

# Petite analyse de la population de Fontenay-aux-Roses (suite-5<sup>ème</sup> document).

## Non-construction et conditions de vie.

JM Durand 10/2/2020

Nous allons voir maintenant, sur ce 5<sup>ème</sup> document, les conséquences des choix politiques depuis trente ans sur les conditions de vie des Fontenaisiens.

Rappelons d'abord quelques chiffres déjà vus et relatifs à la stagnation du bâti :

Evolution nombre de logements 1999 - 2017 (millésime 1999 / millésime 2017 = 2015-2016-2017-2018-2019)											
	Antony	Bagneux	Bourg-LR	Chatenay	Chatillon	Clamart	Fontenay	Le Plessis	Malakoff	Montrouge	Sceaux
1999	25403	16247	9014	12807	13469	21892	10736	9913	14951	21742	9086
2017	28841	18024	9940	15262	17822	24320	11638	13684	15737	27274	9375
écart en nombre	3438	1777	926	2455	4353	2428	902	3771	786	5532	289
écart en %	13,5	10,9	10,3	19,2	32,3	11,1	8,4	38,0	5,3	25,4	3,2
rang / écart en %	5	7	8	4	2	6	9	1	10	3	11

La quasi-interdiction à construire des logements neufs (sauf logements sociaux) durant vingt ans avant 2014, présente des conséquences matérielles parfaitement mises en évidence par l'Insee. Rappelons que les 902 logements construits de 1999 à 2017 ne sont constitués que de logements sociaux (sauf rarissimes exceptions) et qu'ils ne compensent qu'à peine la quasi-disparition naturelle de 0.5% du parc, 60 appartements/an, que l'Insee va continuer de comptabiliser plusieurs années avant la mise à jour (impact de la méthodologie 8%/an, moyenne sur 5 années, extrapolation à 100%).

### Ancienneté du bâti à Fontenay :

En se limitant aux immeubles collectifs mieux connus et plus nombreux que les maisons individuelles, l'ancienneté du bâti à Fontenay est caractéristique : le parc immobilier fontenaisien est vieux :

Ancienneté du parc des appartements.												Insee millésime 2017 ; moyenne années 2015-2019			
	Antony	Bagneux	Bourg-LR	Chatenay	Chatillon	Clamart	Le Plessis	Malakoff	Montrouge	Sceaux	Total 10 villes	%	Fontenay	%	
avant 1919	113	62	199	86	112	496	21	644	1320	246	3299	2,5	111	1,3	
1919-1945	395	651	501	1036	365	1559	257	2354	3860	165	11143	8,3	222	2,6	
1946-1970	6229	6755	2878	4367	4254	6427	2867	4315	6982	3186	48260	36,1	3856	44,9	
1971-1990	5369	4048	1985	3274	3263	3673	2628	3253	4962	1623	34078	25,5	3154	36,7	
1991-2005	2856	2414	1072	1844	4498	2254	3077	952	4698	1125	24790	18,6	936	10,9	
2006-2014	2495	775	583	1343	1406	954	2502	314	1444	141	11957	9,0	311	3,6	
1991-2014	5351	3189	1655	3187	5904	3208	5579	1266	6142	1266	36747	27,5	1247	15	
total	17457	14705	7218	11950	13898	15363	11352	11832	23266	6486	133527	100	8590	100,0	

Focalisons-nous sur la moyenne des 10 villes de Vallée-Sud-Grand-Paris en comparant à Fontenay :

Nb appartements	Total 10 villes	%	Fontenay	%
avant 1919	3299	2,47	111	1,3
1919-1945	11143	8,35	222	2,6
1946-1970	48260	36,14	3856	44,9
1971-1990	34078	25,52	3154	36,7
1991-2005	24790	18,57	936	10,9
2006-2014	11957	8,95	311	3,6
1991-2014	36747	27,52	1247	14,5
total	133527	100	8590	100

En conséquence de la politique d'interdit, Fontenay ne connaît que 14.5% d'appartements postérieurs à 1990 (et donc de moins de 30 ans), tandis que les dix autres villes de Vallée-Sud-Grand-Paris, VSGP, en ont 27.5%. **13% d'écart.**

Comme indiqué ci-dessus, les 1247 appartements neufs connus par notre ville en cette période 1991-2014, sont constitués en très grande partie d'immeubles sociaux (logements sociaux proprement dits, chambres d'étudiants ou de jeunes travailleurs) car quasiment aucun immeuble privé n'a été autorisé.

Un recensement Insee pour les résidences principales uniquement mais intégrant les maisons confirme cette « ancienneté » :

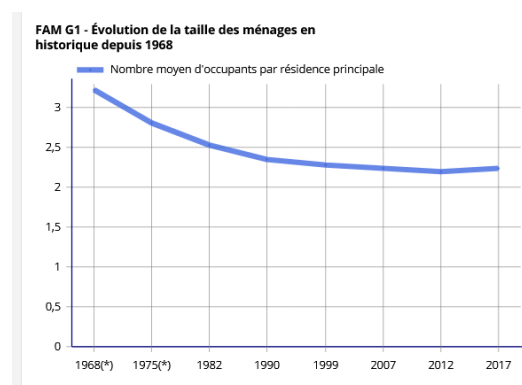
Résidences principales selon la période d'achèvement						2017
	Maisons	%	Appartements	%	Total	%
avant 1919	263	14,6	111	1,3	374	3,6
1919-1945	379	21,0	222	2,6	601	5,8
1946-1970	603	33,5	3856	44,9	4459	42,9
1971-1990	316	17,5	3154	36,7	3470	33,4
1991-2005	156	8,7	936	10,9	1092	10,5
2006-2014	84	4,7	311	3,6	395	3,8
<b>total</b>	<b>1801</b>	<b>100,0</b>	<b>8590</b>	<b>100,0</b>	<b>10391</b>	<b>100,0</b>

« *Delenda est Carthago* ! » Vielle sentence de Caton disant que Carthage devait être détruite ! Dans notre cas, il s'agit de Fontenay, notre ville, mais on a l'impression que le but est le même !

*Monsieur Candide : quelles sont les conséquences pour les Fontenaisiens de ce malthusianisme ?*

Les conséquences sont dramatiques car ce parc vieux, à 50% antérieur à 1970 et ayant donc au moins 50 ans, aux normes d'alors, et surtout construit pour les structures familiales de l'époque, ne correspond absolument plus à la sociologie actuelle qui a fondamentalement changé.

En 1968, la taille des ménages était de 3.22 personnes. Elle est maintenant de 2.24, la courbe et le tableau ci-dessous, de l'Insee, justifiant ces données.



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,22	2,81	2,53	2,35	2,27	2,24	2,19	2,24

A coté de l'évolution à la baisse du nombre des habitants d'un même logement, il y a la transformation des structures humaines : le Pacs n'existait pas en 1968, les unions-libres étaient beaucoup plus réduites, le taux de divorce a explosé et l'allongement de la vie a conduit à une augmentation du nombre de veufs ou veuves ... Les célibataires n'ont jamais été si nombreux !

	%
Marié(e)	40,0
Pacsé(e)	4,2
En concubinage ou union libre	9,7
Veuf, veuve	5,9
Divorcé(e)	7,1
Célibataire	33,2



Répartition de la structure familiale (d'après les derniers chiffres de l'Insee)

Les divorces, en hausse, avec la nécessité pour chacun des parents de recevoir les enfants à tour de rôle conduisent à une demande de deux appartements là où une famille unie n'en a besoin que d'un seul... Avec le divorce, le couple désormais désuni veut passer ainsi d'un T5 familial à deux T3 séparés. Ce nouveau type de vie a tout changé et il est banal d'écrire que la structure sociale de 1968 n'est pas celle de 2021. **Sauf qu'à Fontenay, cette modification humaine s'est effectuée dans un même bati qui est devenu globalement inadapté aux besoins humains actuels.**

*Monsieur Candide : si je vous comprends bien, il aurait fallu faire évoluer le parc des logements parallèlement à l'évolution des structures sociales ?*

Absolument ! Il aurait fallu procéder à des adaptations ! Il est surprenant de voir des gens défendre fortement cette évolution familiale et sociale au nom d'une grande ouverture d'esprit ... tout en interdisant la prise en compte de cette même évolution dans le redessin du parc immobilier destiné à héberger ces nouvelles structures humaines (familles séparées, ...).

En matière d'habitation, on ne loge pas des gens pris individuellement, **on loge des familles ou des ménages !** L'ex maire-adjoint au logement social rédacteur de cette note peut en parler longuement.

Les villes de Vallée-Sud-Grand-Paris ont réagi, plus particulièrement celles qui ont eu un taux de modernisation élevé depuis quelques années.

Structure des logements (nb de pièces)	sous total 10 villes de VSGP (hors FaR)		Fontenay		écart %	Analyse des écarts
	Nombre	%	Nombre	%		
<b>total</b>	166568	100	10746	100,0		
<b>1</b>	17420	10,5	1480	<b>13,8</b>	3,31	Fontenay au 1er rang de VSGP } manque d'appartements intermédiaires
<b>2</b>	35795	21,5	1883	17,52	-3,97	
<b>3</b>	50842	30,5	2745	25,54	-4,98	
<b>total 2 et 3</b>	86637	52,0	4628	43,07	-8,9	
<b>4</b>	34878	20,9	2556	23,79	2,85	} trop de grands appartements
<b>5 et plus</b>	27633	16,6	2082	19,37	2,79	

Ce tableau montre que Fontenay s'est enlue avec un taux d'appartements d'une pièce (dits T1 ou studios) à hauteur de 13.8% du parc alors que les autres villes ont baissé le leur à 10.5%.

Un studio ne sert plus vraiment aujourd'hui : l'étudiant célibataire se met aujourd'hui en couple et vit avec sa copine ... Il faut des deux pièces et la demande de T1 est lilliputienne.

Fontenay manque de logements de 2 et 3 pièces, appartements d'évidence moins chers que les grands T4 ou T5, et destinés aux grandes familles (T2 et T3 à Fontenay : 43.07% du parc, quand les autres villes connaissent un taux de 52%).

Notre ville connaît, enfin, un nombre conséquent de grands appartements alors que les autres communes ont baissé avec ainsi, pour T4 et T5, un écart de 2.8% (respectivement 2.85 et 2.79).

L'analyse des écarts avec une ville fondamentalement reconstruite aux normes actuelles comme Le Plessis est particulièrement significative (impact vingt dernières années)

Structure logements	Le plessis		Fontenay		% écarts	Fontenay
	Nombre	%	Nombre	%		
<b>total</b>	12895	100	10746	100,0	F -LP	<b>a</b>
<b>1</b>	900	7,0	1480	<b>14</b>	<b>6,8</b>	<b>plus de studios</b>
<b>2</b>	2726	21,1	1883	17,5	-3,6	<b>moins d'appartements intermédiaires</b>
<b>3</b>	4275	33,2	2745	25,5	-7,6	
<b>total 2 et 3</b>	7001	54,3	4628	<b>43,1</b>	<b>-11,2</b>	
<b>4</b>	3362	26,1	2556	23,8	-2,3	<b>moins de 4 pièces plus de T5</b>
<b>5 et plus</b>	1632	12,7	2082	19,4	6,7	

*Monsieur Candide : quel est le niveau de contentement des Fontenaisiens face à cette situation ?*

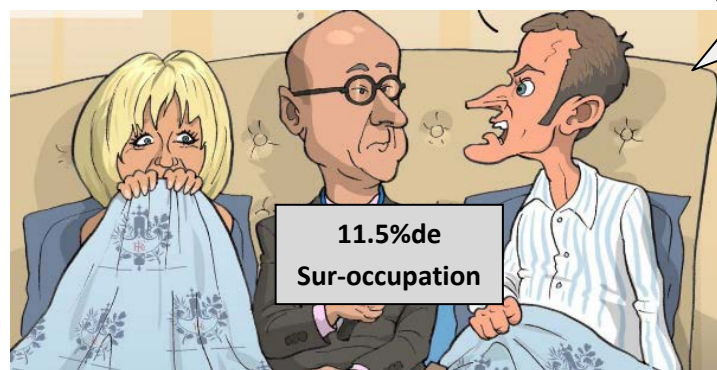
Les chiffres montrent les problèmes :

Cette situation immobilière conduit à un taux de sur-occupation significatif de 11.5% des logements.

LOG G0 - Résidences principales selon l'état de suroccupation (hors studios occupés par une personne)

	%
Suroccupé	11,5
Non suroccupé	88,5

Source : Insee, RP2017 - exploitation complémentaire - département de 01/01/2020



L'âge des immeubles, l'incohérence entre la typologie des logements et les structures sociales actuelles conduisent à une insatisfaction des Fontenaisiens, insatisfaction qui se traduit par un taux de déménagement significatif : 8%/an selon l'Insee.

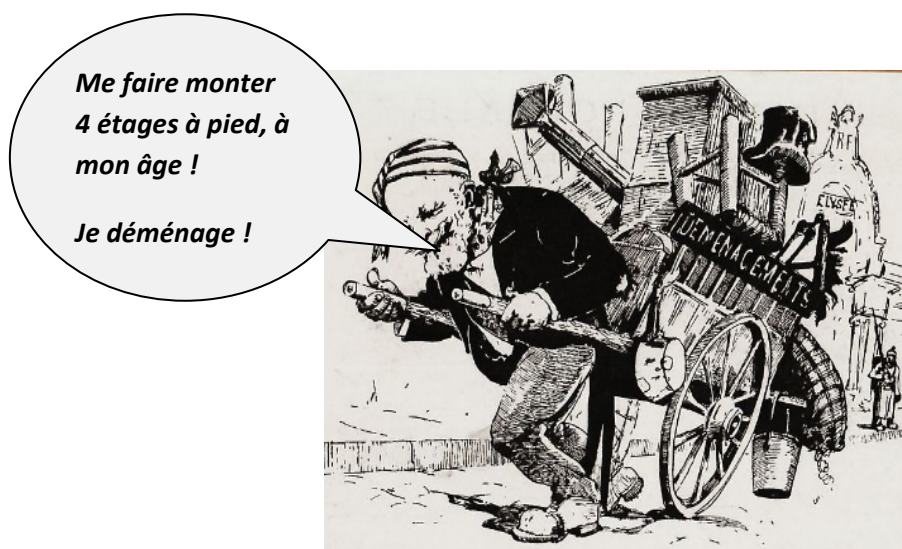
## LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2017

	Nombre de ménages	Part des ménages en %
Ensemble	10 746	100,0
Depuis moins de 2 ans	1 340	12,5
De 2 à 4 ans	2 056	19,1
De 5 à 9 ans	1 896	17,6
10 ans ou plus	5 453	50,7

31,6% des ménages sont installés depuis moins de 4 ans

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Remarque : dans une ville à parc immobilier totalement figé, il est évident que 31.6% de ménages arrivés depuis moins de 4 ans signifie que le même pourcentage est parti ... 31.6% en 4 ans signifie quasiment **8% de déménagement par an**. Une statistique excluant les maisons à population plus stable pour n'analyser que les déménagements des habitants habitant en immeubles conduirait vraisemblablement à 9 %.



Pour être précis, il convient de préciser que ces 8% de gens qui déménagent par an, le font pour des motifs qui peuvent varier (dont taux de décès de 1.2%, changement de lieu de travail, variation de la composition familiale, familles recomposées, ...) mais ce taux reste anormalement élevé.



Il s'explique pour une part importante par les raisons objectives précisées ci-dessus (âge des immeubles, inadéquation agencement / structure des familles, ...) mais aussi par un taux de propriétaires relativement bas et en décroissance.

2007 : 44.3% de propriétaire

2017 : 43%

Taux de propriétaires %											
2017											
Années	Antony	Bagneux	Bourg-LR	Chatenay	Chatillon	Clamart	Fontenay	Le Plessis	Malakoff	Montrouge	Sceaux
2007	57,5	22,4	50,9	35,1	47,3	55	44,3	34,6	30,8	40,2	49,4
2017	58,8	24,2	50,3	40,8	47,6	51,4	43	44,8	28,7	39,2	48,4
rang en 2017	1	11	3	8	5	2	6	6	10	9	4
variation du % 2017-2012	1,3	1,8	-0,6	5,7	0,3	-3,6	-1,3	10,2	-2,1	-1	-1
rang /évolution	4	3	6	2	5	11	9	1	10	7	7
1 = plus grande évolution à la hausse du nombre de propriétaires											

Fontenay : rang 9 en 2017

Le volume de logements privés en location est, lui aussi, faible : à peine 14% .

Résidences principales selon le statut d'occupation						
2017	Nombre	%				
Total	10746	100,0				
propriétaires	4618	43,0				
locataires	5963	55,5	> dont	locataires logements sociaux	4457	41,5
logés gratuitement	165	1,5		locataires du privé	1506	14,0

Monsieur Candide : C'est normal : on a transformé 1400 appartements privés en logements sociaux !

### Niveau des loyers :

Un autre critère vient expliquer le haut niveau de déménagement : le niveau des loyers du parc privé:

Moyenne des loyers en €/m <sup>2</sup> parc privé		
Vallée-Sud-Grand-Paris		
		2017
	€/m <sup>2</sup>	rang
Antony	18,9	4
Bagneux	18,3	7
Bourg LR	18,7	5
Chatenay	18,1	9
Chatillon	17,8	9
Clamart	18,7	6
Fontenay	19,4	3
Le Plessis R.	19,3	4
Malakoff	16,5	11
Montrouge	21,4	1
Sceaux	21,3	2

source VSGP dec 2019

La raréfaction du bâti privé en location à Fontenay fait que les locataires fontenaisiens louent chers des appartements anciens, notre ville se situant juste derrière Montrouge avec proximité de Paris et Sceaux l'élitiste.



*Je suis cher en loyer, pas aux normes, sans ascenseur mais tous ceux qui habitent ailleurs, dans des immeubles modernes ou en belles villas me trouvent « top ».*

*Nous aussi, « on » nous trouve beaux et certains Fontenaisiens veulent nous conserver en plein centre-ville, place de la Cavée ! \**



\* Que personne ne s'inquiète, les émetteurs de ce message sont très bien logés !



(projet réellement charmant également à la Cavée)

**Laissez tomber !  
Ou, comme diraient les jeunes, laissez béton !**



(toute ressemblance avec ..... )

*Monsieur Candide : faut-il désespérer ?*

**NON !** Le redressement de la situation a déjà été initié même si l'impact va être long à percevoir par les Fontenaisiens:

- Les immeubles sociaux du Val-Content, du square Jean Viollet, de la rue de l'Ile, ... ont été réhabilités ... même si beaucoup reste à faire.
- Les Blagis vont être reconstruits, les premières démolitions ont été achevées.
- La rénovation totale d'autres immeubles sociaux est à l'étude
- Trois nouveaux immeubles privés (une première depuis 30 ans !) sont sortis de terre et, pour deux d'entre eux, sont déjà habités (Mouilleboeufs et place de La Cavée).

De nouveaux projets s'étudient. L'objectif, à terme, est de permettre aux Fontenaisiens de vivre dans des logements :

- Récents
- Aux normes actuelles, particulièrement au niveau énergétique et isolation phonique
- Avec des ascenseurs permettant aux plus anciens de ne pas avoir à monter à pied des escaliers de plus en plus pénibles avec l'âge et l'arthrose.
- Avec des typologies (disposition des pièces) conformes au mode de vie actuel.
- Dans un cadre juridico-financier permettant à un maximum de gens de pouvoir acquérir leur logement pour y vivre et transmettre à leurs enfants (on excusera le classicisme de l'approche).
- Avec mixité sociale

*Monsieur Candide : Pour quelles catégories sociales ?*

Pour toutes !

Le signataire de la présente s'en honore mais a contribué, avec ses collègues élus (mandature 2014-2020), à des modifications profondes prenant en compte TOUS les niveaux sociaux ; à titre d'exemples :

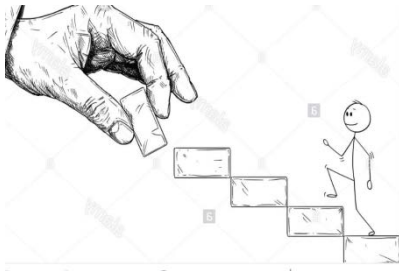
- Lancement de la reconstruction des Blagis avec
  - les trois types de logements sociaux (Plai, Plus, Pls)
  - accession sociale à la propriété
  - accession classique à la propriété



- Développement avenue Marx Dormoy
  - d'immeubles privés
  - d'immeubles en accession sociale à la propriété
  - d'une résidence-service pour nos anciens
 de manière à y compenser la grande domination actuelle des logements sociaux

La construction de 2000 logements privés permettra de compenser les 1.400 logements Icade transformés en logements sociaux et de financer la reconstruction des 833 logements sociaux des Blagis par adjonction de 600 logements en accession-sociale ou accession-classique à la propriété.

Comment ne pas prendre en compte, en matière de bâti, que, dans les années 1960, la dame au 4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur, jeune maman, montait quatre-à-quatre les étages avec bébé dans les bras, l'ainé à la main, avec deux litres de lait et les courses pour la journée. Aujourd'hui, en 2021, le même appartement est occupé par une retraitée, non totalement jeune, avec arthrose ....



**Pourquoi c'est de plus en plus haut ?**

**Refuser un permis de construire d'un immeuble, c'est compliquer le relogement des gens et donner raison aux égoïstes !**

**« Ah ! Celui-là vit mal qui ne vit que pour lui ! » A. de Musset**



**Construire, en cette période de pandémie, c'est aussi créer de l'emploi pour des professionnels locaux, pour les artisans, dans des travaux non délocalisables. C'est lutter contre le chômage ...**



Amicalement à tous les Fontenaisiens.

Jean-Michel Durand

Maire-Adjoint aux finances et aux Logements Sociaux 2014-2020