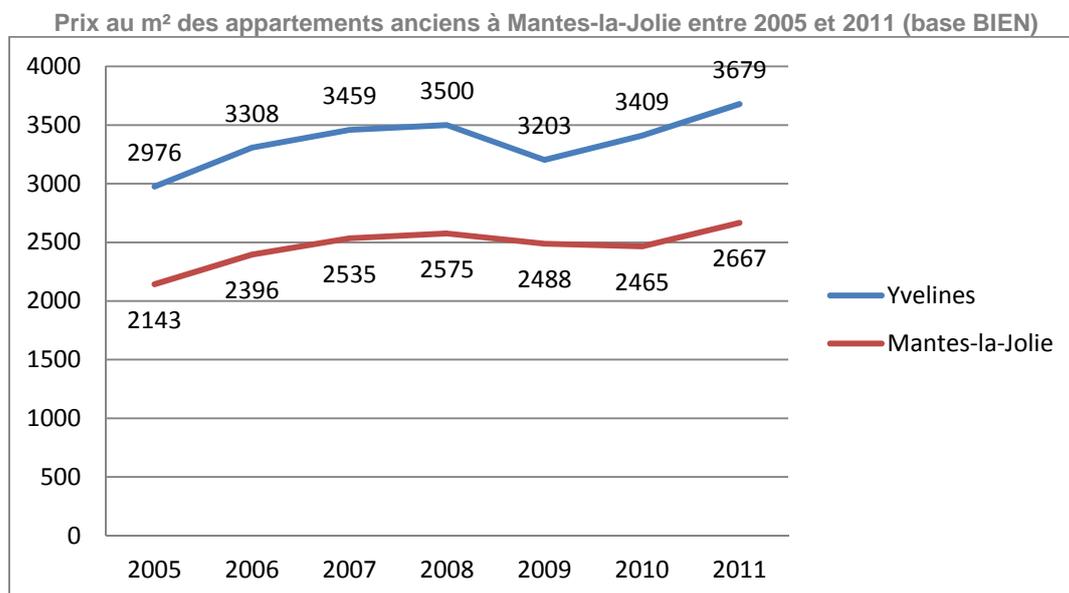
Ventes de logements anciens à Mantes-la-Jolie :
2005-2011 (Base BIEN)



À Mantes-la-Jolie le nombre de ventes de logements anciens s'établit en moyenne à 325 entre 2005 et 2011, oscille de 234 pour l'année la plus basse (2005) à 450 pour l'année la plus haute (2011). Mantes n'a pas connu le flottement lié à la crise financière de fin 2008. Ses ventes sont ascendantes depuis 2007 : elles doublent presque sur la période.

79 AUDAS, *Constructions et marché immobiliers*, 2013.

Les prix médians au m² des appartements anciens suivent à peu près la même évolution à Mantes que dans les Yvelines. En augmentation, la crise de 2008 entraîne une diminution des prix pour 2009. Les valeurs repartent ensuite à la hausse, dès 2010 pour les Yvelines, et plus lentement à Mantes-la-Jolie.



3. Des démolitions importantes dans le cadre du PRU mais peu de constructions sur site

Le projet de rénovation urbaine est une étape, certes importante, d'un projet de transformation des quartiers en difficultés du Mantois et de leur intégration dans le développement de l'agglomération (PMY 1 en 1996, PMY 2, FEDER, GPV en 2000 puis PRU en 2005). Dans le cadre de la convention Anru du Mantois quatre quartiers ont été retenus au titre de l'intervention de l'Anru : le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, le quartier du Domaine de la Vallée à Mantes-la-Ville, le quartier des Merisiers-Plaisance à Mantes-la-Ville, le quartier des Brouets à Mantes-la-Ville.

Les objectifs principaux du projet sont :

- le développement économique (marketing et équipements),
- la consolidation des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat à l'échelle de l'agglomération (Schéma d'agglomération),
- l'insertion du projet social au cœur du projet de territoire.

Dans sa convention, l'Anru prévoit d'agir en faveur de la recomposition de l'habitat à l'échelle de l'agglomération et de conforter le pôle urbain de Mantes.

Il s'agit d'entraîner un retour à l'équilibre et une meilleure attractivité du Val Fourré *via* notamment le rééquilibrage de la structure du parc. Ce rééquilibrage se traduit, d'une part, par un programme important de démolitions (1 005 logements sur la durée de la convention, 1 742 logements depuis 1992 en intégrant les démolitions antérieures), justifié par une vacance structurelle marquée et une obsolescence d'une partie du bâti social. La reconstitution sur site se fait *a minima* (uniquement 45 logements sociaux, les autres se situant dans l'agglomération ou le département). Il se traduit, d'autre part, par la poursuite des efforts en faveur du parc privé (intervention sur les copropriétés dégradées du Val Fourré notamment) et par le développement d'une offre de logement locatif et en accession plus diversifiée.

Il s'agit ensuite de conforter le pôle urbain de Mantes, en renforçant notamment la centralité urbaine et en poursuivant la requalification urbaine des quartiers d'habitat social et l'amélioration des services. L'engagement de l'Anru pour le projet s'élève à 104 278 091 €.

La diversification de l'offre s'est traduite sur le Val Fourré par trois opérations en accession à la propriété (185 logements), réalisées grâce à un partenariat spécifique mis en place entre la collectivité, les promoteurs et l'EPAMSA. Une opération en locatif libre envisagée sur les terrains mis à disposition de la Foncière Logement n'a pas aboutie actuellement. Si ce volume peut paraître faible au regard de l'offre commercialisée sur la période, sur le reste de la ville il contribue, en parallèle du grand nombre de démolitions, à la réduction de la part du parc social au sein du quartier (de plus de 80 % dans les années 1990 à environ 75 % à la fin du projet).

Synthèse du projet de rénovation urbaine du Val Fourré

Tissu urbain initial, superficie	81 ha sur les 135 du Val Fourré, répartis sur 5 secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - quartiers des Peintres et des Médecins, dense et peu qualifié - quartier Explorateurs-Garenes, moins déqualifié - quartier Aviateurs et Musiciens, au profil intermédiaire - quartier Centre-Ecrivains, à proximité du centre commercial Mantes II - quartier Inventeurs-Physiciens, plus qualifié.
Financements prévisionnels (TTC)	410 millions d'€ dont 107 financés par l'ANRU
Principaux éléments de programme	<p>Actions sur l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolitions de 1 005 logements sociaux au Val Fourré (sur les 1 255 que compte la convention commune à Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville) dont 45 reconstruits sur site ; 1 986 logements sociaux réhabilités (sur les 2 369 de la convention) et 2 593 résidentialisations (sur les 3 170 de la convention). <p>Actions sur l'aménagement et la création d'espaces publics:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconstitution de la trame viaire, création d'une trame verte, plan d'action sur les centres commerciaux, valorisation des espaces publics ... - Requalifications de voies et aménagements : Boulevard Sully, aménagement espaces publics du quartier des Médecins Sud, quartier des Ecrivains, quartier des Garenes, quartier des Explorateurs, quartier Médecins Nord, des Inventer, des Musiciens, déplacement du centre commercial Fragonard...
Bilan opérationnel	Au 6 juin 2013 ⁸⁰ , les travaux sont achevés dans trois quartiers : Médecins Sud, Explorateurs et Ecrivains ; en cours d'achèvement dans deux quartiers : Garenes et Inventeurs et en cours dans deux : Peintres et médecins Nord (fin prévue en 2015).

4. Des stratégies coordonnées entre acteurs

4.1. La commune de Mantes-la-Jolie et la CAMY

Des projets de territoire structurants : le projet Mantes-en-Yvelines suivi de la mise en œuvre de l'OIN Seine Aval

Le projet Mantes-en-Yvelines, qui a donné lieu à une première phase de contractualisation entre l'État, le Conseil général et la CAMY entre 1990 et 1999 puis à une seconde phase entre 2000 et 2006, visait à « remplacer l'image d'un territoire marqué par la crise urbaine, par celle d'une agglomération entrepreneuriale, dynamique et positive et passer l'une logique de maîtrise des dysfonctionnements urbains, de rattrapage du sous-équipement de l'agglomération à une dynamique de la réussite ⁸¹ ».

⁸⁰ Plan Stratégique Local du Mantois, comité technique du 6 juin 2013.

⁸¹ Du projet Mantes-en-Yvelines au Mantois en Seine Aval : bilan et enjeux, EPAMSA.

La stratégie d'intervention de ce projet global de territoire s'articulait autour de quatre objectifs : dynamiser le développement économique, recomposer l'habitat, conforter le pôle urbain de Mantes et placer le projet social au cœur du projet de territoire. Des actions fortes ont ainsi été menées pour conforter et réhabiliter le centre ancien de Mantes-la-Jolie, et le PMY a constitué le cadre de l'amorce de la rénovation urbaine des quartiers d'habitat social. Le PRU, qui faisait partie du PMY, assure la continuité des interventions urbaines et sociales au-delà de 2006.

Le PMY a été le moyen d'intégrer et de coordonner, sur la base d'une volonté politique forte de tous les acteurs, des « dispositifs » différents (Programme européen *Urban*, contrat de plan État Région 2000-2006, convention Anru, contrat départemental social...) au service d'un seul projet. Le dispositif coordonné d'intervention foncière et immobilière, sorte de fonds d'investissement géré par l'EPAMSA pour conduire des opérations de restructuration immobilière, a ainsi été inventé spécifiquement pour le PMY.

Depuis 2006, une opération d'intérêt national a été créée sur le territoire de la Seine Aval⁸² et sa mise en œuvre et son portage sont assurés par l'EPAMSA. L'objectif des pouvoirs publics et notamment de l'État, du conseil régional d'Île-de-France, du conseil général des Yvelines et des collectivités locales, est que ce territoire retrouve une attractivité à l'échelle régionale.

L'agglomération mantaise y est identifiée comme un des centres urbains majeurs de la vallée de la Seine, et à ce titre, est visée par un développement résidentiel et économique important. Elle devra apporter une contribution conséquente à l'objectif de construction de 2 500 logements par an défini par l'OIN sur l'ensemble du territoire concerné.

L'anticipation de la sortie du PRU : l'élaboration d'un plan stratégique local

Le Mantois a été retenu comme l'un des dix sites-pilotes de l'expérimentation nationale par l'Anru, le SG-CIV et l'ACSE pour l'élaboration d'un plan stratégique local (PSL).

L'objectif du PSL est d'identifier les enjeux auxquels se trouvent confrontés les quartiers au sortir du projet de rénovation urbaine pour formaliser des orientations concertées à l'échelle de l'agglomération. Il permet de poursuivre le projet de transformation des quartiers en difficultés du Mantois, en envisageant de manière concertée les interventions, notamment sur le bâti et le tissu urbain mais également en termes de gestion urbaine et sociale, restant à réaliser pour renforcer leur attractivité et leur intégration dans l'agglomération.

Concernant la diversification de l'offre de logements, le PSL⁸³ identifie dans le quartier du Val Fourré le potentiel de développement sur le foncier résiduel à 2 000 logements supplémentaires. Sur du très long terme, un objectif de 50 % de logements sociaux est envisagé, pour 75 % à l'issue du PRU. À l'ouest du Val Fourré, dans sa continuité vers l'extérieur de la ville, l'éco-quartier fluvial Mantes-Rosny est à l'étude. Il peut constituer une opportunité pour la diversification du Val Fourré, son intégration urbaine complète à l'agglomération et le développement de sa desserte en transport pouvant améliorer son attractivité.

L'axe 2 du PSL concerne spécifiquement le renforcement de l'attractivité urbaine et la diversification de l'habitat des quartiers d'habitat social. L'action 6 cible l'« Organisation de la commercialisation de l'offre de logements libres » et repose sur deux objectifs :

- « Organiser la mise sur le marché de l'offre de logements libres à l'échelle du bassin d'habitat en veillant à l'adéquation des marchés du neuf et de l'ancien en frange des quartiers d'habitat social ;
- Demander le maintien de la TVA réduite sur le territoire et mobiliser l'ensemble des outils permettant de contenir les prix (mise en concurrence des opérateurs...). »

⁸² Décision du Comité Interministériel d'Aménagement et de Compétitivité des Territoires (CIACT) du 6 mars 2006.

⁸³ Plan Stratégique Local du Mantois, Comité Technique, 6 juin 2013.

Des outils communautaires d'appui au développement et à la diversification de l'offre nouvelle de logements : le PLH et la charte

Dans le cadre de son PLH, la CAMY accompagne son objectif de développement de l'offre d'habitat sur 2009-2014 (670 logements par an dont 200 sociaux, 300 logements sur Mantes-la-Jolie dont 55 sociaux) par l'élaboration d'une charte visant à accompagner l'implantation des promoteurs mais également des bailleurs sociaux. Son objectif est de faire progresser la qualité urbaine, technique et environnementale des programmes immobiliers et d'assurer la diversité sociale dans les opérations et dans chaque quartier.

Concernant la diversification de l'offre, cette charte décline notamment trois axes :

- Le développement d'une offre nouvelle équilibrée et diversifiée.

La charte encourage les collectivités à se saisir des outils réglementaires que constituent les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés pour le logement. Elle préconise également une négociation avec les opérateurs pour éviter la sur représentation des petits logements, afin de limiter la présence des produits de défiscalisation et favoriser la production de logements familiaux.

- L'accompagnement par la CAMY des opérations privées en faveur d'une offre en accession à la propriété à prix maîtrisés.

La CAMY affiche ainsi le souhait que 30 % au moins des logements dans les opérations de plus de 25 logements soient commercialisés à un prix minoré, à destination de primo-accédants aux ressources plafonnées. La participation financière de l'agglomération sera ainsi calibrée au regard des cibles urbaine, démographique et sociale recherchées.

Les prix minorés attendus sont donnés à titre indicatif pour chaque année en cours et exprimés en TVA classique ou réduite. Il est prévu que l'Observatoire de la construction et des marchés immobiliers géré par l'Agence d'urbanisme de la Seine Aval permette d'affiner les données selon les secteurs géographiques et les types d'opération.

- Concernant les bailleurs sociaux, des attentes en matière d'accession sociale à la propriété.

La charte indique que la CAMY est en attente d'initiatives des organismes sociaux en faveur de produits intermédiaires accessibles destinés aux primo-accédants, en ciblant entre autres le prêt social location accession (PSLA). L'objectif affiché est que 30 % au moins des opérations de 25 logements ou plus portées par des bailleurs sociaux soit constitué d'une offre en accession encadrée.

La charte reste fondée sur du partenariat et n'est pas contractuelle. Sa portée dépend de la manière dont l'information est relayée sur chaque projet d'aménagement par les communes. Elle constitue une source d'information intéressante sur le marché local pour les promoteurs qui arrivent sur le territoire.

Des outils opérationnels pour la ville

Le maire de Mantes-la-Jolie ambitionne de conduire un « projet de mixité de l'habitat ». L'objectif de construction de logements semble avoir été rempli : « Au cours de mon mandat (2008-2014), l'objectif était de construire 1 000 logements, au bout de trois ans, nous l'avons déjà fait ⁸⁴ ».

La mise en œuvre de ce projet urbain est facilitée par de nombreux atouts. La commune et l'EPAMSA sont propriétaires du foncier, ce qui permet une maîtrise d'ouvrage publique forte, relayée par le montage d'un fonds d'investissement public (dispositif coordonné d'intervention foncière) soutenu par l'État, le département, la CAMY et géré par l'EPAMSA, pour relancer le marché immobilier du logement et des commerces de proximité. Par ailleurs, le recours à la procédure de ZAC avec appels à projets (5 ZAC en cours dans la commune, voir carte) donne un cadre précis d'intervention aux promoteurs. Enfin, la multiplicité des programmes induit une forte concurrence entre promoteurs et a des effets sur la production de logements.

⁸⁴ Interview de Michel Vialay, Emission Demain la Cité, juillet 2012.

4.2 Les promoteurs

Totalement absents dans les années 1990, les promoteurs sont aujourd'hui présents en nombre : on retrouve des promoteurs nationaux (Nexity, Bouygues, Vinci, Kaufman, Icade) et des promoteurs de plus petite taille (Groupe ARC, DCF, Nacarat...).

Cette nouvelle attractivité a été rendue possible par le lancement du projet Mantes-en-Yvelines 1, initié en 1996, puis Mantes-en-Yvelines 2 et la revalorisation du Val Fourré qui ont permis la mise en œuvre des conditions de leur retour.

Les potentialités à Mantes et dans son bassin de vie ont été particulièrement fortes ces dernières années avec la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national, porteuse d'un objectif de développement résidentiel important et la constitution d'une ZAC afférente. Ces perspectives de développement à long terme à partir du début des années 2000 ont donc accru leur intérêt pour la commune.

À noter que les opérations menées par les promoteurs au Val Fourré ont joué un rôle pionnier dans l'adoption du dispositif de TVA Anru⁸⁵. Icade et Nexity présents à Mantes-la-Jolie auraient défendu la mise en œuvre de cette mesure.

La diversité des promoteurs en présence explique aussi que les programmes aient été conduits avec des stratégies de développement et des pratiques de commercialisation très diversifiées. Cette pluralité explique en partie la réussite ou non des opérations et de leur commercialisation.

On constate que ce sont plutôt les gros opérateurs qui développent des programmes les plus adaptés aux spécificités locales. Ils possèdent une meilleure connaissance des dispositifs, de la clientèle et des cibles potentielles. Ils présentent également de meilleures capacités à réaliser des études de marchés fines. Cette attention à proposer des programmes adaptés et de qualité s'explique également par le fait que les échecs peuvent ensuite nuire à leur image de marque et les décrédibiliser dans leurs réponses aux appels à projets.

Les petits promoteurs se situent en revanche davantage dans une logique du « coup par coup » que dans une stratégie d'investissement pérenne du secteur.

4.3. La Foncière

Dans le cadre de la diversification de l'offre de logements du quartier du Val Fourré, les contreparties foncières prévues par la convention sont destinées à la production de 70 logements individuels sur le quartier des Écrivains (transfert prévu pour septembre 2008 qui n'a pas pour l'heure été réalisé).

5. Potentialités et risques pour l'avenir

Devenir des copropriétés

La part des ménages bénéficiant de la TVA réduite est très importante dans la quasi exclusivité des programmes (sur Mantes mais surtout sur les communes des alentours).

Seulement, le dispositif de TVA n'exempte pas les ménages de charges, parfois mal évaluées par les nouveaux propriétaires. Certains primo-accédants peuvent se retrouver dans des situations financières difficiles lorsqu'il leur faut assurer les charges d'entretien et les travaux sur le long terme.

Une démarche d'observatoire des copropriétés récentes a été initiée et une réflexion est en cours entre la CAMY, l'EPAMSA et l'AUDAS. Si la vigilance était avant tout focalisée sur les copropriétés anciennes, elle l'est maintenant sur les nouvelles opérations, afin de passer d'une intervention curative à un accompagnement préventif. Il est toutefois *a priori* très difficile d'avoir des éléments de connaissance sur les reventes ou la gestion de la copropriété.

⁸⁵ Propos de F-X Schweitzer, Nexity.

Perspectives de développement de l'offre

La décennie 2000-2010 a constitué une période charnière des dynamiques du marché local avec un fort développement de l'offre, mis en œuvre d'abord dans le cadre du PMY, projet Mantes-en-Yvelines de développement économique du territoire (première phase de 1996 à 1999, et seconde phase de 2000 à 2006), puis de l'opération d'intérêt national Seine Aval (depuis 2006).

Les élus de la CAMY ont conscience que le marché doit absorber cette nouvelle offre de logements neufs. De ce fait, les objectifs de construction du prochain PLH seront probablement beaucoup moins ambitieux.

Sur le territoire du Mantois, les programmes en TVA réduite fonctionnent plutôt bien mais il est important d'éviter la concurrence entre les opérations. Il existe des marchés différents, dans des processus différents et qui répondent à une demande différente :

- des programmes de standing dans les secteurs déjà attractifs, avec présence d'investisseurs, sans difficultés de commercialisation ;
- des programmes dans des zones moins valorisées, qui constituent une résultante directe des politiques de développement et d'urbanisme, ciblées plutôt sur l'accession des classes moyennes et les possibilités de parcours résidentiels locaux.

Si les capacités du Val Fourré en termes de développement de l'offre nouvelle de logements sont *a priori* importantes à horizon 25 ans, la réalisation d'un grand projet urbain limitrophe, avec l'éco-quartier fluvial, peut constituer un atout en termes de valorisation, mais également un handicap concurrentiel, s'il absorbe la majorité de la clientèle potentielle en proposant une offre plus qualitative.

Concernant la fin de la convention Anru, une réflexion sur le dispositif de TVA réduite a été menée dans le cadre du plan stratégique local. Certaines fiches actions ciblent la nécessité de poursuivre ce dispositif, qui correspond sur le territoire du Mantois à un potentiel réel en termes d'adéquation prix de sortie des opérations/capacités financières des ménages locaux.

Intégration urbaine du Val Fourré dans l'agglomération

Si le dispositif de TVA réduite a attiré des promoteurs à Mantes et permis la conduite d'opérations au sein de la ZUS du Val Fourré, force est de constater que les quartiers restent enclavés et continuent, malgré des investissements importants (création du stade nautique, de l'école d'infirmières, restructuration urbaine...) à souffrir d'une image peu attractive. L'essentiel du développement immobilier se fait dans la partie ancienne de la ville, à l'est.

Toutefois le projet de rénovation urbaine devrait se poursuivre dans le cadre d'un PNRU 2, un des enjeux étant l'intégration des projets de transports (RER E, TZEN) et le renforcement de la centralité du quartier. D'autre part, l'amélioration de l'image de la ville *via* la revalorisation du centre et l'urbanisation du foncier disponible pourra peut-être avoir un effet d'entraînement pour les quartiers de la ZUS et permettre leur réintégration progressive au tissu urbain communal.

Le processus de désenclavement et d'intégration des quartiers du Val Fourré au reste de la ville ne s'achève pas avec la fin du PRU et reste au cœur du projet de développement de l'agglomération, comme le montre l'ensemble des actions d'aménagement restant à envisager identifiées dans le cadre du PSL.

Annexe 1. Illustrations

Quartier du Val Fourré

Vue de la tour Jupiter, en fond le quartier Sully



Marché en bas des immeubles



Démolition par explosion des tours Ramon dans le quartier du Val Fourré (2005)



îlot Sully - Maisons construites dans le cadre du programme de logement social



Crédits photos : IAU-idf (sauf mention contraire)

Annexe 2 : Opérations bénéficiant de la TVA réduite à Mantes-la-Jolie (sept. 2007 à sept. 2012)

Nom résidence	Adresse	Promoteur	Nombre de logements	Prix moyen initial €	Début et fin de commercialisation	Rythme de vente mensuel global	Proximité TC	Localisation : ZUS, 500m., en dehors
Le quai Ouest	Quai de la Tour	NEXITY FERREAL	41	3050	oct-04 mars 2008	1,18	Gare à 1200 m	hors
La villa des Saules Tn°1	Quai de la tour	NEXITY FERREAL	45	3003	juil-05 mars 2008	1,67	Gare à 1200 m	hors
La promenade des îles	boulevard des cygnes	ICADE CAPRI	58	3031	mai-06 sept. 2008	2,23	Gare SNCF Mantes à 1300 m	hors
La villa des Saules Tn°2	Quai de la Tour	NEXITY FERREAL	24	3165	juin-06 mars 2008	1,55	Gare à 1200 m	hors
Les jardins de Strasbourg Tn°2	26-28 rue de Strasbourg	MONTRON YAL SA	13	3003	oct-06 sept. 2008	0,68	Gare à 900 m	hors
Les jardins d'EA	boulevard des cygnes	BOUWFONDS MARIIGNAN IMMOBILIER	65	3141	janv-07 sept. 2009	2,33	Gare à 1200 m	hors
Avant Seine	boulevard des cygnes	HERMITAGE IMMOBILIER	111	3874	mars-07	3,17 mars 2008	Gare à 1300 m	hors
Résidence Sully	Boulevard Sully	CONSTRUCTA PROMOTION	58	2921	oct-07 mars 2010	2,43	Gare à 2600 m	zus
Le hameau des bords de seine	Quai de la tour	MEUNIER HABITAT	39	3307	janv-08 sept. 2010	1,34	Gare à 1400 m	hors
Les jardins de Blanche de Castille	130/138 boulevard du Maréchal Juin	KAUFMAN & BROAD	56	3165	avr-08 mars 2010	2,75	Gare à 300 m	hors
Résidence Vendôme	11, rue gate Vigne	A.D.I.	17	4102	juil-08 mars 2011	0,65	Gare à 1000 m	hors
Cœur de Mantes	23/27 rue Gambetta	ALTAREA	47	3238	févr-09 mars 2011	2,36	Gare à 700 m	hors
Les jardins de Mantes	26, rue Emilie Reaumur	MONNE DECROIX	136	2758	juin-09 mars 2010	6,84	Gare à 1500 m	500m
Carré Symphonie	avenue Calmette	VINCI IMMOBILIER	136	3029	juin-09 sept. 2011	5,59	Gare à 500 m	hors
Aquarelle T n°2	43, quai de la Tour	GROUPE ARC	41	3679	oct-09	2,44	Gare à 1400 m	hors
Résidence Michel Ricard	rue du docteur Bretonneau	CONSTRUCTA PROMOTION	57	2852	mars-10	1,64	Gare à 1900 m	zus

Carrée Harmony	Boulevard Victor Duhamel	VINCI IMMOBILIER	114	3082	avr-10 Logts dispo sept. 2012 : 4	3,75	Gare à 300 m	hors
Aquarelle 2	53 quai de la Tour	GROUPE ARC	61	3481	juin-10 Logts dispo sept. 2012 : 6	2,08	Gare à 1400 m	hors
Aquarelle 3 Tn°1	43, quai de la Tour	GROUPE ARC	34	3 590 €	oct-10 Logts dispo sept. 2012 :8	1,13	Gare à 1400 m	hors
Aquarelle 3 Tn°2	43, quai de la Tour	GROUPE ARC	36	3 513 €	oct-10 Logts dispo sept. 2012 : 6	1,31	Gare à 1400 m	hors
le clos des Lys	6, rue Jules Guesde	KAUFMAN & BROAD	38	3 233 €	févr-11 Logts dispo sept. 2012 : 2	1,87	Gare à 700 m	500m
Résidence Albert Camus	Avenue Albert Camus	NACARAT	62	3 448 €	mai-11 Logts dispo sept. 2012 :54	0,77 (mars 2012)	Gare à 2000 m	zus
Les pontons de Seine	boulevard des cygnes	DCF	54	3 861 €	juil-11 Logts dispo sept. 2012 : 38	1,14	Gare à 1500 m	hors
Seine Parc	Rue du grenier à sel	NEXITY FEREAL	38	3 591 €	déc-11 Logts dispo sept. 2012 : 38	1,09	Gare à 1600 m	hors
Aquarelle s 4	43, quai de la Tour	GROUPE ARC	75	3 693 €	mars-12 Logts dispo sept. 2012 : 70	0,84	Gare à 1400 m	hors
Aquarelle T n°1	43, quai de la Tour	MEUNIER HABITAT, puis GROUPE ARC	39	3307	Janv. 2008 Sept. 2010	4,13	Gare à 1400 m	hors

Source : GRECAM

Synthèse : 57 logements / opération en moyenne, 3 357 €/m² en moyenne, 3 opérations en ZUS, 2 dans le secteur des 500 mètres, 21 hors secteur TVA réduite.

Annexe 3 : Campagnes de commercialisation de la promotion privée

Appartement neuf Mantes-la-Jolie à partir de 227.050 €



CARRE HARMONY
Bd Victor Duhamel 78200 MANTES-LA-JOLIE

Une nouvelle résidence située bd Victor Duhamel, à 300 m du centre historique de Mantes-la-Jolie et à 100 m de la gare Mantes Station. Pour habiter ou pour investir, profitez d'un large choix d'appartements du studio au 5 pièces

Bureau de vente : Sur rendez-vous

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 4 pièces	1	227.050 €	84 m ²
Appartement 5 pièces et +	1	299.000 €	102 m ²

[Demande de documentation](#)

[Parking](#)



VINCI IMMOBILIER
Tél. : 0.811.555.550 - www.vinci-immobilier.com

Appartement neuf Mantes-la-Jolie à partir de 118.000 €



Aquarelles
43 quai de la Tour

Nouvelle réalisation - En bord de Seine et tout proche du coeur historique et du centre-ville de Mantes la Jolie, Aquarelles vous offre la sérénité de son environnement, un cadre de vie sécurisé. Bâtiment Basse Consommation (BBC). Livraison: 09/2014.

Accès au programme : Gare SNCF Mantes la Jolie. Autoroute A13 sortie Mantes la Jolie.
Bureau de vente : sur place. Ouvert les mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 14h à 19h et le samedi de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h. 0821.003.004 (prix d'un appel local) - www.arcaquarelles.fr

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement Studio	4	de 118.000 € à 125.000 €	25 m ²
Appartement 2 pièces	18	de 138.000 € à 166.000 €	de 37 m ² à 43 m ²
Appartement 3 pièces	37	de 188.000 € à 217.000 €	de 54 m ² à 69 m ²
Appartement 4 pièces	4	de 210.000 € à 235.000 €	73 m ²

[Demande de documentation](#)

[BBC \(Bâtiment basse consommation\)](#)



GROUPE ARC
9 rue de Téhéran 75008 Paris www.groupearc.fr

Source : www.immoneuf.com

Annexe 4 : Liste des entretiens

- Jean-Luc Santini, maire adjoint de Mantes-la-Jolie, conseiller régional, le 08/07/2013
- Nathanaël Chopin, chargé de mission construction neuve, aménagement, action foncière, communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines, le 25/06/2013
- Fabrice Lévi, directeur Développement et Rénovation urbaine et Projets européens et Florence Salmon, chef de projet renouvellement urbain, EPAMSA, 02/07/2013
- « Rendez-vous de l'AUDAS », présentation de l'Observatoire de la construction et des marchés immobiliers Seine Aval, le 25/06/2013

Annexe 5 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1^{er} janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU îdF

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Mantes avec TVA réduite : 3 003 €		Prix moyen hors zone ANRU à Mantes avec TVA à 19,6% : 3 312 €		Prix moyen dans le 78 avec TVA à 19,6% : 4 521 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 78 : 4 045 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	41 185 €	14	Aucun	12	Aucun	9	Aucun	10	Aucun
2ème décile	70 274 €	23	Studio	21	Studio	16	Aucun	17	Aucun
3ème décile	89 029 €	30	Studio	27	Studio	20	Studio	22	Studio
4ème décile	107 003 €	36	Studio/T2	32	Studio	24	Studio	26	Studio
Médiane	126 351 €	42	T2	38	Studio/T2	28	Studio	31	Studio
6ème décile	150 051 €	50	T2 bis	45	T2	33	Studio	37	Studio/T2
7ème décile	179 870 €	60	T2 bis /T3	54	T2 bis	40	T2	44	T2
8ème décile	220 223 €	73	T3	66	T3	49	T2	54	T2 bis
9ème décile	289 885 €	97	T4	88	T4	64	T3	72	T3

Ménages locataires du parc social

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Mantes avec TVA réduite : 3 003 €		Prix moyen hors zone ANRU à Mantes avec TVA à 19,6% : 3 312 €		Prix moyen dans le 78 avec TVA à 19,6% : 4 521 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 78 : 4 045 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	29 911 €	10	Aucun	9	Aucun	7	Aucun	7	Aucun
2ème décile	56 352 €	19	Aucun	17	Aucun	12	Aucun	14	Aucun
3ème décile	73 714 €	25	Studio	22	Aucun	16	Aucun	18	Aucun
4ème décile	87 779 €	29	Studio	27	Studio	19	Aucun	22	Aucun
Médiane	102 428 €	34	Studio	31	Studio	23	Studio	25	Studio
6ème décile	118 884 €	40	Studio/T2	36	Studio	26	Studio	29	Studio
7ème décile	143 814 €	48	T2	43	T2	32	Studio	36	Studio
8ème décile	173 465 €	58	T2 bis	52	T2	38	Studio	43	T2
9ème décile	223 790 €	75	T3	68	T3	50	T2	55	T2 bis

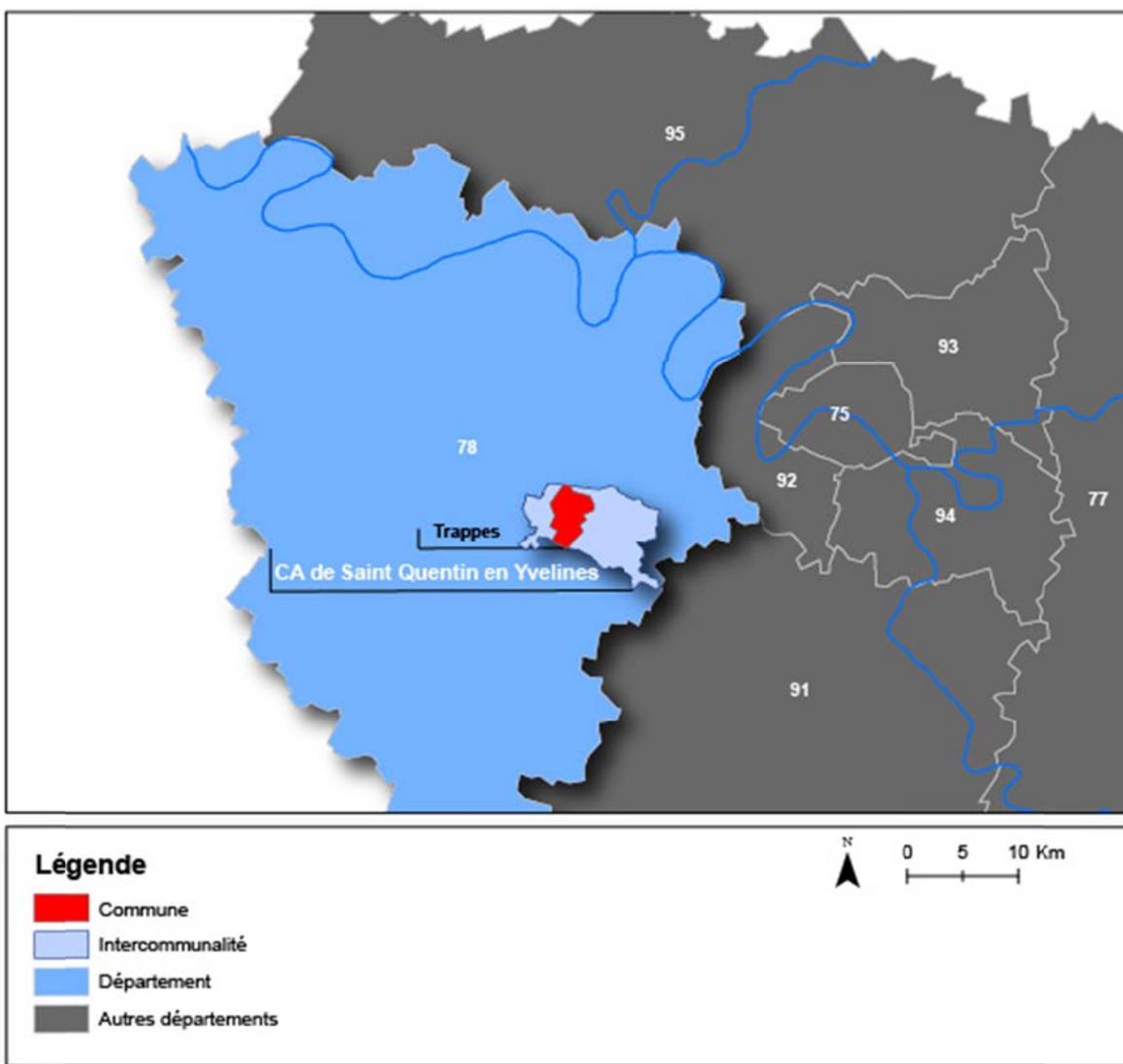
Ménages locataires du parc privé

	Budget en accession avec 10% d'apport	Prix moyen en zone ANRU à Mantes avec TVA réduite : 3 003 €		Prix moyen hors zone ANRU à Mantes avec TVA à 19,6% : 3 312 €		Prix moyen dans le 78 avec TVA à 19,6% : 4 521 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 78 : 4 045 €	
		m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	31 687 €	11	Aucun	10	Aucun	7	Aucun	8	Aucun
2ème décile	61 267 €	20	Aucun	18	Aucun	14	Aucun	15	Aucun
3ème décile	80 767 €	27	Studio	24	Studio	18	Aucun	20	Studio
4ème décile	96 888 €	32	Studio	29	Studio	21	Studio	24	Studio
Médiane	114 026 €	38	T2	34	Studio	25	Studio	28	Studio
6ème décile	133 817 €	45	T2	40	Studio/T2	30	Studio	33	Studio
7ème décile	158 992 €	53	T2 bis	48	T2	35	Studio	39	Studio
8ème décile	192 129 €	64	T3	58	T2 bis	42	T2	48	T2
9ème décile	244 648 €	81	T4	74	T3	54	T2 bis	60	T2 bis

Trappes (78)

À Trappes, le marché, atone dans les années 1980 et 1990, est particulièrement dynamique depuis 2007, avec une moyenne de 87 ventes annuelles de logements neufs (entre 2005 et 2012) et un prix moyen de 3 300€/ m². Près des trois quarts des logements mis en vente durant la période 2007-2012 sont situés dans la ZUS des Merisiers.

L'attractivité de la commune, au moins sur le plan du marché immobilier, s'explique par une conjonction de facteurs : un projet de rénovation urbaine ambitieux qui résulte d'une volonté de transformation en profondeur du quartier *via* une forte diversification de l'offre de logements (démolition et reconstitution des logements sociaux en partie hors site et hors commune, accession et locatif libre) et un investissement important sur les équipements, services et espaces publics. Les prix restent attractifs comparativement aux communes limitrophes de l'est des Yvelines. Le marché immobilier est pourtant fragile et la situation des nouvelles copropriétés doit être observée afin d'agir rapidement, si nécessaire.



Données de cadrage

Maire : Guy MALANDAIN (PS), élu en 2001

Démographie et finances locales

- Population commune 2006 : 29 520 habitants
- Population communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines 2006 (7 communes): 146 573 habitants
- Potentiel financier de la commune par strate démographique : 1 897€
- Moyenne nationale du PF / habitant de la strate : 1 171€

Politique de la ville

- CUCS 2007 / 2013 de la communauté d'agglomération Saint-Quentin en Yvelines
- Quartier ZUS (150 ha) : les Merisiers, Georges Sand, Pergaud, square Jean Cocteau et A. Camus, Verlaine.
- Quartiers en rénovation urbaine : Convention ZUS Les Merisiers, la Plaine de Neauphle et deux quartiers hors ZUS inclus : centre-ville et Macé.

Données sociales ZUS / communes

- Population de la ZUS (2006) : 18 676 habitants, soit 63 % de la population communale
- Revenu médian par UC (Insee) : 13 072 € (Trappes), 11 191 € (ZUS).
- Aucun diplôme ou diplôme niveau inférieur BAC : 73 % (aucun diplôme ou inférieur au Bac pour population âgée de 14 ans ou plus / population totale de plus de 14 ans)
- Part des familles monoparentales : 15 % (ZUS)
- Part des ménages d'au moins 6 personnes : 12,6 % (ZUS)
- Part des demandeurs d'emplois en 2010 : 22 % (ZUS), 20 % (commune)
- Part des étrangers en 2006 : 21,6 % (ZUS), 23,7 % (commune)
- Statut d'occupation des ménages (2009) : propriétaires : 27 %, soit 2 614 ; locataires : 72 %, soit 7 012 ; gratuit : 1 %
- Part des logements locatifs sociaux (2009): 71,8 %, soit 7 002.

Sur le PRU

- Date de la signature de la convention Anru : 16 janvier 2006
- 9 avenants, dont 2 avenants généraux (juillet 2009, 06/12/2013)
- Nombre de démolitions de LLS : 618 logts (chiffres actualisés, avenant 9)
- Nombre de reconstructions de LLS : 618 logts, dont 254 dans la commune et 364 dans la CASQY hors Trappes (chiffres actualisés, avenant 9)
- Nombre de réhabilitations : 320
- Nombre de résidentialisations : 4 996
- Financement prévisionnel du projet : 211M€, dont financement de l'Anru de 34,2 %.

Documents d'urbanisme

- PLU : projet arrêté en conseil municipal le 28/06/2012
- PLH 2012 / 2017 (approuvé le 25/04/2013 par le conseil communautaire)

Trappes, commune de près de 30 000 habitants, est située dans l'est des Yvelines, à une trentaine de kilomètres du centre de Paris. Elle est bien desservie, à la fois par le Transilien en direction de la Défense et par une ligne SNCF en direction de la gare Montparnasse. Elle fait partie de l'ancienne ville nouvelle de Saint-Quentin et, avec 7 autres communes, de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines qui compte plus de 146 000 habitants.

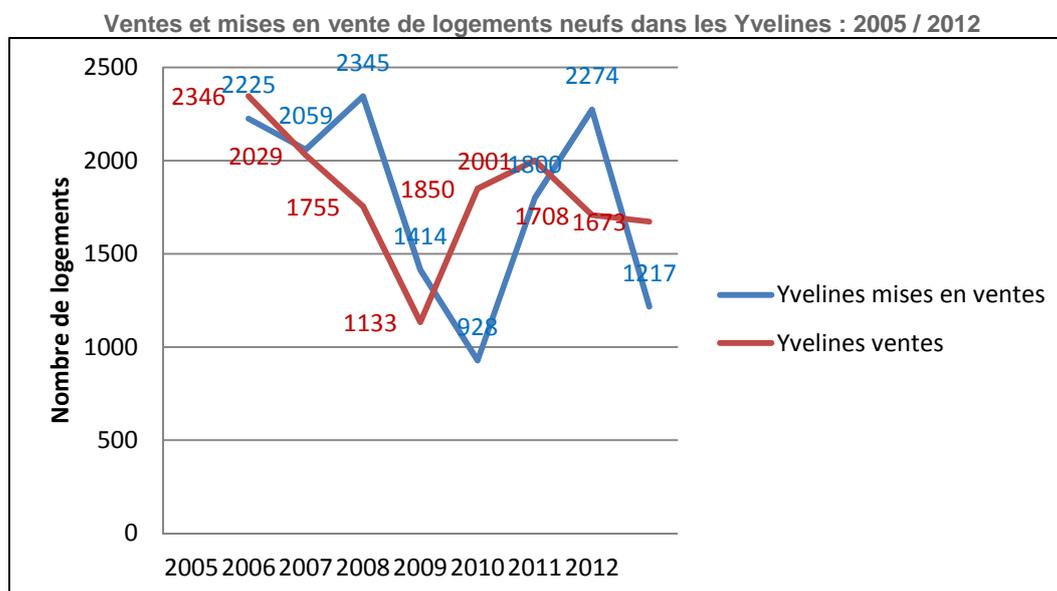
Dans cette commune populaire, la présence de grands ensembles des années 1970-1980 est forte et le logement social était proche de 70 % à la fin des années 2000. Des difficultés socio-économiques et des dysfonctionnements urbains et de gestion conduisent la commune à s'impliquer dans la politique de la ville dès le début des années 1990 puis dans un grand projet de ville, en partenariat avec la commune voisine de La Verrière, en 2000. Le PRU est signé en 2006 et porte sur les quartiers des Merisiers, de la Plaine de Neauphle, de centre-ville et de Macé.

1. Un marché du neuf dynamisé par le PRU⁸⁶

Un département valorisé mais qui subit fortement l'impact de la crise immobilière

En 2008, le marché du neuf dans les Yvelines s'est effondré, divisant par deux le niveau des ventes et des mises en vente (2 029 ventes en 2006, 1 113 ventes en 2008). Mais à partir de 2009 les ventes ont pratiquement retrouvé leur niveau d'avant-crise (autour de 1 700 par an). En 2011, celles-ci vont connaître une légère baisse suite à des modifications d'aides publiques (1 708 ventes). La reprise fut plus difficile pour les mises en vente, qui ne retrouvent leur niveau d'avant-crise qu'en 2011 (2 274 mises en vente).

En 2011, le prix moyen du m² était de 4 430 €. Ce département est le plus cher de la grande couronne dont le prix moyen est de 3 861€/ m².



Source : ADIL

Une moyenne de 87 logements neufs vendus chaque année⁸⁷

Il y a avait déjà eu à Trappes, avant le PNRU, quelques opérations en accession à la propriété : 5 en 2002 (pour un total de 276 logements), 1 en 2003, 1 en 2004⁸⁸. Les sorties d'opérations

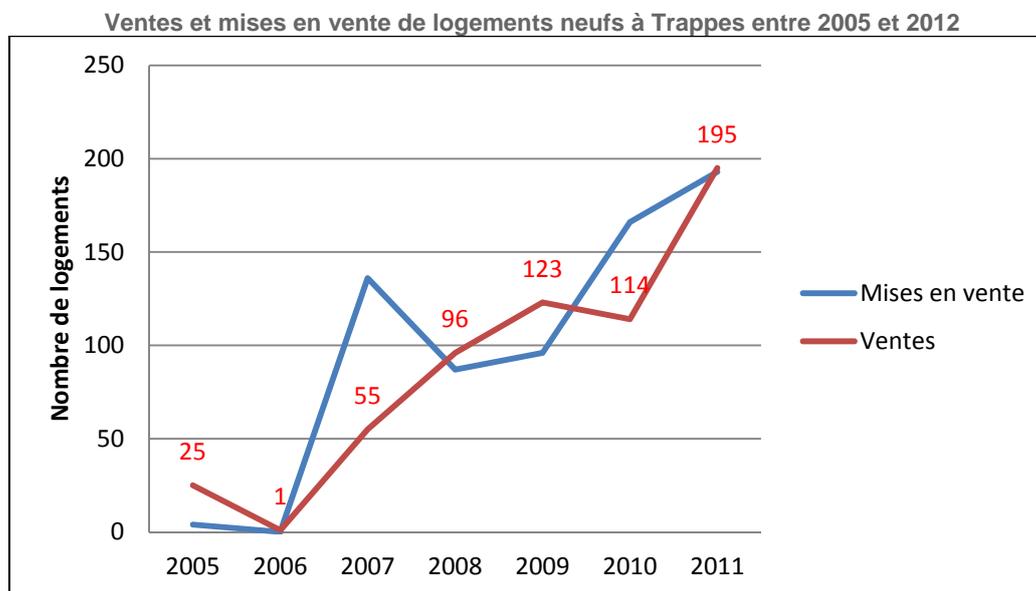
⁸⁶ Les sources, pour les statistiques logement, sont le GRECAM (logements neufs localisés à l'adresse, suivi semestriel dès la commercialisation), l'ADIL (données régionales, départementales, communales) et la base BIEN (logements anciens).

⁸⁷ Le marché immobilier de l'habitat individuel est quasiment inexistant à Trappes avec seulement une opération en cours depuis 2011 de 28 logements au sein de la ZUS des Merisiers.

⁸⁸ Source GRECAM

s'interrompent ensuite presque totalement pour ne reprendre qu'en 2007 (vente de 55 logements), après la signature de la convention Anru. La crise de 2007-2008 a principalement un impact sur les mises en vente, qui chutent durant cette période anticipant une détérioration de la situation, puis repartent à la hausse en 2009. Elle n'en a presque pas sur les ventes qui restent à un niveau élevé (supérieur à 110 en 2009 et 2010) et montent jusqu'à 195 logements en 2011.

Entre 2005 et 2012, le nombre moyen de ventes annuelles a été de 87 logements.



Source : ADIL

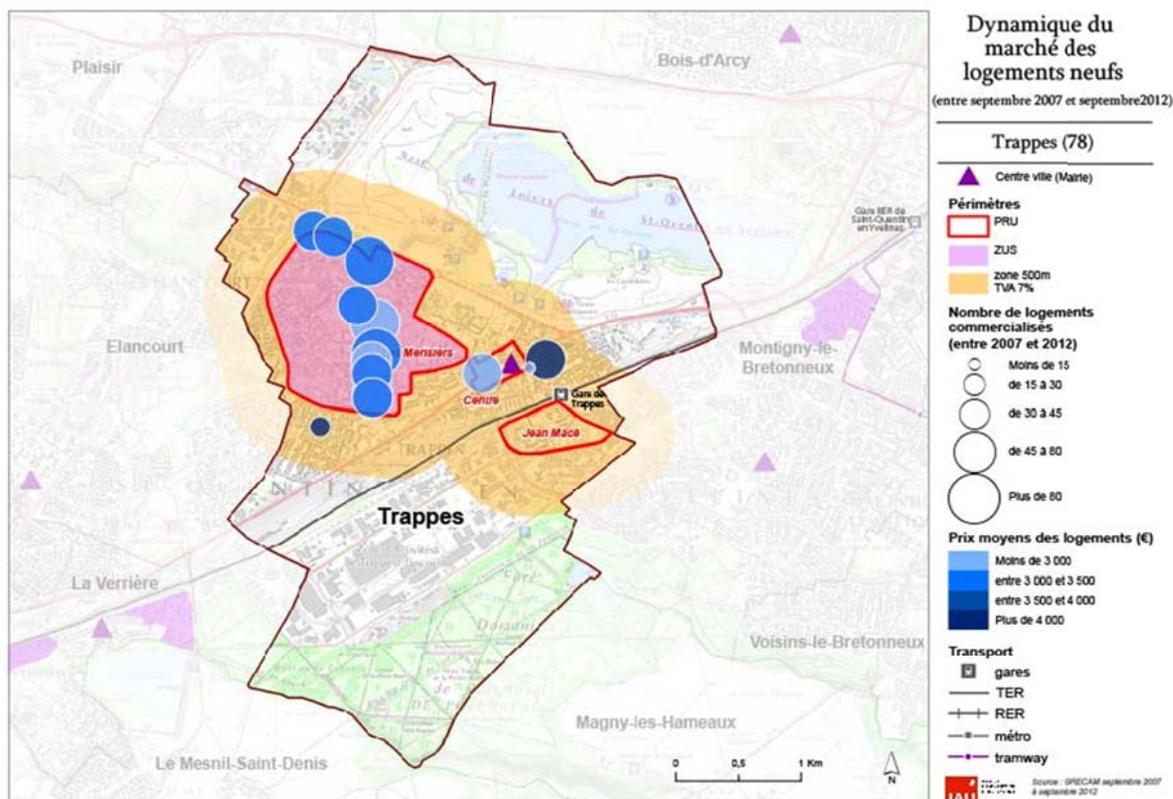
D'après les données du GRECAM, Trappes compte une quinzaine d'opérations immobilières pour la période 2007-2012, toutes ayant bénéficié du montant de la TVA Anru à partir de 2007⁸⁹. Les logements proposés à la vente en accession sont tous situés dans la zone Anru, pour 86 % dans la ZUS et pour 14 % dans la zone des 500 mètres. Il n'y a eu aucune opération sur le reste de la commune, ce qui s'explique en partie par l'ampleur des superficies couvertes par la ZUS et la zone des 500 mètres autour. Les opérations en accession sont situées le long des principaux axes urbains et en cœur de quartier. C'est une stratégie atypique, par rapport à celle des autres sites étudiés.

La commune dans son ensemble, ZUS comprise, est entrée dans le marché immobilier.

Plusieurs facteurs expliquent cette évolution : le changement d'image du quartier des Merisiers suite au projet de rénovation urbaine, la possibilité de bénéficier d'une TVA réduite et la pression, et les prix élevés du marché immobilier des Yvelines et de la communauté d'agglomération.

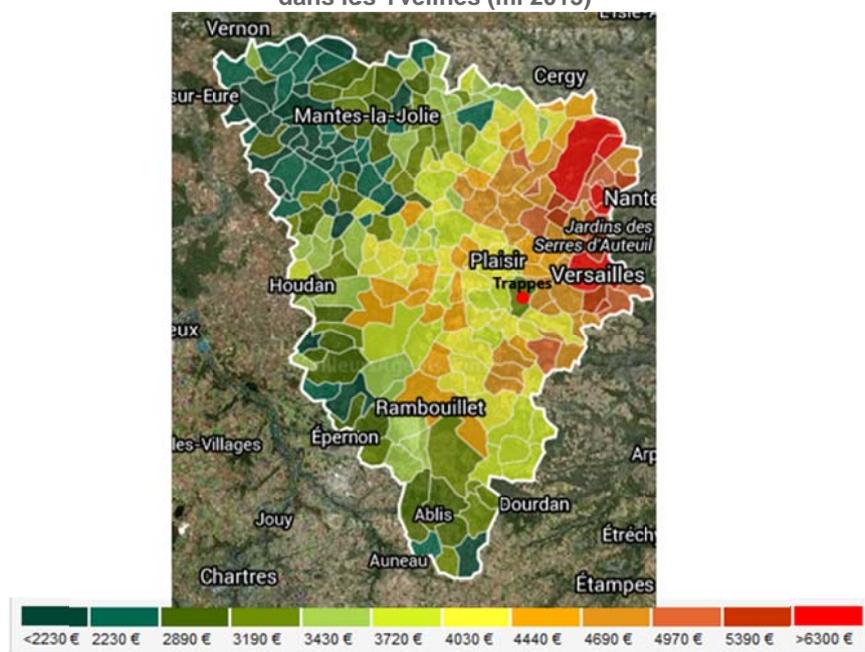
⁸⁹ ND pour le programme l'Ancienne gendarmerie achevé en 2007

Carte des programmes de logements neufs à Trappes entre 2007 et 2012



Des prix de vente dans le neuf autour de 3 000 €/m²

Estimation du prix de vente du neuf au m² dans les Yvelines (mi 2013)



En 2011 à Trappes, le prix moyen du collectif neuf est de 3 081 €/m² (Adil), en dessous des prix de vente des autres communes de l'agglomération et de la plupart des communes de l'est des

Yvelines. La carte sur les estimations du m² au 01/05/2012 montre que quelques communes de la CASQY (Trappes, la Verrière, Elancourt...) restent en dessous des prix moyens du secteur⁹⁰.

D'après les données GRECAM, les prix moyens affichés lors du 1^{er} semestre de commercialisation varient entre 2 593€ et 4 051€/ m² soit un prix moyen de 3 303€/ m². Les prix évoluent de façon contrastée au cours de la commercialisation et il ne semble pas y avoir de tassement en fin de période dans la commune⁹¹.

Cette moyenne cache des disparités d'un secteur à l'autre. Le centre-ville (entre gare SNCF et RN10) est le secteur le plus recherché, le programme le plus côté étant la villa Sysley. D'après un agent immobilier, les secteurs Merisiers et la Plaine du Neauphle seraient actuellement vendus à des prix trop élevés. « Les gens ont acheté trop cher, ils ont bénéficié d'aides et cela a conduit les promoteurs à augmenter les prix. Personnellement j'ai plusieurs fois été sollicité pour prendre des logements de ce secteur mais je refuse. Par exemple un 80m² proche des Merisiers, à 220 000€, soit 2 750€/m² me semble au-dessus du prix du marché. » (promoteur immobilier).

Une amélioration de la vitesse de commercialisation

Il n'y a pas de ralentissement du rythme de commercialisation à Trappes en fin de période. 73 logements ont été vendus entre mars et septembre 2012, des commercialisations nouvelles ont été un succès. Ainsi dans la seconde tranche des Terrasses de Neauphle, ouverte en mars 2012, 33 logements sur 55 ont été vendus dans les 6 premiers mois (prix moyen initial de 2 911€/ m²).

Évolution du prix moyen au m² et du taux d'écoulement des appartements neufs commercialisés : Yvelines et Île-de-France

Date	2007 (S1)	2007 (S2)	2008 (S1)	2008 (S2)	2009 (S1)	2009 (S2)	2010 (S1)	2010 (S2)	2011 (S1)	2011 (S2)	2012 (S1)	2012 (S2)
Yvelines												
Prix moyen au m ² (€)	3 815	3 962	4 168	4 223	4 292	4 237	4 411	4 244	4 053	4 977	4 673	4 521
évolution/an	-3%	+2%	+9%	+4%	+4%	+1%	+3%	+2%	-13%	+16%	+23%	-8%
Taux d'écoulement(%)	8,5	6,55	6,10	4,68	2,96	10,19	7,59	10,81	10,62	7,38	7,27	6,24
Ventes/pr ogr./mois	1,57	1,28	1,67	1,23	0,7	2,74	1,45	2,62	2,24	1,89	1,92	1,55
IDF												
Prix moyen au m ² (€)	4 307	4 280	4 266	4 313	4 375	4 351	4 587	4 500	4 687	5 095	5 226	5 112
Evol/an	+2%	+2%	-1%	+1%	+2%	+0%	+5%	+3%	+3%	+12%	+14%	+0%
Taux d'écoul(%)	7,26	6,85	6,62	5,32	3,12	9,14	8,78	10,34	9,94	8,97	7,38	6,33
Ventes /progr /mois	1,65	1,45	1,55	1,17	0,61	2,03	1,77	2,58	2,37	2,35	1,84	1,69

Source : GRECAM. Les prix moyens sont tous en TVA à 19,6 % et s'entendent parking inclus

⁹⁰ Le PLH 2012 / 2017 fait référence, pour l'année 2008, à un prix moyen au m² de l'ordre de 2 970€ à Trappes contre 3 410€ dans la CASQY et 3 790€ dans les Yvelines.

⁹¹ En revanche il y a bien un tassement des prix de vente lors du dernier semestre 2012 à l'échelle du département des Yvelines (de 4 673€ à 4 521€/ m² entre le premier et le deuxième semestre 2012).

Le marché du neuf dans la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY)

D'après les données du PLH2⁹², l'ancienne ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines a connu par le passé un rythme de commercialisation soutenu, avec une moyenne annuelle de 816 logements sur la période 1990-1999. Durant cette période, Trappes (comme la Verrière et Magny-les-Hameaux) reste à l'écart du marché (7 logements annuels en moyenne).

Dans la période 2000-2009, le rythme de construction est beaucoup plus faible, de l'ordre de 587 logements (hors diffus) par an mis en chantier. Cette production, essentiellement collective (87 %), est largement soutenue par le marché libre, avec près de 70 % du marché. À l'inverse de la période antérieure, Trappes fait partie du peloton de tête des villes bâtisseuses, avec une moyenne de 130 logements commencés par an, soit en deuxième position derrière Guyancourt.

Nombre de programmes immobiliers et de logements sur les communes de la CASQY
sept. 2007-sept. 2012

Année de commercialisation	Programme Trappes	Nbre de lgts Trappes	Programmes CASQY hors Trappes	Nbre de logt CASQY hors Trappes
2 ^{ème} sem 2007	3	181	1	45
2008	1	45	4	206
2009	2	122	2	55
2010	3	186	2	62
2011	5	233	1	32
2012	3	158	3	239
Total	17	945	13	640

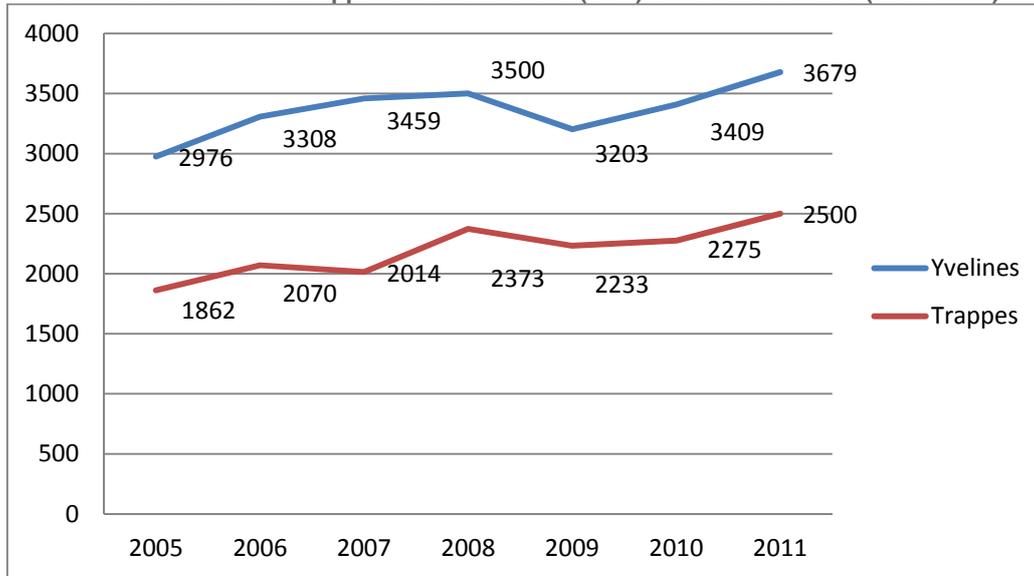
Source : GRECAM

2. Un marché de l'ancien en relative stagnation

Les données de la base BIEN montrent une stagnation des prix de l'ancien qui ne semblent pas impactés par la dynamisation du marché du neuf. Le prix médian au m² de l'ancien serait d'environ 2 500€m². Le site « MeilleursAgents.com » affiche, le 16/06/2013, un prix moyen de 2 627€m² pour le collectif, oscillant entre 2 082 et 3 800€m², avec des pointes jusqu'à 4 500€m². Ce prix au m² est inférieur à celui des autres communes de l'agglomération.

⁹² Le PLH s'appuie sur la base de données Badolog. Les chiffres sont différents de ceux du GRECAM car il s'agit de logements commencés, et non de logements ouverts à la commercialisation.

Prix médian au m² des appartements anciens (en €) entre 2005 et 2011 (base BIEN)



3. Une forte diversification de l'offre de logements dans les quartiers en rénovation⁹³

La diversification de l'offre est un objectif stratégique des élus à l'échelle communale et intercommunale. Le PRU met en avant la nécessité d'offrir un parcours résidentiel aux habitants (*via* le locatif libre ou l'accession) et de favoriser une meilleure mixité sociale par la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants.

618 logements sociaux doivent être démolis, dans le cadre de la contractualisation avec l'Anru, puis reconstruits dans leur intégralité. 254 seront reconstruits dans la commune de Trappes (41 %) et 364 dans l'agglomération (59 %). 95 % des ménages ont été relogés dans la commune, (entretien CASQY).

Le taux de logements sociaux est passé de 74 % en 2003 à 66 % en 2009. Il devrait atteindre moins de 60 % fin 2013. Plus d'un millier de logements en accession à la propriété ont été livrés. D'après la direction de l'habitat de la CASQY, la commercialisation serait plus rapide et plus fluide aujourd'hui qu'à la fin des années 2000 (environ 3 à 6 logements par mois) et s'accompagnerait d'une « montée en qualité » des programmes. La taille moyenne est de 54 logements par programme.

En 2012-2013, près de 600 logements seront livrés, dont la moitié dans la ZAC de l'Aérost, secteur qui doit jouer un rôle majeur et amplifier le processus de diversification à l'échelle de l'agglomération. Au terme de la réalisation de la ZAC de l'Aérost, plus de 2 600 logements en accession à la propriété auront été construits à Trappes.

La diversification est assurée par une offre nouvelle de logements locatifs de la Foncière, au travers de deux programmes de 70 logements au total sur les Merisiers. L'opération prévue sur le quartier Macé a été retardée faute de financement de la Foncière.

⁹³ Les chiffres sont ceux de l'avenant général n°9 à la convention ANRU et de son annexe 1 (2013). Voir aussi : www.gjp-rutrappes-la-verriere.com

État d'avancement de la diversification sur l'ensemble de la ville (situation juin 2012)

	Situation fin 2011	%	Construction 2012 - 2013	Démolition 2012 2013	Prévisionnel fin 2013
Accession	4 525	39,2	531	0	5 056
Locatif social	6 735	58,3	161	0	6 896
Locatif libre AFL	297	2,6	36	0	333
Total	11 557	100	728	0	12 285

Source : Avenant général n°9.

Diversification de l'offre de logement avant et après le PRU

	Avant PRU (2003)	%	Après PRU (fin 2013)	%
Logement social		74%		<60%
Logement privé		26%		<40%

Source : Avenant général n°9.

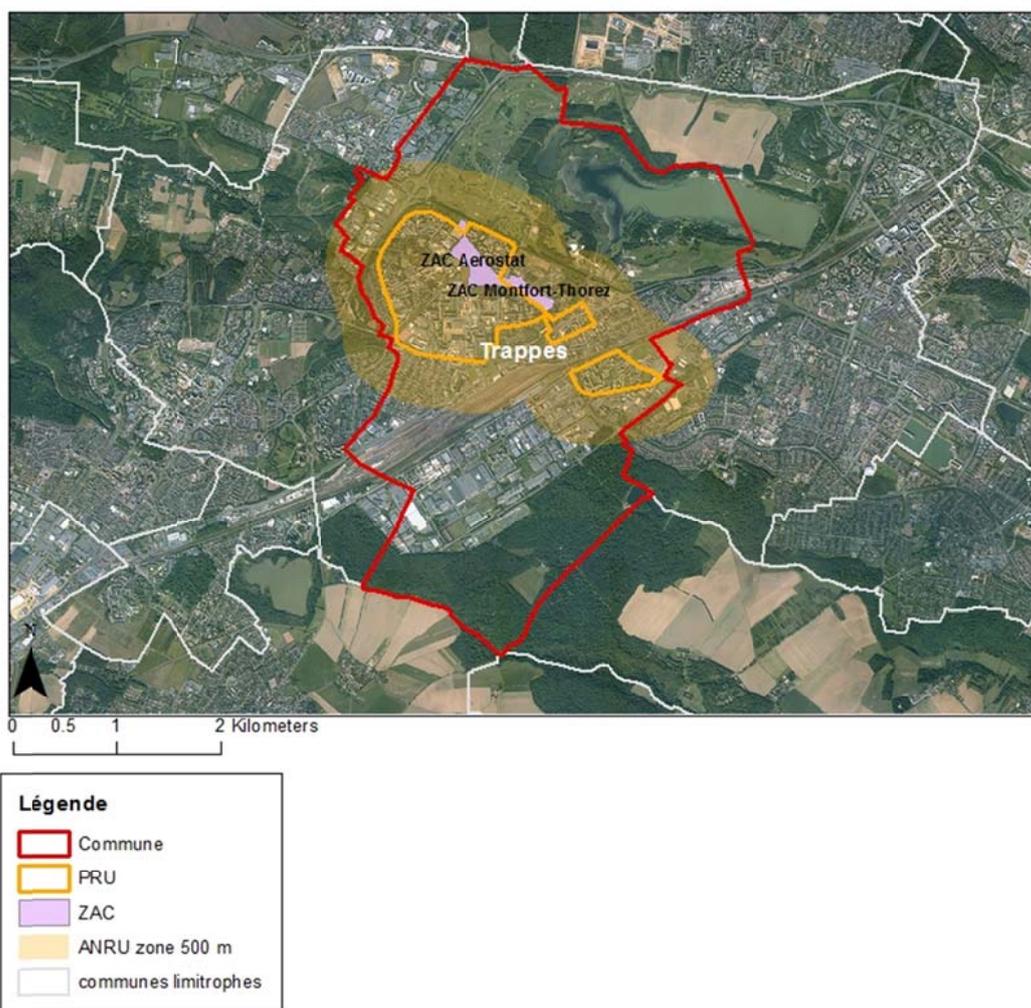
4. Une convergence d'intérêts entre acteurs privés et publics

4.1. La collectivité locale

La ville de Trappes a mis en place, en s'appuyant sur le PRU et sur la TVA Anru, une politique volontariste de diversification de l'offre de logements. Celle-ci est antérieure au PRU puisque le schéma de cohérence urbaine élaboré dans le cadre du GPV en 2002 affichait déjà la diversification de l'offre de logements comme un des objectifs à atteindre. Mais le conventionnement avec l'Anru a considérablement accéléré cette diversification *via* le logement social (démoli, rénové, résidentialisé) et l'accession à la propriété.

En effet, parallèlement à la baisse du stock et du taux de logements sociaux dans la commune, le développement d'une offre en accession à prix maîtrisé est un outil de mise en œuvre du projet de la commune. De façon volontariste, la ville a tenu à ce que cette offre soit implantée en cœur de quartier, le long des grands axes, en appui au projet urbain. Dans le quartier des Merisiers, le PRU s'appuie sur une reconstitution du territoire par îlots (d'où un important travail de remodelage foncier), sur la création d'un domaine public jusqu'alors inexistant, sur la construction de bâtiments de petite taille, dont ceux de la promotion privée, alignées sur la rue et sur une certaine densité urbaine. Sur le plan opérationnel, ce projet est porté par le GIP renouvellement urbain et mobilise des outils tels que les ZAC (ZAC de l'Aérostat et ZAC Montfort Thorez).

Secteurs Anru et ZAC : Trappes



4.2. La communauté d'agglomération

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'est faite pour moitié à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY). Cette solidarité entre communes, qui s'est construite suite à des négociations serrées entre partenaires locaux, État et Région, a largement contribué à accroître la diversification de l'offre à Trappes. La CA dispose d'une palette d'outils pour mettre en œuvre son projet de logement :

- le PLH 2012-2017, voté en avril 2013, prévoit la construction de 1 350 logements par an et flèche les terrains disponibles ;
- héritage du SAN, la CASQY dispose d'un patrimoine foncier qui lui permet de mettre en œuvre, en accord avec les maires qui fixent les orientations des opérations, les orientations du PLH2. Aménageur sur ces terrains, la CA y impose son cahier des charges sur la qualité urbaine et le développement durable (normes de superficie, de matériaux, d'espaces communs).

4.3. Les promoteurs

Une dizaine de promoteurs ont pu être identifiés à partir des données GRECAM, les plus actifs sont NACARAT (3 opérations), Icade et Expansion Promotion (2 opérations chacun). Les opérations comprennent entre 12 (Les nouveaux constructeurs) et 86 logements (Icade), la moyenne se situant à 44. D'après les données GRECAM 2013, il n'y a eu qu'un seul nouveau

programme de 12 logements commercialisés en 2013 par le promoteur SAFE Place Transaction au prix moyen de 3 541€/m². Le rythme de vente mensuel global a été faible (1,12).

Interviewés par le bureau d'études HTC dans le cadre d'une étude commandée par le GIP⁹⁴, les promoteurs défendent, sans surprise, le dispositif de TVA réduite et le PTZ, qui permettent l'accession de ménages modestes et soulignent la qualité des produits commercialisés (attractifs, accessibles, intégrés dans leur environnement, à taille humaine...). Ils pointent quelques-uns des problèmes rencontrés sur le plan technique (infiltrations dans quelques logements neufs) et sur le plan socio-économique (capacité financière limitée des ménages résidents et taux de désistement lié à des refus de prêts par les banques plus important qu'ailleurs, délai d'écoulement plus long pour les grands logements).

4.4. La Foncière

La Foncière a livré une opération de 34 logements.

5. Potentialités et risques pour l'avenir

5.1. « Terminer le PRU 1 » et pérenniser les investissements

Les acteurs rencontrés, commune et intercommunalité, ont une vision assez similaire des enjeux. Il s'agit d'abord « terminer le PRU 1 » et pérenniser ses investissements, ce qui suppose d'élaborer un plan stratégique local (PSL) et mettre en place des démarches adaptées et efficaces de gestion urbaine de proximité (GUP).

Plusieurs points nécessitent, selon la direction du GIP, une vigilance, un suivi et une anticipation :

- à la différence d'autres communes de la CASQY, Trappes n'a pas « rajeuni » son parc HLM avec le PRU, (la reconstitution de l'offre s'est entièrement faite hors site et en majorité, hors commune) d'où un parc social relativement ancien et des dépenses de fonctionnement à anticiper. De même les logements privés neufs ont tous été construits durant la même période et vont donc « vieillir » ensemble ;
- Trappes compte 2 copropriétés en plan de sauvegarde et plusieurs copropriétés fragiles, à surveiller ;
- le PRU a permis la construction d'équipements et de services qui améliorent la vie quotidienne mais vont générer des coûts de fonctionnement importants.

Signalons aussi d'importants enjeux d'aménagement urbain à Trappes, notamment l'enfouissement de la RN10 qui coupe la ville et isole les quartiers d'habitat social du centre ancien et de la gare mais aussi la faible structuration des centralités locales.

5.2. Un double risque : la concurrence entre les opérations privées neuves et l'emballement des prix du foncier et de l'immobilier

Plusieurs indices, dont les difficultés de commercialisation des « fins de programme », témoignent du caractère concurrentiel du marché du logement à Trappes. Ce marché est caractérisé par une offre significative et assez homogène en termes de produits et de positionnement commercial, d'où le sentiment d'une obsolescence accélérée des programmes et une « prime » à la nouveauté. Pour finaliser la commercialisation de leurs opérations, certains promoteurs tendent à pratiquer des remises en fin de programme (jusqu'à 5 %) auprès de Trappistes et d'habitants des communes environnantes et/ou à travailler avec les banques pour faciliter les montages financiers des ménages. Certains témoignages, celui d'un agent immobilier local ou du directeur du GIP, font aussi état d'une rotation importante de ménages dans certains programmes et pointent des risques de décote des logements à la revente.

Ces acteurs s'inquiètent aussi d'une montée « abusive » des prix de l'immobilier neuf, abusive car déconnectée par rapport aux pouvoirs d'achat des ménages résidents et, selon le directeur du GIP, entretenue artificiellement par le dispositif de VEFA aux bailleurs. La montée récente des

⁹⁴ Nous remercions la direction de GIP qui nous a transmis le power point de cette étude : « Présentation au comité de pilotage du 12 juin 2013. Synthèse, enjeux et premières orientations ».

prix du foncier et du logement, au-delà du chiffre de 3 000€/m², constitue un handicap pour Trappes dont un des atouts était d'avoir un foncier peu cher.

5.3. Favoriser l'installation durable des ménages accédants et les échanges entre accédants et locataires du social

Les nouveaux accédants sont, de plus en plus fréquemment, des non Trappistes. En 2009, 60 % des acquéreurs étaient originaires de Trappes, ils ne sont plus que 40 % en 2013. Les programmes neufs attirent donc de plus en plus d'accédants originaires des communes voisines (19 % viennent de la CASQY), voire du département (32 % viennent des Yvelines). Une partie des accédants (10 sur 35) expliquent d'abord le choix de la commune par le coût attractif des logements. « Nous sommes venus de Montigny à Trappes pour profiter du coût attractif du logement. Ici on a pu avoir un T5 alors qu'à Montigny nous aurions à peine acheté un T4 » (accédant, étude HTC).

Ces ménages sont souvent jeunes (plus des 2/3 ont moins de 40 ans), avec des enfants (la moitié sont des couples) et des revenus mensuels qui les classent dans les catégories intermédiaires. D'après l'enquête de HTC, les revenus mensuels vont de 1 900€ pour une personne seule à 3 044€ pour un couple. D'après les données d'Expansiel, les ménages se classent, selon leur composition familiale, entre les 6^e et le 7^e déciles de revenu (revenu annuel moyen de 22 536€ pour une personne seule et de 27 096€ pour un couple sans enfant). Dans l'opération d'Expansiel Promotion, les accédants appartiennent à la frange haute des catégories moyennes. Ils seront vraisemblablement exigeants par rapport à leur environnement, à la qualité de l'école de leurs enfants et ont les ressources suffisantes pour être mobiles.

Les garder dans le quartier est donc perçu à la fois comme une nécessité et une difficulté. Favoriser une installation durable de ces ménages suppose une pérennisation des investissements, le maintien d'un cadre de vie agréable et d'une ambiance sécurisée, mais aussi d'une offre scolaire de qualité. C'est, on le sait, une cause fréquente de départ des familles qui ont le choix de leur lieu d'habitat lorsque les enfants grandissent⁹⁵. L'autre enjeu est de favoriser les liens entre les différentes catégories de ménages, accédants et locataires du social, et d'accompagner sur le plan social les ménages qui en ont besoin. « L'ambiance » du quartier est aussi un élément central.

5.4. Observer l'évolution des copropriétés pour agir

Concernant les ménages primo-accédants, les risques diffèrent selon les trajectoires et les ressources des ménages. L'étude du GIP (2013) distingue trois catégories :

- les ménages dont les ressources sont suffisantes et qui n'ont pas été fragilisés sur le plan économique par leur accession ;
- les ménages dont les ressources sont plus limitées et qui ont été confrontés à des difficultés financières, malgré tout limitées ;
- les ménages qui ont acheté « à l'euro près » et qui sont confrontés à de grosses difficultés financières suite à leur achat (paiement des charges et impôt foncier non anticipé, dépenses liées à l'installation). Ils sont 5 sur 30. Cette dernière catégorie, qui peut « basculer » et ne plus parvenir à boucler ses fins de mois et à payer ses charges locatives, suppose un accompagnement.

Pour suivre l'évolution du peuplement et de la gestion de ces copropriétés, un outil est nécessaire.

La CASQY réfléchit à la mise en place d'un observatoire des copropriétés, ce qui suppose de surmonter une difficulté technique (la disponibilité des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) dans les 5 premières années après la commercialisation d'une opération). Aujourd'hui, faute de suivi, les collectivités n'ont connaissance des difficultés des ménages que tardivement. Cet observatoire permettrait aussi d'identifier rapidement les copropriétés en difficultés, celles où les taux de rotation sont importants.

⁹⁵ Il y a une école maternelle privée à Trappes mais pas de collège privé.

La ville de Trappes a aussi conventionné avec l'Adil sur la mise en place d'un accompagnement aux ménages primo-accédants. Inscrit dans la charte de cession ville / promoteur, cet accompagnement est financé par le département des Yvelines.

Eléments sur le profil socio-économique des accédants d'après une étude de HTC pour le GIP (2013) et des données Expansiel promotion

Une enquête commandée par le GIP de Trappes la Verrière au bureau d'études HTC sur les programmes en accession à la propriété fournit des éléments sur le profil socio-économique des ménages (présentation au comité de pilotage du 12/06/2013, synthèse, enjeux et premières orientations).

Sur un corpus de 530 ménages bénéficiaires des dispositifs financiers de TVA Anru et du PTZ à Trappes (le montant du PTZ varie de 38 709€ pour une personne seule à 68 529€ pour un couple avec enfant) :

- La moitié est composée de couples, l'autre d'une majorité de personnes seules (199 sur 530) et de familles monoparentales (57).
- Les accédants sont jeunes : plus des 2/3 ont moins de 40 ans, 22 % entre 40 et 50 ans, 11 % entre 50 et 60 ans et 8 % plus de 60 ans.
- 40 % sont originaires de Trappes, 19 % de la CASQY hors Trappes et 32 % des Yvelines hors CASQY. Les programmes ont donc attiré des ménages originaires d'autres communes.
- Les revenus mensuels vont de 1 900€ pour une personne seule à 3 044€ pour un couple.

Une enquête sur un échantillon restreint de 35 ménages éclaire les motivations des accédants :

- 17 d'entre eux avancent la volonté d'accéder à la propriété, d'investir dans l'immobilier, de constituer un patrimoine.
- 10 évoquent le coût attractif des logements (opportunité). « Nous sommes venus de Montigny à Trappes pour profiter du coût attractif du logement. Ici on a pu avoir un T5 alors qu'à Montigny nous aurions à peine acheté un T4 » (accédant, étude HTC).
- 7 sont motivés par le fait d'accéder à de meilleures conditions de logement et de vie (logement neuf, plus grand).

Les données d'Expansiel Promotion sur le profil des accédants d'une opération de 120 logements concordent en partie.

Les ménages sont effectivement jeunes (âge moyen de 35 ans), viennent pour la moitié d'entre eux du logement social et pour 68 % d'entre eux de la CASQY (dont 39 % de Trappes), les personnes seules sont effectivement nombreuses (33 %) dans cette opération qui compte plus de la moitié de F1 et F2.

Les ménages se classent, selon leur composition familiale, dans les 6^e et le 7^e déciles de revenu (revenu annuel moyen de 22 536€ pour une personne seule et de 27 096€ pour un couple sans enfant). Ce sont donc en moyenne des ménages appartenant au haut des catégories moyennes qui sont accédantes.

En revanche les durées d'emprunt sont longues (supérieures à 20 ans pour 72 % d'entre eux) et les taux d'endettement élevés, 60 % ayant un taux supérieur au seuil de 30 %.

Annexe 1 : Illustrations

Promopole, une pépinière installée dans la ZUS



Bâtiment en cours de réhabilitation

La nouvelle mairie de Trappes



Un bâtiment réhabilité



Bâtiments neufs, Merisiers Clos Wallon.
Crédit : SM / DD - Ville de Trappes-en-Yvelines



Bâtiment neufs, Merisiers Place Langevin.
Crédit : SM / DD - Ville de Trappes-en-Yvelines



Merisiers vu d'en haut.

Crédit : SM / DD - Ville de Trappes-en-Yvelines

Merisiers Wallon scolaire.

Crédit : SM / DD - Ville de Trappes-en-Yvelines



Crédits photos : B. Guigou, IAU-îdf (sauf mention contraire)

Annexe 2 : Opérations bénéficiant de la TVA réduite à Trappes (sept. 2007 à sept. 2012)

Nom résidence	Adresse	Promoteur	Nbre de logts	Prix moyen initial €	Début et fin de commercialisation	Rythme de vente mensuel (dernière date disponible)	Proximité TC	TVA à 7%
Le domaine de Wallon	Avenue du Pasteur Martin Luther King Square Wallon	EXPANSIEL PROMOTION	60	2593	Août-07 Sept. 2009	2,37 (septembre 2009)	Gare SNCF à 1000 m	Oui, ZUS
La closerie du Parc (tranche n°1)	Avenue Hector Berlioz, avenue Salvador Allende	BATI CONSEIL IMMOBILIER, puis NACARAT en mars 2009	51	3131	Oct-07 Mars 2011	1,83 (mars 2010)	Gare SNCF à 2100 m	oui
Villas Madras	Rue Léon Lagrange Place des Merisiers Rue des épices	ICADE PROMOTION LOGEMENT	70	2959	Oct-07 Sept. 2009	3,5 (septembre 2009)	Gare SNCF à 2000 m	oui
La closerie du Parc (tranche n°2)	Avenue Hector Berlioz, avenue Salvador Allende	BATI CONSEIL IMMOBILIER, puis NACARAT en mars 2009	45	3591	Mars-08 Sept. 2011	1,12 (septembre 2011)	Gare SNCF à 2100 m	oui
La closerie du Parc (tranche n°4)	Avenue Hector Berlioz, avenue Salvador Allende	NACARAT	36	3647	Oct-09 Mars 2012	1,35 (mars 2012)	Gare SNCF à 2100 m	oui
Jardin des aromates	Rue des épices, rue du Mahatma Gandhi	ICADE PROMOTION LOGEMENT	86	3181	Juin-09 Logts dispo sept. 2012 : 1	2,18 (septembre 2012)	Gare SNCF à 1500m	oui

Le Clos des Arts	Rue Gérard Philippe	NACARAT	48	3222	Avr-10 Logts dispo sept. 2012 : 3	1,65 (septembre 2012)	Gare SNCF à 1 500m	oui
Domaine Arboria	Avenue Allende	SAFE PLACE TRANSACTION	63	3407	Sept-10 Mars 2012	4,27 (mars 2012)	Gare SNCF à 1500 m	Oui ZAC de l'Aéostat
Domaine Arboria	Mail de l'aqueduc, rue Maurice Ravel	SEPIMO / SILBER PROMOTION	75	3337	Sept-10 Sept. 2011	6,87	Gare SNCF à 2100 m	Oui ZAC De l'Aéostat
Le domaine de Trebo	38-40 avenue Paul Vaillant Couturier	BOUYGUES IMMOBILIER	77	4051	Janv-11 Sept. 2012	4,52 (septembre 2012)	Gare SNCF à 300m	oui
Irène Curie	17-19 rue Irène Joliot Curie	FERRARI IMMOBILIER	26	4017	Mars-11 Logts dispo sept. 2012 : 6	1,13 (septembre 2012)	Gare SNCF à 300 m	oui
Le Boléro (tranche n°1)	Avenue Salvador Allende	GROUPE ARCADE	30	3410	Juil-11 Logts dispo sept. 2012 : 10	2,77 (mars 2012)	Gare SNCF à 1900 m	Oui ZAC de l'Aéostat
Les terrasses de Neauphle Tn°1	Avenue du Mahatma Gandhi Avenue Berlioz, avenue Salvador Allende	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	53	2865	Oct-11 Logts dispo sept. 2012 : 4	4,50 (septembre 2012)	Gare SNCF à 2000 m	oui
Le clos des Tulipes	Rue Gérard Philippe	NACARAT	47	3226	Nov-11 Logts dispo sept. 2012 : 24	2,67 (septembre 2012)	Gare SNCF à 2000 m	oui
Le Boléro (tranche n°2)	Avenue Salvador Allende	GROUPE ARCADE	27	3155	Janv-12 Logts dispo sept. 2012 : 16	1,39 (septembre 2012)	Gare SNCF à 1900 m	Oui ZAC de l'Aéostat
Les terrasses de Neauphle Tn°2	Avenue Mahatma Gandhi Av. Hector Berlioz, Av. Salvador Allende	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	55	2911	Mars-12 Logts dispo sept. 2012 : 22	5,46 (septembre 2012)	Gare SNCF à 2000 m	oui
Clos d'Emeraude		EXPANSIEL PROMOTION	76	3 455	En août 2012 Logts dispo sept. 2012 : 74	1,05 (septembre 2012)	Gare SNCF à 600 m	oui

Source : GRECAM

Synthèse : 54 logements en moyenne par opération, 3 303€/m², 15 opérations en Zus et 2 opérations en secteur 500 mètres.

Annexe 3 : Campagnes de commercialisation de la promotion privée

Appartement neuf Trappes

4 résultats

Appartement neuf Trappes à partir de 105.900 €



Le Clos Emerald

Nouvelle réalisation - Avec ses commerces, écoles et son grand marché à proximité, nous vous présentons une nouvelle résidence qui réunit tous les atouts pour un confort quotidien. Un domaine arboré clos accueille trois immeubles à l'architecture contemporaine qui s'organisent autour d'un jardin commun et d'une allée... [En savoir plus](#)

Exemples de prix et financement : À partir de: St.: 105.900 € 2p.: 125.500 € 3p.: 170.000 € 4p.: 204.000 € 5p.: 243.600 €

Bureau de vente : Parking Vallon à Trappes. Renseignements au 0800.710.810 ou www.expansiel-promotion.fr

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement Studio	1	à partir de 105.900 €	à partir de 33 m ²
Appartement 2 pièces	7	de 125.500 € à 152.400 €	de 40 m ² à 48 m ²
Appartement 3 pièces	14	de 170.000 € à 192.100 €	de 57 m ² à 62 m ²
Appartement 4 pièces	17	de 204.000 € à 275.000 €	de 75 m ² à 82 m ²
Appartement 5 pièces et +	4	de 283.600 € à 291.400 €	de 98 m ² à 100 m ²

[Demande de documentation](#)

[Parking](#) [Jardin privatif](#) [Terrasse](#) [TVA réduite à 7 %](#)



EXPANSIEL PROMOTION
21, avenue St-Maurice du Valais 94412 St-Maurice cedex www.expansiel-promotion.fr

Appartement neuf et Maison neuve Trappes à partir de 150.000 €



Le Boléro

Avenue Salvador Allende

Dernières opportunités - A Trappes l'Aérostas représente une nouvelle génération de quartier résidentiel mettant en valeur espaces verts et intimité des résidents. A proximité de la Base de Loisirs de St-Quentin en Yvelines Le Boléro jouit d'une situation remarquable : activités de loisirs pour les enfants, écoles,... [En savoir plus](#)

Accès au programme : A12 - N10 - N12 - D912 - Gare SNCF Trappes.

Exemples de prix et financement : TVA à 7% (bénéficie sous conditions). Encore disponible 1 maison de 108m² avec garage. Terrasse 60m² sur le dernier TS.

Bureau de vente : 9 avenue Salvador Allende. Lundi, Jeudi et Vendredi de 14h à 19h, Samedi et Dimanche de 10h30 à 12h30 et de 14h à 19h. Pour être les premiers informés, appelez dès aujourd'hui au 0.805.46.46.72 ou info-promotion@groupe-arcade.com

Type de bien	Nb	Prix	Surface
Appartement 2 pièces	2	à partir de 150.000 €	à partir de 45 m ²
Appartement 3 pièces	3	à partir de 187.000 €	à partir de 64 m ²
Appartement 4 pièces	3	à partir de 210.000 €	à partir de 77 m ²
Appartement 5 pièces et +	1	à partir de 290.000 €	à partir de 96 m ²

[Demande de documentation](#)

[Parking](#) [Jardin privatif](#) [Terrasse](#) [BBC \(Bâtiment basse consommation\)](#) [TVA réduite à 7 %](#)



GRUPE ARCADE
59, rue de Provence 75439 Paris cedex 09. www.arcadepromotion.com

signe la qualité

Source : site Immeunef

Annexe 4 : Simulation des capacités financières des ménages à accéder à la propriété sur leur territoire de résidence

À partir des revenus fiscaux localisés des ménages (Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2011), le budget d'acquisition potentiel a été calculé sur la base de plusieurs hypothèses :

- 10 % d'apport,
- complété d'un emprunt sur 25 ans au taux d'intérêt de 3,6 % (+ assurance à 0,36 %),
- avec une mensualité correspondant à 30 % du revenu mensuel des ménages,
- et des frais de notaires s'élevant à 2,6 %.

Les mêmes hypothèses ont été appliquées à l'ensemble des ménages. Cette simulation ne tient donc pas compte du patrimoine financier réel des ménages (et donc du niveau d'apport effectif), des situations familiales, professionnelles et d'endettement préalable influençant les conditions d'accès à l'emprunt bancaire. Elle ne tient également pas compte d'un recours potentiel au prêt à taux zéro. Les m² accessibles ont été calculés en rapportant le budget potentiel des ménages aux prix au m² observés sur les territoires étudiés (TVA réduite à 7 % au 1^{er} janvier 2012).

Tous ménages

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages; GRECAM Observatoire des marchés immobiliers ; IAU îdF

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Trappes avec TVA réduite : 2 955 €		Prix moyen hors zone ANRU à Trappes avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 78 avec TVA à 19,6% : 4 521 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 78 : 4 045 €	
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	46 890 €	16	Aucun	NC	10	Aucun	12	Aucun
2ème décile	75 342 €	25	Studio	NC	17	Aucun	19	Aucun
3ème décile	93 770 €	32	Studio	NC	21	Studio	23	Studio
4ème décile	111 500 €	38	Studio/T2	NC	25	Studio	28	Studio
Médiane	133 628 €	45	T2	NC	30	Studio	33	Studio
6ème décile	157 742 €	53	T2 bis	NC	35	Studio	39	Studio/T2
7ème décile	187 908 €	64	T3	NC	42	T2	46	T2
8ème décile	223 423 €	76	T3	NC	49	T2	55	T2 bis
9ème décile	279 989 €	95	T4	NC	62	T3	69	T3

Ménages locataires du parc social

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Trappes avec TVA réduite : 2 955 €		Prix moyen hors zone ANRU à Trappes avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 78 avec TVA à 19,6% : 4 521 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 78 : 4 045 €	
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	37 992 €	13	Aucun	NC	8	Aucun	9	Aucun
2ème décile	66 487 €	22	Aucun	NC	15	Aucun	16	Aucun
3ème décile	83 454 €	28	Studio	NC	18	Aucun	21	Aucun
4ème décile	97 116 €	33	Studio	NC	21	Aucun	24	Studio
Médiane	112 860 €	38	Studio/T2	NC	25	Studio	28	Studio
6ème décile	133 416 €	45	T2	NC	30	Studio	33	Studio
7ème décile	158 318 €	54	T2	NC	35	Studio	39	Studio
8ème décile	190 475 €	64	T3	NC	42	T2	47	T2
9ème décile	234 086 €	79	T4	NC	52	T2	58	T2 bis

Ménages locataires du parc privé

Budget en accession avec 10% d'apport		Prix moyen en zone ANRU à Trappes avec TVA réduite : 2 955 €		Prix moyen hors zone ANRU à Trappes avec TVA à 19,6%	Prix moyen dans le 78 avec TVA à 19,6% : 4 521 €		Prix moyen avec TVA réduite dans le 78 : 4 045 €	
		m ² accessibles	Type de logement	Offre inexistante	m ² accessibles	Type de logement	m ² accessibles	Type de logement
1er décile	32 300 €	11	Aucun	NC	7	Aucun	8	Aucun
2ème décile	60 634 €	21	Aucun	NC	13	Aucun	15	Aucun
3ème décile	77 592 €	26	Studio	NC	17	Aucun	19	Aucun
4ème décile	96 143 €	33	Studio	NC	21	Aucun	24	Studio
Médiane	115 445 €	39	Studio	NC	26	Studio	29	Studio
6ème décile	136 389 €	46	T2	NC	30	Studio	34	Studio
7ème décile	161 972 €	55	T2 bis	NC	36	Studio	40	Studio/T2
8ème décile	195 436 €	66	T3	NC	43	T2	48	T2
9ème décile	251 308 €	85	T4	NC	56	T2 bis	62	T3

Annexe 5 : Profils des ménages acquéreurs – Programme Clos d’Emeraude, Expansiel Promotion (Source : Expansiel Promotion)

Caractéristiques de l’opération :

Trappes Clos d’Emeraude

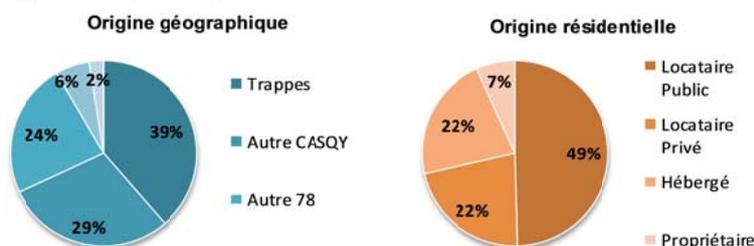
Nbr logements : 120
 prix moyen/m2 (pkg compris) : 2 572 €
 délai commercialisation : 24 mois

Typologie	Nombre	Prix moyen/m ²	Shab moyenne
F2	24	2 776 €	46
F3	44	2 633 €	62
F4	40	2 543 €	78
F5	12	2 325 €	100

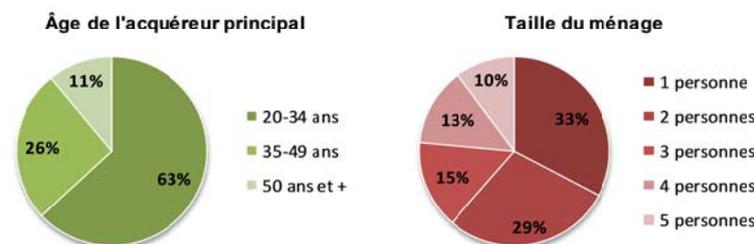
pas de primes ANRU

Caractéristiques des acquéreurs (hors investisseur – 1 sur le programme) :

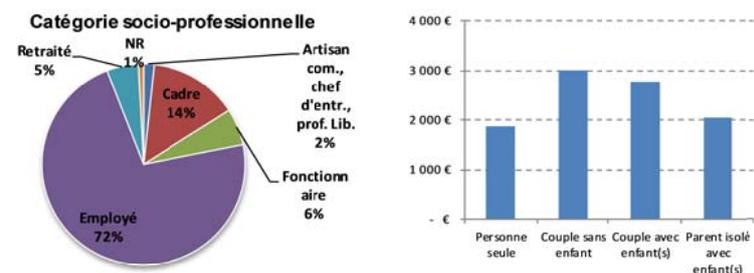
Origine des acquéreurs :



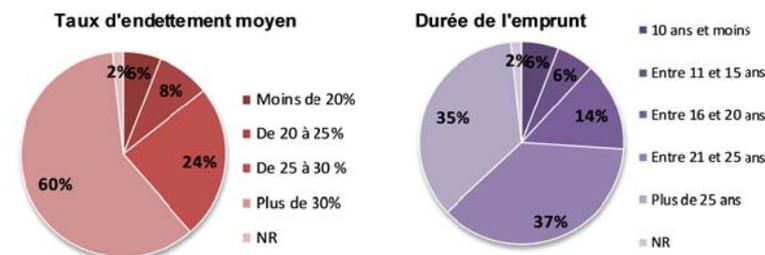
Caractéristique du ménage :



Revenus mensuels moyens et catégories socio-professionnelles :



Financement de l'acquisition :



Annexe 6 : Liste des entretiens

- Paula Deberly, responsable de l'habitat à la CASQY, le 14/06/2013.
- Agent immobilier à Trappes, le 14/06/2013.
- Eric Lambert, directeur du GIP de Trappes, les 09/2012 et 24/06/2013.
- Véronique Delmotte, chargée d'opération Ville de Trappes, direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, le 18/07/2013.

Glossaire

ABF : Architectes des bâtiments de France
ADIL : Agence départementale pour l'information sur le logement
AFL : Association Foncière Logement
ANIL : Agence nationale pour l'information sur le logement
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AORIF : Association Régionale Hlm Ile-de-France
BIEN : Base d'informations économiques notariales
BO : Bulletin officiel
BTP : Bâtiment et travaux publics
CA : Communauté d'agglomération
CAMY : Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CDOR : Contrat de développement de l'offre résidentielle
CES de l'Anru : Comité d'évaluation et de suivi
CPER : Contrat de projets État-région
CRIF : Conseil régional d'Île-de-France
DGFIP : Direction générale des Finances publiques
DGUHC : Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
DIA : Déclaration d'Intentions d'Aliéner
DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
EPFIF : Établissement Public Foncier Île-de-France
FEDER : Fonds européen de développement économique et régional
GIP : Groupement d'intérêt public
GPV : Grand Projet de Ville
GRECAM : Groupe de Recherche sur l'Économie de la construction et de l'Aménagement
HLM : Habitation à loyer modéré
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
LL : Logement locatif
LLS : Logement locatif social
MLLE : Loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion
NPRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OIN : Opération d'intérêt national
OPAH : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
ORF : Observatoire régional du foncier en Île-de-France
PAP : Prêt d'accession à la propriété
PC : Permis de construire
PCS : Loi de programmation pour la cohésion sociale
PLH : Programme local de l'habitat
PLHI : Programme local de l'habitat Intercommunal
PLI : Prêt locatif intermédiaire
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local de l'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine
PRIF : Préfecture de région Île-de-France
PRU : programme/projet de rénovation urbaine
PSLA : Prêt social location-accession
PTZ+ : Prêt à Taux Zéro
PUCA : Plan Urbanisme, Construction et Architecture
RU : Rénovation urbaine/renouvellement urbain
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SHON : Surface hors œuvre nette
SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

UC : Unité de consommation
USH : Union sociale pour l'habitat
TVA : Taxe sur la valeur ajoutée
VEFA : Vente en état futur d'achèvement
ZAC : Zone d'aménagement concertée
ZUS : Zone urbaine sensible



L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France est une fondation reconnue d'utilité publique par décret du 2 août 1960, financée par la Région Île-de-France et par l'État.

15, rue Falguière - 75740 Paris cedex 15 - 33 1 77 49 77 49 - www.iau-idf.fr

02 13 015