

**VOLET HABITAT**

# ETAT DES LIEUX

## Une répartition inégale des logements

- Le territoire du Sud Yvelines compte 37 407 logements en 2019, et représente 5,8% des logements du département des Yvelines.
- Avec 13 837 logements, Rambouillet concentre plus d'un tiers du parc.
- Les trois communes des Essarts-le-Roi, du Perray-en-Yvelines et de Saint-Arnoult-en-Yvelines possèdent chacune un peu moins de 3 000 logements, pour un total de 9 000 habitants, soit un quart des logements.
- Les 4 principales communes concentrent 60,3% des logements du territoire, les 39,7% restant sont répartis dans les 32 autres communes, dont 24 ne comptent que 500 logements ou moins
- L'essentiel des logements sont des résidences principales :
  - Les résidences secondaires ne représentant que 4 % du parc ;
  - Tandis que les logements vacants représentent 7 % du total du parc (soit 2 433 logements en 2019, dont 899 à Rambouillet), ce qui constitue un accroissement notable puisque ce chiffre n'était que de 6 % en 2013 (1 983 logements).

**Logements par commune et évolution 2013/2019** (Source : INSEE)

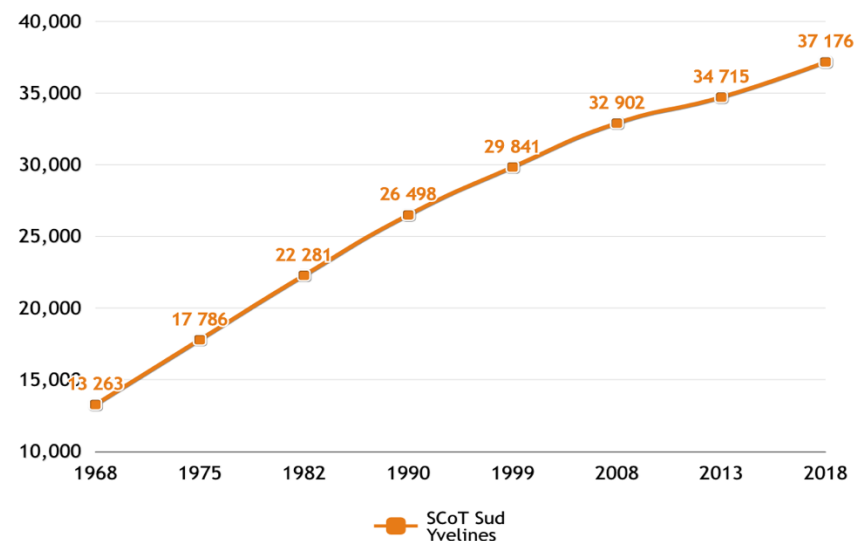
SCoT Sud Yvelines						
Logement - Nombre et évolution 2013-2019						
	Logements en 2013	Logements en 2019	Poids des logements au sein du SCoT en 2019	Variation absolue de logement 2013-2019	Variation relative de logements 2013-2019	TCAM de logement 2013-2019
Rambouillet	12 274	13 837	37,0 %	1 563	12,7 %	2,4 %
Les Essarts-le-Roi	2 827	2 934	7,8 %	107	3,8 %	0,7 %
Le Perray-en-Yvelines	2 918	3 102	8,3 %	184	6,3 %	1,2 %
Saint-Arnoult-en-Yvelines	2 648	2 695	7,2 %	47	1,8 %	0,4 %
Ablis	1 230	1 410	3,8 %	180	14,6 %	2,8 %
Bonnelles	832	853	2,3 %	21	2,5 %	0,5 %
Auffargis	843	889	2,4 %	46	5,5 %	1,1 %
Bullion	764	790	2,1 %	26	3,4 %	0,7 %
Sonchamp	712	735	2,0 %	23	3,2 %	0,6 %
Cernay-la-Ville	697	704	1,9 %	7	1,0 %	0,2 %
Saint-Léger-en-Yvelines	719	727	1,9 %	9	1,2 %	0,2 %
Les Bréviaires	633	668	1,8 %	35	5,5 %	1,1 %
Gazeran	511	533	1,4 %	21	4,2 %	0,8 %
Orcemont	344	400	1,1 %	56	16,2 %	3,0 %
Raizeux	399	438	1,2 %	39	9,8 %	1,9 %
Hermeray	485	505	1,4 %	20	4,2 %	0,8 %
Saint-Hilarion	387	434	1,2 %	47	12,1 %	2,3 %
Sainte-Mesme	375	405	1,1 %	30	8,0 %	1,6 %
Poigny-la-Forêt	452	466	1,2 %	14	3,1 %	0,6 %
Rochefort-en-Yvelines	460	492	1,3 %	32	7,0 %	1,4 %
Orphin	386	392	1,0 %	6	1,6 %	0,3 %
Prunay-en-Yvelines	372	396	1,1 %	24	6,5 %	1,3 %
Émancé	392	400	1,1 %	8	2,1 %	0,4 %
La Celle-les-Bordes	376	383	1,0 %	7	1,9 %	0,4 %
Clairefontaine-en-Yvelines	369	374	1,0 %	5	1,3 %	0,2 %
La Boissière-École	377	394	1,1 %	17	4,4 %	0,9 %
Saint-Martin-de-Bréthencourt	290	305	0,8 %	15	5,2 %	1,0 %
Ponthévrard	228	247	0,7 %	19	8,2 %	1,6 %
Vieille-Église-en-Yvelines	304	307	0,8 %	3	0,9 %	0,2 %
Mittainville	270	299	0,8 %	29	10,7 %	2,0 %
Boinville-le-Gaillard	242	255	0,7 %	13	5,3 %	1,0 %
Longvilliers	228	245	0,7 %	17	7,4 %	1,4 %
Orsonville	131	132	0,4 %	2	1,2 %	0,2 %
Allainville	124	132	0,4 %	8	6,5 %	1,3 %
Paray-Douaiville	86	94	0,3 %	9	9,9 %	1,9 %
Gambaiseuil	29	35	0,1 %	7	23,2 %	4,3 %
<b>SCoT Sud Yvelines</b>	<b>34 715</b>	<b>37 407</b>	<b>100,0 %</b>	<b>2 692</b>	<b>7,8 %</b>	<b>1,5 %</b>

## Une production de logement toujours importante

- Le nombre de logements dans le Sud Yvelines a presque triplé en un demi-siècle, passant de 13 263 logements en 1968 à 37 176 en 2018.
- La croissance du nombre de logements est toujours vive malgré un léger infléchissement affiché sur les deux dernières décennies.
- Le léger ralentissement de la croissance se traduit dans le taux de croissance annuel moyen, qui après avoir affiché des taux allant de 2,2% à 4,3% selon les périodes, se stabilise depuis 1990 entre 1,1% et 1,4%.
- Entre 1968 et 1990, les territoires de comparaison subissent également une diminution de leur taux de croissance annuel moyen, puis observent une relative stabilité.
- Les communes du territoire affichent pour la plupart une croissance absolue située entre 0 et 8 % pour la période 2013-2018. Parallèlement, 10 communes font exception en témoignant d'une croissance supérieure à 8%, c'est notamment le cas de Rambouillet.

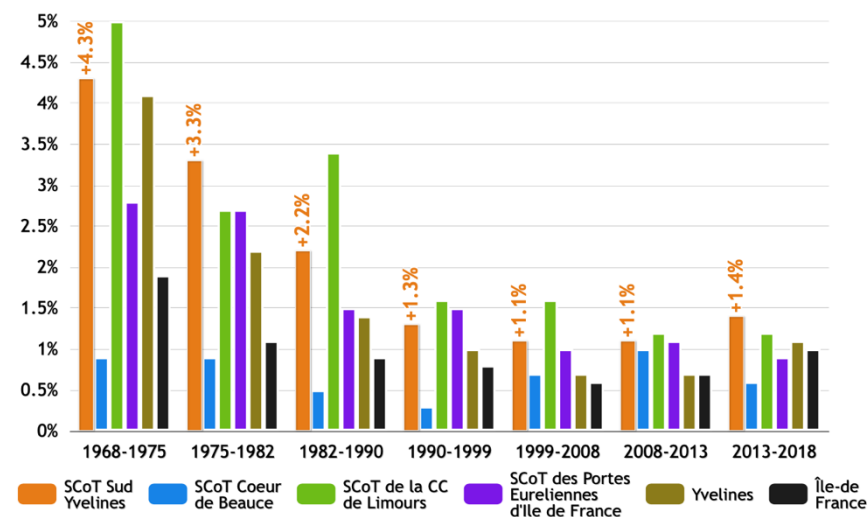
### Logement depuis 1968 :

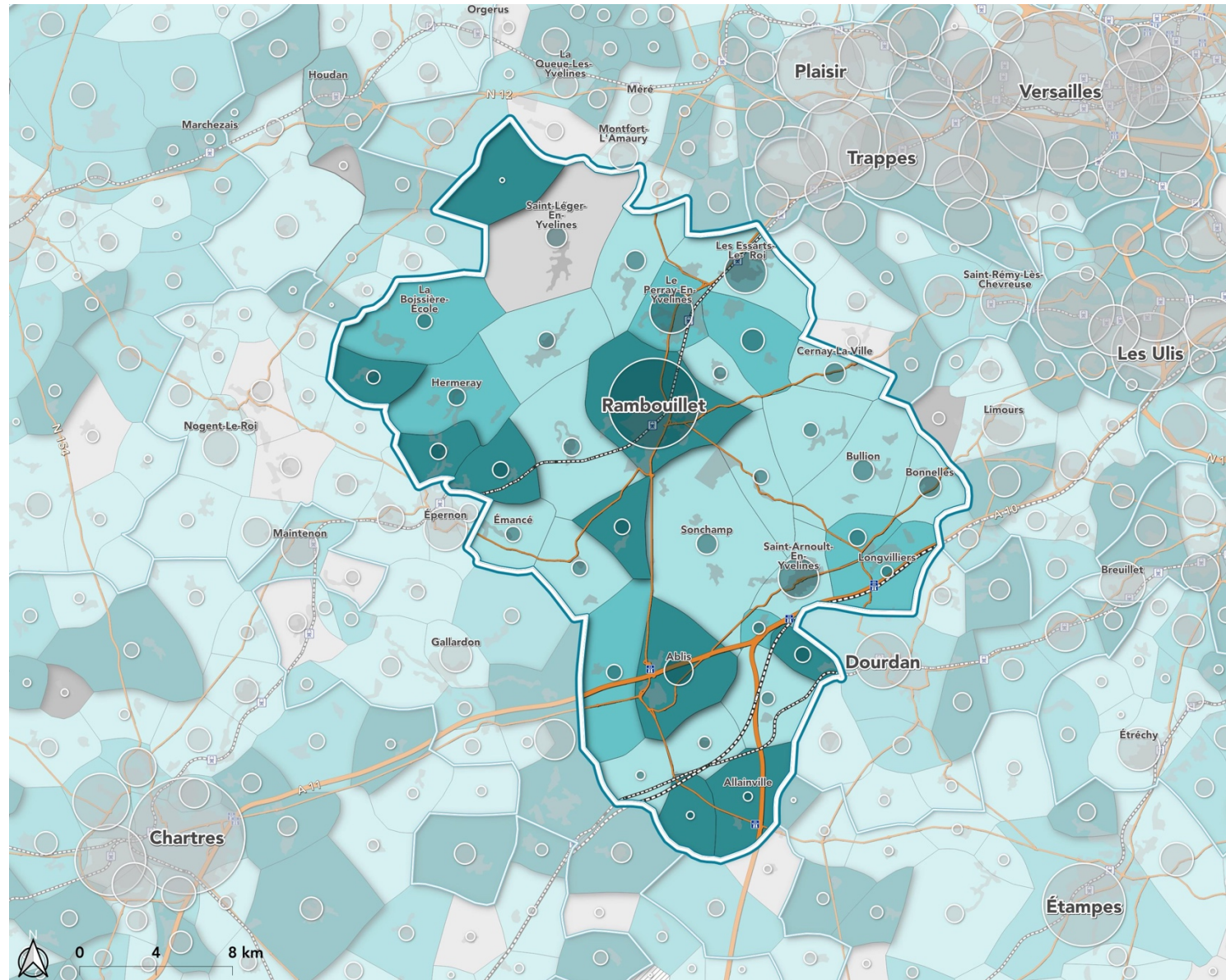
Source : INSEE 2021



### Évolution moyenne annuelle du logement depuis 1968 :

Source : INSEE 2021

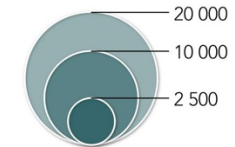




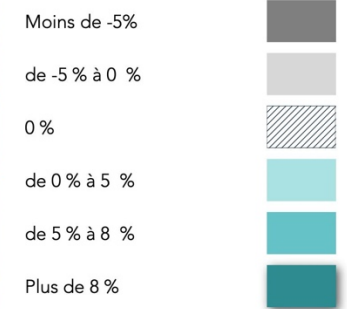
**SCoT Sud  
Yvelines**

**Le logement et son évolution  
entre 2013 et 2018 :**

Nombre de logement :



Variation moyenne  
annuelle logements :



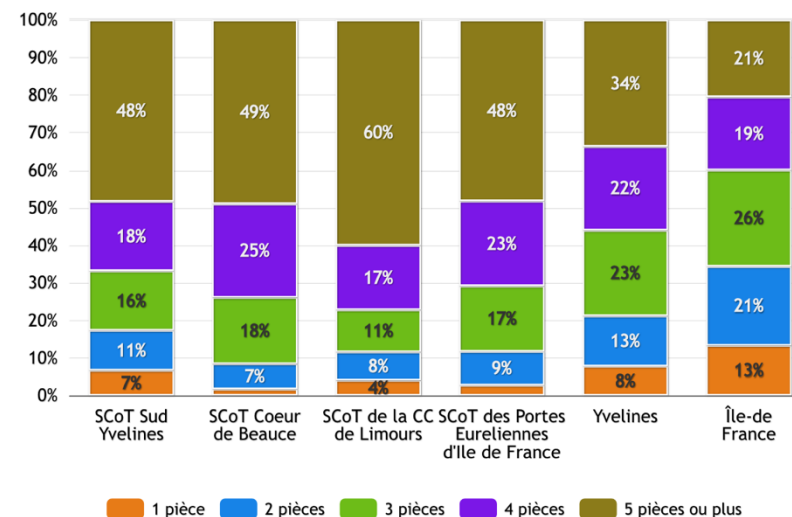
Source : INSEE, 2021  
Réalisation : EAU Aménagement

## Une prédominance des maisons de grande taille

- La typologie des logements du Sud Yvelines se caractérise à la fois par une prédominance des maisons (64% contre 36% d'appartements) et par des surfaces importantes, la moitié du parc étant composé de logements de 5 pièces ou plus.
- Le caractère périurbain et rural du Sud Yvelines s'exprime au travers de la taille de ses logements, qui sur le territoire ainsi que dans les SCoT limitrophes affichent une part de logements de 5 pièces ou plus qui est supérieure ou égale à 48%. Ce qui diffère des Yvelines (34%), et surtout de l'île de France où cette part n'atteint que 21%.
- Entre 2006 et 2017, 2305 nouveaux appartements et 2512 nouvelles maisons ont été créés sur le territoire. Pour autant le nombre de maisons reste deux fois plus important que le nombre d'appartements, ce qui souligne une dynamique constructive en faveur des appartements. Avec une courbe de croissance qui évolue plus fortement, c'est d'ici peu, davantage d'appartements qui seront construits que de maisons.
- Une distinction s'opère entre Rambouillet composé à plus de 50% d'appartements et de logements en moyenne de moins de 50m<sup>2</sup>, et les autres communes portées vers les maisons et des surfaces plus importantes.

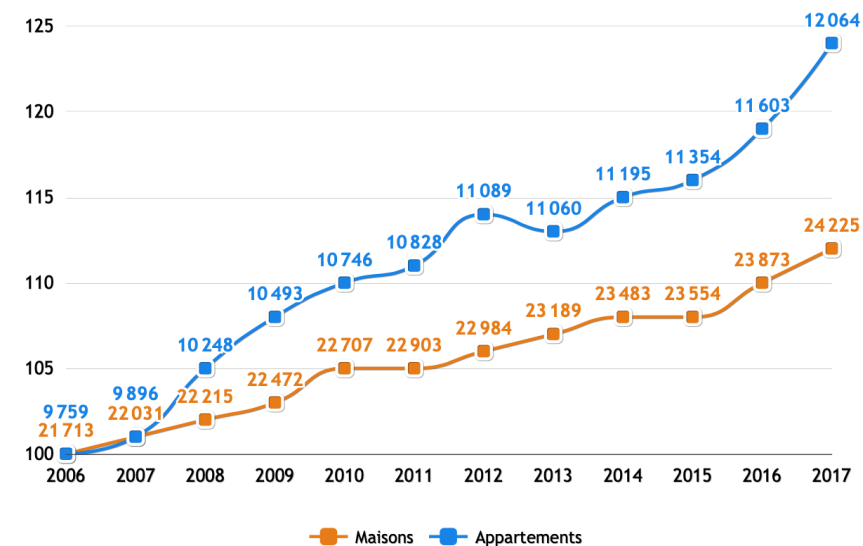
Nombre de pièces des logements en 2017 :

Source : INSEE 2020



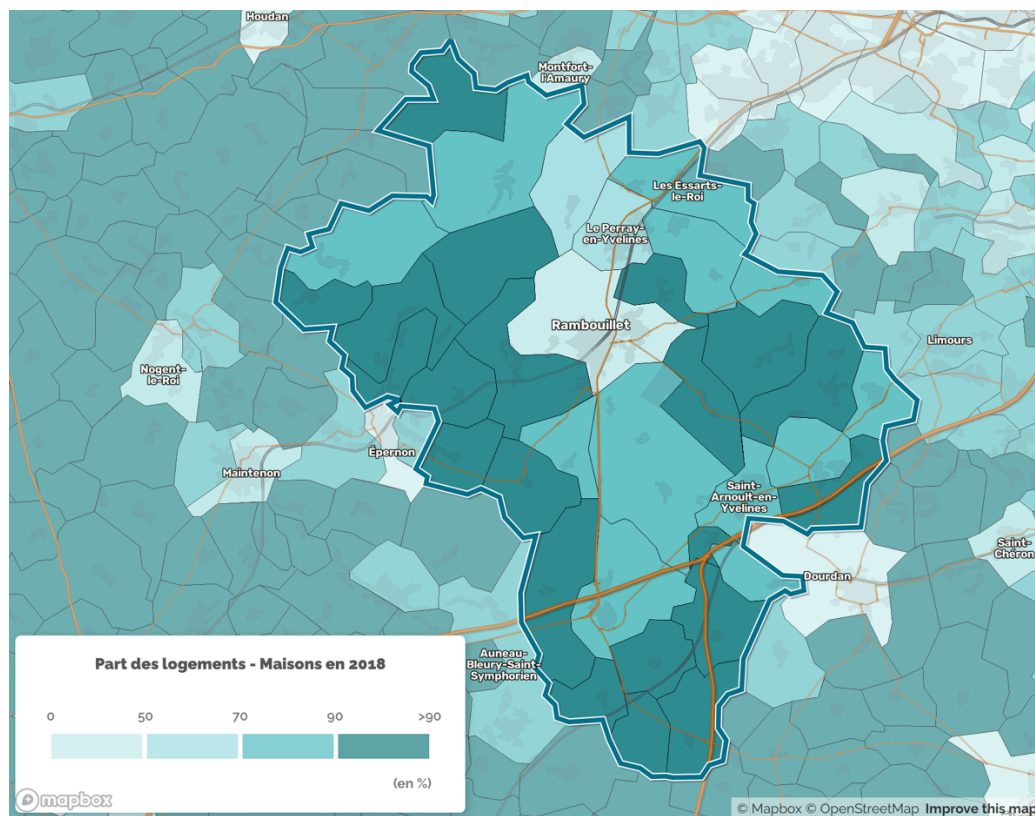
Évolution des appartements/maisons depuis 2006 (base 100) :

Source : INSEE 2021



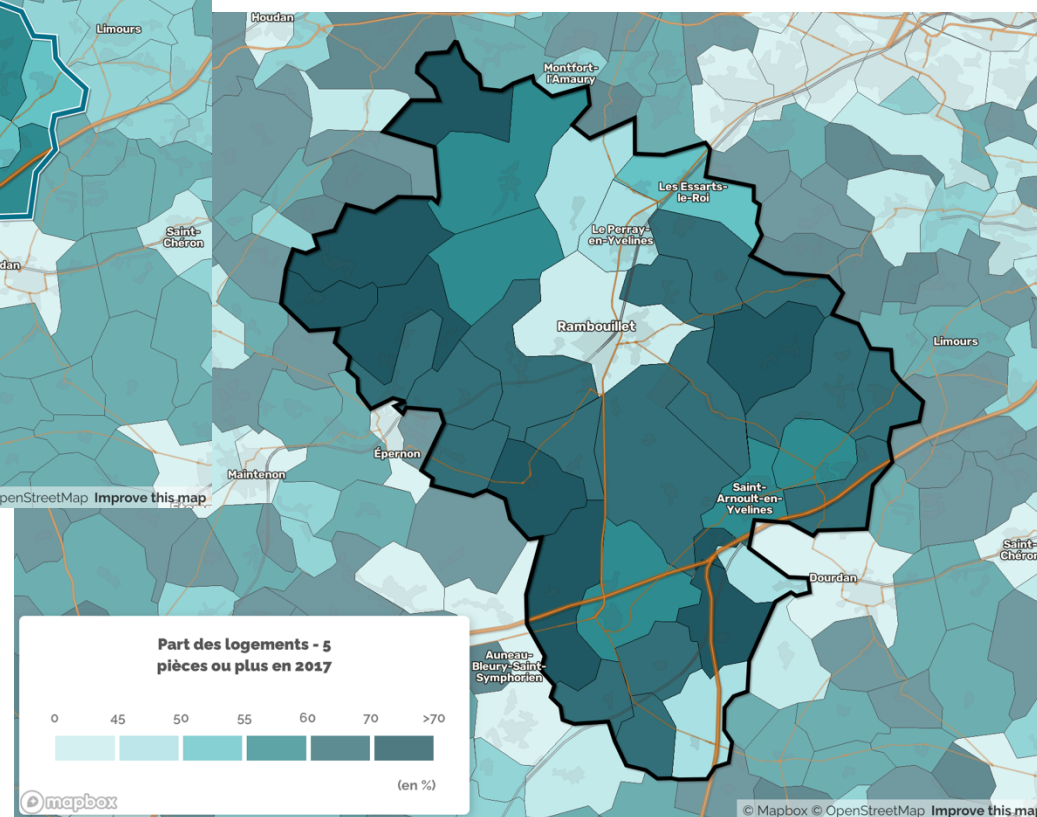
## Part des maisons en 2018

(Source : INSEE, traitement Observ'eau)



## Part des logements de 5 pièces ou plus en 2017

(Source : INSEE, traitement Observ'eau)

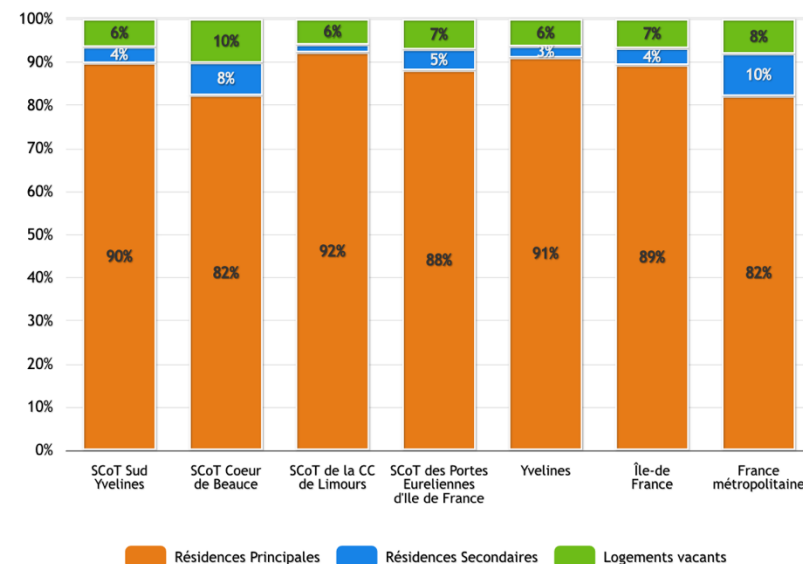


## Un parc dominé par les résidences principales

- Le Sud Yvelines est avant tout un territoire où l'on vit à l'année. Cela s'exprime dans le parc de logements avec la prédominance des résidences principales. Elles constituent 90% du parc de logement, contre seulement 4% pour les résidences secondaires.
- L'importance des résidences principales se retrouve dans des proportions presque identiques à l'échelle des Yvelines et de l'île de France compte tenu de leur caractère très urbain. A l'inverse, la France métropolitaine affiche une part de résidences secondaires deux fois et demie plus importante (10%).
- Durant la fin du XXème siècle, les typologies d'occupation des logements sur le territoire ont évoluées en lien avec l'extension l'agglomération parisienne, l'accroissement de son influence et donc l'arrivée de nouveaux modes de vie plus urbains. Entre 1968 et 2008 le nombre de résidences principales a triplé (passant de 10 112 à 30 037) tandis que le nombre de résidences secondaires a presque été divisé par deux (passant de 2 377 à 1 306).
- Avec une part de logements vacants de 7%, le territoire est proche de la moyenne nationale. La croissance du nombre de logements vacants dépasse l'évolution générale du parc et qu'une accélération s'observe sur la période récente. Les variations dans l'évolution des logements vacants sont positives sur 27 des 36 communes, mais ces écarts dans l'évolution de leur nombre de logements vacants sont hétérogènes.

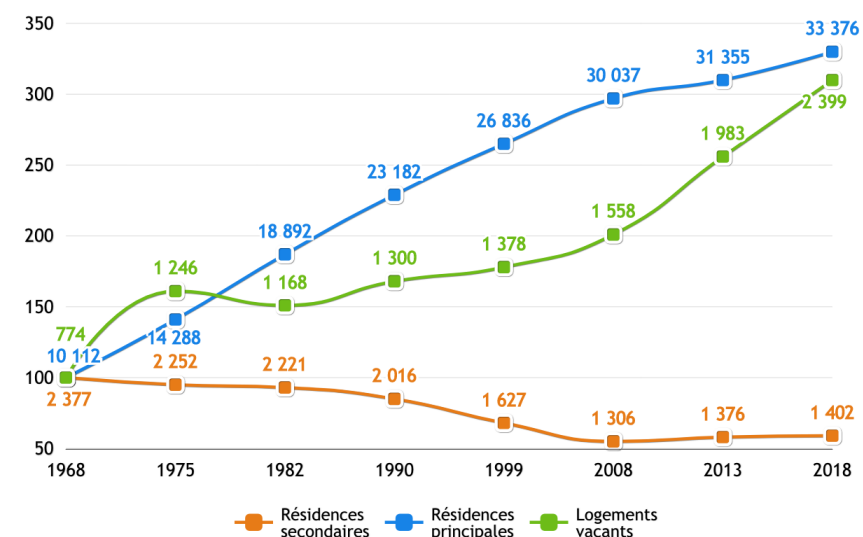
## Typologie du parc de logements :

Source : INSEE 2021

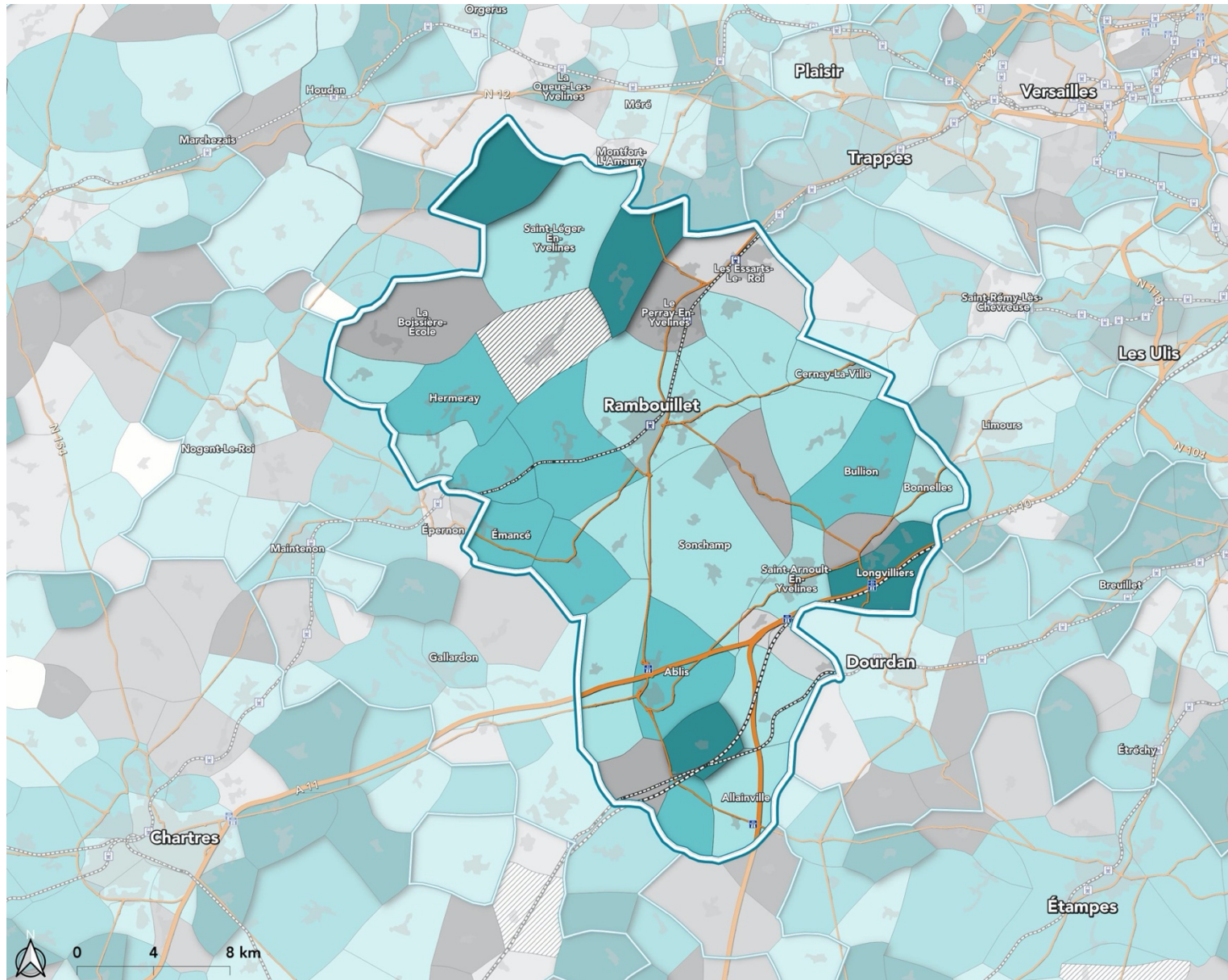


## Évolution des résidences principales, secondaires et logements vacants (Base 1

Source : INSEE 2021

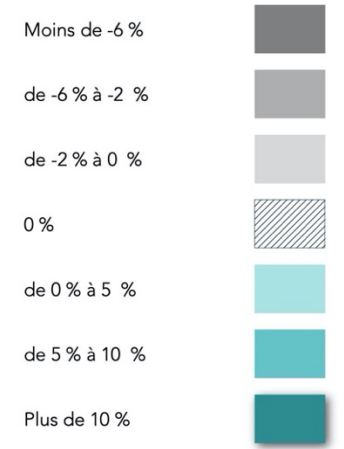






**SCoT Sud Yvelines**

**Variation moyenne annuelle des logements vacants (2013/2018) :**

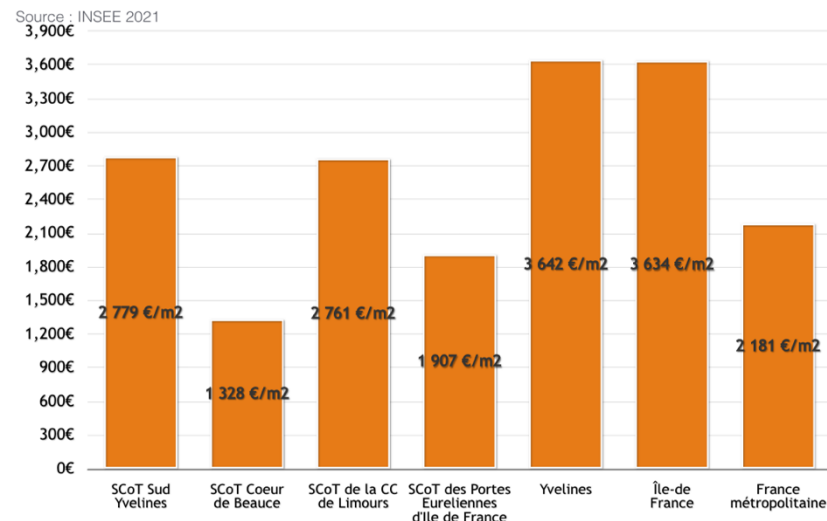


Source : INSEE, 2021  
Réalisation : EAU Aménagement

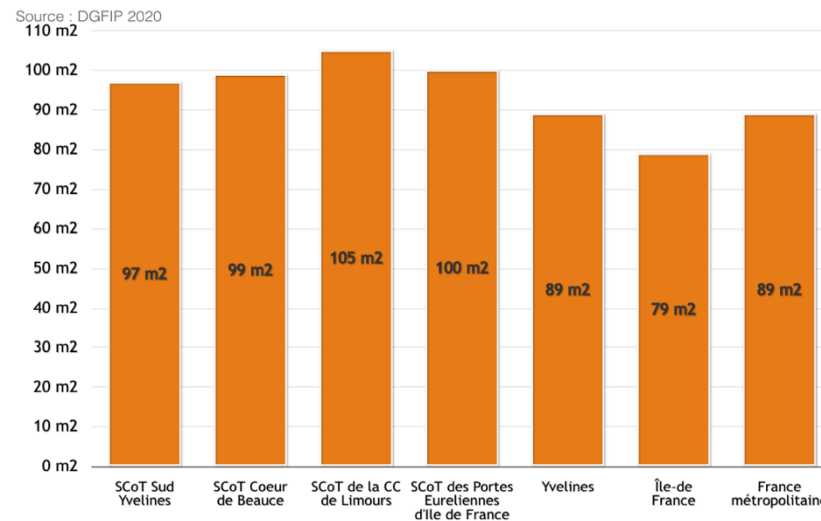
## Des prix de l'immobilier sous influence de Paris

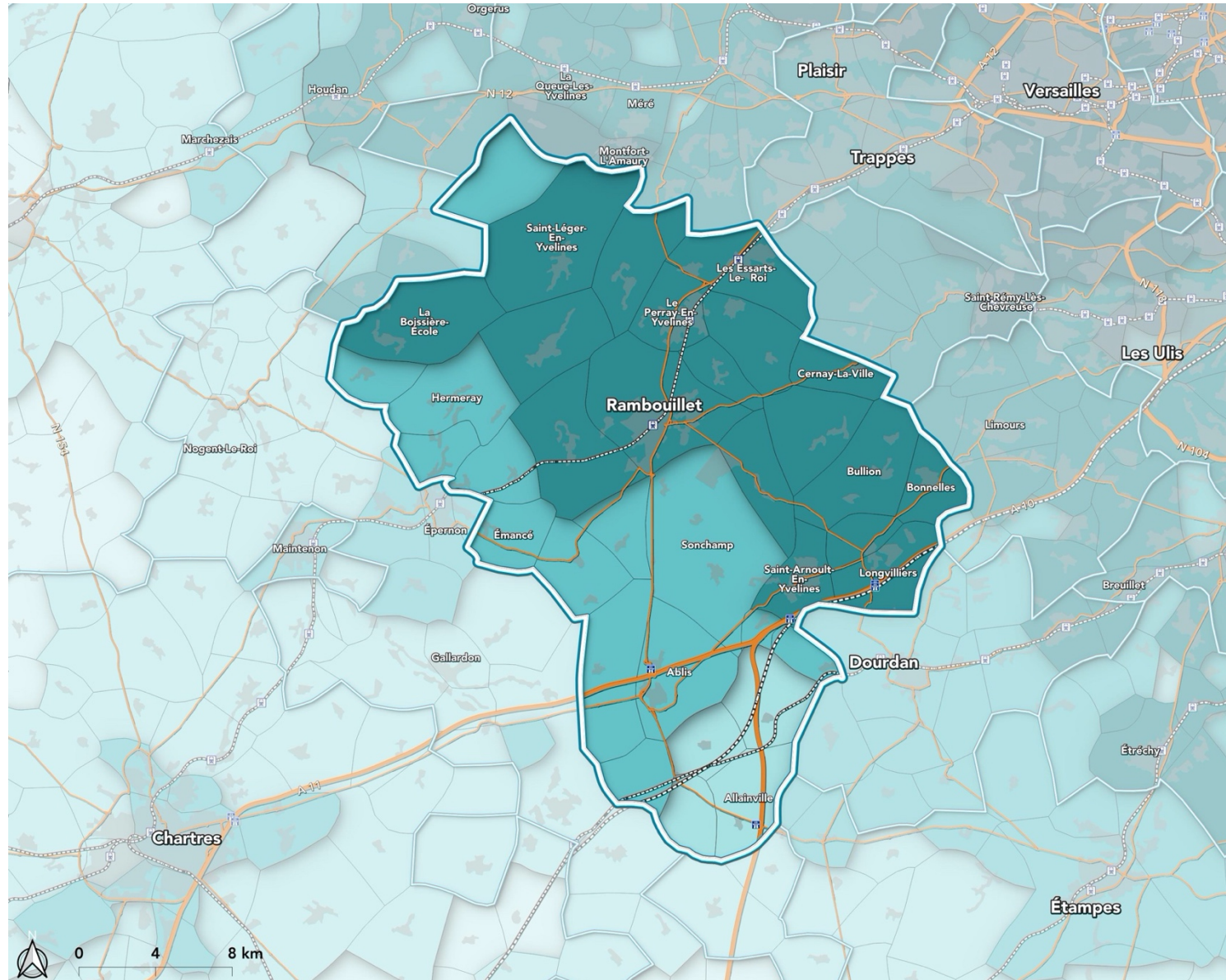
- Avec un prix moyen du m<sup>2</sup> situé à 2 779€, le territoire du Sud Yvelines propose des prix de vente de l'immobilier bien plus attractifs que ceux qui correspondent à la moyenne du département (3 642€/m<sup>2</sup>) et de la région (3 634€/m<sup>2</sup>).
- Néanmoins, du fait de sa situation francilienne, le prix moyen du territoire reste éloigné de la moyenne des prix de la France métropolitaine (2 181€/m<sup>2</sup>).
- Le prix moyen du Sud Yvelines est même deux fois supérieur au prix moyen du SCoT Cœur de Beauce (1 328€/m<sup>2</sup>).
- La surface moyenne des biens échangés est de 97m<sup>2</sup>, soit une surface proche de celles affichées par les territoires limitrophes (100m<sup>2</sup> pour le SCoT des Portes Euréliennes), mais qui reste plus élevée que les moyennes départementales (89m<sup>2</sup>), nationales (89%), et surtout régionale (79m<sup>2</sup>).
- L'influence de l'aire urbaine Parisienne s'exprime dans la répartition des prix moyens selon les communes. En effet, les communes situées au Nord-Est du territoire affichent des prix moyens supérieurs à 2 500€/m<sup>2</sup>, tandis que les communes situées au Sud-Ouest affichent davantage des prix moyens inférieurs à 2 500€.

### Valeur foncière moyenne par m<sup>2</sup> de surface réelle bâti des transactions de maisons et appartements entre 2014 et 2020 :



### Surface réelle bâtie moyenne des transactions de maisons et appartements entre 2014 et 2020 :





**SCoT Sud Yvelines**

**Prix moyen par m2 de maison et appartement de 2014 à 2020**



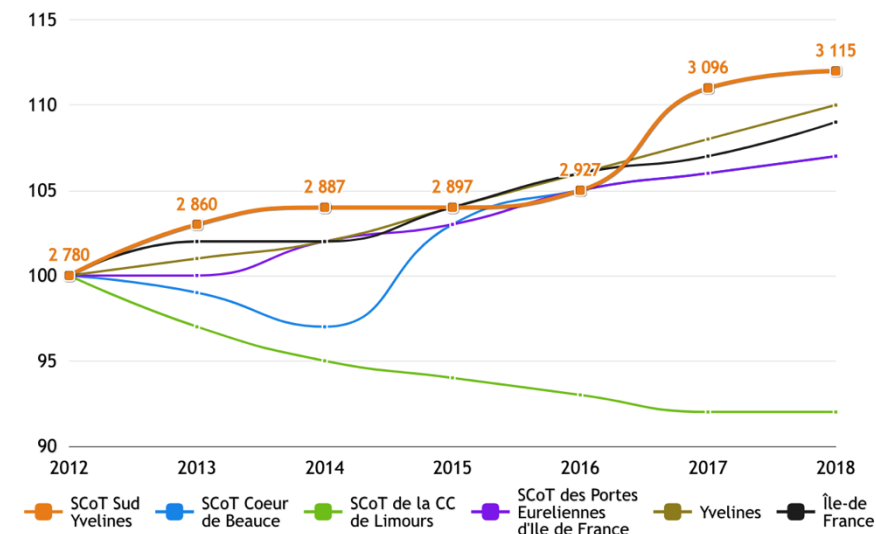
Source : DVF-Cerema, 2021  
Réalisation : EAU Aménagement

## Un parc social en croissance

- Avec 8,4% du total des logements qui correspond au parc locatif social, le Sud Yvelines affiche un taux bien inférieur aux 15,6% de la moyenne nationale.
- Le parc de logement sociaux est en croissance, il affiche un gain de 12% sur la période 2012-2018, soit une évolution annuelle moyenne de 2% par an. Cette croissance a été plus marquée que dans les territoires de comparaison sur la même période.
- Avec 29% du parc social construit après l'an 2000, le territoire affiche un nombre important de logements sociaux récents, résultant d'un effort dans la production de logements sociaux sur les dernières décennies. Cette part est supérieure à celle des Yvelines et d'île de France (17%), mais aussi supérieure à celle des SCOT limitrophes (20% pour le Cœur de Beauce et la CC de Limours ; 12% pour les Portes Euréliennes).
- La part de logements sociaux anciens est relativement faible en comparaison avec les territoires englobants (20% contre 33% pour les Yvelines et 35% pour l'île de France).
- Seules 7 communes du territoire accueillent des logements sociaux, l'essentiel du parc étant concentré à Rambouillet. Il est à noter que 2 communes ont perdues des logements sociaux sur la période 2013-2018.

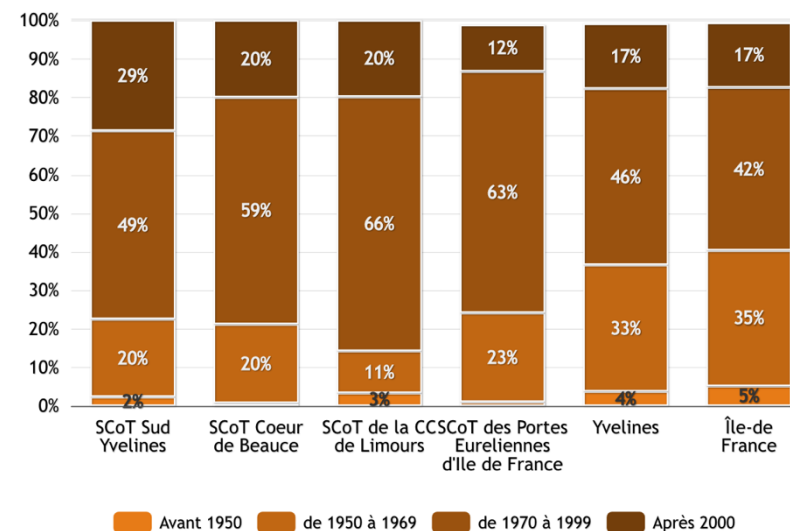
### Logements sociaux depuis 2012 (base 100) :

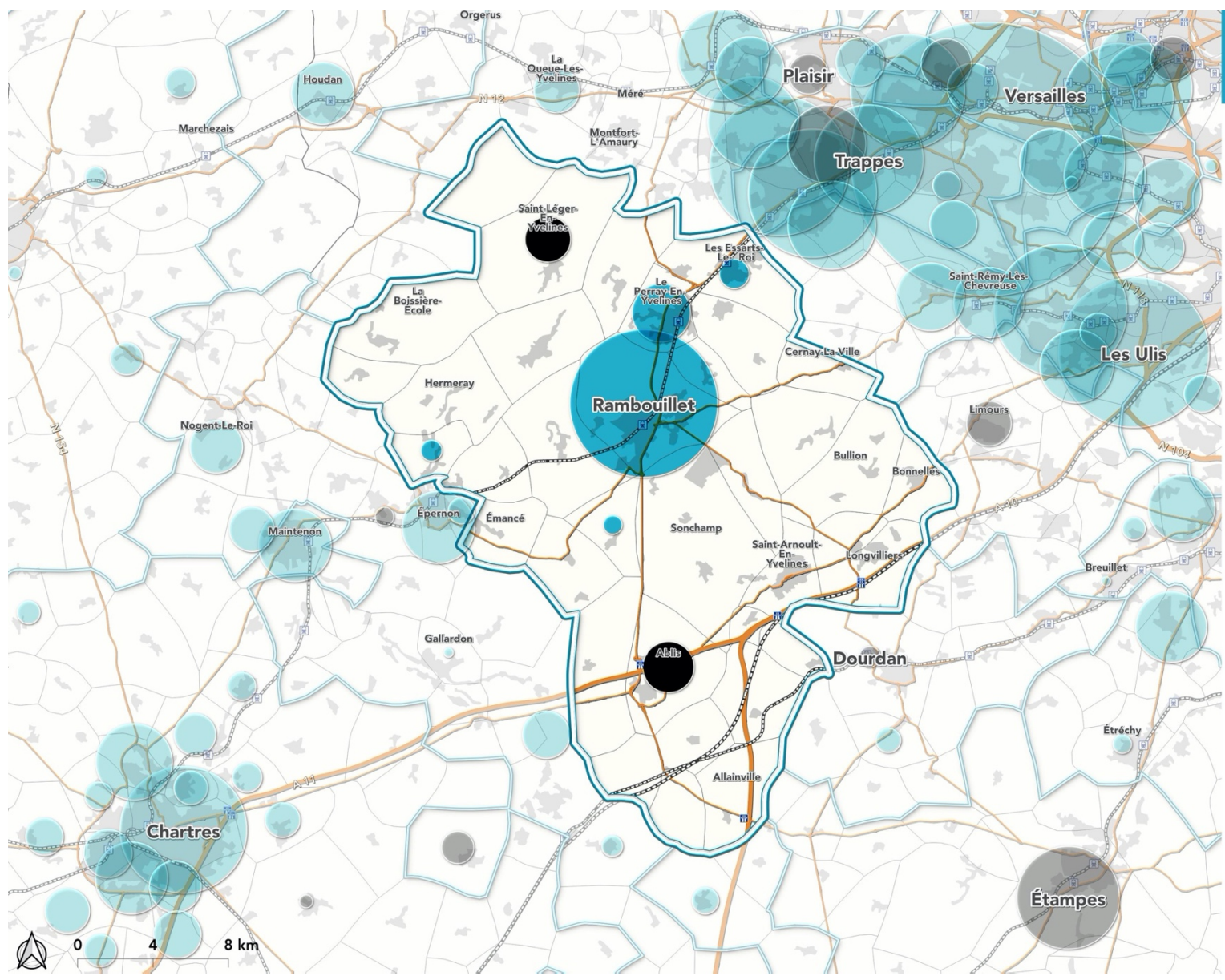
Source : RPLS 2020



### Part des logements sociaux par date de construction en 2018 :

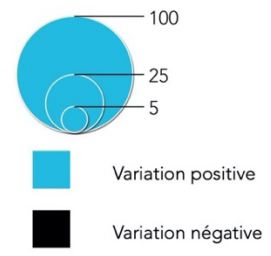
Source : RPLS 2020





**SCoT Sud Yvelines**

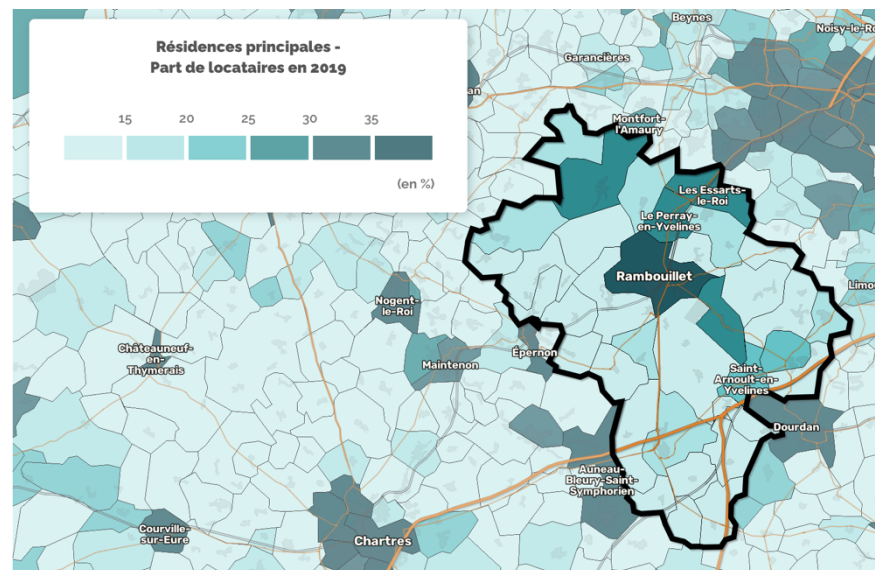
**Variation absolue de logement social (2013/2018) :**



Source : RPLS, 2018  
Réalisation : EAU Aménagement

## Une offre limitée pour les populations spécifiques

- Le caractère familial du parc résidentiel, composé d'une large majorité de propriétaires-occupants, correspond à la spécificité de la population locale.
- Mais ce caractère limite la capacité du territoire à offrir des parcours résidentiels aux populations qui ne sont pas inscrites dans cette sociologie majoritaire.
- Néanmoins, un certain nombre de réalisations peuvent être notées (source : Conseil départemental, diagnostic habitat spécifique, 2021) :
  - 170 places en résidence étudiante, + 18 places en logements passerelle (baux de 23 mois)
  - 535 places en EPHAD
  - 179 places en résidence autonomie
  - 227 places en foyers pour des personnes handicapées
  - 29 places en pensions de famille
  - 70 places en aire d'accueil pour les gens du voyage.
- Le diagnostic du PLH note :
  - Que le taux de logements en EPHAD est supérieur à celui du département, mais que l'offre pour les personnes âgées hors EPHAD est insuffisante.
  - La faiblesse des hébergements pour situations d'urgence, les ménages très précaires, les logements permettant la sédentarisation des ménages.



### Aires d'accueil des gens du voyage

(Source : diagnostic du PLH, 2021)

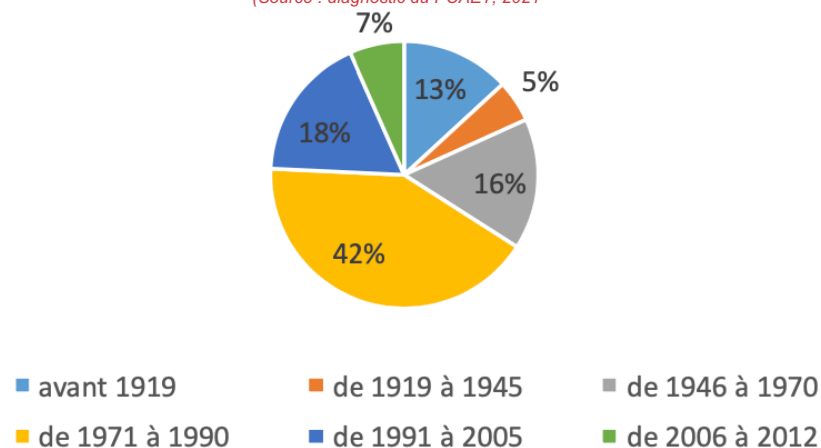
Gens du voyage	Aire d'accueil	Capacité d'accueil (places)
Les Essarts-le-Roi	1	20
Rambouillet	1	30
Saint-Arnoult-en-Yvelines	1	20

## Un très fort besoin de rénovation énergétique

- Le diagnostic du PCAET (2021) notait la faible proportion de logements présentant de bonnes performances thermiques :
  - 34% des logements ont été construits avant 1970, donc sans réglementation thermique. Les 24% de logements construits entre 1990 et 2012 ont appliqué une réglementation qui ne permet pas d'atteindre la neutralité carbone.
  - Seuls les logements construits à partir de la RT2012 (Bâtiment Basse Consommation – BBC – moins de 5% du parc en 2018) respectent des critères de durabilité qui leur évitent de repasser par une phase travaux. Les normes de construction seront encore améliorées avec la prochaine réglementation thermique à venir (Bâtiment à Energie POSitive – BEPOS). Quasiment aucun bâtiment n'échappe à la nécessité d'être rénové pour atteindre les critères de durabilité qu'exigent les objectifs de la transition énergétique.
- Parmi les 36 qui composent Rambouillet Territoires, 19 communes sont desservies en gaz de réseau (84 % de la population). Il n'existe pas de réseau de chaleur significatif recensé sur le territoire.
- Ramenée au nombre d'habitants, la consommation d'Énergie est de 13 MWh par an et par résident (contre 30 MWh en moyenne nationale). Cette différence s'explique notamment par la très faible part de l'industrie, ainsi que par une faible représentation du tertiaire. Un habitat ancien, énergivore, majoritairement composé de maisons individuelles est néanmoins à l'origine de l'importance du secteur résidentiel.

## Date de construction des logements du territoire (2018)

(Source : diagnostic du PCAET, 2021)



## Plan d'actions du PCAET pour le résidentiel

(Source : diagnostic du PCAET, 2021)

2. Pour des logements performants et un urbanisme résilient	2.1. Déployer un service d'accompagnement et de conseil énergétique	Déployer un guichet unique de la rénovation énergétique, du déploiement des énergies renouvelables et de l'habitat bioclimatique et/ou résilient à destination des habitants ; petites communes et PME Faire évoluer les aides financières de Rambouillet Territoires pour la rénovation de l'habitat
	2.2. Planifier la rénovation	Alimenter le Plan Local de l'Habitat concernant la rénovation des logements Collaborer avec les bailleurs sociaux pour accélérer la rénovation énergétique du patrimoine
	2.3. Intégrer les enjeux climat dans les plans d'urbanisme	Faire évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme pour y intégrer les critères climat, air et énergie en particulier favoriser les énergies renouvelables
	2.4. Accompagner le remplacement des chauffages bois peu performants	Relayer les aides régionales du fonds air-bois
	2.5. Étudier l'opportunité de petits réseaux de chaleur et de chaufferies collectives	Réaliser une étude d'opportunité

## Le point mort

La notion de point mort désigne le nombre annuel de nouveaux logements à construire pour assurer un maintien de la population déjà présente sur un territoire. Il intègre le desserrement des ménages, l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires, et la destruction des logements.

C'est du fait de sa prise en compte, grâce à une production suffisante de logements neufs, que le point mort permet l'évolution du parc, avec l'évolution des résidences secondaires et l'évolution des logements vacants.

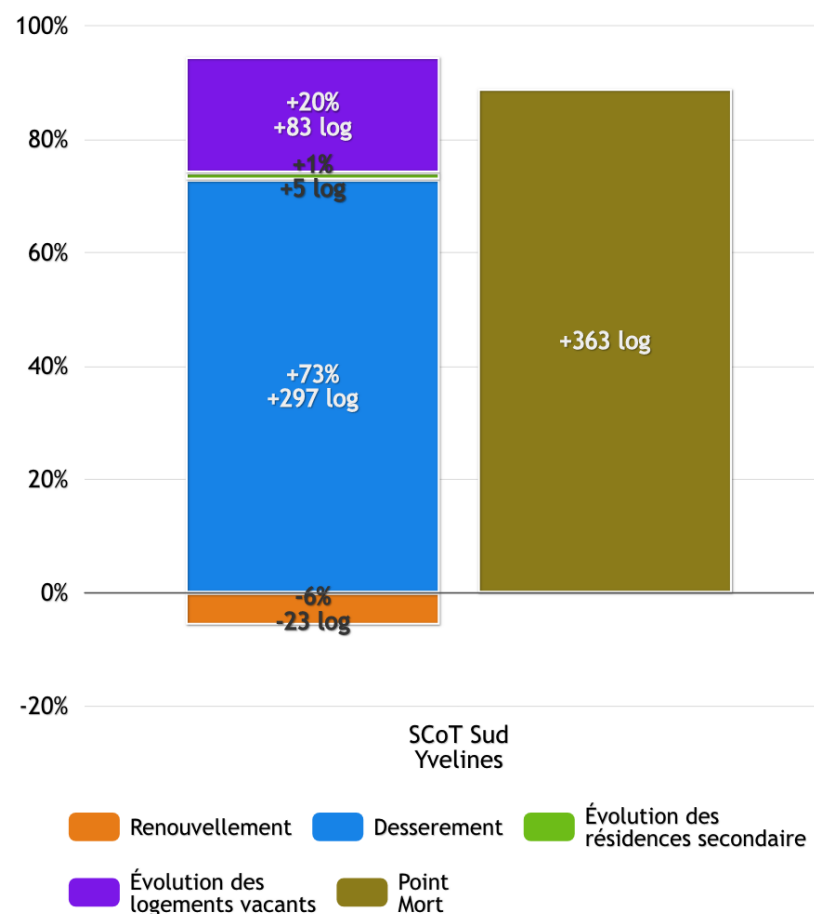
- Le point mort avec 363 logements/an a permis de maintenir la population déjà en place, ce qui correspond à la somme algébrique de :
  - 83 logements/an qui sont devenus vacants.
  - 5 logements/an qui sont devenus des résidences secondaires.
  - 297 logements/an pour le desserrement de la population en place (diminution de la taille des ménages vivant dans un logement) avec.

Parallèlement, le renouvellement de bâtiments a permis la création 23 logements supplémentaires par an, ce qui réduit d'autant le chiffre du poids mort.

- Pour l'essentiel, l'évolution du parc a simplement permis d'absorber le desserrement des ménages et l'accroissement de la vacance, laissant peu de place à l'accroissement de la population, ce qui se traduit dans les chiffres de la démographie du territoire.

## Point mort 2018 :

Source : INSEE 2021





# SYNTHÈSE

## Une production de logements qui se maintient avec une croissance du nombre de logements

- Une croissance moins vive qu'au XXème siècle, mais toujours importante portée par un taux de croissance annuel moyen supérieur à 1% depuis longtemps.
- Toutes les communes affichent une croissance du nombre de logements entre 2013 et 2019.
- Une croissance des logements sociaux, plus rapide que l'ensemble du parc (2% de croissance annuelle moyenne).

## Un parc dominé par les maisons de grande taille en résidence principale

- 48% du parc possède 4 pièces ou plus.
- Les maisons représentent 64% du parc.
- 89 % des logements sont occupés en résidence principale.
- Les logements sociaux sont plutôt récents.

## Des difficultés d'accès au logement

- Des prix de l'immobilier élevés, sous influence de l'agglomération Parisienne, principalement dans la part Nord-Est du territoire.
- Une faible part de logements sociaux, représentant 8,4% du total des logements.

---

# MATRICE A.F.O.M.

### Une production de logements qui se maintient

- Malgré un ralentissement, le taux de croissance annuel moyen du nombre de logement reste supérieur à 1% sur toutes les périodes.

### De nombreux logements de grande taille particulièrement pour les maisons

### Un parc de logements sociaux assez récents et dont la production de logements reste vive

- Avec un taux de croissance annuel moyen d'environ 2%.

### Des résidences principales nombreuses

- Constituant 89% du parc de logements, les résidences principales traduisent un type d'occupation à l'année.

### La part des appartements est en croissance

Le logement collectif tend à rattraper son retard sur le logement individuel, permettant ainsi une diversification de l'offre sur le territoire.

### La rénovation énergétique des logements est une opportunité pour l'artisanat local.

### Des prix de l'immobilier élevés sous influence parisienne

- Un prix moyen au m2 de 2 779€, avec une influence de l'agglomération parisienne plus forte dans le Nord-Est du territoire.

### Une répartition des logements sociaux concentrée

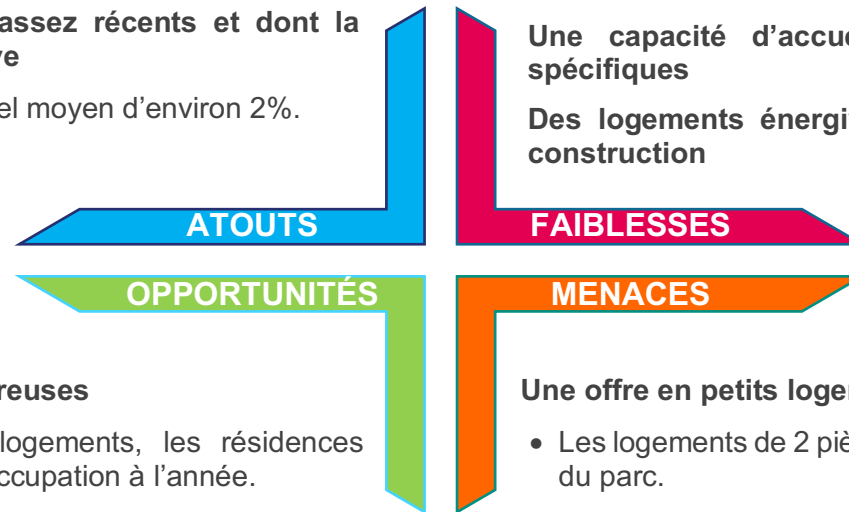
- Seules 7 communes accueillent des logements sociaux.

### Une capacité d'accueil limitée pour des populations spécifiques

### Des logements énergivores en fonction de leur date de construction

### Une offre en petits logements limitée

- Les logements de 2 pièces ou moins ne représentent que 19% du parc.
- Certains ménages, notamment en fonction de la réduction de la taille des ménages, peuvent rencontrer des difficultés à trouver des logements de petite taille, plus adaptés à leurs besoins et à leurs budgets (jeunes, personnes âgées notamment)



# GRANDS ENJEUX

## Maintenir un rythme de production de logements adapté aux besoins futurs

- Soutenir la croissance du parc d'appartements et de logements de petite taille permettant de répondre aux besoins de certains ménages, tout en diversifiant l'offre de logements sur le territoire.
- Maintenir un rythme de production de logements qui permette le maintien des résidents (prise en compte du point mort), ainsi que l'accueil des nouveaux habitants, dans une proportion à déterminer, pour contribuer à limiter le vieillissement de la population.

## Assurer une diversification de l'offre

- Faciliter le maintien des jeunes sur le territoire au travers d'une offre locative adaptée dans le parc privé et le parc social.
- Favoriser la primo-accession des actifs et des familles via des programmes et des formes de logements adaptés à leurs besoins et capacités.

## Prendre en compte les objectifs de sobriété foncière

- Déterminer les besoins et les emplacements pour les opérations en densification au sein du tissu urbain existant afin de préserver les espaces agricoles.
- Privilégier une forme d'urbanisation qui tienne compte des modes doux et de la proximité des transports collectifs.
- S'assurer, dans le même temps, de la qualité du cadre de vie, au travers de la qualité architecturale et d'aménagement, et des espaces collectifs.