

Projet de PLU(i) GPSO - périmètre CHAVILLE

Contexte & données chiffrées

Document de travail, 7 février 2022

Le SCoT de la MGP (métropole grand Paris) qui vient d'être validé prévoit encore 38 000 nouveaux logements par an. Qui va se les prendre ? Quelle commune ? Qui va ouvrir le PLUi dans sa ville à ces nouveaux logements via des OAP ? Voyons ci-après quelques données relevées qui placent le contexte pour l'étude PLUi de GPSO, périmètre de Chaville. (extraits de notre page FB « Gd Paris SO – Chaville Stop Béton »).

1 - CHAVILLE dans le baromètre des « Villes et villages où il fait bon vivre »

L'Association des « Villes et villages où il fait bon vivre » a renouvelé son classement de 34827 communes de France.

Le classement se base sur 187 critères classés en 9 thèmes : Qualité de vie, Sécurité, Santé, Commerces, Transport, Education, Sports/Loisirs, Solidarité, Attractivité immobilière. Par ordre de classement décroissant. Les données sont tirées de l'INSEE, de la FNAIM... La pondération des critères est faite par cette association.

Chaville est bien classée au niveau national (354 sur 34827) mais reste très mal classée au niveau départemental (33 sur 36) et en recul.

Le « Centre-ville », qui aurait dû avoir un impact sur l'attractivité de la ville et donc donner une dynamique positive, ne se ressent pas du tout.

Le tableau joint donne le classement des villes de GPSO.

Il semble donc que la bétonisation pure et dure sans en tirer les conséquences et impacts sur la vie de la commune ne donne pas de bons résultats. On s'en doutait en termes d'équipements, d'emplois, de police, etc... **Combien de fois avons nous dit que la ville tourne à la ville-dortoir !**

Communes GPSO	Classement dans les Hauts de Seine (sur 36)	Population	Densité (Hab/km ²)	Evolution prix immobilier	% locataires	% Maisons % Appart.
BOULOGNE	3	121334	19665	+10%	53%	2%M 97%A
ISSY	13	68260	16061	+17%	57%	6%M 92%A
MEUDON	14	45748	4621	+14%	45%	13%M 85%A
SEVRES	19	23251	5947	+15%	43%	20%M 78%A
VANVES	32	27466	17606	+26%	53%	7%M 91%A
CHAVILLE	33	20702	5832	+16%	45%	24%M 75%A
VDA	34	11050	3011	+15%	41%	14%M 81%A
MARNES LA C.	36	1792	515	+21%	27%	57%M 41%A

On peut certes disserter sur la valeur d'un tel classement. Les données utilisées en entrée sont objectives (données INSEE) et vérifiables. La pondération faite par cette association peut certainement se discuter. Ces données ne mesurent pas l'aspect subjectif, l'attrait affectif que l'on peut trouver à telle ou telle ville. Mais l'intérêt est que cette méthodologie est appliquée à toutes les communes de la même façon, ainsi il est intéressant d'évaluer Chaville par rapport à Sèvres et Meudon qui sont plutôt mieux classées et assez "similaires".

2 - Evolution de la population de Chaville ces 3 dernières années :

(sources INSEE)

Au 1er janvier 2019, la population de Chaville a augmenté sur 5 ans de **7,43%**, alors que celle du département du 92 a augmenté de **1,35 %** sur la même période.

Au 1er janvier 2020, la population de Chaville a augmenté sur 5 ans de **6,4%**, alors que celle du département du 92 a augmenté de **1,2 %** sur la même période.

Au 1er janvier 2021, la population de Chaville a augmenté sur 5 ans de **5,1%**, alors que celle du département du 92 a augmenté de **1,5 %** sur la même période.

Chaville est une des premières de la classe du 92 durant ces 3 ans avec un accroissement largement supérieur à celui du département. On construit sec sur Chaville !! On aime le béton.

Entre le premier janvier 2013 et le premier janvier 2019, la population du département a augmenté de 0,3% par an, soit 1,8% au total en six ans. Selon l'INSEE, la croissance démographique des Hauts-de-Seine est néanmoins inférieure à la moyenne francilienne entre 2013 et 2019, en raison « **d'un déficit migratoire relativement élevé et du fléchissement de l'excédent naturel** ». (source Actu.fr).

Il y a donc plus de départs que d'arrivées dans le département. Bref les gens quittent les Hauts-de-Seine mais à Chaville, non construit plus que les autres !!

Ces données sont antérieures aux effets Covid et télétravail. Soyons attentifs aux prochains relevés.

Population dans les Hauts-de-Seine

Villes du département	Population légale au 1 ^{er} janvier 2019	Variation sur 5 ans
Boulogne-Billancourt	120 943	+ 3,03 %
Nanterre	96 321	+ 5,06 %
Asnières-sur-Seine	86 678	+ 2,98 %
Colombes	86 050	+ 0,27 %
Courbevoie	82 351	- 8,34 %
Rueil-Malmaison	79 783	- 2 %
Issy-les-Moulineaux	69 231	+ 4,42 %
Levallois-Perret	64 028	- 1,79 %
Antony	62 989	+ 0,17 %
Neuilly-sur-Seine	61 501	- 1,83 %
Clichy	60 746	+ 1,53 %
Clamart	53 099	- 0,4 %
Montrouge	49 372	+ 0,56 %
Suresnes	49 145	+ 3,65 %
Gennevilliers	46 939	+ 10,03 %
Meudon	46 014	+ 0,5 %
Puteaux	44 941	- 0,22 %
Bagneux	39 977	+ 4,18 %
Châtillon	37 132	+ 9,11 %
Châtenay-Malabry	33 413	+ 2,59 %
Saint-Cloud	30 797	+ 3,41 %
Malakoff	30 286	- 2,74 %
La Garenne-Colombes	29 503	+ 2,94 %
Le Plessis-Robinson	29 192	+ 2,97 %
Bois-Colombes	28 607	- 2 %
Vanves	28 148	+ 2,75 %
Fontenay-aux-Roses	24 383	+ 3,28 %
Villeneuve-la-Garenne	24 375	- 5,99 %
Sèvres	24 090	+ 1,59 %
Bourg-la-Reine	20 918	+ 2,84 %
Chaville	20 617	+ 7,43 %
Sceaux	19 856	- 2,31 %
Garches	18 084	- 2,01 %
Ville-d'Avray	11 813	+ 7,51 %
Vaucresson	8 954	+ 0,15 %
Marnes-la-Coquette	1 867	+ 9,27 %
Total Hauts-de-Seine	1 622 143	+ 1,35 %

SOURCE : INSEE, CHIFFRES DE LA POPULATION TOTALE. L'INFORMOGRAFIE

NOM DE LA COMMUNE	POPULATION AU 1 ^{er} JANVIER 2020	VARIATION SUR 5 ANS
Malakoff	30 932	+ 0,5 %
Saint-Cloud	30 582	+ 1,8 %
La Garenne-Colombes	29 414	+ 2,4 %
Le Plessis-Robinson	29 249	+ 1,2 %
Bois-Colombes	28 476	- 1,8 %
Vanves	28 006	+ 1 %
Fontenay-aux-Roses	24 809	+ 7,1 %
Sèvres	23 910	- 0,5 %
Villeneuve-la-Garenne	23 881	- 7,7 %
Bourg-la-Reine	21 009	+ 3,7 %
Chaville	20 845	+ 6,4 %
Sceaux	19 712	- 3,3 %
Garches	18 284	+ 0,6 %
Ville-d'Avray	11 770	+ 4,6 %
Vaucresson	8 993	+ 0,6 %
Marnes-la-Coquette	1 862	+ 11,6 %
Ensemble du département	1 625 917	+ 1,2 %

SOURCE : INSEE (DECEMBRE 2019). L'INFORMOGRAFIE

92 HAUTS-DE-SEINE Evolution de la population

NOM DE LA COMMUNE	POPULATION AU 1 ^{er} JANVIER 2021	VARIATION SUR 5 ANS
Boulogne-Billancourt	122 577	+ 3,9 %
Nanterre	97 453	+ 3,5 %
Colombes	86 633	+ 1,5 %
Asnières-sur-Seine	86 605	- 0,3 %
Courbevoie	82 856	- 3,9 %
Rueil-Malmaison	79 455	- 2,3 %
Issy-les-Moulineaux	68 980	+ 3,6 %
Levallois-Perret	66 390	+ 0,8 %
Antony	63 674	+ 1,8 %
Clichy	62 743	+ 5,2 %
Neuilly-sur-Seine	60 930	- 3,8 %
Clamart	53 429	+ 1,2 %
Suresnes	49 257	+ 1,4 %
Montrouge	48 965	- 2,2 %
Gennevilliers	47 921	+ 10,1 %
Meudon	46 430	+ 1,4 %
Puteaux	45 118	+ 2 %
Bagneux	40 946	+ 5,5 %
Châtillon	37 303	+ 2,6 %
Châtenay-Malabry	34 527	+ 4,4 %
Malakoff	30 911	+ 0,9 %
Saint-Cloud	30 636	+ 3,2 %
Le Plessis-Robinson	29 819	+ 3,8 %
La Garenne-Colombes	29 675	+ 2,9 %
Bois-Colombes	28 706	- 0,6 %
Vanves	27 744	- 2,7 %
Fontenay-aux-Roses	25 578	+ 12,8 %
Villeneuve-la-Garenne	24 112	- 5,8 %
Sèvres	23 638	- 0,9 %
Bourg-la-Reine	21 120	+ 5,1 %
Chaville	21 012	+ 5,1 %
Sceaux	19 975	- 0,7 %
Garches	18 197	+ 0,2 %
Ville-d'Avray	11 345	- 1,3 %
Vaucresson	8 985	- 1,8 %
Marnes-la-Coquette	1 854	+ 7,7 %
Ensemble du département	1 635 499	+ 1,5 %

SOURCE : INSEE (DECEMBRE 2020). L'INFORMOGRAFIE

3 - Nombre de logements

- dans les Hauts-de-Seine

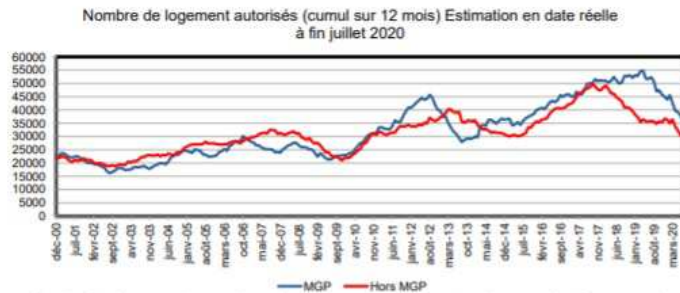
(sources Préfecture IDF)

Le nombre de logements en IDF n'a pas cessé de croître depuis les années 2000 avec une accélération ces dernières années, en excluant l'impact pandémie (voir tableau joint).

Evolution comparée de la dynamique de construction : MGP (Métropole du Grand Paris) / hors MGP

Nombre de logements autorisés (cumul sur 12 mois)

Estimation en date réelle à fin Juillet 2020

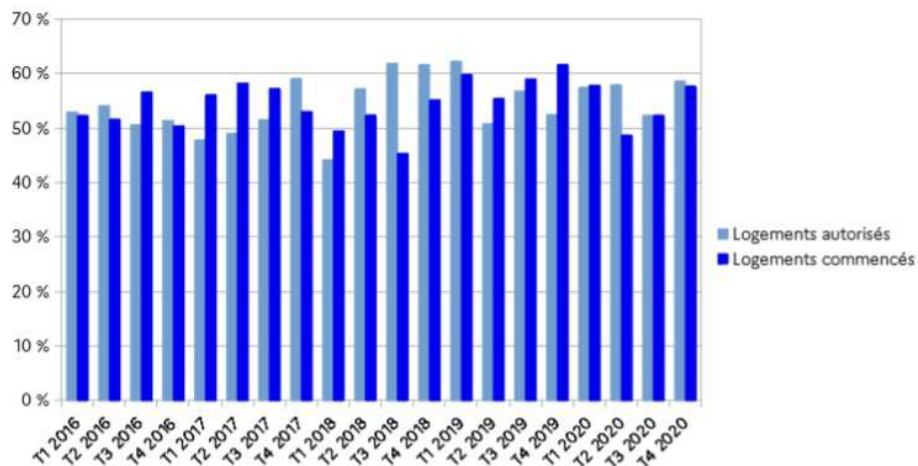


A noter que la Métropole du Grand Paris (MGP) couvre un peu plus de 50% de ces logements. Tout se concentre autour de Paris.

Les logements commencés

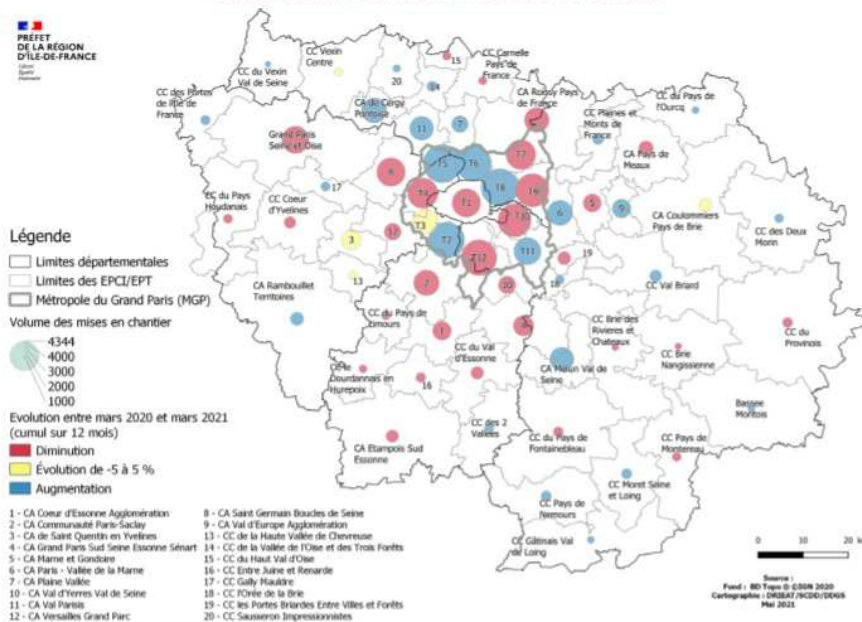
En 2020, le poids de la région Île-de-France dans les mises en chantier de logements en France s'élève à 18 %. Il s'élevait à 16 % en 2014 et a connu un pic à 20 % en 2018. La métropole du Grand Paris représente en 2020 60 % des logements commencés, soit un peu moins que le pic de 2019 à 62 %.

Graphique 3 : Poids de la métropole du Grand Paris dans la construction de logements en Île-de-France



Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin février 2021

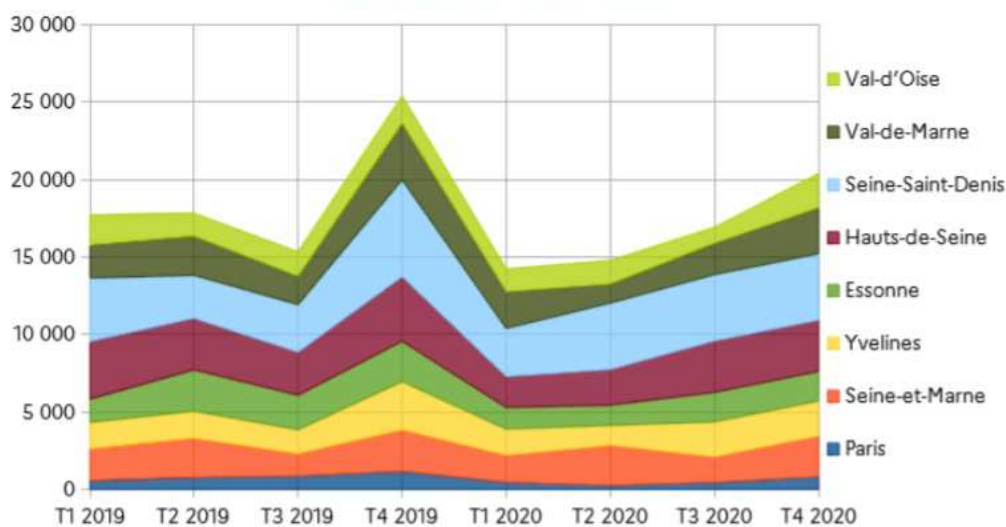
Carte 2 : Évolution et volume des logements commencés par EPCI en Île-de-France entre mars 2020 et mars 2021 (cumul sur 12 mois)



Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin février 2021.

Dans la Métropole du Grand Paris, les Hauts-de Seine ne sont pas en reste et prennent une bonne part (voir graphique) derrière la Seine-Saint-Denis.

Graphique 2 : Nombre de logements commencés en 2019 et 2020 en Île-de-France, par département et par trimestre

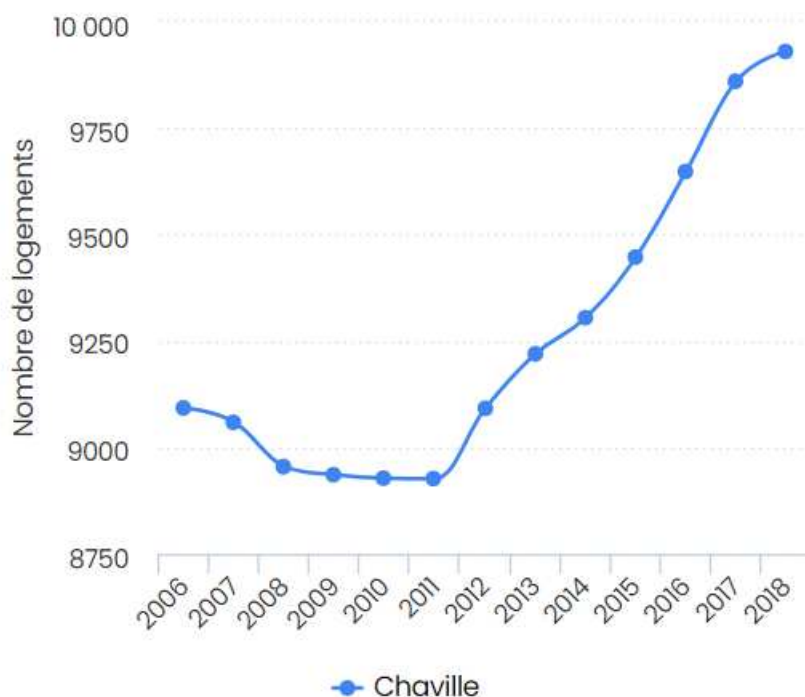


Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin février 2021

- A Chaville

Evolution du parc immobilier à Chaville

(source : JDN d'après l'Insee)



On peut donc comprendre que la pression immobilière soit forte au vu de ces constats chiffrés.

Quant à l'augmentation des populations (données INSEE), Chaville se situe au sommet du département, donc forcément dans le nombre de logements construits. On fait donc mieux que les autres, Chaville fait du zèle !

Que la pression immobilière soit certaine et forte, c'est indiscutable. Que Chaville se surpasse dans ce domaine est aussi indiscutable.

4 - Logements sociaux :

Chaville respecte la loi SRU (25% de logements sociaux)

Commune	% logements sociaux
GENNEVILLIERS	66,84
BAGNEUX	65,09
VILLENEUVE LA GARENNE	56,73
NANTERRE	55,02
CHATENAY MALABRY	45,07
FONTENAY AUX ROSES	43,46
MALAKOFF	41,57
CLICHY	35,61
SURESNES	35,57
LE PLESSIS ROBINSON	35,39
COLOMBES	33,39
CLAMART	31,1
PUTEAUX	28,04
SCEAUX	26,7
MEUDON	26,48
SEVRES	25,51
CHAVILLE	25,24
RUEIL MALMAISON	24,85
VANVES	24,39
ISSY LES MOULINEAUX	24,29
CHATILLON	23,9
ANTONY	22,79
GARCHES	22,51
COURBEVOIE	22,25
MONTROUGE	21,57
MARNES LA COQUETTE	21,45
ASNIERES SUR SEINE	21,14
LEVALLOIS PERRET	19,98
BOIS COLOMBES	19,36
BOURG LA REINE	18,65
SAINT CLOUD	17,21
BOULOGNE BILLANCOURT	14,72
VILLE D'AVRAY	12,4
LA GARENNE COLOMBES	12,34
VAUCRESSON	9,57
NEUILLY SUR SEINE	6,46

(données Insee 2020)

Le besoin en logements sociaux ne peut être un prétexte à justifier les nombreux programmes immobiliers à Chaville.

5 -Taux de vacance des logements

- **Dans les Hauts-de-Seine** (extrait INSEE) :

(...) En Île-de-France, les logements vacants représentent 6,5 % du parc total de logements (8,2 % au niveau national). Ce taux est parmi les plus faibles de France métropolitaine, juste derrière la Corse (3,1 %). Toutefois, il recouvre des réalités hétérogènes : si la vacance est élevée dans des territoires peu attractifs et moins dynamiques situés aux franges de l'Île-de-France, elle l'est également au cœur de la région dans des zones en tension où le coût du logement est élevé.

Paris et les Hauts-de-Seine concentrent à eux seuls 43 % des logements vacants de la région pour près de 37 % du parc total de logements. À Paris, la vacance concerne 8,5 % du parc, un niveau supérieur aux moyennes régionale et nationale. Dans les Hauts-de-Seine, la vacance s'établit à 6,5 % du parc de logements. Elle y est notamment plus forte dans les établissements publics territoriaux de Paris Ouest La Défense (7,3 %) et Boucle Nord de Seine (7,1 %) (...)

- A Chaville

Résidences principales et secondaires à Chaville

Données 2018	Chaville	% des logements
Résidences principales	9 045	91,1 %
Résidences secondaires	170	1,7 %
Logements vacants	715	7,2 %

Donc, on construit beaucoup avec un taux de vacance élevé à Chaville, plus élevé que pour l'Île de France et pour le 92.

6 - Prospective

A moyen et long terme, quid de tout ce béton, quid des grands travaux ?

Entre indicateurs chiffrés, signaux forts et tendances sociétales, on peut s'interroger sur la viabilité d'une densification continue qui ne fera que renforcer le rejet d'une métropolisation outrancière. Le modèle a déjà atteint ses limites.

INSEE chiffres : tendances migratoires négatives en IDF (plus de départs que d'arrivées) existantes déjà avant la pandémie. Qu'en sera-t-il après ? Les sociologues et géographes parlent d'une accélération du mouvement dans la durée mais sans que cela soit brutal.

Signaux forts : télétravail, e-commerce, dynamisation des villes moyennes (programme Action Cœur de Ville), immobilier des maisons des villes moyennes en forte hausse, prix en hausse de l'immobilier francilien incompatible avec les salaires des classes moyennes.

Tendances sociétales : vivre au large, loin de la densification, des pollutions, besoin de nature, patrimoine, cadre de vie