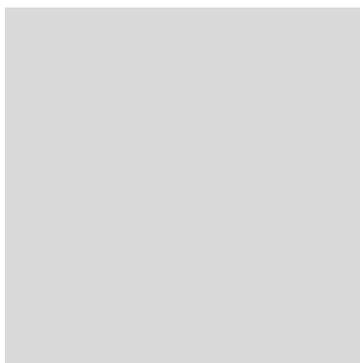


Observatoire de l'habitat

Grand Paris Seine Ouest

2016
2017





PRÉAMBULE

La quatrième édition de l'observatoire de l'habitat de GPSO se propose de grouper les années 2016 et 2017 pour vous rendre compte des actions accomplies dans le cadre du Programme de l'Habitat de GPSO 2013-2018. L'observatoire souhaite par ailleurs vous faire part des principales évolutions règlementaires, institutionnelles et conjoncturelles intervenues durant ces deux années écoulées afin d'en analyser les effets sur les politiques du logement et de l'habitat au niveau local.

En effet, créée le 1^{er} janvier 2016, la Métropole du Grand Paris est un nouvel échelon dans le paysage francilien des acteurs institutionnels intervenant dans le domaine de l'habitat. La première de ses missions est la réalisation d'un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) qui vaudra « PLH » pour l'ensemble de son périmètre constitué de 131 communes regroupées en 12 territoires incluant GPSO (qui devient le territoire numéro 3). Une fois adopté, le PMHH se substituera au PLH de GPSO qui, dans cette attente, reste exécutoire.

Ce PMHH en cours d'élaboration doit être compatible avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017, qui a été réalisé conjointement entre l'Etat et la Région Ile-de-France.

La fin prochaine du PLH de GPSO et le transfert de la compétence afférente à la Métropole au 1^{er} janvier 2017 est concomitante à une redistribution des cartes en matière de gestion de la demande et de l'attribution des logements sociaux. La loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 28 janvier 2017 désigne les établissements publics territoriaux (EPT) comme l'échelon compétent en matière de politique d'attribution de logement social et pour organiser l'accueil et l'information des demandeurs, à travers deux outils : les conférences intercommunales du logement et les plans partagés de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Dans ce contexte de partage des compétences en cours entre la MGP et les EPT, et qui concernera également l'amélioration de l'habitat privé dès l'année prochaine, GPSO peut se prévaloir d'avoir réussi à allier une programmation claire et réaliste dans son PLH et la mise en œuvre efficiente de son programme d'actions dont l'observatoire fait le bilan par année.

Le comité technique du PLH s'est ainsi réuni quatre fois en 2016-2017, permettant d'assurer un suivi précis des actions menées et de susciter des échanges fructueux entre les communes membres. Durant ces deux années, la politique de l'habitat de GPSO est arrivée à maturité avec des résultats très positifs pour les Opérations Habitat Qualité (amélioration de l'habitat privé) tout comme en matière de production de logements neufs (4 200 nouveaux logements, 105 % de l'objectif) et 1 275 nouveaux logements sociaux agréés (98 % de l'objectif).

Nous tenions à remercier tous les partenaires de GPSO qui ont contribué à l'élaboration de cet observatoire de l'habitat 2016-2017 et vous souhaitons une bonne lecture.

SOMMAIRE

DESCRIPTION DU PARC ET DE L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENT 6

I/ Le parc de logements	6
1) Données générales	6
2) Description synthétique du parc de logements	6
Un habitat majoritairement collectif et composé de copropriétés	6
Les types d'habitat	6
Les copropriétés	7
Des petits logements notamment dans les villes limitrophes de Paris	7
Un parc ancien qui reste important	7
Des habitants majoritairement locataires dans les villes proches de Paris et majoritairement propriétaires dans les villes plus éloignées	9
II/ Les ménages et leurs besoins en logement	9
1) La population	9
2) Les ménages	9
Un profil des ménages cohérent avec un territoire dense	9
Des ménages aux revenus globalement élevés mais des situations de précarité subsistent	11
3) Les réponses fournies par le marché de l'habitat	11
Le marché de l'accession à la propriété	11
Le marché de l'acquisition des logements neufs	11
Le marché de l'acquisition des logements anciens	12
Le profil des acquéreurs et des vendeurs	13
Le marché locatif	13
Le parc locatif social	13
Les caractéristiques des 29 844 logements sociaux inscrits à l'inventaire SRU de GPSO	14
Les demandeurs de logements sociaux	15
Une demande importante de logements sociaux	16

Conclusion de la première partie	16
----------------------------------	----

LES RÉALISATIONS 2016-2017 18

I/ Maintenir un bon niveau de production de logements	18
1) La réponse aux besoins en construction neuve	18
Rappel des objectifs du PLH : construire 2 000 logements par an	18
La construction neuve en 2016 et 2017	18
2) La production de nouveaux logements locatifs sociaux	20
Rappel des objectifs du PLH : agréer 650 logements locatifs sociaux par an	20
Les agréments de logements sociaux en 2016 et 2017	23
Le financement des opérations agréées	23
Les catégories de financement	25
La typologie des opérations de logements familiaux agréées	26
3) Le développement des produits intermédiaires	26
Rappel des objectifs du PLH : produire 400 logements « intermédiaires » par an	26
Le développement de logements à destination des habitants et des actifs du territoire	27
Le parc de logements intermédiaires	27
Les programmes d'accession sociale sur le territoire	27
La mobilisation des aides à l'accession sur le territoire : le PTZ+*	28
II/ Coordonner le développement des logements destinés à des publics spécifiques	29
1) S'assurer de la prise en compte du vieillissement de la population et du handicap	29
Rappel des objectifs du PLH : permettre le maintien sur le territoire des ménages âgés ou handicapés aux revenus moyens voire modestes	29
Le développement d'une offre de logements adaptés	31
La création de résidences spécifiques	31
L'adaptation des logements existants	31
2) Développer encore l'offre en résidences pour jeunes actifs et étudiants	31

Rappel des objectifs du PLH : répondre aux besoins des étudiants et des jeunes actifs par le développement d'une offre abordable	31	Les aides en secteur diffus : la mission de conseil et d'assistance aux particuliers pour la réalisation de travaux	455
La création de logements à destination des étudiants et des jeunes actifs	32	« Mieux chez Moi » : un dispositif gratuit de conseil et d'accompagnement ouvert à tous	455
3) Etoffer les réponses d'hébergement et le logement d'insertion	33	Une nette hausse des contacts et ménages conseillés avec le renouvellement du dispositif	455
Rappel des objectifs du PLH : mieux connaître les besoins du territoire et produire 90 logements de catégorie PLAI par an	33	L'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de travaux	455
Le développement de l'offre en faveur des ménages modestes du territoire	33	Les projets de travaux terminés bénéficiant d'un financement	466
La création de résidences sociales et de places d'hébergement	33	Les aides aux travaux mobilisées dans le cadre de Mieux chez Moi	466
Les logements conventionnés SOLIBAIL	33	3) Améliorer les logements du parc locatif social	488
Les attributions de logements sociaux aux ménages PDALPD* ou DALO*	34	Rappel des objectifs du PLH : prévenir tout phénomène de dégradation	488
Le SIAO	35	Les réhabilitations de logements sociaux	488
4) Accompagner la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes	35	Les travaux d'amélioration	488
Rappel des objectifs du PLH : réhabiliter les foyers de travailleurs migrants du territoire	35	FICHES PAR VILLE	50
La transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales	36	LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE EN 2016 et 2017	66
5) Contribuer à la réalisation des objectifs du schéma d'accueil des gens du voyage	36	LES NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU 2016	68
Rappel des objectifs du PLH : répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage	36	LES NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU 2017	73
Les objectifs du schéma départemental 2014-2019	37	GLOSSAIRE	78
III/ Poursuivre l'amélioration des logements	38	SOURCES	82
1) Améliorer l'habitat privé dégradé : les opérations programmées	38		
Rappel des objectifs du PLH : lutter contre l'habitat indigne sur des adresses ciblées	38		
L'Opération Habitat Qualité	40		
L'Opération Habitat Qualité à Boulogne-Billancourt et à Sèvres (OHQ 1)	40		
L'Opération Habitat Qualité à Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville-d'Avray (OHQ 2)	41		
2) S'assurer du bon niveau de confort du parc privé existant	433		
Rappel des objectifs du PLH : accompagner les habitants notamment modestes dans leurs projets de travaux	433		

NB : Les astérisques renvoient au glossaire situé en fin de document.

DESCRIPTION DU PARC ET DE L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Selon le recensement rénové établissant les chiffres de la population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2018, GPSO comptait 320 767 habitants en 2015. Selon les données Filocom 2015 (dernières données disponibles au 1^{er} novembre 2018), Grand Paris Seine Ouest comptabilise 166 774 logements sur son territoire.

I/ Le parc de logements

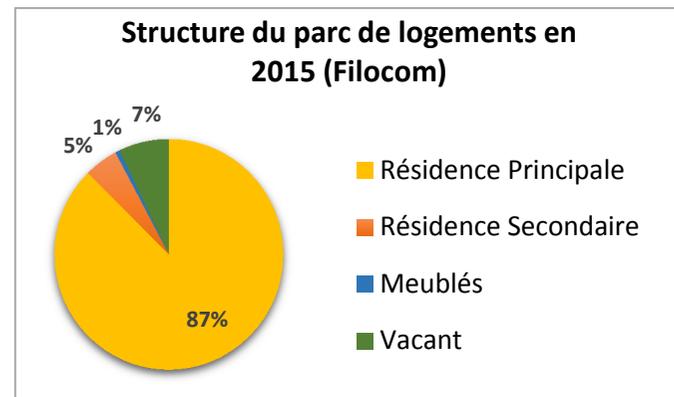
1) Données générales

Selon les données Filocom 2015, GPSO compte 145 915 résidences principales sur son territoire. Depuis 2009, le nombre de résidences principales a augmenté d'environ 7 604 unités sur l'ensemble du territoire, en incluant le nombre de résidences principales que comptait Marnes-la-Coquette en 2009.

Le volume de résidences secondaires est relativement important sur le territoire où il représente 4,8 % des logements. Toutefois il s'agit d'une moyenne, ce nombre est fortement tiré vers le haut par Boulogne-Billancourt qui a un taux de résidences secondaires de 6,7 %, Issy-les-Moulineaux et Vanves sont proches de la moyenne avec respectivement 4,8 et 4,2 % du parc tandis que l'essentiel des autres communes du territoire ont un taux de résidences secondaires compris entre 2 et 2,5 % sauf Marnes-la-Coquette qui a un taux de résidences secondaires de 3,5 %. Le nombre de résidences secondaires a augmenté depuis 2009 de 1 147 unités portant ainsi leur nombre à 7 935 logements.

GPSO compte 11 858 logements vacants sur son territoire, ce qui représente 7,1% de son parc de logements. Ces chiffres sont inférieurs aux données nationales puisque selon les dernières estimations nationales de Filocom en 2015, la France compte 9,1 % de logements vacants. Si l'on considère uniquement la vacance de longue durée, c'est-à-dire de plus de 2 ans, on ne dénombre plus que 1 198 logements, soit 0,7 % de l'ensemble du parc. Toutefois, du fait de leur origine fiscale et non statistique, les données Filocom surévaluent le nombre de logements vacants.

Ainsi en 2014, selon l'Insee, ce taux s'élevait à 6,2 % pour l'ensemble de GPSO contre 7,8 % en France.



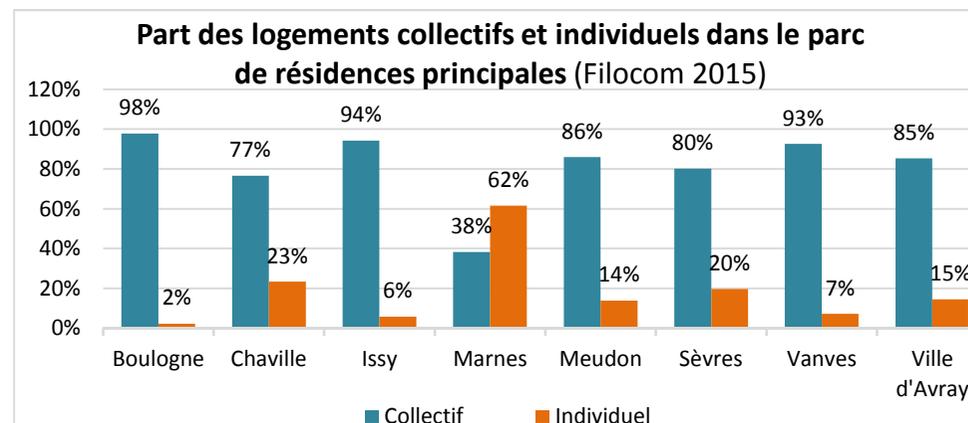
Enfin, GPSO compte 1 069 logements meublés. Il s'agit de locaux d'habitation dont la location constitue une source de revenus devant être déclarée comme bénéfiques industriels et commerciaux par les loueurs non professionnels, et ainsi soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Certaines résidences privées pour étudiants ou foyers d'hébergement exploités par des professionnels sont également compris dans ce décompte.

2) Description synthétique du parc de logements

➔ UN HABITAT MAJORITAIREMENT COLLECTIF ET COMPOSÉ DE COPROPRIÉTÉS

◇ LES TYPES D'HABITAT



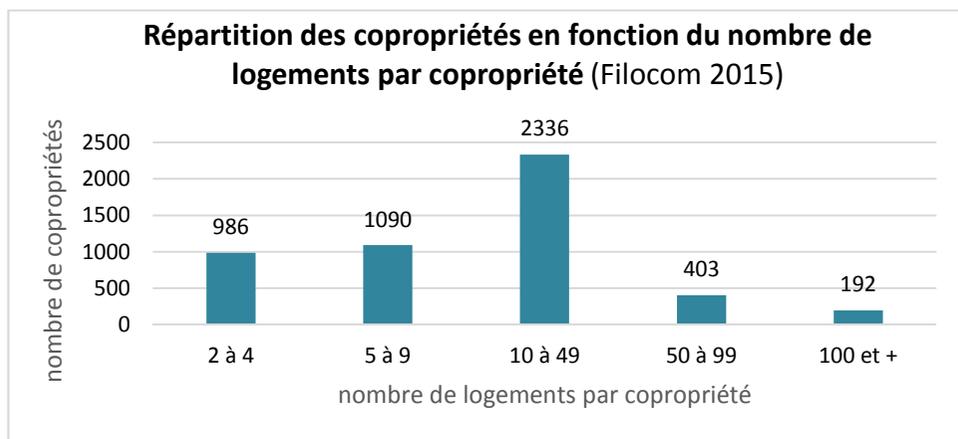
Le parc de résidences principales de l'Établissement Public Territorial se compose essentiellement de logements collectifs, puisque seules 8 % des résidences principales sont des maisons individuelles.

◇ LES COPROPRIÉTÉS

Le territoire compte 4 997 copropriétés représentant 76 % des logements.

Les copropriétés de 10 à 49 logements sont les plus nombreuses. Cependant, 23 % des logements de GPSO font partie d'une très grande copropriété de plus de 100 logements, alors que ces dernières, au nombre de 192 environ, ne représentent que 4 % des copropriétés du territoire.

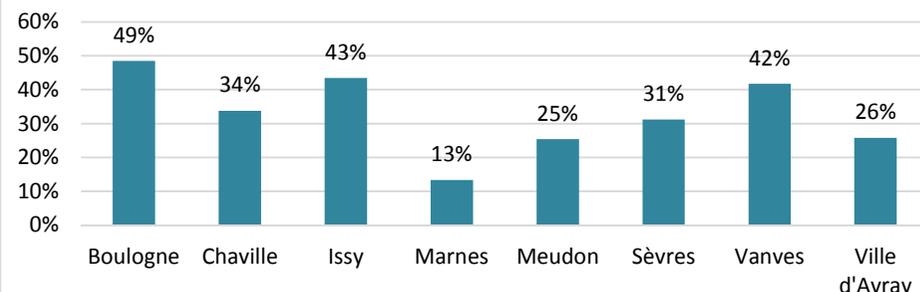
Comme l'illustre la carte page suivante, une grande partie des logements s'inscrivant dans une grande copropriété, se situe à Meudon-la-Forêt et dans les quartiers Pont de Sèvres et République / Point du Jour à Boulogne-Billancourt.



→ DES PETITS LOGEMENTS NOTAMMENT DANS LES VILLES LIMITROPHES DE PARIS

Le parc de GPSO peut être divisé en deux ensembles qui présentent un profil différent au regard de la taille des logements. En effet, les villes limitrophes de Paris se caractérisent par une grande proportion de petits logements : entre 20% et 22% sont inférieurs à 35 m². Par contre, le parc de logements de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray se caractérise par des superficies plus grandes. Ainsi, seul 5 à 14 % de leur parc est composé de logements dont la surface habitable est inférieure à 35 m² (Filocom 2015).

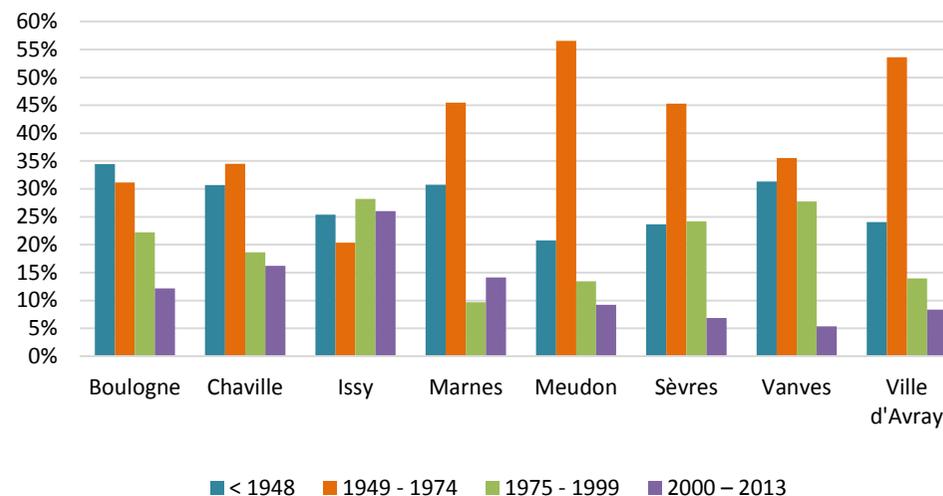
Part des petits logements (studios et T2) parmi les résidences principales (Filocom 2015)



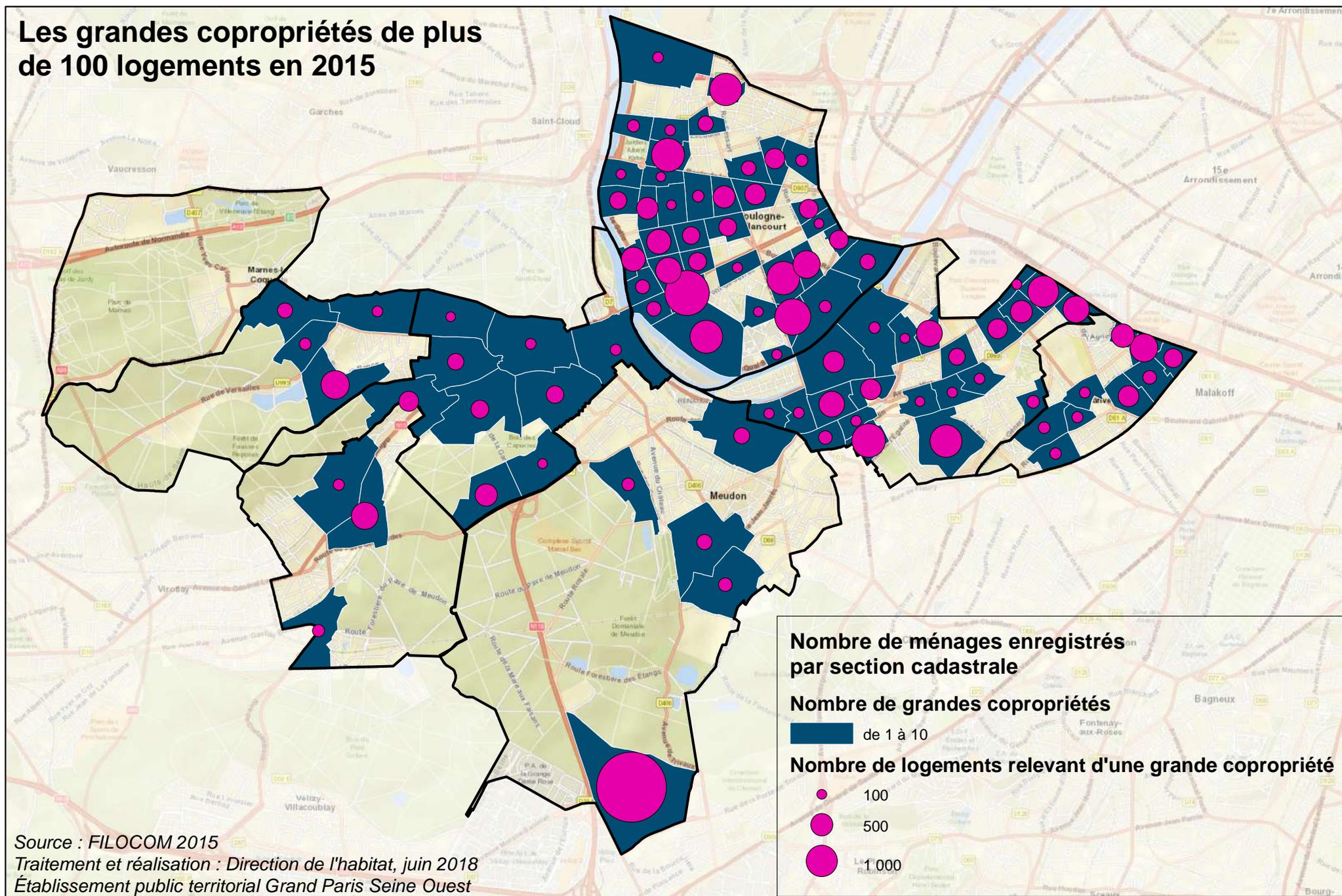
→ UN PARC ANCIEN QUI RESTE IMPORTANT

En moyenne, 29 % des résidences principales peuvent être qualifiées d'anciennes, c'est-à-dire qui ont été construites avant 1948. En parallèle, on compte environ 37 % de résidences principales récentes (construction postérieure à 1974) dont 14 % très récentes (constructions postérieures à 2000) (Filocom 2015).

Période de construction des résidences principales (Filocom 2015)



Les grandes copropriétés de plus de 100 logements en 2015



Source : FILOCOM 2015

Traitement et réalisation : Direction de l'habitat, juin 2018

Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest

II/ Les ménages et leurs besoins en logement

1) La population

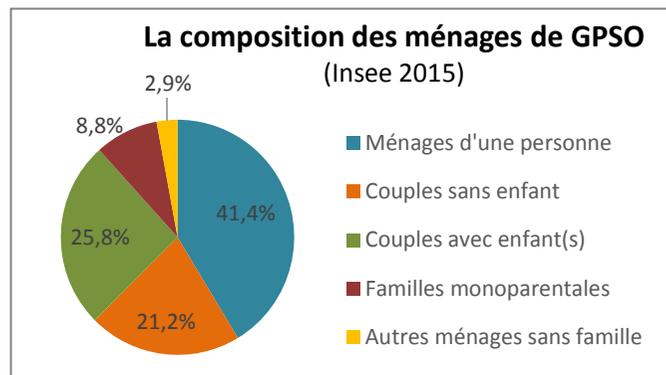
Selon la population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2018, la population totale de GPSO s'établissait à 320 767 habitants en 2015. Ce chiffre traduit une augmentation de 3,95 %, c'est-à-dire de 12 182 habitants, par rapport aux 308 585 habitants qui vivaient à GPSO en 2010.

La croissance démographique de GPSO (+ 0,8 % de croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2015) est liée à son solde naturel très dynamique (+ 0,8 %). GPSO compte ainsi plus de naissances que de décès. Bien qu'il soit nul, le solde migratoire de GPSO (0,0 %) est pourtant le plus élevé des 12 territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP). A l'échelle de la MGP, il apparaît que les départs concernent principalement les familles et les retraités même si l'on observe depuis le début des années 2000 une augmentation du nombre de familles, particulièrement celles de deux ou trois enfants et un recul de l'âge de départ des retraités.

2) Les ménages

→ UN PROFIL DES MÉNAGES COHÉRENT AVEC UN TERRITOIRE DENSE

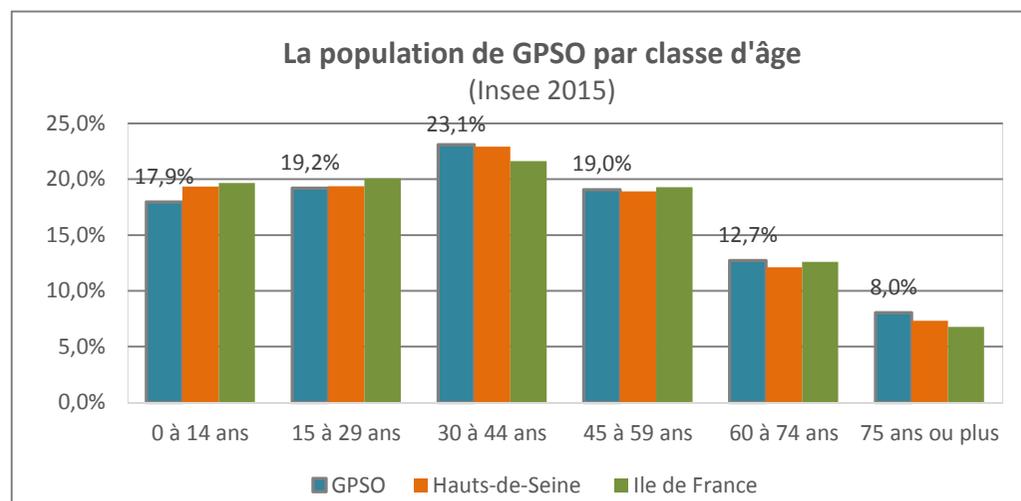
La population de l'Etablissement Public Territorial se caractérise par la taille restreinte de ses ménages, notamment à Boulogne-Billancourt (2 personnes par ménage), à Vanves et à Issy-les-Moulineaux (2,1). Sur le reste du territoire, on compte entre 2,3 et 2,4 personnes par ménage hormis Marnes-la-Coquette qui compte 2,7 personnes par ménage (Insee 2015). Par comparaison, la moyenne nationale se situe actuellement à 2,2 personnes par ménage et la moyenne régionale à 2,3 personnes par ménage.



Les ménages d'une personne sont les plus nombreux à GPSO. La composition des ménages est en adéquation avec la taille relativement petite des logements du territoire.

La pyramide des âges est très proche des moyennes départementale et régionale. En raison de l'offre limitée en grands logements sur certaines villes et des prix immobiliers élevés, les familles sont souvent contraintes de s'éloigner en grande couronne pour trouver un logement. C'est pourquoi, GPSO compte un peu moins de jeunes de moins de 15 ans que le département et la région. Seules Marnes-la-Coquette et Ville-d'Avray qui comptent un nombre important de familles avec enfants, ont une part des moins de 15 ans (environ 21 %) supérieure aux moyennes départementale et régionale (environ 19,5 %).

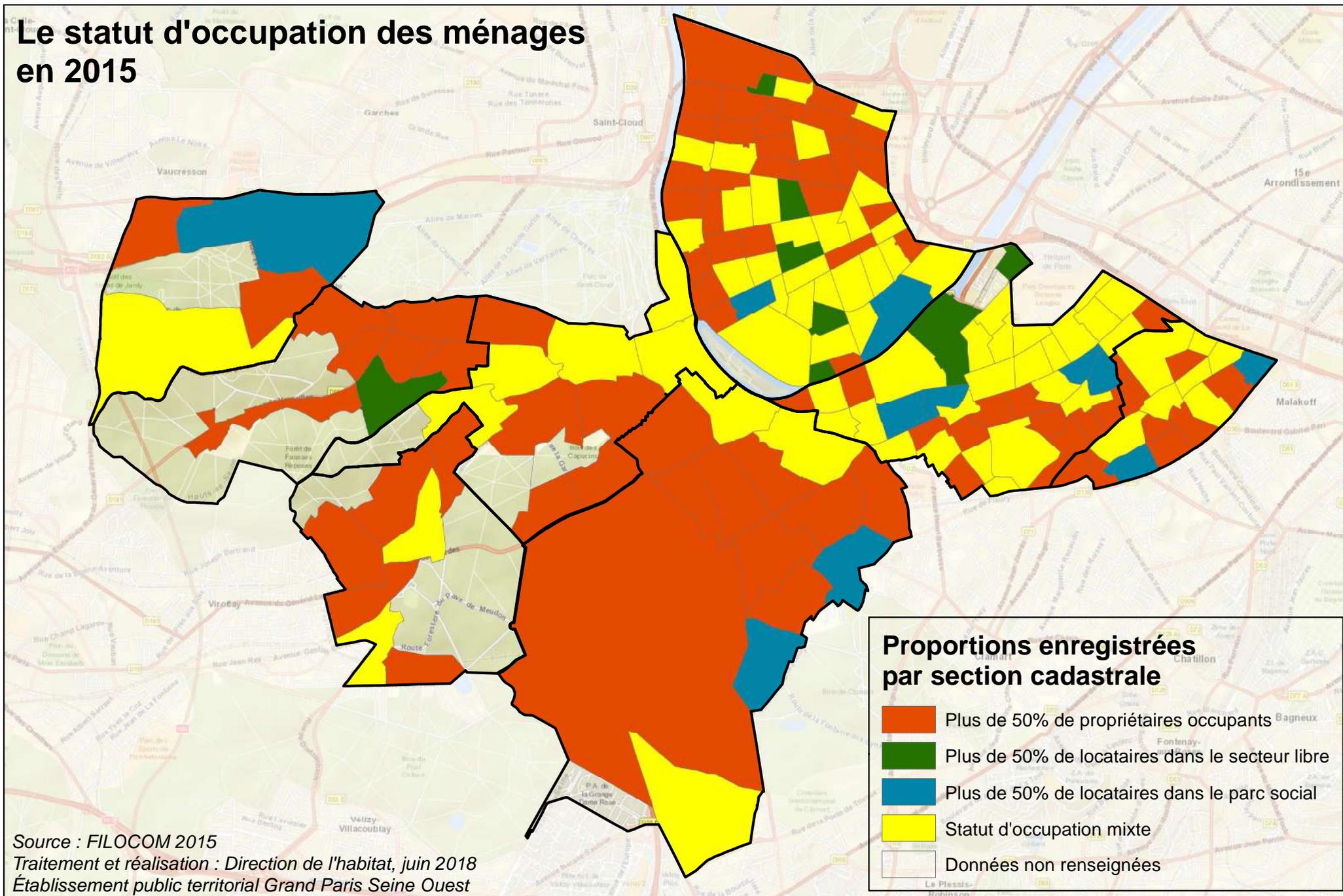
Le territoire se caractérise également par une présence importante des personnes âgées de plus de 75 ans (8 % contre 7 % au niveau régional et départemental). Ainsi à Meudon, 9,5 % des habitants sont âgés de plus de 75 ans.



→ DES HABITANTS MAJORITAIREMENT LOCATAIRES DANS LES VILLES PROCHES DE PARIS ET MAJORITAIREMENT PROPRIÉTAIRES DANS LES VILLES PLUS ÉLOIGNÉES

En 2015, selon les données Filocom, 46,5 % des habitants de GPSO sont propriétaires de leur résidence principale, 51 % des habitants sont locataires et 2,5 % des habitants sont des locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation ou des ménages logés gratuitement.

Le statut d'occupation des ménages en 2015



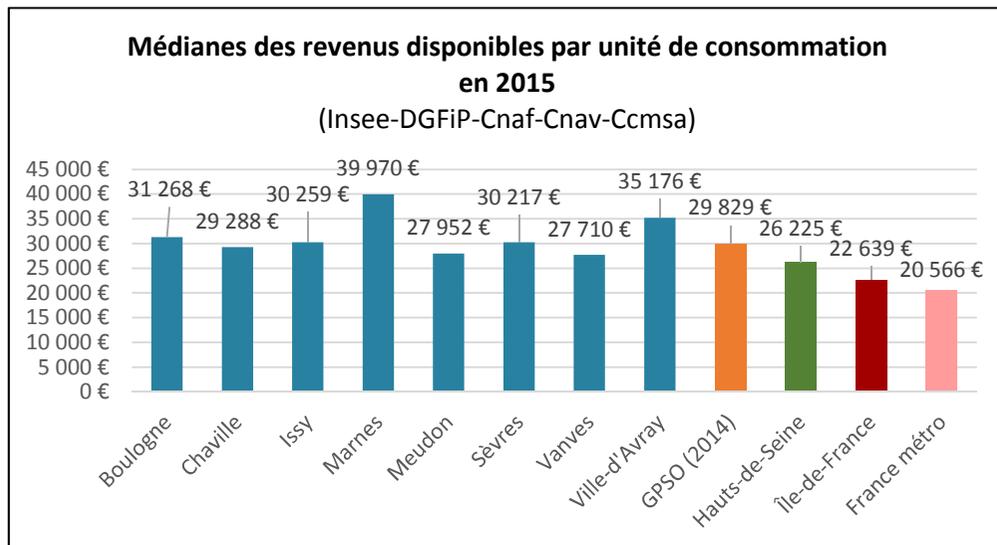
Les villes de Boulogne-Billancourt, Vanves et Issy-les-Moulineaux se caractérisent par la présence d'un fort taux de locataires (plus de 50 %) et les villes de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray se caractérisent par une répartition inverse des catégories, les propriétaires occupants étant majoritaires (cf. carte page précédente).

La tendance à l'augmentation du pourcentage de propriétaires observée sur le territoire depuis 1999 s'est stabilisée depuis 2009. Néanmoins, au regard des moyennes nationales, GPSO se caractérise par un faible taux de propriétaires occupants (47 % contre 58 % en France) et un taux important de locataires (50 % contre 39 % en France).

→ **DES MÉNAGES AUX REVENUS GLOBALEMENT ÉLEVÉS MAIS DES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ SUBSISTENT**

La population de GPSO se caractérise également par le haut niveau des revenus fiscaux de ses habitants. En effet, selon les données fiscales et celles des prestations sociales, la médiane des revenus disponibles par unité de consommation (UC)* en 2015 (dernières données disponibles) se situe sur le territoire de GPSO entre 27 710 euros à Vanves et 39 970 euros à Marnes-la-Coquette, tandis qu'elle s'élève à 26 225 euros dans les Hauts-de-Seine et à 22 639 euros en Île-de-France.

Entre 2013 et 2014, la médiane des revenus disponibles par unité de consommation des habitants de GPSO a augmenté (+ 1,80 %), de la même façon, les médianes des



revenus des habitants des Hauts-de-Seine et de l'Île-de-France ont aussi augmenté (+ 0,67 % pour le département des Hauts de Seine et + 0,64 % pour la Région Île-de-France). Entre 2014 et 2015, les médianes des revenus disponibles des Hauts-de-Seine et de l'Île-de-France ont continué de progresser à hauteur de 1 % et de 0,5 % respectivement.

Toutefois, ces données cachent de fortes disparités de revenus entre les habitants. En effet, 8,8 % des habitants de GPSO vivent sous le seuil de pauvreté fixé à 1 008 euros par mois de revenu disponible par unité de consommation, soit 60 % en dessous du revenu disponible médian national. Néanmoins, ce taux reste inférieur à la moyenne nationale : en France, le taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté s'élève à 14,7 % (Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa 2014).

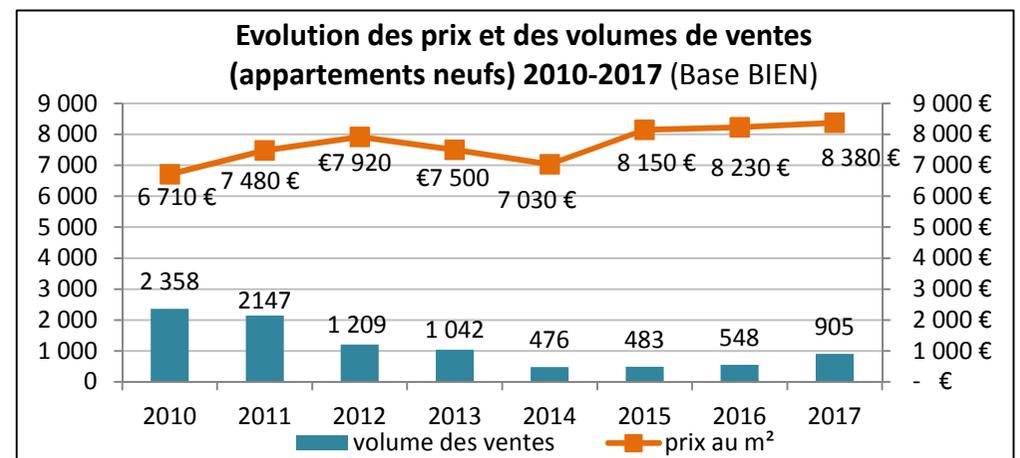
3) Les réponses fournies par le marché de l'habitat

→ **LE MARCHÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

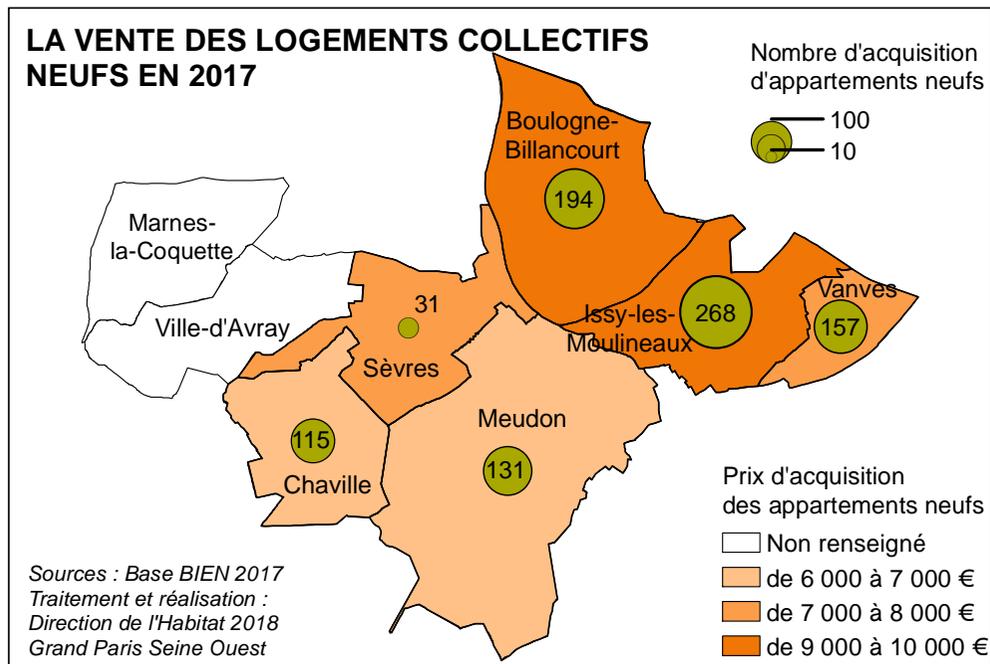
◇ **LE MARCHÉ DE L'ACQUISITION DES LOGEMENTS NEUFS**

En 2016, selon la Chambre des Notaires de Paris, le nombre de ventes de logements neufs s'est élevé à 555 sur le territoire. Le prix médian pour l'acquisition d'un appartement neuf a été de 442 000 euros soit 8 230 euros par m². En 2017, ce sont 911 logements neufs qui ont trouvé preneur pour un prix médian de 461 000 euros pour un appartement neuf, soit 8 380 euros par m².

Entre 2015 et 2017, les prix au m² des appartements neufs ont cru de 3 % et le volume des ventes a presque doublé (+ 87 %).



La carte ci-dessous illustre les prix moyens enregistrés lors de la vente de logements neufs sur chaque ville. Marnes-la-Coquette, et Ville-d'Avray apparaissent comme « non renseignées » en raison du nombre restreint de ventes de logements neufs sur leur territoire (secret statistique en dessous de 5 ventes enregistrées par la Chambre des Notaires de Paris).



◆ LE MARCHÉ DE L'ACQUISITION DES LOGEMENTS ANCIENS

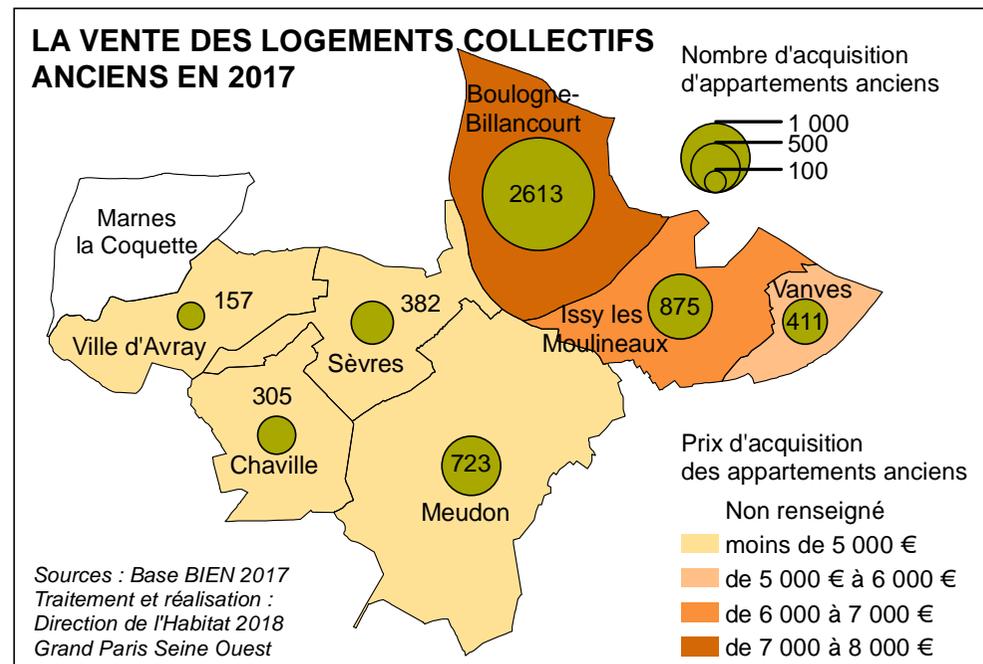
Les données relatives au marché de l'acquisition des biens immobiliers anciens sont issues de la base BIEN de la Chambre des Notaires. Elles concernent les logements de plus de 5 ans ou les logements plus récents ayant déjà fait l'objet d'au moins une transaction.

Sur le territoire, le volume des ventes de logements anciens est de 5 270 en 2016 et concerne à hauteur de 8 % la vente d'une maison et de 92 % la vente d'un appartement. En 2017 ce sont 5 939 logements anciens qui ont trouvé preneur suivant la même répartition entre maisons et appartements qu'en 2016.

En 2016, le prix médian d'un appartement ancien était de 334 000 euros, soit 6 320 euros par m² (respectivement 340 000 euros et 6 560 euros par m² en 2017), et de 787 000 euros pour les maisons anciennes (997 600 euros en 2017). Par ailleurs, 63

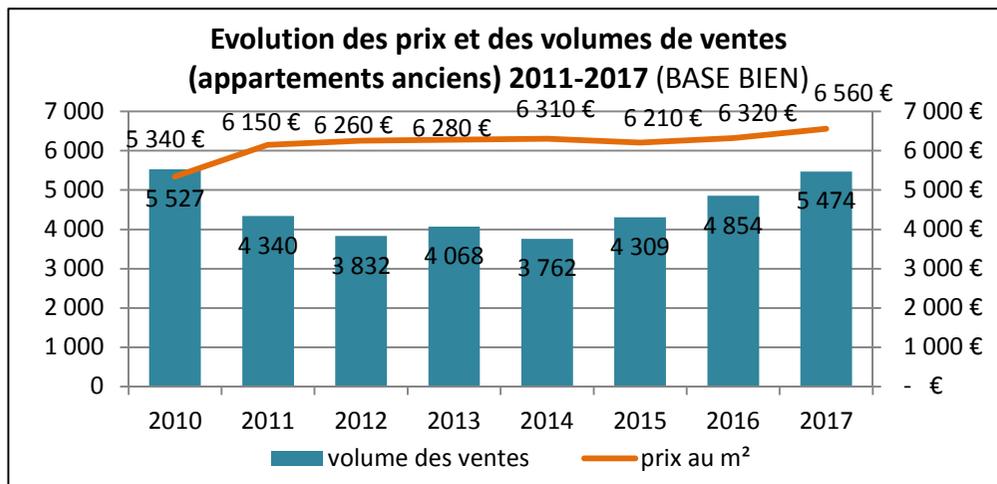
immeubles collectifs en monopropriété ont fait l'objet d'une transaction immobilière en 2016 ainsi que 61 chambres de services. En 2017 ce sont 28 immeubles qui ont trouvé preneur et 83 chambres de service.

Les données évoquées ci-après s'intéressent uniquement aux appartements anciens. Comme l'illustre la carte ci-après, les prix médians par ville s'échelonnent entre 4 690 euros et 7 520 euros par m².



Après la stabilisation du marché enregistrée à partir du 4^{ème} trimestre 2011, les prix sont repartis à la hausse en 2017.

En comparaison avec les prix au m² médians de l'Île-de-France et des Hauts-de-Seine, en 2016 les prix de GPSO étaient supérieurs d'environ 18 % aux prix au m² sous-jacents aux indices Notaires-Insee enregistrés dans la Région d'Île-de-France et supérieurs d'environ 21 % à ceux du département des Hauts-de-Seine. L'écart s'est toutefois réduit d'un point entre 2016 et 2017 : en 2017 le prix au m² médian pour un appartement ancien à GPSO était supérieur de 20 et 17 % à ceux des Hauts-de-Seine et de l'Île-de-France.



Le volume des transactions des appartements anciens a enregistré une augmentation substantielle entre 2015 et 2017 (+ 27 %), il atteint ainsi le niveau record enregistré en 2010.

Selon la Chambre des notaires, l'augmentation du volume des transactions résulte du niveau attractif des taux d'intérêt et d'un fort désir d'achat poussé par la tendance haussière des prix et l'embellie économique.

◇ LE PROFIL DES ACQUÉREURS ET DES VENDEURS

En 2016 et 2017, comme depuis 2011, la catégorie d'âge la plus représentée parmi les acquéreurs d'un logement sur le territoire est celle des 30-39 ans. Par ailleurs, 52 % des acquéreurs exercent une profession de « cadres et professions libérales » et 25 % une profession intermédiaire.

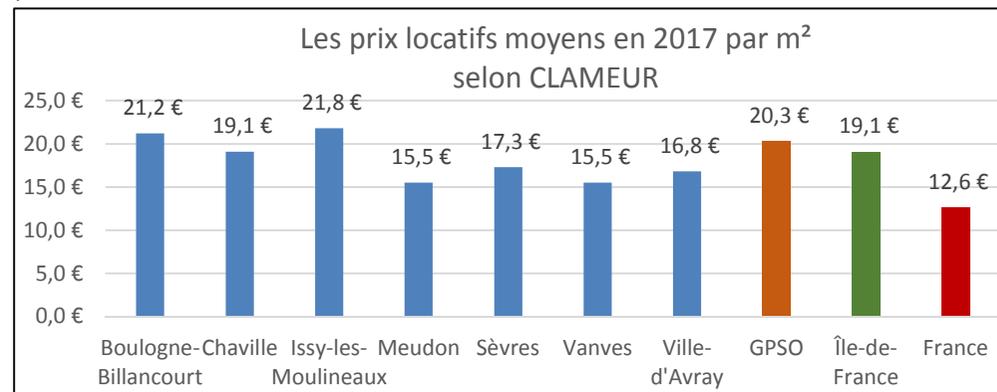
En 2016 et 2017, les acquéreurs d'un logement sur GPSO résidaient déjà pour 51 % d'entre eux sur le territoire. GPSO est également un territoire attractif pour les habitants des territoires voisins et plus particulièrement pour les Parisiens puisque en 2016 et 2017, 2 820 ménages résidant à Paris (soit 24 % des acquéreurs de GPSO) ont acquis un bien sur une des huit villes du territoire.

En moyenne, les propriétaires du territoire revendent leur bien environ 11 ans après l'acquisition d'un appartement ancien et environ 15 ans après l'achat d'une maison ancienne. Plus de deux vendeurs sur cinq sont des personnes de plus de 60 ans (43 %). La plupart des vendeurs d'un logement sur le territoire exercent des métiers de « cadres ou de professions libérales » (36 %) ou sont retraités (30 %).

→ LE MARCHÉ LOCATIF

Selon l'observatoire CLAMEUR, qui établit des prix médians pour chaque ville et territoire, le niveau des loyers de marché (nouvelles locations et relocations) sur GPSO s'établit autour de 20,3 euros par m².

Selon CLAMEUR, entre 2014 et 2017, les loyers sont restés stables en Île-de-France (+ 0,2 %) et ont diminué à GPSO de 1,4 %. Toutefois une reprise semble s'amorcer pour 2018 à GPSO.



Début 2018, le taux de mobilité résidentielle des logements locatifs de GPSO est de 22 %, soit un taux légèrement inférieur à celui de la Région Île-de-France (26 %) mais très inférieur au taux moyen français qui est de 32 %. Ces chiffres indiquent une reprise du marché francilien et national même si la difficulté des ménages à pouvoir changer de logement reste importante.

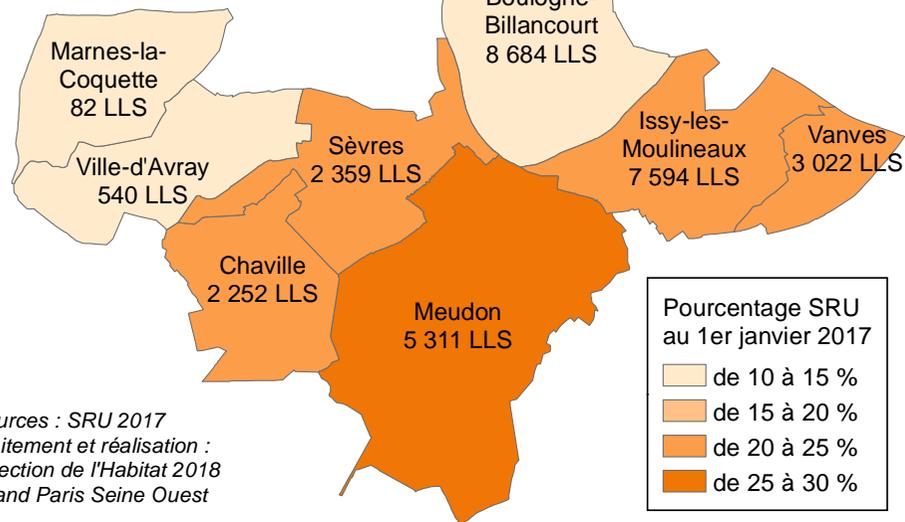
→ LE PARC LOCATIF SOCIAL

Au 1^{er} janvier 2017, selon l'inventaire SRU réalisé contradictoirement par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement des Hauts-de-Seine (DRIHL UD92) et les villes, Grand Paris Seine Ouest compte 29 844 logements sociaux*, soit 20,02 % des résidences principales du territoire communautaire.

Toutefois, ces données globales cachent des disparités entre les villes du territoire puisque la part des logements sociaux varie de 11,27 % à Ville-d'Avray à 26,53 % à Meudon.

En plus des 29 844 logements sociaux inscrits dans l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2017, GPSO comptabilise 2 915 logements en attente d'inscription. En effet, ces derniers ont fait l'objet d'un agrément* par l'Etat dans les années précédentes et

Nombre et taux de logements sociaux sur le territoire de GPSO au 1er janvier 2017

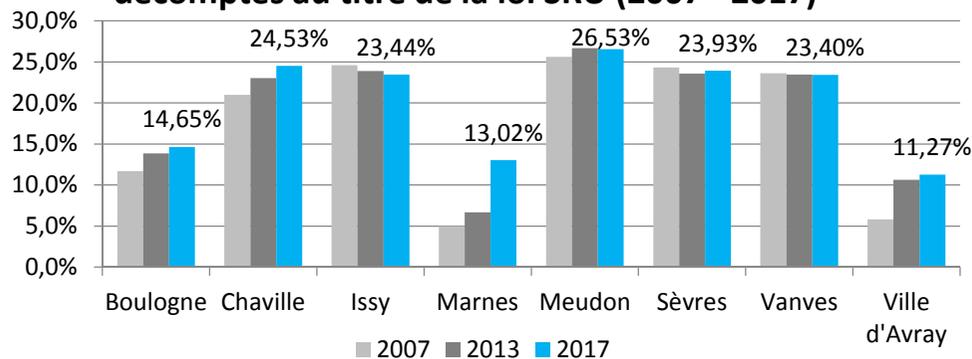


Sources : SRU 2017
 Traitement et réalisation :
 Direction de l'Habitat 2018
 Grand Paris Seine Ouest

sont actuellement en cours de construction, de livraison et de conventionnement. Leur entrée prochaine dans l'inventaire SRU contribuera à l'augmentation du taux SRU des villes et de GPSO.

Entre 2007 et 2017, le taux SRU sur le territoire de GPSO est passé de 18,60 à 20,02 %. Toutefois, ce chiffre ne doit pas occulter les efforts consentis en faveur du logement social puisque, en volume, le nombre de logements sociaux est passé sur

Evolution de la part des logements sociaux décomptés au titre de la loi SRU (2007 - 2017)

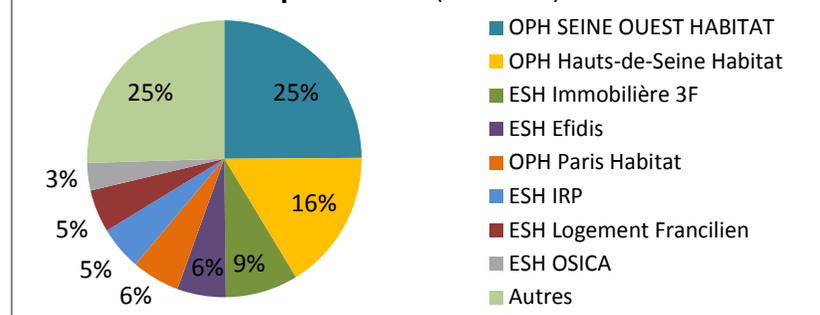


la même période de 25 775 à 29 844 logements soit une augmentation de 16 %. En effet, l'augmentation du nombre de logements sociaux s'est faite concomitamment à l'augmentation du parc de logements privés, augmentant ainsi le nombre de résidences principales.

LES CARACTÉRISTIQUES DES 29 844 LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU DE GPSO

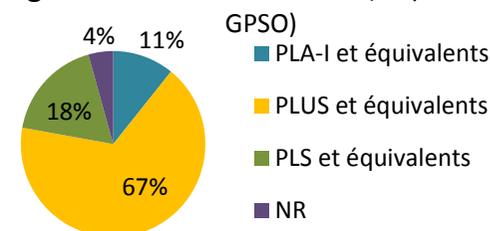
Les 29 844 logements du territoire sont détenus par 74 bailleurs, Sociétés Anonymes d'HLM, Offices Publics de l'Habitat, Associations, Sociétés d'Économie Mixte ou encore Sociétés Civiles Immobilières.

Les principaux bailleurs du territoire et leur patrimoine (SRU 2017)



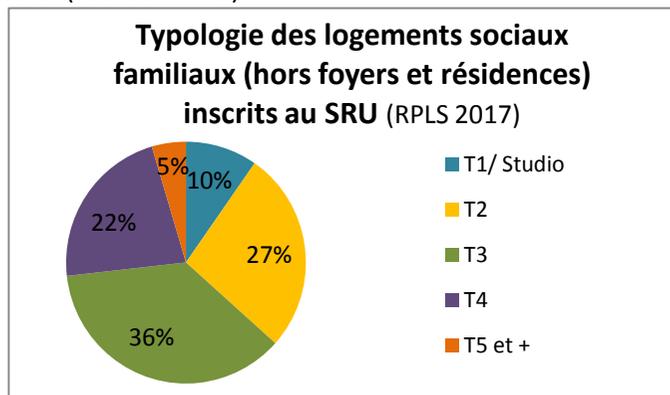
Depuis 2013, GPSO a constitué une base de données sur le patrimoine de logements sociaux d'après une enquête réalisée auprès des principaux bailleurs du territoire. D'après ces données régulièrement actualisées, la majorité du parc (67 %) se compose de logements sociaux de catégories PLUS et équivalentes. 11 % des logements et places d'hébergements sont des logements très sociaux et relèvent de catégories PLA-I et équivalentes et 18 % sont des logements de catégories PLS et équivalentes.

Catégories de financement des logements et hébergements sociaux en 2017 (enquête bailleurs GPSO)



La taille moyenne d'un logement social familial (hors foyers et résidences sociales) s'élève à 58 m² selon le fichier RPLS.

Concernant la typologie, le parc locatif social de Grand Paris Seine Ouest se caractérise par une surreprésentation des logements de petite taille. En effet, au 1^{er} janvier 2017, les logements de 1 et 2 pièces (hors foyers et résidences sociales) représentaient 37 % des logements sociaux sur le territoire, tandis qu'ils ne représentaient que 31 % de ce même parc en Île-de-France. En parallèle, les grands logements (T4 et +) représentaient 27 % des logements sociaux contre une moyenne régionale de 33 % (source : RPLS).



◇ LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

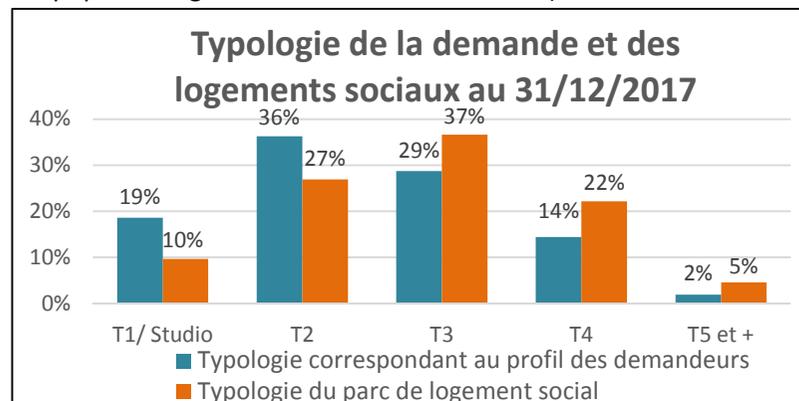
D'après les données issues du système national d'enregistrement (SNE), le nombre de demandeurs ayant sélectionné en premier choix une des villes de GPSO s'élève à 17 597 au 31 décembre 2017. L'ancienneté moyenne de la demande s'élève à 3 ans.

L'augmentation de 8 % du nombre de demandeurs de logement sur GPSO entre 2015 et 2017 se retrouve dans des proportions supérieures au niveau départemental (+ 13 %) et régional (+ 12 %). Cette augmentation est à mettre en lien avec les difficultés rencontrées par les Franciliens pour se loger.

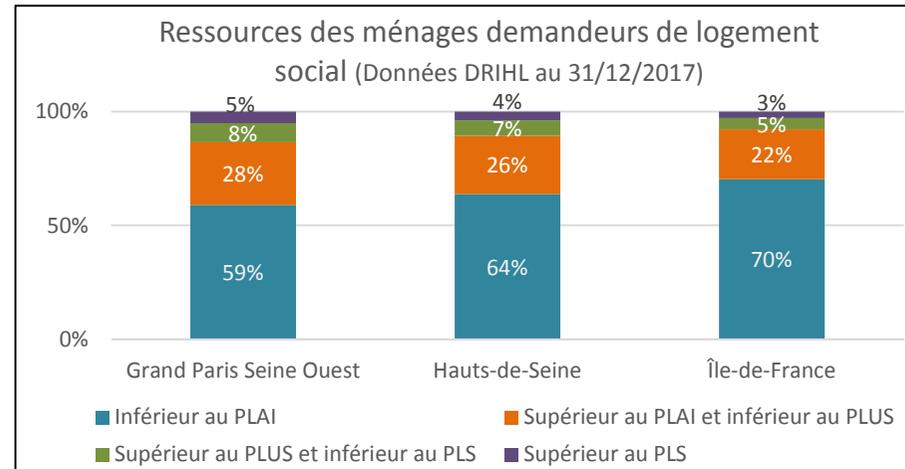
La proportion importante de petits logements de 1 à 2 pièces (37 % des logements sociaux) correspond à la composition majoritaire des ménages demandeurs d'un logement social qui, pour 53 % d'entre eux, souhaitent accéder à un T1 ou à un T2 et pour 16 % d'entre eux à un grand logement (T4 et plus).

Le profil des ménages demandeurs d'un logement social rejoint celui des ménages résidant sur GPSO. En effet, les personnes seules représentent 45 % des ménages

demandeurs en lien avec la forte représentation de cette population sur le territoire (41 % de la population générale en 2015 selon l'Insee).



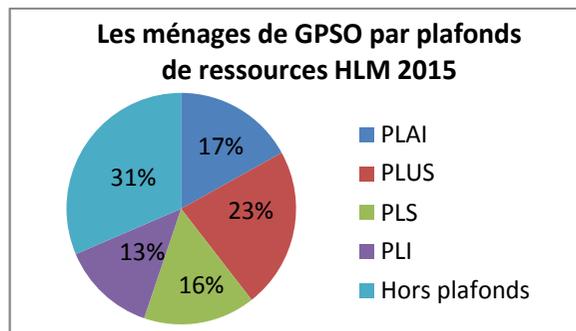
Sur le territoire et sur la base des 91 % des dossiers renseignés dans le SNE, 59 % des demandeurs peuvent avoir accès à un logement de catégorie PLAI et 28 % à un logement PLUS. Les logements de catégorie PLS ne font l'objet que d'une faible demande : 8 % des dossiers. Comparativement à la région et au département, GPSO recense moins de demandeurs pouvant prétendre à un logement PLA-I et plus de demandeurs éligibles à un logement de catégorie PLUS.



Seul 5 % des demandeurs disposent de revenus supérieurs aux plafonds de ressources des logements sociaux et ne sont donc éligibles qu'à un logement intermédiaire de catégorie PLI*.

Le revenu moyen par unité de consommation des ménages demandeurs d'un logement social sur le territoire s'élève à 1 534 euros.

Si l'on considère l'ensemble des ménages de GPSO, 56 % d'entre eux sont éligibles à l'entrée dans un logement social de catégories PLS, PLUS et PLAI. Plus précisément, 40% des habitants disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources exigés pour entrer dans un logement social de catégorie PLUS, dont 17% dans un logement en PLAI (Filocom 2015).



◇ UNE DEMANDE IMPORTANTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

En 2017, 1 425 logements ont fait l'objet d'une attribution sur GPSO, tous contingents confondus (source : SNE).

Le taux de rotation des logements locatifs sociaux, calculé à partir des attributions tous contingents confondus sur les 8 villes du territoire, est de 7,2 % en 2017. Ce taux, largement inférieur à la moyenne nationale (9,8 %), est légèrement plus élevé que le pourcentage observé dans les Hauts-de-Seine (7,1 %) et en Île-de-France (6,8 %) (Sources : DRIHL des Hauts-de-Seine et RPLS 2017).

La tension du marché privé ainsi que ses prix élevés expliquent en grande partie le faible taux de rotation du parc social. Il témoigne de la faible mobilité des ménages résidant dans le parc social et est également révélateur de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire qui incite les familles à s'installer durablement à GPSO.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

L'évolution de la population reste un indicateur reconnu de la santé d'un territoire et le bilan s'avère en cela positif pour GPSO qui a gagné 4 900 habitants entre 2013 et 2015. Ce dynamisme démographique est largement dû au solde naturel positif compensant le solde migratoire nul. L'attractivité du territoire pourrait être encore accrue si le départ de ménages avec enfants pouvait être limité. Ceux-ci sont

effectivement confrontés à un marché du logement très tendu ne leur permettant pas d'avancer plus avant dans leur parcours résidentiel au sein de GPSO.

En 2017, le marché de l'accession des appartements neufs se concentre majoritairement sur Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux (462 ventes) avec des prix médians supérieurs à 9 000 € le m². Suivent Vanves (157 ventes) avec un prix médian supérieur à 7 500 € puis Meudon (131 ventes) et Chaville (115 ventes) avec des prix médians entre 6 000 et 7 000 € le m². Les ventes d'appartements neufs en 2017 (905) sont près de deux fois plus nombreuses qu'en 2015 tout en restant 2,5 fois moins nombreuses qu'en 2011.

En 2017, le marché de l'accession dans l'ancien est 6 fois plus important en volume que celui du neuf (5 474 ventes, en augmentation de 27 % par rapport à 2015), avec des prix médians en augmentation entre 2016 et 2017 (de 6 320 à 6 560 € le m²) alors qu'ils étaient restés relativement stables depuis 2011. La gradation des prix médians sur les 5 dernières années par ordre décroissant est la suivante : Boulogne-Billancourt (environ 7 000 € le m² sauf en 2017 où il a dépassé 7 500 € le m²), Issy-les-Moulineaux (environ 6 500 € le m²), Vanves et Meudon (respectivement 5 000 et 5 500 € le m²) et enfin Chaville, Sèvres et Ville-d'Avray (moins de 5 000 € le m²).

Les prix par communes correspondent globalement à la situation géographique vis-à-vis de Paris. On peut distinguer schématiquement deux groupes : les villes limitrophes de Paris où les ménages de tailles réduites, les petits logements et les locataires sont majoritaires, elles sont les plus chères au m², et les communes plus éloignées, au profil plus familial et résidentiel avec de plus grands logements et plus de maisons individuelles et où le statut de propriétaire occupant est majoritaire.

L'accès au marché de l'accession comme de la location privée (20,3 € par mois par m²) induit un profil de ménages à GPSO aux revenus disponibles (29 829 € par unité de consommation) supérieurs à toutes les moyennes (départementale, régionale, nationale). Evidemment, cette situation complexifie l'accomplissement du parcours résidentiel des ménages sur le territoire de GPSO, notamment des jeunes, et met sous haute tension la demande de logement social : 17 597 demandes enregistrées pour 1 425 attributions en 2017.

LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ ET SES IMPACTS SUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

1. Contexte

Le volet Logement de la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 vise à renforcer les obligations de production de logement social dans les territoires où le marché du logement est en tension, lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale de certains quartiers mais également à fluidifier les parcours résidentiels et accentuer la transparence dans les politiques d'attribution. La LEC instaure de nouvelles règles notamment :

- **25 % des attributions destinées aux ménages prioritaires** : tous les réservataires sont concernés, les publics prioritaires étant en premier lieu les ménages labellisés « DALO » puis les publics prioritaires listés à l'article L.441-1 du CCH.
- **25 % des attributions destinées au quart des demandeurs les plus pauvres** (dont les revenus sont inférieurs à 761 € par mois par unité de consommation en 2017 en Ile-de-France), en dehors des quartiers relevant de la politique de la ville (QPV).
- **Des critères d'attribution reformulés** : l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à lui seul le motif de la non-attribution d'un logement, et la mobilité géographique liée à l'emploi devient un critère de priorité.
- **La fin de la délégation du contingent préfectoral aux communes.**
- **Des pénalités SRU renforcées** pour les communes qui n'atteignent pas leurs objectifs.
- **Une procédure de carence modifiée** : désormais, il est également tenu compte de la typologie de financement des logements sociaux (30% minimum de PLAI, 30 % maximum de PLS) dans l'évaluation de l'atteinte des objectifs SRU.

2. Un renforcement du contrôle de l'Etat dans les territoires

- **Substitution du Préfet** en cas de non-respect des réservataires à leurs obligations d'attribution de 25 % aux ménages DALO et du 1^{er} quartile de revenus.

- Présence en commission d'attribution : **le Préfet dispose désormais d'une voix délibérative.**
- **Reprise du contingent préfectoral voire du contingent communal pour les communes carencées.**

3. Le rôle de l'intercommunalité est réaffirmé

L'EPT devient l'échelon de la gouvernance de la politique des attributions. Il lui incombe l'obligation de mettre en place une **conférence intercommunale du logement (CIL)** et la convention intercommunale d'attribution (CIA) afférente. Il doit également mettre en œuvre un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)** et un dispositif de gestion partagée des dossiers de demandes de logement social.

L'EPT devient par ailleurs membre de droit des commissions d'attribution de logements (CAL) organisées par chaque organisme d'HLM tout comme le Préfet et l'EPCI compétent en matière de PLH (MGP). Il devient membre des commissions de médiation DALO et est associé à l'élaboration des CUS (Convention d'Utilité Sociale).

4. Favoriser la mobilité dans le parc social et fluidifier les parcours résidentiels

- **Suppression de la dérogation au supplément de loyer de solidarité (SLS) dans les conventions d'utilité sociales (CUS).**
- **Une perte au maintien dans les lieux accélérée** : 18 mois (contre 3 ans auparavant).

5. Obligation de transparence : rendre publiques les règles d'attribution

- **Rendre lisible le parcours de la demande** : le demandeur a un droit à l'information sur les données le concernant et sur l'état d'avancement de sa demande.
- **Favoriser la location « voulue »** : un demandeur peut se positionner lui-même sur des logements sociaux publiés.

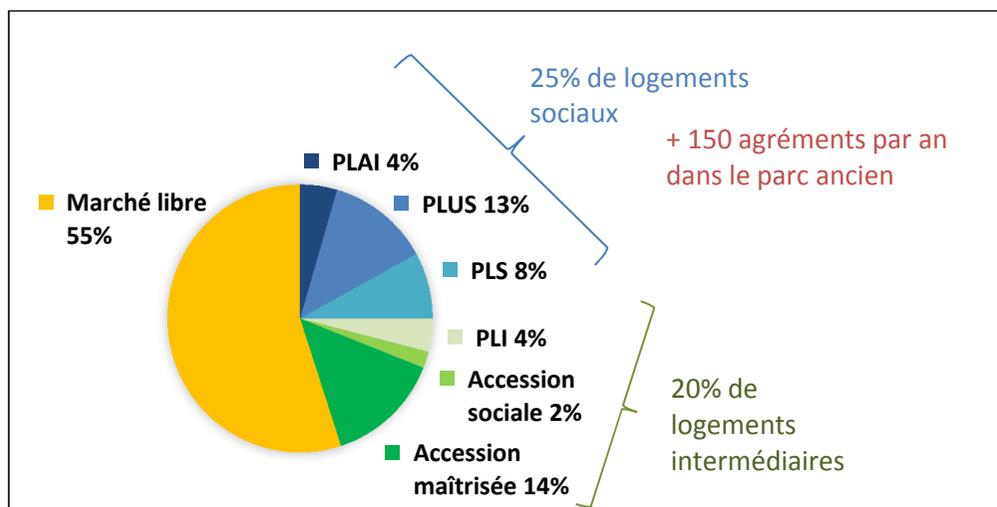
LES RÉALISATIONS 2016-2017

I/ Maintenir un bon niveau de production de logements

L'augmentation du rythme de construction de logements est un enjeu majeur du Programme Local de l'Habitat. La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a défini un objectif de construction annuelle de 70 000 logements pour répondre à la crise que connaît l'Île-de-France et pour accompagner son développement économique.

Le territoire de Grand Paris Seine Ouest joue un rôle majeur dans le développement de l'Ouest de l'agglomération parisienne. Le développement d'une offre de logements à la hauteur de son dynamisme économique est donc nécessaire pour consolider ses ambitions métropolitaines, pour ne pas allonger les temps de transport déjà importants et pour permettre un développement économique au sein d'un même bassin de vie.

Pour répondre à ces enjeux, l'objectif de production de la loi du Grand Paris a ainsi été décliné, par le Préfet de région, à 2 000 logements neufs par an. Cet objectif constitue une augmentation significative du rythme de construction par rapport à la période décennale précédente. Dans le but de concorder avec la réalité des revenus des ménages du territoire, le PLH prévoit d'orienter la construction neuve vers la programmation suivante :



1) LA RÉPONSE AUX BESOINS EN CONSTRUCTION NEUVE

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : CONSTRUIRE 2 000 LOGEMENTS PAR AN

Le recensement prévisionnel pluriannuel réalisé avec les Villes des opérations de construction de logements montrait qu'en moyenne 1 800 logements seraient mis en chantier par an pendant les 6 années du PLH. Conscientes de l'effort de construction nécessaire pour répondre aux enjeux du Grand Paris et à la construction de 2 000 logements par an, les villes et GPSO mettent en œuvre les outils fonciers et opérationnels nécessaires pour atteindre cet objectif ambitieux : recensement du foncier de l'Etat, partenariat avec l'Établissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF), suivi de la programmation avec les villes via la création d'un tableau de bord interactif, notamment.

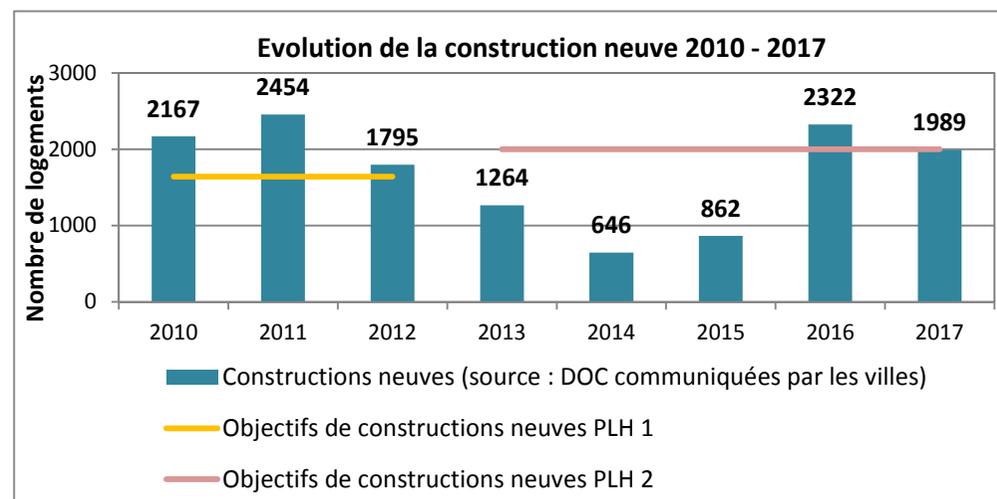
Chiffres clés

1 566 logements construits par an en moyenne entre 2007 et 2017
7 083 logements construits depuis 2013, date de commencement du PLH, soit 1 416 logements par an en moyenne.

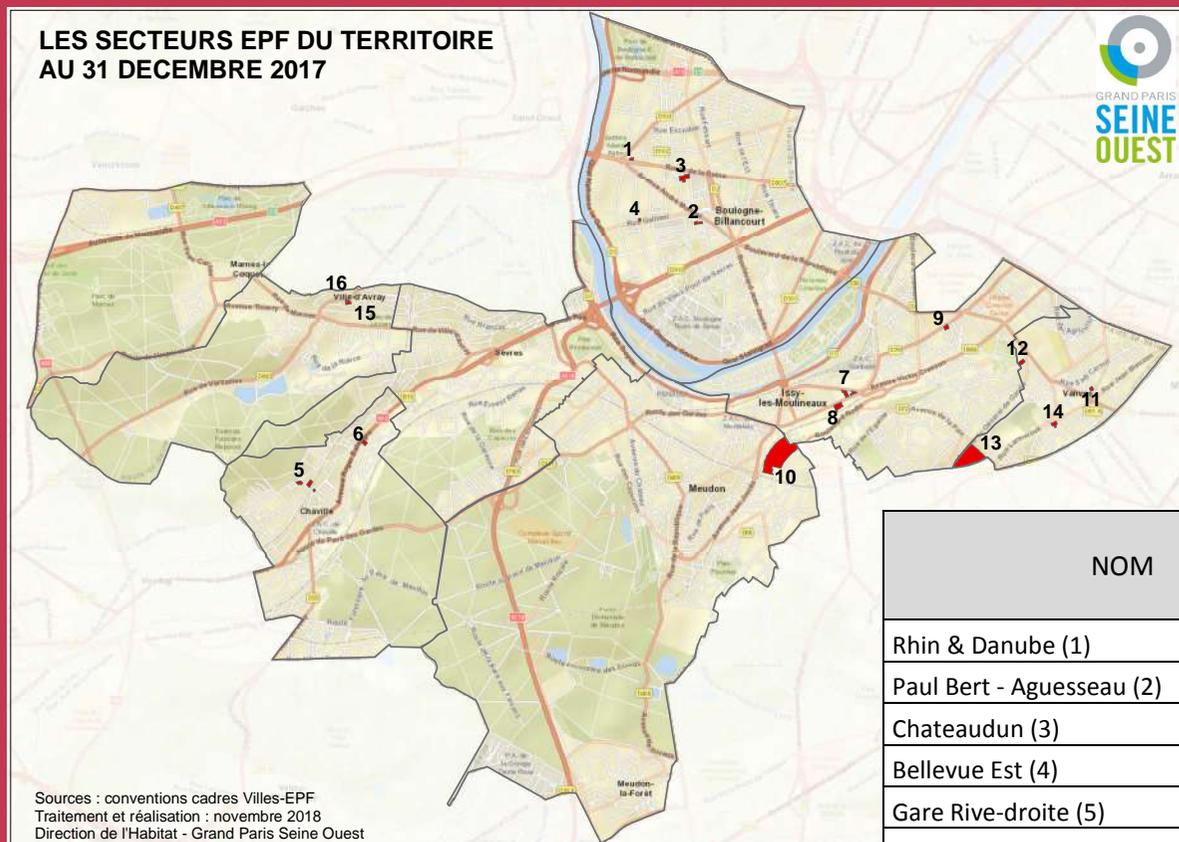
Identification de la construction neuve à l'échéance du PLH (2013-2018) : 8 881 à 9 131 logements neufs identifiés (soit 1 719 à 1 811 logements par an)

→ LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2016 ET 2017

En 2016 et 2017, GPSO a comptabilisé respectivement 2 322 et 1 989 déclarations d'ouverture de chantiers de logements sur son territoire.



Les conventions EPF – Villes du territoire en 2017



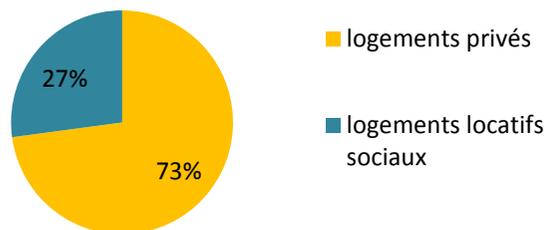
L'intervention de l'EPF 92 (Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine) permet de faciliter les projets d'aménagement complexes. Dans le cadre d'une convention signée avec une collectivité territoriale, l'EPF 92 peut acquérir des terrains bâtis et non bâtis pour les porter, les requalifier et les revendre aux opérateurs immobiliers. Les actions de l'EPF visent notamment à développer l'offre de logements sociaux avec une part de logements sociaux minimum déterminée dans chaque convention (25 % à 30 % en règle générale).

NOM	VILLE	NOMBRE DE LOGEMENT	DONT LOGEMENTS SOCIAUX
Rhin & Danube (1)	BOULOGNE-BILLANCOURT	45	Au moins 30 %
Paul Bert - Aguesseau (2)	BOULOGNE-BILLANCOURT	55	Au moins 30 %
Chateaudun (3)	BOULOGNE-BILLANCOURT	150	Au moins 30 %
Bellevue Est (4)	BOULOGNE-BILLANCOURT	18	30 %
Gare Rive-droite (5)	CHAVILLE	90	Un tiers
Roger Salengro Porte Dauphine (6)	CHAVILLE	90	Au moins un tiers
Briand Verdun (7)	ISSY-LES-MOULINEAUX	170	Un tiers
Avenue de Verdun (8)	ISSY-LES-MOULINEAUX	140	25 %
Diderot Marceau Eboué (9)	ISSY-LES-MOULINEAUX	70	30 %
Rodin (10)	MEUDON	350	Au moins 25 %
René Sahors (11)	VANVES	40	Au moins 25 %
Rue d'issy (12)	VANVES	40	Au moins 25 %
Grand Paris Express - Clos Montholon (13)	VANVES	0	Programme mixte
Raymond Marcheron (14)	VANVES	70	Au moins 25 %
Rue Corot (15)	VILLE D'AVRAY	40	Un tiers
Rue de Saint Cloud (16)	VILLE D'AVRAY	0	Programme mixte

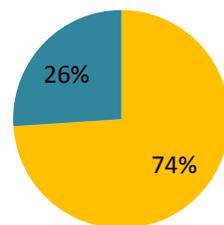
L'article 17 de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) prévoit la suppression des EPF des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise et des Yvelines au 31 décembre 2015. L'établissement public foncier d'Etat de la région Île-de-France sera ainsi substitué aux autres établissements publics fonciers d'Etat des départements dans leurs droits et obligations.

Après une forte diminution des constructions sur GPSO entre 2012 et 2014, et une reprise en 2015, le nombre de constructions neuves a fortement augmenté en 2016 (+ 170 %) et s'est stabilisé en 2017 (- 14 %). Il semble que cette stabilisation témoigne d'une tendance à la baisse pour 2018 car selon les données SITADEL non consolidées, un peu moins de 830 DOC de logements ont été transmises de janvier à octobre 2018 pour un enregistrement dans cette base de données.

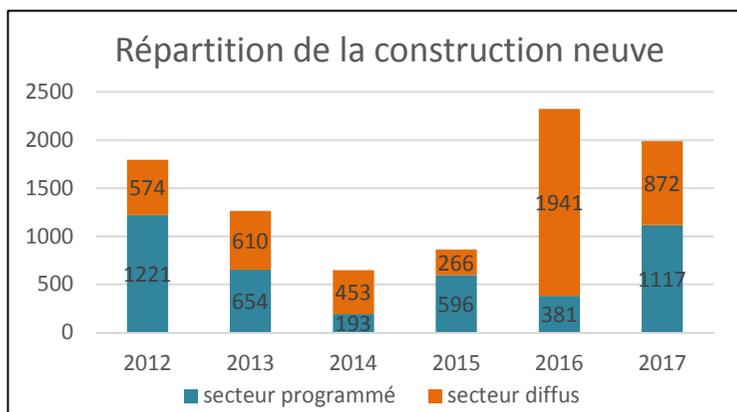
Catégories des logements neufs construits en 2016



Catégories des logements neufs construits en 2017



Comme l'illustre la carte de situation des opérations page suivante et le graphique ci-dessous, entre 2015 et 2016 l'augmentation de la construction neuve est liée à l'explosion de la construction en secteur diffus (multipliée par 7) surtout à Vanves et, dans une moindre mesure, à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Meudon. La construction en secteur programmé a quant à elle été réduite de plus d'un tiers : de nombreuses opérations d'aménagement étant en cours d'achèvement tandis que d'autres n'ont pas encore été lancées. En 2017, le nombre de constructions neuves a baissé, essentiellement en secteur diffus, le secteur programmé a été à l'origine de 56 % des nouvelles mises en chantier (notamment dans le secteur de la pointe de Trivaux).



Cette évolution témoigne de la nécessité pour le territoire de poursuivre le renforcement des opérations en secteurs diffus. Pour cela, les Villes et GPSO ont développé le recours aux différents outils fonciers et opérationnels existants que sont le droit de préemption urbain, les conventions avec l'EPF, ou encore la majoration des droits à construire dans les PLU.

Bilan des actions 2016-2017

2016 et 2017 ont été deux années exceptionnelles pour la production de logements.

2 322 logements neufs ont été commencés sur GPSO en 2016, soit 116 % de l'objectif fixé dans le PLH et le CDT.

En 2017 ce sont 1 989 logements neufs qui ont été commencés, soit 99 % de l'objectif.

16 secteurs EPF en cours prévoient la construction de 1 368 logements

2) LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

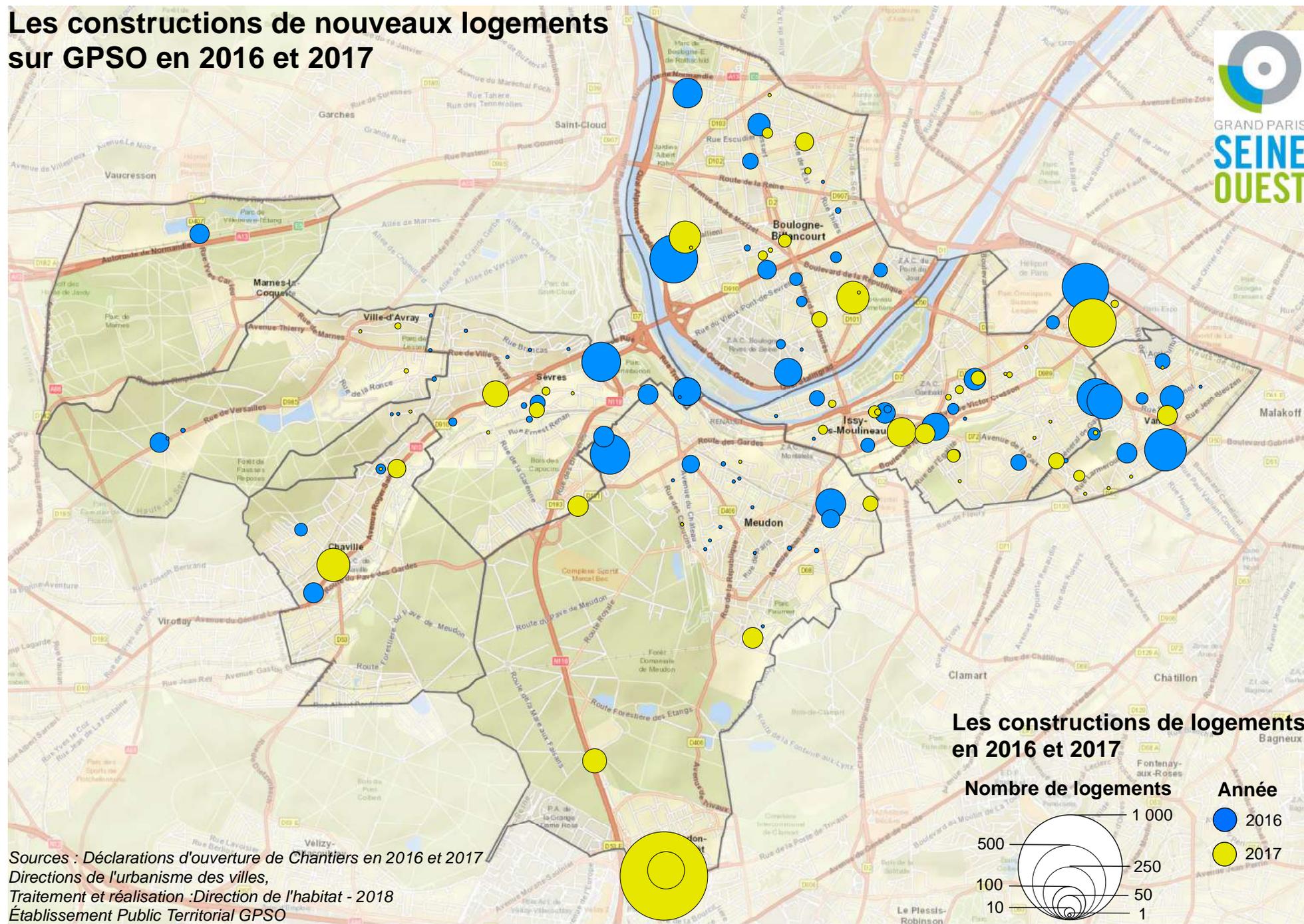
→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : AGRÉER 650 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR AN

Pour favoriser le logement des ménages du territoire et des personnes qui y travaillent, le PLH prévoit l'agrément* de 650 logements locatifs sociaux par an (500 logements neufs et 150 logements dans le parc existant), dont 50% en catégorie PLUS, 18% en catégorie PLA-I et 32% en catégorie PLS.

En application de l'article 55 de la loi SRU, les services de l'État définissent, dans le cadre d'une procédure contradictoire avec les Villes, le nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier de chaque année et la part qu'ils représentent dans les résidences principales.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social fixe à la fin de l'année 2025 l'échéance aux communes du territoire pour atteindre le taux de 25% de logements sociaux. En conséquence, elle impose aux villes un rythme progressif de rattrapage, qui se traduit par des objectifs triennaux fixés à 25 % des logements sociaux manquants pour la période 2014-2016, 33 % pour la période 2017-2019, 50 % pour la période 2020-2022 et 100 % pour la période 2023-2025.

Les constructions de nouveaux logements sur GPSO en 2016 et 2017



Sources : Déclarations d'ouverture de Chantiers en 2016 et 2017
 Directions de l'urbanisme des villes,
 Traitement et réalisation : Direction de l'habitat - 2018
 Établissement Public Territorial GPSO

L'AIDE AUX MAIRES BÂTISSEURS

Le dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction, instauré par le décret n° 2015-734 du 24 juin 2015, a été mis en place pour soutenir financièrement les maires bâtisseurs avec la création d'un fonds de 100 M€.

L'objectif de cette aide est de soutenir financièrement les communes qui font un effort important pour construire des logements, afin de les aider à réaliser les équipements publics et les infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages. Son périmètre d'application concerne 1 232 communes situées en zone tendue.

« L'aide aux maires bâtisseurs » a été reconduite en 2016 dans les mêmes conditions que celles de l'année précédente, définies par le décret du 24 juin 2015 et complétées par l'arrêté du 23 septembre 2015.

Ainsi les communes éligibles au titre de l'année 2016 sont celles qui, au 31 décembre 2015, remplissaient les trois critères suivants : être situées en zones A, Abis ou B1 au sens du zonage relatif au dispositif d'investissement locatif « Pinel », disposer d'un potentiel financier par habitant inférieur à 1 030 € et ne pas faire l'objet d'un arrêté de carence en matière de réalisation de logements sociaux pris en vertu de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Les communes couvertes par une opération d'intérêt national sur au moins 20 % de leur territoire ou celles signataires d'un contrat de développement territorial bénéficiant d'une majoration du potentiel financier par habitant de référence à 7 000 € pour vérifier les conditions d'éligibilité. GPSO étant signataire d'un contrat de développement territorial (CDT) depuis 2013, les communes de GPSO bénéficient de cette majoration.

Parmi les communes éligibles, 532 d'entre elles ont bénéficié d'une aide de 1 320 € en 2016 pour tout logement autorisé au cours du second semestre 2015 au-delà du seuil de construction fixé à 0,5 % du parc de logements existants. Les montants de l'aide accordée par commune pour 2016 ont été fixés par un arrêté pris en date du 7 septembre 2016 et publié au journal officiel le 14 septembre 2016.

Sur les 36 communes que comprend le département des Hauts-de-Seine, 9 communes ont été éligibles en 2016 à cette aide dont 6 appartiennent à GPSO :

Boulogne- Billancourt	76 296 €	Issy-les- Moulineaux	452 628 €	Vanves	400 752 €
Chaville	76 032 €	Sèvres	26 136 €	Ville- d'Avray	107 712 €

Les aides cumulées des 6 communes de GPSO se chiffrent à 1 139 556 €, ce qui représente une aide moyenne de près de 190 000 € par commune.

Sur l'ensemble de son périmètre d'application, la mise en œuvre de l'aide aux maires bâtisseurs s'est traduite par le versement de plus de 81 M€ au bénéfice de 716 communes pour accompagner la construction, en 2015, de plus de 78 000 logements.

Pour 2017, les crédits votés en loi de finances n'ont pas permis de reconduire le dispositif. Pour les années à venir, des mesures sont à l'étude pour soutenir de manière pérenne l'effort de construction, dans le cadre de la stratégie logement et du groupe de travail relatif à la taxe d'habitation issu de la conférence nationale des territoires (cf. Ministre de la cohésion des territoires JO du Sénat du 11 janvier 2018).



Sur le territoire, seule la commune de Meudon comptabilise plus de 25 % de logements sociaux, sept des huit villes sont donc concernées par le rattrapage SRU. Par ailleurs, en plus des objectifs quantitatifs, les obligations triennales de rattrapage 2017-2019 imposent aux communes une répartition des agréments selon la catégorie de financement. Les agréments doivent ainsi concerner pour au minimum 30 % des logements de type PLAI et au maximum 30 % des logements PLS.

Chiffres clés

L'offre existante et à venir sur le territoire :

29 844 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, soit 20,02% des résidences principales

2 915 logements sociaux déjà agréés en attente d'inscription à l'inventaire SRU au 1er janvier 2017

Identification de la construction neuve à l'échéance du PLH (2013-2018) :

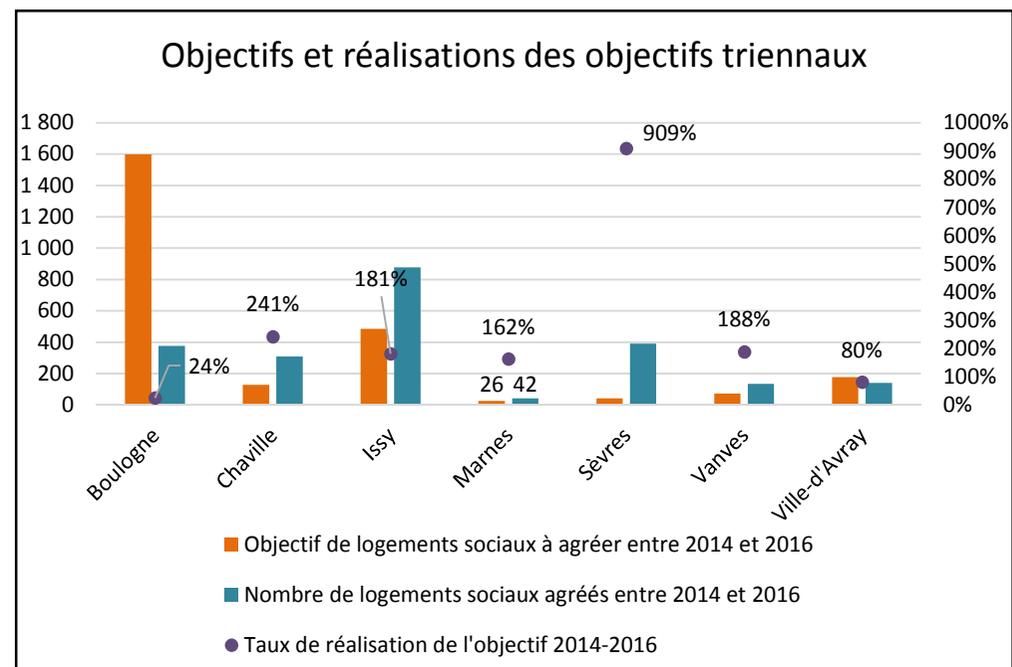
3 005 logements sociaux identifiés dans les projets de constructions neuves pour la période du PLH (2013-2018)

→ LES AGRÉMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2016 ET 2017

En 2016, 641 logements ont obtenu l'agrément de l'État sur le territoire de GPSO. GPSO a ainsi réalisé 99 % de son objectif de production de logements locatifs sociaux qui est de 650 logements. En 2017 ce taux d'atteinte a été de 98 % avec 634 logements agréés.

L'année 2017 a été marquée par la réalisation du bilan triennal des agréments portant sur la période 2014-2016. Six communes de GPSO ont fortement dépassé les objectifs qui leur avaient été assignés avec des taux de réalisation allant de 162 à 909 %. Néanmoins, au vu des objectifs quantitatifs qui leur avaient été assignés et du manque d'opportunités foncières, les communes de Boulogne-Billancourt et Ville-d'Avray n'ont pas atteint leurs objectifs, entraînant un arrêté de carence en décembre 2017. En conséquence, ces deux communes ont l'obligation de prévoir 30 % de logements sociaux PLAI / PLUS dans toute future opération de construction de logements de plus de 12 logements (800 m² de surface habitable).

Parmi l'ensemble des logements agréés du territoire de GPSO, la part des opérations en Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ne cesse de s'accroître. En 2016, la



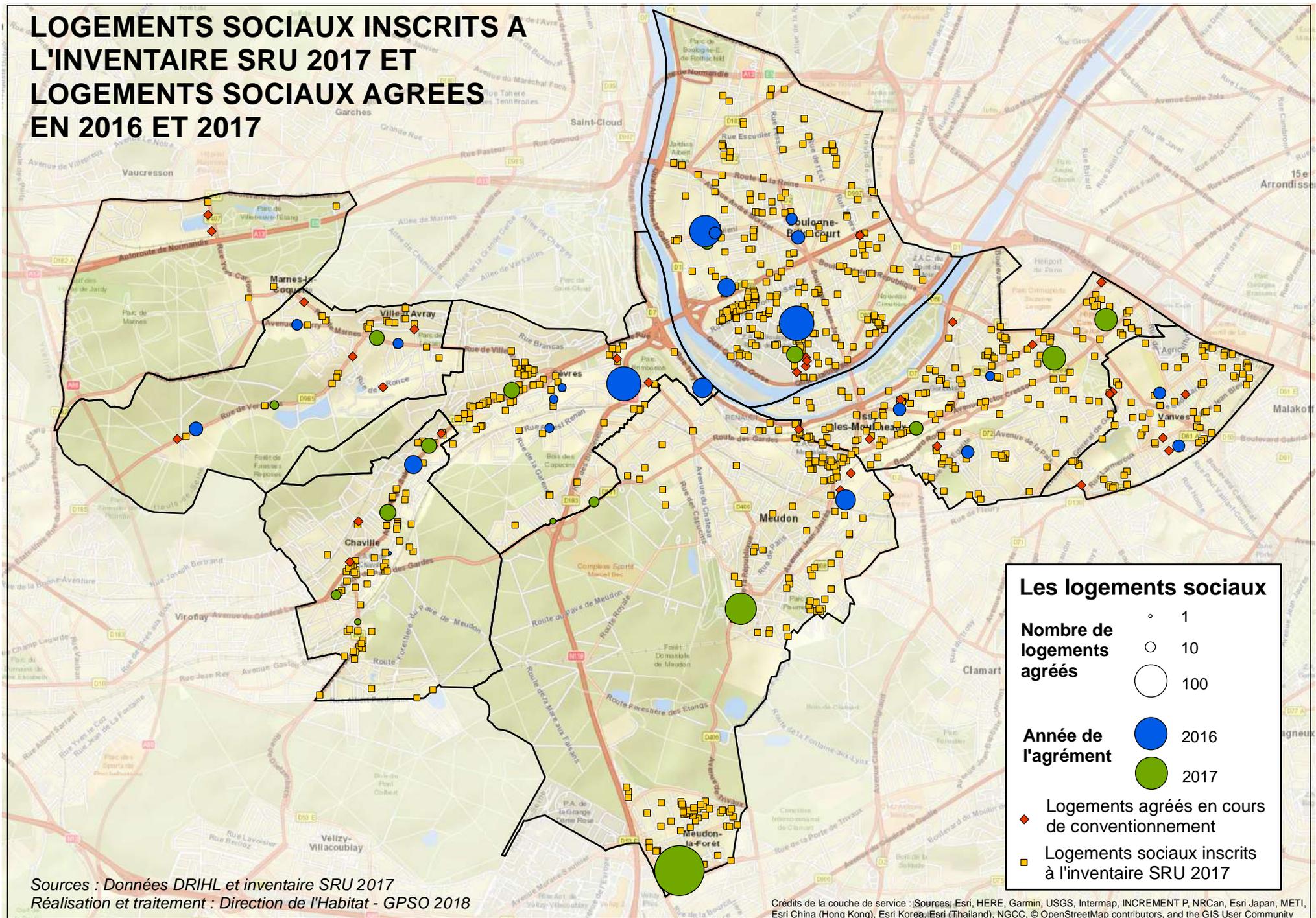
moitié des opérations agréées correspondent à des VEFA (dont deux sont des VEFA ULS*), un quart à des constructions neuves, 10-15 % à des opérations d'acquisition / amélioration, et un sixième à des baux à construction. En 2017, la part des VEFA a continué de représenter environ la moitié des agréments et celle des constructions neuves a augmenté pour atteindre deux cinquièmes des agréments. Les acquisitions-améliorations sont restées stables à environ 10 % des agréments.

Les deux tiers des logements sociaux agréés en 2016 et 2017 se situent en dehors d'une ZAC, d'un secteur d'aménagement initié par les pouvoirs publics ou encore d'un secteur EPF, ce qui témoigne d'une dynamique de reconstruction des villes sur elles-mêmes. Cela est principalement le cas des logements sociaux agréés en 2016 qui se situent à 94 % en dehors d'une ZAC. Pour les logements agréés en 2017 cette part est plus de deux fois moindre, atteignant 39 % des logements agréés.

◇ LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS AGRÉÉES

En moyenne sur GPSO en 2016, le coût moyen d'un logement social agréé est de 147 752 euros (tous types de projets confondus : résidences sociales, logements familiaux ou encore constructions neuves, acquisitions/améliorations, ULS...). Aussi, le coût total prévisionnel issu des bilans des bailleurs pour la création des 641

LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS A L'INVENTAIRE SRU 2017 ET LOGEMENTS SOCIAUX AGREES EN 2016 ET 2017



logements agréés en 2016, s'élève à 94 709 008 euros. En 2017 le coût moyen d'un logement social agréé s'est élevé à 156 255 euros pour un coût total prévisionnel des bilans des bailleurs de 99 065 875 euros pour la création des 634 logements agréés en 2017.

En 2016, la part totale des subventions accordées par l'ensemble des partenaires concernés dans le cadre des financements de logements locatifs sociaux est de 15%. Le reste à financer des opérations a été assuré :

- par des prêts de catégorie PLA-I, PLUS et PLS et des prêts issus d'Action Logement* à hauteur de 75%,
- par les fonds propres des bailleurs à hauteur de 10%.

En 2017, la part totale des subventions accordées par l'ensemble des partenaires a été de 10% et le reste à financer des opérations a été assuré par des prêts à hauteur de 78% et par les fonds propres des bailleurs à hauteur de 12%.

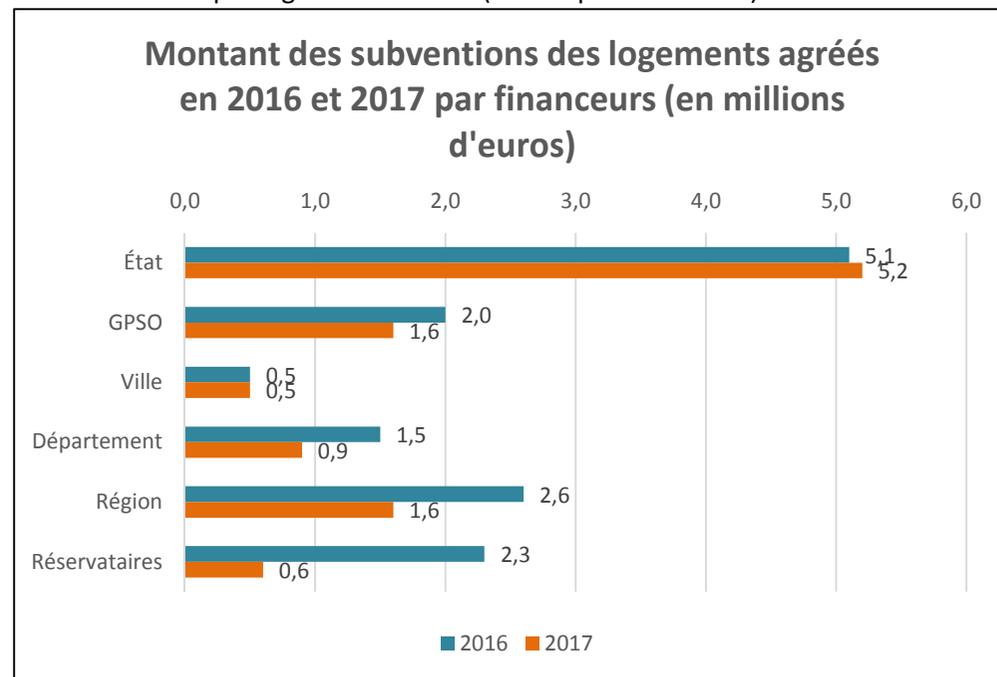
70 % des logements agréés en 2016 et 2017 sur le territoire ont bénéficié d'un financement de la part de GPSO. L'intercommunalité a ainsi octroyé aux bailleurs sociaux 3 501 666 € pour 898 logements agréés (1 871 800 € pour les logements agréés en 2016, 1 629 866 € pour les logements agréés en 2017).

En 2016, GPSO a financé 446 logements parmi les 641 logements agréés. Parmi les 12 opérations non financées par GPSO, 2 opérations à Chaville et Issy-Les-Moulineaux correspondent à des opérations agréées sur la base d'un démembrement du droit de propriété : l'Usufruit Locatif Social* (ULS). En raison, de leur mode de financement, ces opérations ne bénéficient pas de subventions des collectivités ni de l'Etat. Elles peuvent toutefois bénéficier de la garantie d'emprunt de GPSO, ce qui a été le cas pour l'une d'elles. Pour 3 autres opérations, GPSO n'a pas été sollicité pour une subvention, mais assurera la garantie des emprunts contractés.

En 2017, GPSO a financé 452 logements, parmi les 634 logements agréés. Parmi les 9 opérations non financées par GPSO, 2 opérations à Issy-les-Moulineaux et Sèvres correspondent à des opérations en ULS*. Une opération a bénéficié d'un financement de la ville de Boulogne-Billancourt et une autre a sollicité une garantie d'emprunt auprès de GPSO.

La part des subventions apportées par GPSO au titre des agréments est comprise entre 2 et 3 % du prix de revient des opérations. La subvention moyenne octroyée

par GPSO s'élève ainsi à 4 132 euros par logement (3 % du prix de revient) en 2016 et à 3 606 euros par logement en 2017 (2 % du prix de revient).



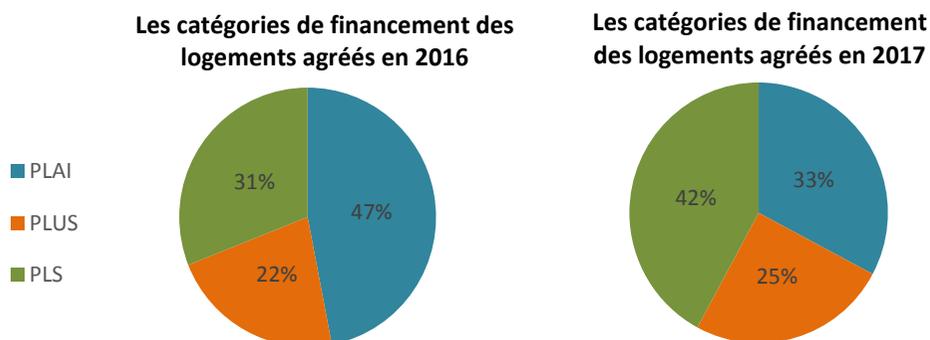
En complément, les emprunts des bailleurs pour les opérations réalisées sur le territoire sont garantis par GPSO ou les Villes si ces dernières le souhaitent. Ainsi, parmi les 24 opérations agréées en 2016, GPSO devrait être amené à garantir les emprunts nécessaires à 12 d'entre elles pour un montant estimé à environ 42 millions d'euros. De même, parmi les 19 opérations agréées en 2017, GPSO devrait assurer la garantie des emprunts de 6 opérations, soit environ 35 millions d'euros

◇ LES CATÉGORIES DE FINANCEMENT

Afin de répondre aux besoins en logements de l'ensemble des demandeurs du territoire, GPSO a souhaité diversifier son parc de logement social et s'est pour cela engagé à réaliser 18% des logements sociaux en catégorie PLA-I, 50% en PLUS et 32% en PLS.

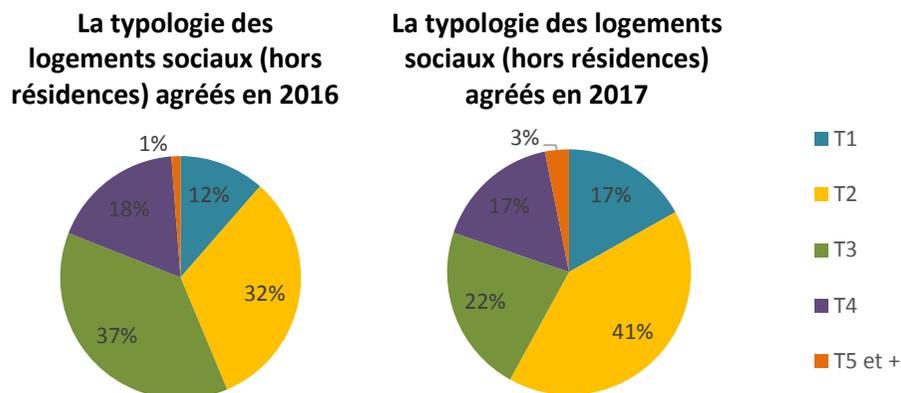
En 2016-2017, l'État a agréé sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest 506 logements en catégorie PLAI (40%), 303 logements sociaux en catégorie PLUS (23%) et 466 logements sociaux en catégorie PLS (37%).

En 2016, la plus forte proportion de logements agréés en PLAI s'explique notamment par 2 grandes opérations : la résidentialisation d'un foyer de travailleurs migrants à Boulogne-Billancourt (115 logements PLAI) et la réalisation d'une résidence jeunes actifs à Sèvres (113 logements PLAI). En 2017, la plus forte proportion de logements agréés en PLS s'explique notamment par la réalisation d'une résidence étudiante à Meudon (112 logements PLS) ainsi que par des opérations en ULS qui ont privilégié ce type de financement.



◇ LA TYPOLOGIE DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS FAMILIAUX AGRÉÉES

Les graphiques suivants présentent la répartition par typologie des logements sociaux familiaux (hors résidences spécifiques) agréés en 2016 et 2017 sur le territoire. En 2016-2017, les logements agréés sont essentiellement des 2 pièces (37 %). 19 % des logements agréés sont des logements de 4 pièces ou plus. Ces grands logements permettent de répondre aux besoins des familles en attente d'un logement social et de favoriser le développement d'un parcours résidentiel pour les ménages déjà résidents dans le parc social (demande de mutations).



Bilan des actions 2016

641 logements locatifs sociaux agréés, soit 99 % de l'objectif annuel du PLH, dont :

- 46 % de catégorie PLA-I, 22% de PLUS et 31% de PLS.
- 56 % des logements familiaux (hors résidences sociales) sont des T3 et plus

Les aides financières accordées par GPSO pour la réalisation des logements agréés en 2016 :

- 1 871 800 euros d'aides accordées par GPSO pour le financement de 12 opérations (446 logements).
- 12 garanties d'emprunts délibérées pour un montant d'environ 42 millions d'euros.

Bilan des actions 2017

634 logements locatifs sociaux agréés, soit 98 % de l'objectif annuel du PLH, dont :

- 33% de catégorie PLAI, 25% de PLUS et 42% de PLS.
- 42 % des logements familiaux (hors résidences sociales) sont des T3 et plus

Les aides financières accordées par GPSO pour la réalisation des logements agréés en 2017 :

- 1 629 866 euros d'aides accordées par GPSO pour le financement de 9 opérations (452 logements).
- 6 garanties d'emprunts délibérées pour un montant d'environ 35 millions d'euros.

3) LE DEVELOPPEMENT DES PRODUITS INTERMÉDIAIRES

➔ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : PRODUIRE 400 LOGEMENTS « INTERMÉDIAIRES » PAR AN

Les niveaux de prix et de loyers élevés sur le territoire de GPSO rendent le marché du logement difficilement accessible, y compris pour des ménages aux revenus intermédiaires.

Pour favoriser les parcours résidentiels des ménages, contenir les départs des habitants, notamment vers la grande couronne, et pour limiter les trajets domicile-

travail des salariés, GPSO souhaite développer les produits intermédiaires locatifs, avec le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), et l'accèsion avec des produits d'accèsion sociale et maîtrisée.

Chiffres clés

13% des ménages de GPSO qui ne peuvent prétendre à l'attribution d'un logement social, ont des revenus correspondant à un logement locatif de catégorie PLI.

835 ménages demandeurs d'un logement social (Système National d'Enregistrement), disposent de revenus supérieurs au plafond des logements PLS et pourraient ainsi être éligibles à l'entrée dans un PLI.

L'offre existante sur le territoire :

1 873 logements de catégorie PLI identifiés soit au minimum 4 % du parc de logements locatifs privés (inventaire non exhaustif).

Le PLH fixe ainsi comme objectifs pour GPSO la production :

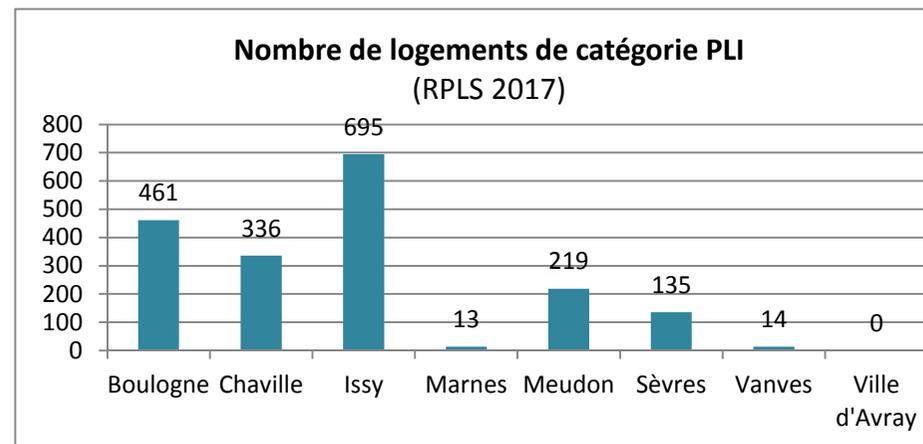
- de 4 % de la construction neuve en PLI (soit 80 logements par an),
- de 2 % de la construction neuve en accèsion sociale (soit 40 logements par an),
- de 14 % de la construction neuve de logements à prix maîtrisés (soit 280 logements par an).

Pour les PLI, la mise en œuvre de cette action pourrait également passer par un renforcement du partenariat avec Action Logement, les bailleurs et les promoteurs afin de mieux identifier la demande mais aussi de mieux faire connaître l'offre disponible.

→ LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS À DESTINATION DES HABITANTS ET DES ACTIFS DU TERRITOIRE

◇ LE PARC DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

D'après le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS), en 2017 les bailleurs sociaux du territoire possédaient 1 873 logements de catégorie PLI. Cette offre de logements représente 4 % du parc de logements locatifs privés. Toutefois, cet



inventaire reste non exhaustif : une part des logements intermédiaires peut relever de bailleurs institutionnels tels que des compagnies d'assurance.

◇ LES PROGRAMMES D'ACCÈSION SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

En 2004, les pouvoirs publics ont mis en place un dispositif d'accèsion sociale à la propriété : le prêt social location-accession (PSLA)*. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État et à prix plafonnés (4 600 euros par m² environ en 2017). Depuis 2013, aucun programme en PSLA n'a été réalisé sur le territoire. En effet, la rareté et les prix élevés du foncier sur les huit villes du territoire rendent difficile ce montage.

Par ailleurs, la loi du 21 juillet 1994 prévoit la vente des logements sociaux à leurs locataires. Le projet de loi ELAN, dont la promulgation est attendue fin 2018, entend assouplir plus encore les règles visant la vente des logements sociaux afin de permettre aux bailleurs de dégager des fonds propres et donc de libérer de nouvelles potentialités d'investissement tout en favorisant la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupation des logements à l'échelle d'un quartier.

Toutefois, sur le territoire, les ventes de logements sociaux restent faibles, d'autant plus que la volonté des villes de respecter le ratio de 25% de logements locatifs sociaux ne les incite pas à favoriser la vente de logements à moins qu'une reconstitution rapide de l'offre soit proposée par les bailleurs.

En 2016, 2 logements sociaux ont été vendus à leurs locataires à GPSO : 1 logement à Issy-les-Moulineaux et 1 à Chaville. En 2017, 46 logements à Boulogne-Billancourt ont vu leur cession autorisée par la DRIHL.

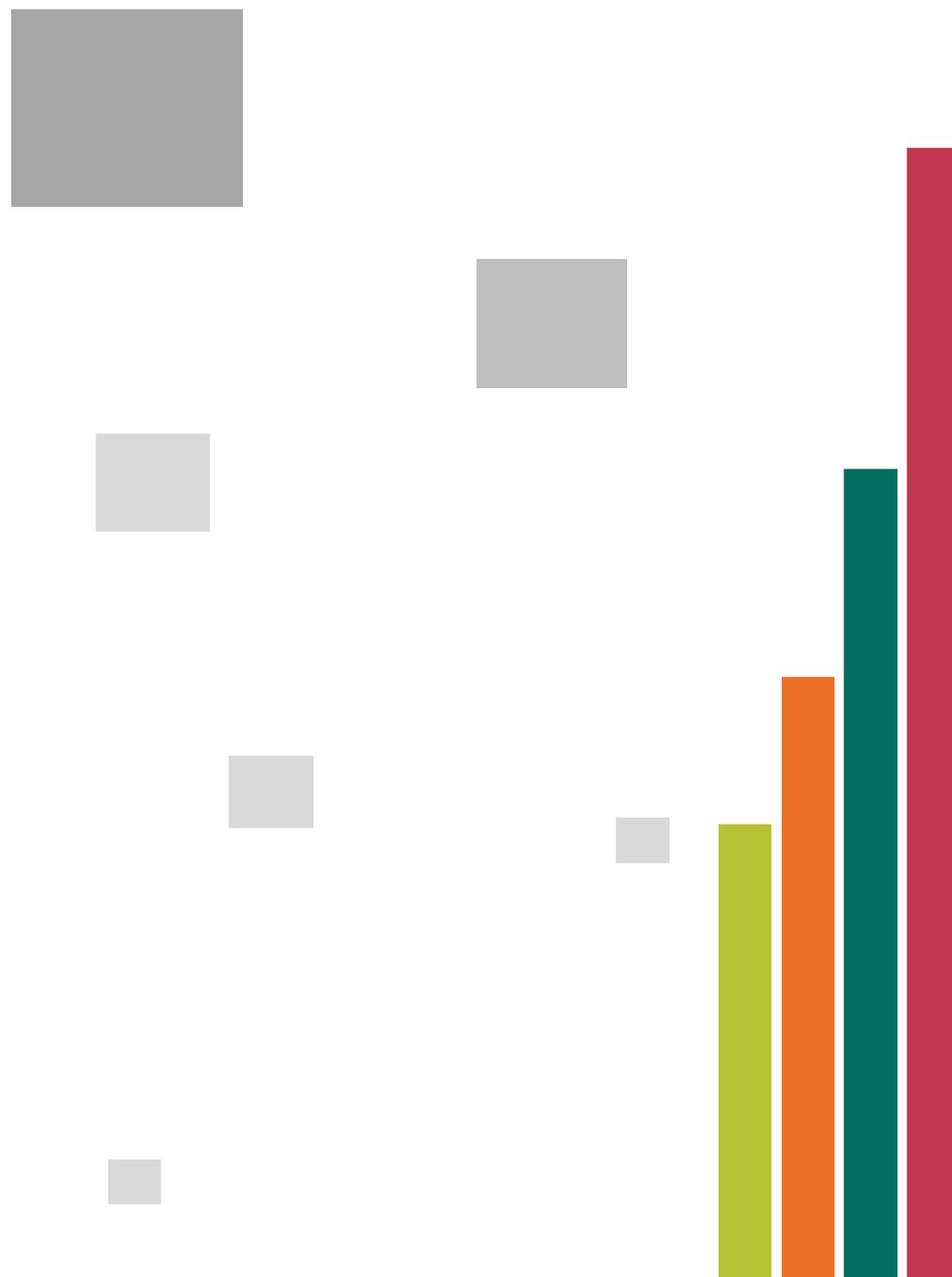
◇ LA MOBILISATION DES AIDES À L'ACCESSION SUR LE TERRITOIRE : LE PTZ+*

En 2016, 130 logements (acquisition d'un logement neuf ou d'un logement social) ont fait l'objet d'une acquisition avec un financement en PTZ+ sur Grand Paris Seine Ouest. En 2017, ce nombre s'est élevé à 114 logements. Le nombre restreint de bénéficiaires d'un PTZ sur le territoire, comparativement aux Hauts-de-Seine et à l'Île-de-France, s'explique par le niveau élevé des prix immobiliers dans le neuf qui ne permet que difficilement aux primo-accédants répondant aux conditions de ressources d'accéder à la propriété.

Bilan des actions 2016-2017

2 ventes de logements sociaux à des occupants du parc social en 2016

244 logements acquis avec le recours au PTZ+ (130 en 2016, 114 en 2017)



II/ Coordonner le développement des logements destinés à des publics spécifiques

Face aux différents besoins des ménages dans leurs parcours résidentiels, la collectivité a, dans un objectif de solidarité, la volonté de développer tous les parcs de logements, dont des structures spécialisées. Ces dernières ont pour vocation d'accompagner des personnes nécessitant une prise en charge sociale dans un objectif d'accès à un logement pérenne et/ou médicalisé.

Plus précisément, GPSO dispose de l'offre existante suivante :

Centre d'hébergement d'urgence*, centre d'hébergement et de réinsertion sociale*, centre de stabilisation*, maisons relais*	10 structures	335 places
Foyer à destination des personnes handicapées	16 structures	387 places
Résidence étudiante*	7 structures	695 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD*, résidence ou foyer-logement*	19 structures	1 310 places
Résidence sociale*	10 structures	489 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs*	11 structures	826 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs migrants*	6 structures	893 places

Parmi cette offre, GPSO compte 2 615 logements inscrits à l'inventaire SRU en tant qu'équivalents-logements en foyers et résidences dédiés à des publics spécifiques. Il s'agit en réalité de 4 935 places. Cette différence est liée d'une part au fait que certains foyers associatifs ne sont pas conventionnés, donc ne sont pas inscrits à l'inventaire SRU et d'autre part au fait que certains foyers sont décomptés à l'inventaire SRU à raison d'un logement pour trois places dans l'attente de leur résidentialisation qui consiste à transformer les anciens foyers proposant des chambres, parfois collectives (deux ou trois places), en des logements indépendants de plus de 9 m² comprenant des salles d'eau privatives.

La carte page suivante présente les différents foyers et résidences sociales et associatives du territoire, qu'ils soient ou non inscrits à l'inventaire SRU.

Résidence étudiante privée avec service	14 structures	1 779 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	11 structures	973 places

En plus de ces structures sociales ou associatives, le territoire dispose d'une offre complémentaire de résidences privées dédiées à des publics spécifiques et proposant différents services adaptés à leurs besoins. Pratiquant des tarifs libres, cette offre répond également aux besoins des ménages du territoire.

1) S'ASSURER DE LA PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET DU HANDICAP

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : PERMETTRE LE MAINTIEN SUR LE TERRITOIRE DES MÉNAGES ÂGÉS OU HANDICAPÉS AUX REVENUS MOYENS VOIRE MODESTES

Le vieillissement de la population nécessite des réponses adaptées entre le développement d'une offre en EHPAD et en foyers-logements favorisant l'accès aux

Chiffres clés

L'offre existante sur le territoire :

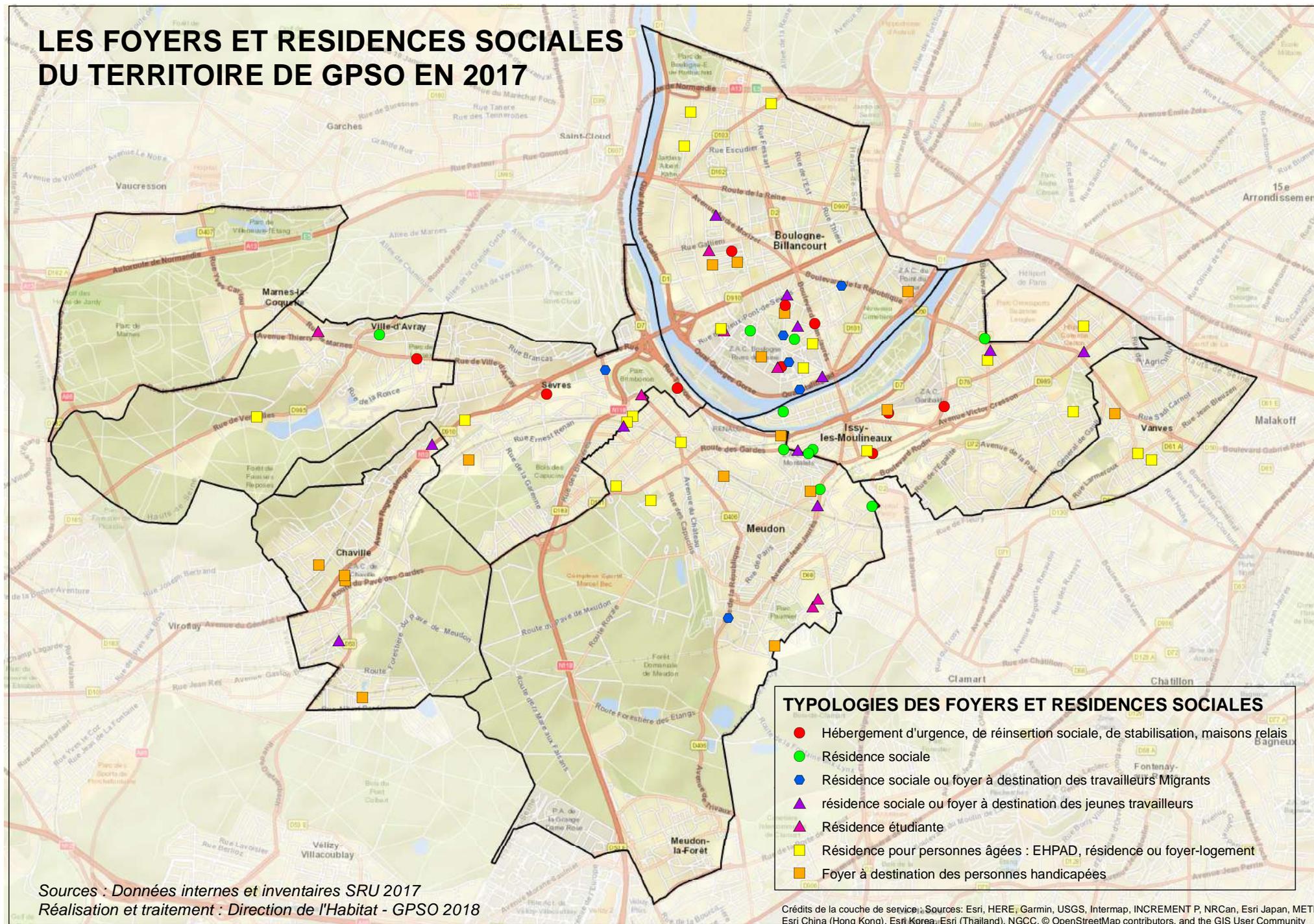
19 structures sociales et/ou associatives pour les personnes âgées totalisant 1 310 places d'accueil

11 résidences services privées à destination des personnes âgées totalisant 973 places d'accueil

16 structures sociales et/ou associatives à destination des personnes handicapées totalisant 387 places

ménages à revenus moyens et modestes et la poursuite des dispositifs d'aides en faveur de l'adaptation des logements permettant le maintien à domicile du plus grand nombre.

LES FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES DU TERRITOIRE DE GPSO EN 2017



TYPLOGIES DES FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES

- Hébergement d'urgence, de réinsertion sociale, de stabilisation, maisons relais
- Résidence sociale
- Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs Migrants
- ▲ résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs
- ▲ Résidence étudiante
- Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement
- Foyer à destination des personnes handicapées

Sources : Données internes et inventaires SRU 2017
Réalisation et traitement : Direction de l'Habitat - GPSO 2018

Crédits de la couche de service : Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

→ LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS

◇ LA CRÉATION DE RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

En 2016, a été inscrit à l'inventaire SRU le Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) « Les Papillons Blancs des Rives de Seine » situé à Boulogne-Billancourt. Cette structure permet d'accueillir 34 adultes handicapés dont 10 jeunes adultes.

Par ailleurs, afin de compléter l'offre d'accueil existante sur le territoire en direction des personnes handicapées, le pôle médico-social du stade de la marche à Marnes-la-Coquette (35 places) sera prochainement livré et inscrit à l'inventaire SRU.

Enfin, deux résidences privées pour personnes âgées sont en projet ou en cours de construction à Meudon et offriront à terme 255 places supplémentaires.

◇ L'ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, GPSO a mis en place une aide spécifique qui s'adresse aux personnes âgées de plus de 70 ans ainsi qu'aux personnes handicapées propriétaires, locataires dans le parc privé ou social, ou encore hébergées gratuitement qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation de leur logement. Afin d'assurer un conseil personnalisé et adapté sur les aménagements à réaliser, GPSO finance la visite préalable d'un ergothérapeute au domicile de la personne dans la limite de 250 euros, puis accorde une aide financière pour la réalisation des travaux préconisés d'un montant maximal de 3 000 euros sans conditions de ressources.

En 2016, 28 ménages ont sollicité l'aide de GPSO pour l'adaptation de leur logement, essentiellement pour des travaux visant la transformation de leur baignoire en douche, ainsi que la pose de barres d'appui. Ainsi, le Bureau communautaire a décidé l'attribution de 76 109 euros d'aides pour contribuer à la prise en charge de la réalisation de ces travaux d'un montant global de 236 957 euros. Le montant cumulé des aides publiques (GPSO, Département, Anah*, CCAS, notamment) aura permis de financer ces travaux à hauteur 156 941 euros soit un taux de couverture moyen de 66%.

En 2017 ce sont 30 ménages qui ont sollicité l'aide de GPSO. Cette aide s'est concrétisée par l'attribution par le bureau communautaire de 83 748 euros pour un montant global des travaux de 236 957 euros. Le montant cumulé des aides publiques aura permis de financer ces travaux à hauteur 163 651 euros soit un taux de couverture moyen de 69%.

Par ailleurs, en 2016, GPSO a accordé la prise en charge de 16 visites d'ergothérapeute d'un montant total de 3 430 euros. Les autres ménages ont bénéficié d'une prise en charge de son coût par le Conseil Départemental. En 2017 ce sont 17 visites d'ergothérapeutes qui ont été prises en charge pour un montant total de 3 018 euros.

Il est noté une très nette hausse de la prise en charge de travaux d'adaptation des logements existants entre 2015 et 2016, qui peut s'expliquer par le rassemblement

Bilan des actions 2016-2017

1 foyer pour personnes handicapées en projet sur le territoire, soit 35 places qui seront inscrites prochainement à l'inventaire SRU.

58 aides accordées par GPSO en faveur du maintien à domicile des personnes.
33 visites d'ergothérapeute au domicile des personnes prises en charge par GPSO.

- Soit 166 305 euros d'aides accordées par GPSO (79 539 euros en 2016, 86 766 euros en 2017)

des anciennes permanences PACT (Soliha) sur le territoire au sein du dispositif Mieux chez Moi dès octobre 2015. Ce dispositif comprend notamment des permanences sans rendez-vous dans différentes mairies de GPSO, et permet à toute personne souhaitant adapter son logement de bénéficier de conseils et d'accompagnements gratuits dans son projet de travaux. Les résultats de 2017 ont été comparables et confirment donc la dynamique.

2) DÉVELOPPER ENCORE L'OFFRE EN RÉSIDENCES POUR JEUNES ACTIFS ET ÉTUDIANTS

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ABORDABLE

Avec 37 % de la population âgée de moins de 30 ans, une offre d'établissements supérieurs accueillant environ 11 000 étudiants et un pôle d'emploi particulièrement attractif pour les jeunes en début de parcours professionnel, les besoins en logements des étudiants et jeunes actifs sont importants.

Chiffres clés 2017

L'offre existante sur le territoire :

- 7 résidences et foyers étudiants conventionnés totalisant 695 places d'accueil,
- 11 résidences et foyers pour jeunes actifs conventionnés totalisant 826 places d'accueil,
- 14 résidences privées avec services à destination des étudiants totalisant 1 779 places d'accueil.

Le programme local de l'habitat fixe un objectif de création de 300 places locatives sociales à destination des étudiants et de 150 places à destination des jeunes actifs.

→ LA CRÉATION DE LOGEMENTS À DESTINATION DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS

Trois nouvelles résidences étudiantes ont été livrées en 2016 :

- la résidence Sequana de 187 logements au 23 rue Marcel Bontemps à Boulogne-Billancourt gérée par Studefi,
- la résidence Silly de 78 logements au 99 rue de Silly à Boulogne-Billancourt gérée par l'Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs (ALJT),
- la résidence Sevretude de 44 places au 27 avenue de la Division Leclerc à Sèvres.

En 2017 un foyer de jeunes travailleurs a été livré à Chaville :

- la résidence RJAM de Chaville de 77 logements gérée par l'ALJT.

Plusieurs opérations, déjà agréées, sont en cours de réalisation :

- deux résidences étudiantes de 113 et 123 logements à Meudon,
- une résidence pour jeunes actifs de 50 logements à Meudon,
- une résidence pour jeunes actifs de 113 logements à Sèvres,
- une résidence pour jeunes actifs de 67 logements à Vanves et Issy-les-Moulineaux,
- une résidence étudiante de 60 logements à Vanves.

De plus, deux résidences étudiantes privées avec services de 210 et 157 places sont en projet à Boulogne-Billancourt et Vanves.

LIVRAISON D'UNE RESIDENCE JEUNES ACTIFS 120 AVENUE ROGER SALENGRO A CHAVILLE

Titulaire d'un bail à construction sur une durée de 40 ans, France Habitation a acquis cette résidence sociale dédiée à de jeunes actifs en mobilité de 26 à 32 ans, dont la gestion a été confiée à l'ALJT pendant toute la durée de ce bail.

L'immeuble, composé de 77 logements meublés d'une superficie comprise entre 20,5 et 38 m², comprend 72 T1' et 5 T1 Bis, relevant tous de la catégorie PLA-I.



En raison de la configuration de la parcelle, particulièrement pentue, l'opération a été réalisée avec des niveaux différents sur rue et cour. Répartie sur deux cages d'escalier, la résidence intègre un bureau pour le gestionnaire, une laverie, une salle polyvalente, un local deux roues ainsi que 8 places de stationnement.



Le coût total du projet s'élève à 6 077 486 €, (soit 78 928 € par logement) financé à hauteur de 385 000 € par GPSO.

En contrepartie de sa participation financière et de la garantie des emprunts, Grand Paris Seine Ouest bénéficie d'un droit de réservation portant sur 14 logements.

Les locataires ont pris possession de leurs logements en août 2017. Majoritairement en mobilité intra-régionale (81% viennent d'Île-de-France, dont la moitié des Hauts-de-Seine) ils étaient, pour 41% d'entre eux, sans logement stable ou hébergés par un tiers avant l'entrée dans la résidence

Bilan des actions 2016-2017

En tout, 5 résidences sociales à destination des étudiants et des jeunes actifs sont en projet sur le territoire.

Soit 525 logements à venir à destination des étudiants et / ou des jeunes actifs.

Ainsi, l'offre de logements à destination des étudiants et jeunes actifs va s'étoffer dans les prochaines années.

3) ÉTOFFER LES RÉPONSES D'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT D'INSERTION

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : MIEUX CONNAÎTRE LES BESOINS DU TERRITOIRE ET PRODUIRE 90 LOGEMENTS DE CATÉGORIE PLAI PAR AN

L'offre adaptée aux publics en précarité a vocation à répondre aux situations diverses des ménages concernés, que leur besoin soit un hébergement d'urgence ou d'insertion (perte du logement, séparation, violences conjugales...).

La loi MOLLE du 25 mars 2009 est venue renforcer la création de places d'hébergement en imposant une place en hébergement d'urgence pour 1 000 habitants. Avec ses 431 places recensées en 2010, soit un excédent de 137 places, GPSO répond aux obligations fixées par la loi.

Pour autant, les besoins restent importants et mettent l'offre existante sous pression, faute de possibilités de sortie. Le PLH fixe comme premier objectif le développement d'une offre de logements de catégorie PLAI afin de fluidifier l'offre

Chiffres clés 2017

L'offre existante sur le territoire :

- 164 places en centres d'hébergement d'urgence,
- 148 logements d'insertion Solibail au 31 décembre 2016,
- 87 places d'insertion en centres d'hébergement et de réinsertion sociale et en centres de stabilisation,
- 84 logements en maisons relais et pensions de famille,
- 489 logements en résidences sociales.

d'hébergement existante. Pour cela, il préconise la création annuelle de 90 logements de catégorie PLAI en logements familiaux, maisons relais et résidences sociales, sur le territoire et la création de places d'hébergements et d'insertion.

→ LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN FAVEUR DES MÉNAGES MODESTES DU TERRITOIRE

◇ LA CRÉATION DE RÉSIDENCES SOCIALES ET DE PLACES D'HÉBERGEMENT

Parmi les agréments 2016 et 2017, 506 logements ont fait l'objet d'un agrément en PLAI, soit 40 % des logements locatifs sociaux agréés.

Afin de compléter l'offre d'hébergement existante sur le territoire en direction des personnes en difficultés, une pension de famille de 25 logements, agréée en 2017, sera réalisée à Chaville. L'Olivier à Boulogne-Billancourt a également bénéficié d'un agrément de 26 logements PLAI en 2017.

◇ LES LOGEMENTS CONVENTIONNES SOLIBAIL

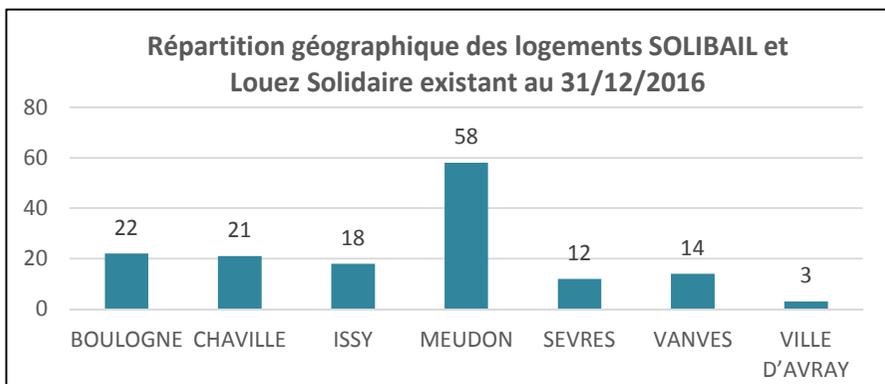
En plus de ces nouveaux PLAI, GPSO comptabilise 148 logements conventionnés SOLIBAIL. Ce dispositif mis en place par le Ministère du Logement au cours de l'année 2009 a pour but de faciliter l'accès au logement des ménages hébergés jusque-là dans des hôtels ou des centres d'hébergement d'urgence, tout en sécurisant le paiement du loyer aux propriétaires.

Plus précisément, Solibail est un produit d'insertion vers le logement de droit commun, dans le parc social ou privé. Il s'adresse à des ménages qui s'inscrivent dans un parcours d'accès à un logement autonome et devant être accompagnés dans ce parcours.

Le propriétaire loue son logement à une association conventionnée par la Préfecture de Région durant un minimum de trois ans. L'association est titulaire du bail et assure l'entretien, le paiement des loyers et des charges. En contrepartie d'un loyer plafonné, le propriétaire bénéficie de déductions fiscales.

Les ménages ont le statut de sous-locataires, le temps de présence prévu par le dispositif est d'un maximum de 18 mois. La participation des familles au loyer correspond à 25 % de leurs ressources. L'accompagnement social lié au logement est obligatoire.

Pour les Hauts-de-Seine, 9 associations sont conventionnées par l'Etat pour capter et gérer les logements (PACT Paris Hauts-de-Seine, ACSC, Aurore, FREHA, COALLIA, Habitat et Développement Île-de-France et SIRES, SOS Habitat et Soins, Inser'toit, Habitat et Humanisme IDF) et perçoivent, à ce titre, une subvention de l'État en compensation de la différence entre le loyer réel et le loyer versé par le sous locataire.



Fin 2016, on recensait 842 logements SOLIBAIL et Louez Solidaire dans les Hauts de Seine dont 148 à GPSO. En un an, cette offre de logements a connu une augmentation de 10% sur le territoire.

◇ LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX AUX MÉNAGES PDALPD* OU DALO*

La Préfecture a fixé des objectifs chiffrés de relogement des ménages inscrits au PDALPD. Ces « accords collectifs » sont déclinés par bailleur et par secteur géographique.

Parmi les demandeurs inscrits au PDALPD sur le territoire, 211 ménages ont fait l'objet d'une attribution de logement en 2016 et 121 en 2017. L'objectif de relogement assigné par l'Etat aux bailleurs du territoire a été atteint à hauteur de 77 % en 2016 et 69 % en 2017 (Source DRIHL UD92).

Le 23 décembre 2015, le Préfet des Hauts de Seine et l'AORIF ont signé un nouvel Accord Collectif Départemental, pour la période 2015 - 2017.

L'accord collectif départemental (ACD) est destiné à favoriser l'accès au logement de personnes cumulant des difficultés d'insertion, suivies notamment par les services sociaux de secteur et les associations d'insertion par le logement. Il s'agit d'un

dispositif permettant de mobiliser l'ensemble des réservataires de logements sociaux pour le logement des ménages reconnus prioritaires, qu'il s'agisse des publics relevant du PDALPD ou des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO).

Dans l'attente de la future convention intercommunale d'attribution, l'accord collectif départemental (ACD) fixe des objectifs déclinés par commune et par bailleurs, de relogements de publics reconnus DALO et de ménages inscrits au PDALPD.

En 2016, sur les 8 villes du territoire, 432 ménages prioritaires (221 reconnus prioritaires au titre du DALO et 211 au titre du PDALPD) ont pu être relogés dans un logement social, soit 77 % des objectifs ACD. En 2017 ce sont 374 ménages prioritaires (253 reconnus prioritaires au titre du DALO et 121 au titre du PDALPD) qui ont pu être relogés, soit 69 % des objectifs ACD. Par ailleurs, afin de fluidifier le parcours des ménages vers l'accès au logement, 25% des objectifs de relogement doit être réalisé au profit des ménages sortant d'hébergement.

Pour mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 impose dorénavant à l'ensemble des réservataires

Commune	Nombre d'attributions en 2017	dont attributions à des ménages DALO	dont attributions à des ménages PDALPD	Nombre d'attributions Prioritaires en 2017	Taux de relogement	Taux d'attribution aux ménages prioritaires
Boulogne-Billancourt	411	63	14	77	50%	19%
Chaville	115	19	6	25	71%	22%
Issy-les-Moulineaux	407	66	42	108	77%	27%
Marnes-la-Coquette	6	0	1	1	50%	17%
Meudon	247	56	29	85	89%	34%
Sèvres	97	26	17	43	98%	44%
Vanves	110	21	12	33	56%	30%
Ville-d'Avray	32	2	0	2	22%	6%
GPSO	1 425	253	121	374	69%	26%

d'attribuer 25% de leurs logements à ces ménages. Le contingent préfectoral est quant à lui réservé dans son entier au relogement des ménages prioritaires. La loi ayant supprimé la possibilité pour le préfet de déléguer son contingent aux communes, les conventions de gestion de ce contingent ont pris fin pour 7 communes du territoire qui exerçaient cette délégation depuis 2006.

◇ LE SIAO

Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) des Hauts-de-Seine a été créé en octobre 2010 pour répondre aux obligations de l'article L345-2 du code de l'action sociale et des familles instaurant, au sein de chaque département, un dispositif de veille sociale, d'évaluation et d'orientation des personnes sans abri.

Dans le cadre du diagnostic 2018 de l'offre et des besoins en matière d'hébergement et de logement adapté sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest piloté par le service de prévention de la délinquance, de sécurité et d'action sociale du territoire, le prestataire a recueilli auprès du SIAO 92 les données suivantes :

Caractéristiques des demandeurs en 2018

- Les demandeurs sont majoritairement des personnes seules (58 %) âgées de 30 à 50 ans (54 %)
- Les familles représentent néanmoins 40 % des demandeurs du territoire dont 70 % sont des familles monoparentales.
- Sur un total de 1512 demandes depuis 2011, 83 ont concerné des personnes victimes de violences et 61, des personnes rencontrant un problème de santé.

Caractéristiques de la demande

- La demande émane essentiellement des travailleurs sociaux du Département et de la CAF (66 %) puis des associations du secteur AHI (17 %). Les demandes des CCAS concernent seulement 1% des demandes, ce qui s'explique principalement par le fait que les ménages sont orientés par les CCAS vers les EDAS dans la majeure partie des situations.
- Les motifs de demande sont variables, il s'agit en premier lieu de demandes pour absence de logement ou de solution d'hébergement (16%), en raison d'une expulsion locative (16 %) et en 3^{ème} position pour séparation familiale

(13 %). Les violences familiales sont le 8^{ème} motif de demande d'hébergement (5%).

Caractéristiques des admissions

- 423 admissions ont eu lieu sur le territoire depuis 2011 et 77 % de ces admissions ont eu lieu après 2015.

Bilan des actions 2016-2017

506 logements agréés en 2016 et 2017 en catégorie PLAI
148 logements destinés à l'hébergement captés via les dispositifs Solibail et Louez Solidaire.
1 pension de famille de 25 logements en cours de construction et qui sera prochainement intégrée à l'inventaire SRU.
221 ménages DALO (ou relevant à la fois du DALO et du PDALPD) relogés en 2016, 253 en 2017.
211 ménages inscrits au PDALPD ont été relogés sur GPSO en 2016, 121 en 2017.

4) ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION EN RESIDENCES SOCIALES DES FOYERS OBSOLETES

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH: RÉHABILITER LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS DU TERRITOIRE

Du fait de son histoire industrielle, le territoire compte un nombre important de foyers de travailleurs migrants (FTM) gérés par ADOMA, l'ADEF et Coallia (ex-AFTAM).

En lançant en 1997 le premier plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM), l'Etat a initié un mouvement devant conduire progressivement à la disparition des FTM sous leur forme actuelle, par leur transformation en « résidence sociale » respectant les normes actuelles de logements. En effet, les FTM proposent majoritairement des chambres accueillant plusieurs personnes ainsi que des cuisines, toilettes et salles d'eau collectives.

Le plan de traitement des FTM a pour objectif de proposer des logements individuels autonomes (de 15 à 23 m²), un projet social adapté aux besoins des résidents et

d'ouvrir les résidences sociales à de nouveaux publics connaissant des difficultés de logement.

Dans ce cadre, quatre FTM, les résidences République et du Val à Meudon, la résidence du Bas Meudon à Issy-les-Moulineaux et le foyer situé 91, rue du Dôme à Boulogne-Billancourt ont d'ores et déjà été transformés en résidences sociales.

→ LA TRANSFORMATION DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS EN RÉSIDENCES SOCIALES

3 projets de résidentialisation de foyers de travailleurs migrants étaient en cours en 2016-2017

Le premier, un foyer de travailleurs migrants situé 4-6 rue Jeanne d'Arc à Issy-les-Moulineaux, géré par ADOMA, a fait l'objet d'un projet de démolition-reconstruction dans le cadre d'une opération d'urbanisme. ADOMA a vendu l'ancien FTM et a racheté en VEFA, en février 2016, la nouvelle résidence sociale dont la livraison est intervenue à l'été 2018.

La résidence sociale qui remplace le FTM propose ainsi 141 logements individuels, soit 15 logements de plus qu'auparavant. Les résidents ont tous pu être relogés dans des foyers voisins pendant l'opération et ceux qui le souhaitent ont pu réintégrer la résidence. Cette opération a permis de faire passer le nombre de logements sociaux inscrits au décompte SRU de la ville de 42 (126 lits décomptés, 1 pour 3) à 141 logements pour cette structure. GPSO a contribué financièrement à ce projet à hauteur de 282 000 €.

Le second projet concerne la réhabilitation et extension du foyer situé 11, rue Diderot à Sèvres. Datant de 1978, propriété d'ADOMA, il comporte 76 places (48 logements autonomes et 14 logements partagés). Un comité technique de suivi de l'opération s'est déroulé le 28 janvier 2016. La réhabilitation des chambres en logements individuels et l'extension du bâtiment par sa surélévation aboutira à la réalisation finale de 140 logements qui seront inscrits à l'inventaire SRU.

GPSO a participé financièrement à cette opération à hauteur de 296 000 € pour les travaux, et de 7 065 € pour la MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) qui a réalisé un diagnostic social et assure l'accompagnement au relogement des résidents du foyer. La première phase de l'opération a permis d'ores et déjà de mettre en service 79 logements fin mai 2018, la seconde tranche de l'opération devant être livrée au printemps 2019.

Le troisième projet se situe au 42 rue de Meudon à Boulogne-Billancourt. Il s'agit d'un FTM géré par ADOMA et qui en est également propriétaire. Le projet de réhabilitation de ce foyer, mis en service en 1969, porte sur la construction d'un bâtiment de 21 logements (réalisé dans la cour à R+1 avec un sous-sol de parkings) et la restructuration lourde du bâtiment existant comptant 94 logements. Au total, la future résidence sociale aura une capacité de 115 studios qui se substitueront aux 124 chambres existantes. Le chantier, d'une durée prévisionnelle de 43 mois, a commencé par la construction de l'extension du bâtiment et la réhabilitation aura lieu en 3 phases successives. Lors du chantier, une partie des résidents est relogée sur place et une autre en site extérieur. Les locataires de l'actuel foyer qui le souhaitent pourront bénéficier d'une attribution de logement dans la nouvelle résidence, une fois celle-ci édifiée. GPSO a participé financièrement à cette opération à hauteur de 230 000 € par délibération du 30 mars 2017 et finance également à hauteur de 15 % (22 500 €) la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) incluant le diagnostic social et l'accompagnement au relogement des

Bilan des actions 2016-2017

3 transformations de FTM en résidences sociales en cours à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Sèvres.

locataires du foyer. Le premier comité de pilotage de la MOUS s'est tenu le 16 mars 2017 en présence de l'ensemble des partenaires associés. L'agrément de l'opération a été délivré par la DRIHL le 29 novembre 2016. A terme, 115 logements PLAI seront inscrits au décompte SRU de la Ville (contre 40 équivalents logements actuellement correspondant aux 121 lits).

5) CONTRIBUER A LA REALISATION DES OBJECTIFS DU SCHEMA D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi du 5 juillet 2000 impose à toutes les communes de plus de 5 000 habitants de mettre à disposition des Gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil permanentes, aménagées et entretenues. Le schéma départemental fixe ainsi des objectifs pour chaque ville concernée et prévoit par ailleurs des actions d'accompagnement des Gens du voyage, en particulier sociales et scolaires.

Le 9 juin 2015, un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2014-2019) a été adopté sur le département des Hauts-de-Seine.

→ LES OBJECTIFS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL 2014-2019

L'objectif quantitatif du nouveau schéma départemental reconduit l'objectif du schéma précédent (2003-2013), soit 300 places à aménager moins les 26 places réalisées à Colombes en 2005, soit 274 places à répartir sur 34 communes au prorata de leur poids de population. Colombes, en raison de la réalisation de son objectif propre et Marnes-la-Coquette (moins de 5 000 habitants) ne sont pas concernées.

Si l'objectif est fixé à la commune, la loi prévoit des secteurs géographiques pour la mise en œuvre opérationnelle du schéma incluant le périmètre des intercommunalités. Ainsi 55 places doivent être réalisées sur le périmètre de GPSO dans le schéma révisé se répartissant entre sept communes :

Boulogne-Billancourt	21
Chaville	3
Issy les Moulineaux	12
Marnes-la-Coquette	0
Meudon	8
Sèvres	4
Vanves	5
Ville-d'Avray	2

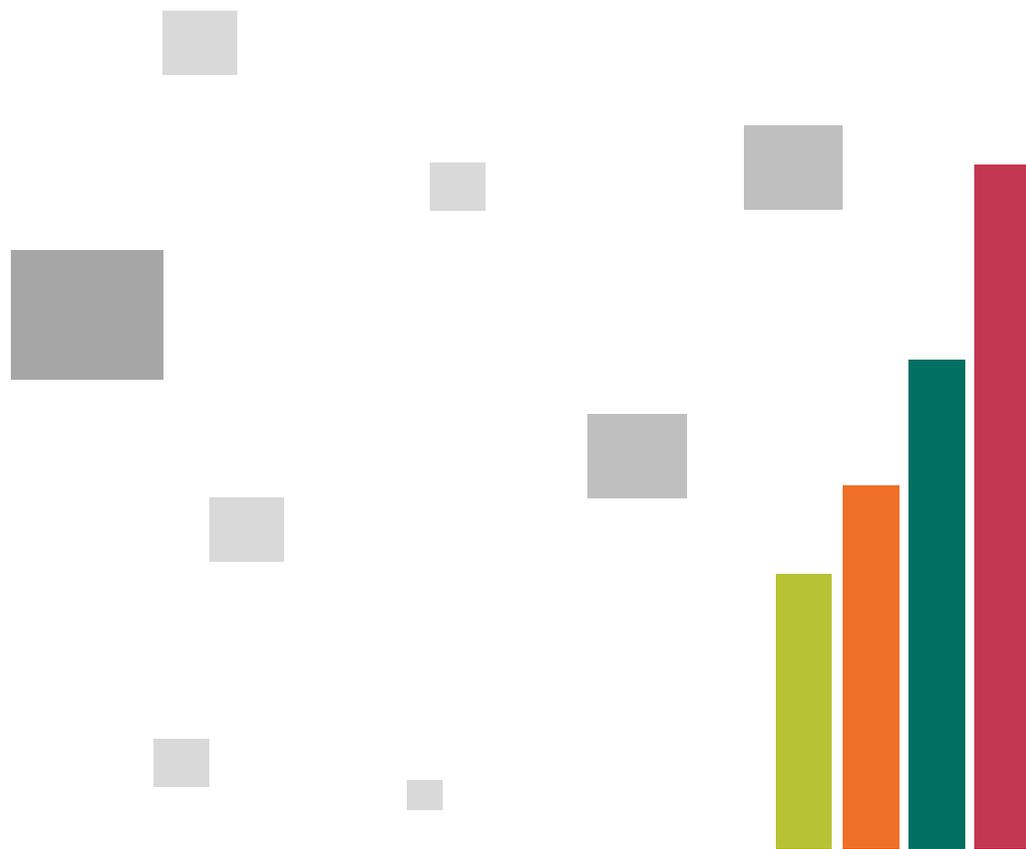
Il convient de préciser que l'obligation de réaliser les places d'accueil incombe aux communes compétentes en la matière. Aucune place n'a été réalisée en 2016-2017 sur le territoire de GPSO.

Dans les Hauts-de-Seine, seule la commune de Colombes est dotée d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette offre, très insuffisante au regard des besoins identifiés, s'explique par un contexte territorial particulièrement dense et un foncier onéreux.

Dans ce contexte, une commission départementale consultative, présidée conjointement par le Préfet et le Président du conseil départemental, a vocation à se réunir une à deux fois par an pour maintenir la mobilisation des partenaires et identifier les leviers qui permettraient de résorber le déficit en dispositifs d'accueil des gens du voyage.

C'est dans cette perspective qu'une réunion d'information a été organisée en préfecture des Hauts-de-Seine le 28 mars 2017. Elle a permis de réunir des représentants de 12 communes, de la CAF, de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), de la Direction Territoriale de la Sécurité de proximité (DTSP), du conseil départemental et d'associations de gens du voyage autour notamment d'un débat sur ce sujet complexe. Cette rencontre a été l'occasion de rappeler le cadre réglementaire et d'attirer l'attention de l'auditoire sur les enjeux liés à la création de nouveaux dispositifs d'accueil.

La compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage », actuellement exercée par les communes, sera une compétence obligatoirement transférée à la Métropole du Grand Paris à compter de l'adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH).



III/ POURSUIVRE L'AMELIORATION DES LOGEMENTS

Les données FILOCOM caractérisent le parc susceptible d'être indigne en croisant l'état du logement à partir de son classement cadastral (8 catégories de grand luxe à très médiocre) et du niveau de ressources de ses occupants.

Sur le territoire, le nombre de logements potentiellement indignes en 2015 est estimé à 2 487 logements (- 8 % par rapport à 2013) soit 1,7 % des résidences principales du territoire (1,9 % en 2013).

Les données 2015 de l'Insee liées à l'inconfort des logements concernent le parc de résidences principales privées et sociales de GPSO. Cependant, on peut considérer que l'inconfort des logements touche essentiellement le parc privé en raison de la remise à niveau des logements généralement réalisée par les bailleurs sociaux entre deux locations et de l'effort, suivi par les villes, de maintien de la qualité de leur parc dans les parties communes.

Les logements inconfortables se définissent, selon l'Insee, comme des logements où il manque au moins un des trois éléments de confort suivants : toilettes, salle de bains (douche ou baignoire) et chauffage (central ou électrique mural).

En 2015, selon l'Insee, GPSO compte 6 462 logements sans baignoire ni douche, soit 4,4 % des résidences principales et 431 logements sans mode de chauffage soit 0,3 % des résidences principales.

Les taux d'inconfort des résidences principales de GPSO sont plus faibles que ceux observés dans le département des Hauts-de-Seine (5 % sans douche ni baignoire et 0,4 % sans mode de chauffage) et dans la Région Île-de-France (5,2 % sans douche ni baignoire et 2,2 % sans mode de chauffage).

Le taux d'inconfort dépend directement de l'ancienneté des logements. Sur GPSO, selon les données FILOCOM 2015, la proportion de logements construits avant 1948 s'élève à 29 %, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 33 % (données FILOCOM 2015).

La diminution de l'inconfort sur le territoire est à mettre en relation avec le renouvellement important du bâti et l'importance des taux de mutation des biens qui, lors d'une vente, font généralement l'objet de travaux de remise en état.

En effet, l'évolution des modes de vie des habitants et l'encadrement réglementaire sur l'obligation de décence des logements locatifs, participent à la résorption du parc indigne ou sans confort du territoire. De plus, la diminution de l'inconfort et des logements indignes est favorisée par l'existence :

- dans le secteur diffus, de différentes aides (prêts et subventions), en particulier du département des Hauts-de-Seine et de l'Anah*, destinées à lutter contre ces caractéristiques,
- dans le secteur programmé (OHQ), d'aides spécifiques de l'Anah, de GPSO, du département des Hauts-de-Seine et de la région Île-de-France selon les dysfonctionnements repérés à l'adresse,

1) AMÉLIORER L'HABITAT PRIVÉ DÉGRADÉ : LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE SUR DES ADRESSES CIBLÉES

GPSO a mis en place dans sept communes de son territoire des opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé. Dites « à l'adresse », ces opérations sont conventionnées avec l'Anah sous la dénomination d'« Opération Habitat Qualité » (OHQ).

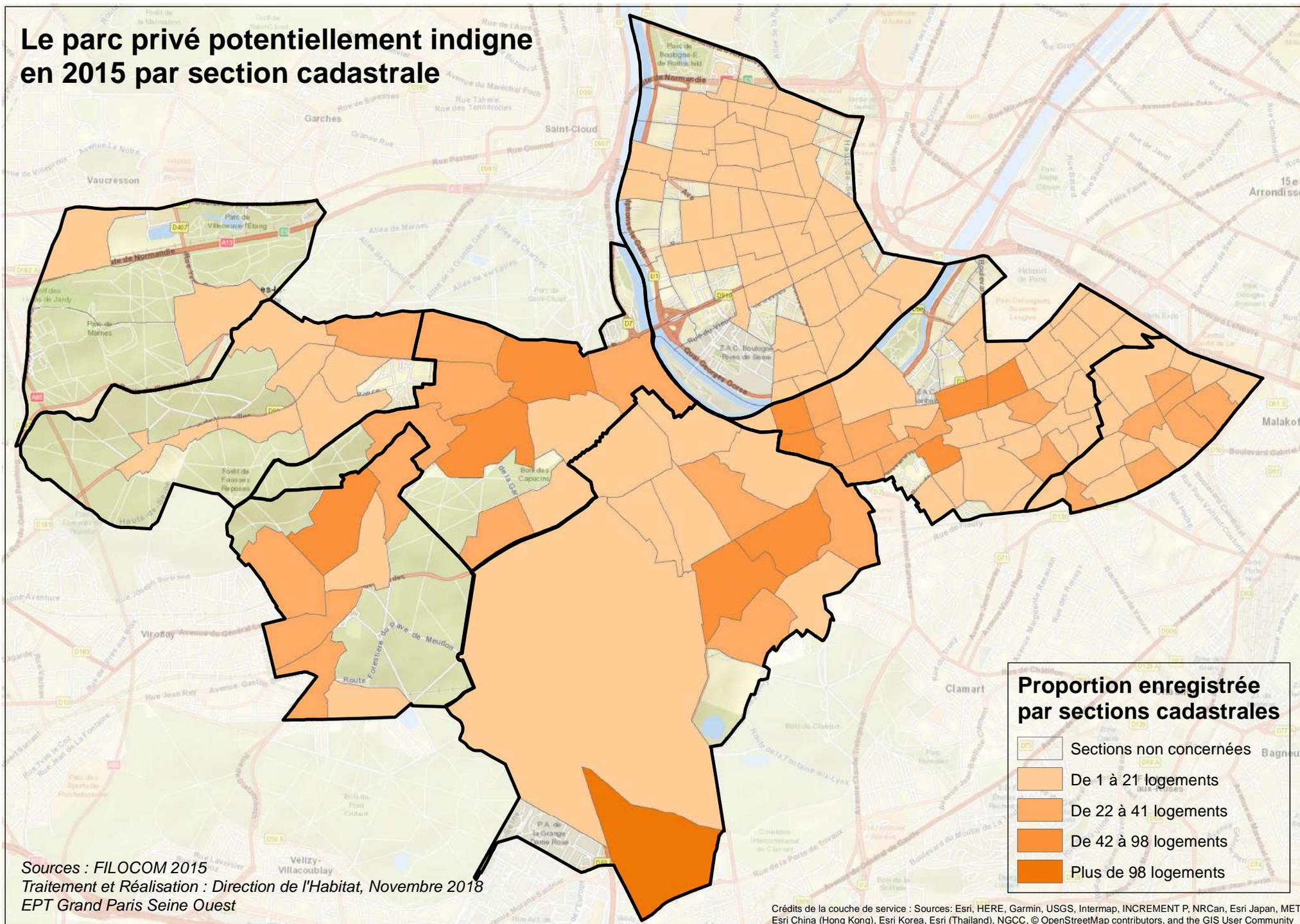
L'OHQ poursuit les objectifs suivants :

- améliorer la qualité bâtie des immeubles anciens ;
- favoriser la location de logements à loyers maîtrisés, en renforçant les aides aux propriétaires bailleurs ;
- favoriser la remise en location des logements vacants ;
- améliorer les performances énergétiques des immeubles et des logements ;
- prévenir les risques pour la santé et la sécurité des occupants ;
- soutenir les propriétaires et les locataires en difficulté via un accompagnement et des aides renforcées.

La mise en place des premiers dispositifs de l'OHQ est antérieure à l'engagement du PLH 2013-2018.

Une première Opération Habitat Qualité (OHQ1) a en effet été lancée le 28 décembre 2009 dans les communes de Boulogne-Billancourt et de Sèvres.

Le parc privé potentiellement indigne en 2015 par section cadastrale



Sources : FILOCOM 2015
Traitement et Réalisation : Direction de l'Habitat, Novembre 2018
EPT Grand Paris Seine Ouest

Crédits de la couche de service : Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

En 2016 et 2017, trois opérations programmées sont inscrites dans l'OHQ 1 :

- un **PIG « Habitat dégradé »** destiné à traiter les monopropriétés, les hôtels meublés et les copropriétés en voie de dégradation dans une optique incitative ;
- une **OPAH « Copropriétés »** (achevée le 12/07/2017) à destination des copropriétés les plus dégradées cumulant des difficultés techniques, financières, d'occupation et de fonctionnement ;
- un **Plan de Sauvegarde** pour répondre aux problématiques spécifiques d'une copropriété très lourdement disqualifiée.

L'OHQ a par la suite été étendue aux communes de Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville-d'Avray le 15 mai 2012 avec le lancement de l'OHQ2. Deux opérations programmées sont inscrites dans l'OHQ 2 :

- un **PIG « Habitat dégradé »** (achevée le 22/03/2017) ;
- une **OPAH « Copropriétés »**.

Dans chacune des OHQ trois instances partenariales pilotent (Comité de pilotage), suivent (Comité technique) et s'assurent de la pertinence des aides distribuées (Comité de financement).

En outre, il est nécessaire de souligner que tout au long de l'OHQ, qui regroupe des dispositifs principalement incitatifs, un important effort de communication, de

pédagogie est conduit pour mobiliser les propriétaires et réaliser au mieux les objectifs d'amélioration du parc privé.

Sur l'ensemble des communes concernées par le programme, GPSO a attribué :

- en 2016, 337 336 € d'aides pour la réhabilitation de 26 immeubles (406 logements) ;
- en 2017, 220 373 € d'aides pour la réhabilitation de 27 immeubles (469 logements) :

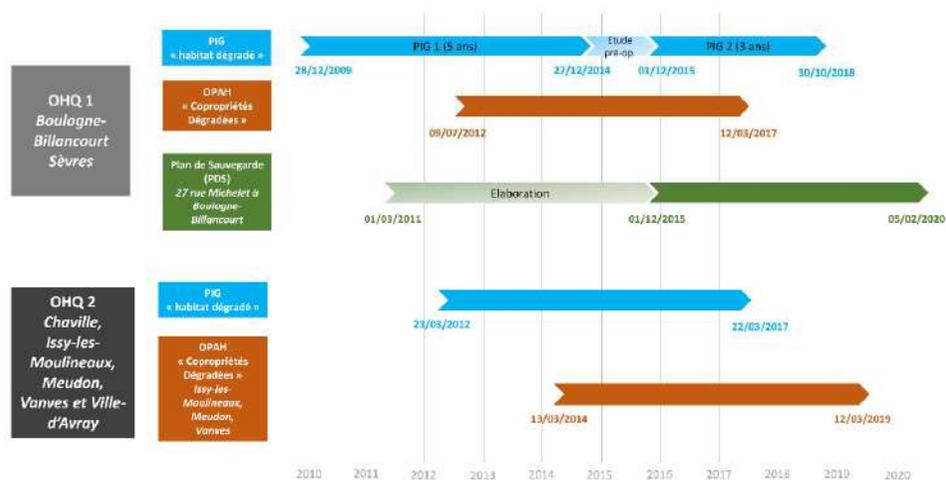
Les demandes de subventions sont déposées en grande majorité (66%) par des propriétaires occupants modestes.

→ L'OPÉRATION HABITAT QUALITÉ

◇ L'OPÉRATION HABITAT QUALITÉ À BOULOGNE-BILLANCOURT ET À SÈVRES (OHQ1)

A Boulogne-Billancourt et Sèvres, parmi les 80 immeubles accompagnés depuis 2010, 71 ont bénéficié de 19,4 millions d'euros de travaux de rénovation (réalisés, en cours, ou votés restant à mettre en œuvre) subventionnés à hauteur de 5,1

LES DISPOSITIFS DE L'OPERATION HABITAT QUALITÉ



Les dispositifs en cours dans l'OHQ 1	PIG « Habitat dégradé »	OPAH « Copropriétés Dégradées »	Plan de Sauvegarde
Date de début	01/12/2015	09/07/2012	01/12/2015
Date de fin	30/10/2018	12/03/2017	05/02/2020
Durée	3 ans	5 ans	5 ans
Immeubles visées	30 immeubles / 654 logements <i>dont :</i> 20 immeubles à Boulogne-Billancourt, 10 immeubles à Sèvres, et 7 situations privatives à Boulogne-Billancourt	14 immeubles / 242 logements <i>dont :</i> 11 immeubles à Boulogne-Billancourt, 3 immeubles à Sèvres	1 immeuble / 47 logements

millions d'euros principalement par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), Grand Paris Seine Ouest, et le Conseil départemental des Hauts-de-Seine.

Dans la continuité des réalisations du premier PIG « Habitat Dégradé » (2009-2014), une nouvelle convention de PIG a été signée le 01/12/2015 avec l'Anah pour poursuivre l'accompagnement des adresses du précédent dispositif et celui d'adresses nouvellement repérées.

Durant les deux années du PIG (décembre 2015-décembre 2017) 29 immeubles ont été suivis (soit près de l'ensemble des immeubles visés) et 34 projets de travaux ont été enclenchés, dont 16 en parties communes.

BILAN DE L'OPAH « COPROPRIETES» (2012-2017) CONDUITE DANS LE CADRE DE L'OHQ 1

L'OPAH menée sur les villes de Boulogne-Billancourt et de Sèvres s'est achevée en juillet 2017. Le bilan établi du dispositif est positif concernant deux volets : la réalisation de travaux en parties communes (140% de objectifs de la convention atteints avec 14 réalisations) et la sortie de situation de logements indignes et dégradés (97 % des objectifs de la convention atteints avec 119 réalisations).

L'action de lutte contre la vacance a été limitée en raison de l'absence de données quantifiées et actualisées, même si 5 logements ont pu être remis sur le marché (71 % des objectifs).

La production de logements à loyers maîtrisés, autre objectif de l'opération, a été rendue complexe en raison du peu de sensibilité des propriétaires au conventionnement des loyers. La faiblesse des loyers proposés par l'Anah et les craintes de s'engager sur la durée de la convention (9 ans) sont les principaux facteurs de blocage évoqués par les copropriétaires. Seuls 10% des objectifs de l'OPAH ont été réalisés avec un unique conventionnement.

Au total ce sont 3 644 000 € de travaux qui ont été décidés (33 en parties communes et 18 en parties privatives). 204 706 € de subvention ont été accordées par GPSO, soit 22 % des 910 752 € des subventions sollicitées. GPSO est le deuxième financeur de l'opération après l'Anah.

L'OPAH s'est terminée par un bilan relativement positif (voir encadré). Au cours des cinq années du dispositif 14 immeubles ont été suivis (soit l'ensemble des immeubles visés), 14 rénovations en parties communes ont été conduites et 18 logements ont été réhabilités.

La mise en œuvre du Plan de Sauvegarde dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité, a également permis des avancées positives significatives dans le redressement de la copropriété du 27 rue Michelet (47 logements). La copropriété a retrouvé un fonctionnement classique : gestion assurée par un syndic professionnel, hausse de la participation en Assemblée Générale, renouvellement du Conseil syndical, assainissement de la situation financière... D'importantes aides publiques ont été mobilisées : 1,1 M€ de subventions dont 836 121 € de l'Anah, 182 142 € de GPSO, 153 213 € du CD92. Afin de suivre le redressement et la réhabilitation de la copropriété, un premier comité de pilotage du Plan de Sauvegarde s'est réuni à l'initiative du préfet le 28 septembre 2016.

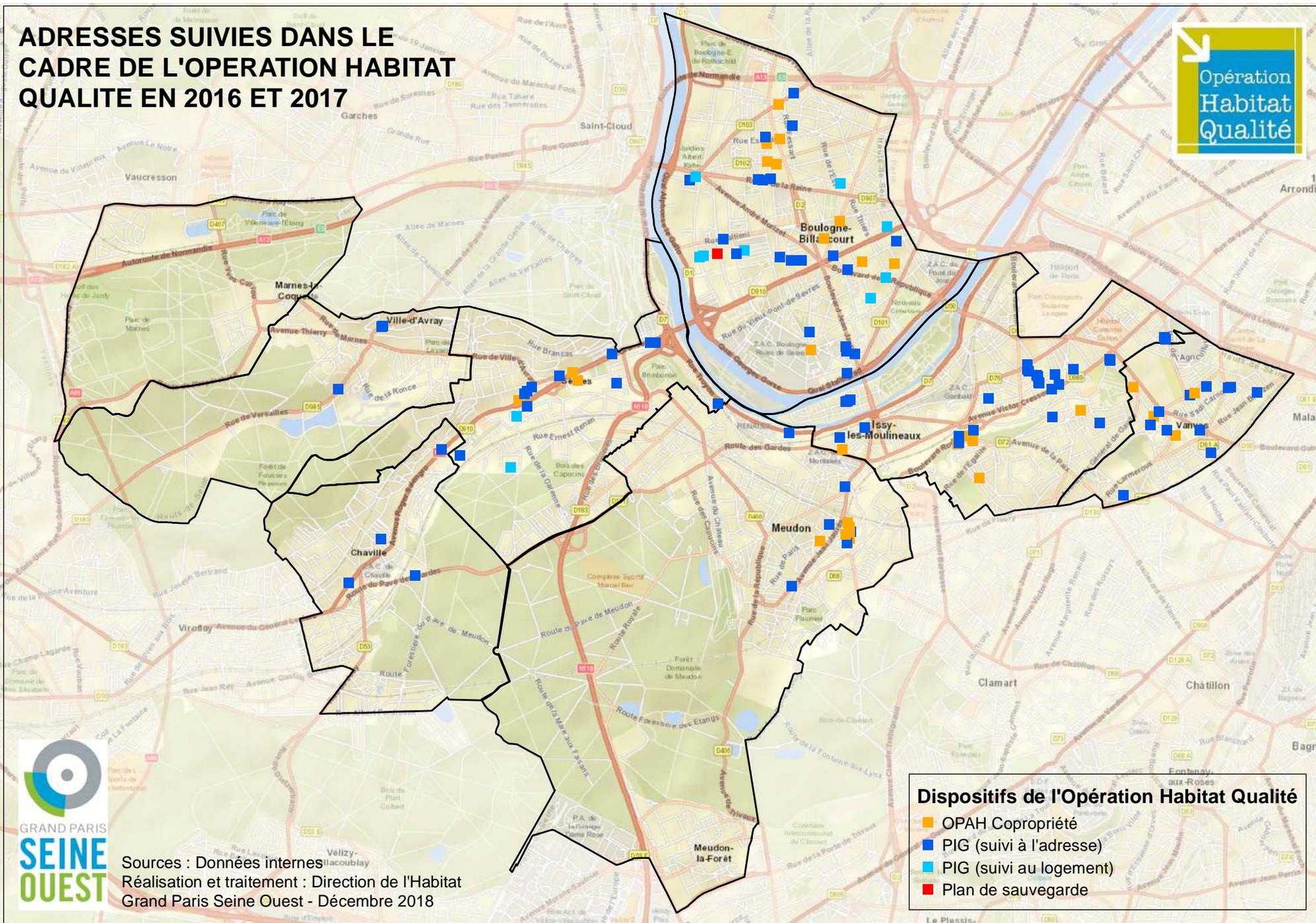
Néanmoins, après les deux premières années d'intervention, des facteurs de fragilité demeurent avec des montants d'impayés toujours significatifs et un désaccord opposant Enedis et le SIPPAREC sur les colonnes montantes d'électricité qui paralyse la conduite des travaux de réhabilitation.

◇ L'OPÉRATION HABITAT QUALITÉ À CHAVILLE, ISSY-LES-MOULINEAUX, MEUDON, VANVES ET VILLE-D'AVRAY (OHQ 2)

Les dispositifs en cours dans l'OHQ 2	PIG « Habitat dégradé »	OPAH « Copropriétés »
Date de début	23/03/2012	13/03/2014
Date de fin	22/03/2017	12/03/2019
Durée	4 ans + 1 an de prolongation	3 ans + 2 ans de prolongation
Immeubles visées	51 immeubles / 671 logements	20 immeubles / 188 logements

A Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville-d'Avray, 71 immeubles ont été accompagnés dans l'opération depuis 2012, permettant le vote de 10 229 258 € de travaux de rénovation et la mobilisation de 2 743 622 € d'aides auprès des différents partenaires financeurs.

ADRESSES SUIVIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION HABITAT QUALITE EN 2016 ET 2017



Sources : Données internes
 Réalisation et traitement : Direction de l'Habitat
 Grand Paris Seine Ouest - Décembre 2018

BILAN DU PIG « HABITAT DEGRADÉ » (2012-2017) CONDUIT DANS LE CADRE DE L'OHQ 2

35 immeubles et 442 logements ont fait l'objet de travaux au cours des 5 ans du PIG mené sur les communes de Chaville, Issy, Meudon, Vanves et Ville-d'Avray. Dans l'ensemble des immeubles du PIG, 5,9 M € de travaux ont été décidés concernant majoritairement les parties communes (97,2% de l'ensemble des montants de travaux). L'année 2015-2016 est celle durant laquelle les plus importants montants de travaux ont été votés (plus de 2 M €), notamment en raison de l'annonce de la fin du dispositif et d'un travail de communication auprès des propriétaires.

Les ravalements (16 immeubles) et les réhabilitations globales (12 immeubles) sont les catégories de chantiers dont les travaux se sont le plus fréquemment achevés. Le dispositif a fait également ressortir une volonté forte des propriétaires d'engager des travaux de rénovation énergétique.

Par ailleurs, 12 logements ont été conventionnés avec l'Anah soit un peu plus de la moitié des objectifs en matière de production de logements à loyers modérés (23 immeubles). La grande majorité des logements conventionnés se situe dans des monopropriétés dont les propriétaires bailleurs ont choisi de bénéficier de subventions majorées dans le cadre de projets de réhabilitation lourde.

Pour réaliser le PIG, 800 000 € de subventions ont été distribués. Deuxième financeur après l'Anah, GPSO a participé à hauteur de 34% du financement du dispositif (262 424 €).

En 2016, les deux dispositifs de l'OHQ 2 (PIG et OPAH) ont été prolongés afin d'encourager l'engagement de nouveaux travaux de réhabilitation et de favoriser ceux déjà en cours.

Le PIG « Habitat Dégradé » s'est achevé le 22 mars 2017. Au cours des cinq années du PIG, 70% des immeubles visés ont réalisé leur programme de travaux soit 35 immeubles et 442 logements (voir détails en encadré).

Les immeubles traités dans le cadre de l'OPAH ont nécessité des interventions plus lourdes que ceux du PIG. La majorité des situations des immeubles sont stabilisées après les 3 premières années d'intervention. Parmi les 20 immeubles inscrits dans la

Bilan des actions 2016-2017

34 immeubles en OPAH Copropriété soit 430 logements.

81 immeubles en PIG soit 1 325 logements.

1 immeuble en Plan de Sauvegarde soit 47 logements.

Soit au titre des années 2016 et 2017 sur l'ensemble des dispositifs :

- 800 677 euros financés par GPSO pour le suivi-animation des dispositifs ;
- 557 709 euros d'aides accordées par GPSO dans les immeubles suivis ;
- 15 comités techniques.

convention, 17 ont votés des travaux (76% ont achevé leurs travaux soit 13 immeubles). Les réhabilitations globales sont prédominantes dans le dispositif (11 immeubles).

2) S'ASSURER DU BON NIVEAU DE CONFORT DU PARC PRIVE EXISTANT

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : ACCOMPAGNER LES HABITANTS NOTAMMENT MODESTES DANS LEURS PROJETS DE TRAVAUX

L'accompagnement des habitants dans le parc privé diffus* pour leurs travaux d'amélioration est complémentaire des opérations programmées qui ciblent les secteurs ou immeubles les plus en difficulté. Ainsi, la poursuite d'un dispositif d'assistance pour l'ensemble des propriétaires, voire des locataires, sur le territoire de GPSO pour améliorer son habitat permet de répondre à des enjeux locaux majeurs :

- Lutter contre l'inconfort et l'indécence des logements.

Chiffres clés 2015 (Filocom)

- 2 487 logements estimés comme potentiellement indignes.
- 13 257 ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.
- 15 896 ménages sous le seuil de pauvreté et potentiellement en situation de précarité énergétique : 65 % d'entre eux résident dans le parc privé.
- 14 % des logements du territoire sont occupés par des ménages dont « la personne de référence » a plus de 75 ans et à ce titre peuvent nécessiter des besoins d'adaptation.

UNE RENOVATION EXEMPLAIRE DANS LE CADRE DE L'OPERATION HABITAT QUALITE

Une copropriété de 28 logements rénovée à Vanves illustre les réalisations de l'Opération Habitat Qualité à travers l'exemple d'une réhabilitation lourde associant une rénovation énergétique exemplaire.

La copropriété avant l'intervention

La copropriété connaît une situation de dégradation lente et ancienne du bâti. Des travaux d'entretien réguliers auraient permis d'enrayer cette situation mais leur vote a été freiné au sein de la copropriété, notamment par un propriétaire bailleur majoritaire.

De nombreuses interventions urgentes ont été réalisées au cours des dernières années afin d'assurer la sécurité des occupants. Malgré cela, la situation présente toujours un danger pour les habitants au début de l'accompagnement en 2014 : risque d'affaissement du plancher haut des caves et d'une cage d'escalier, présence de plomb dans les canalisations et la peinture (saturnisme) qui a justifié une injonction de travaux de la préfecture.

Travaux réalisés

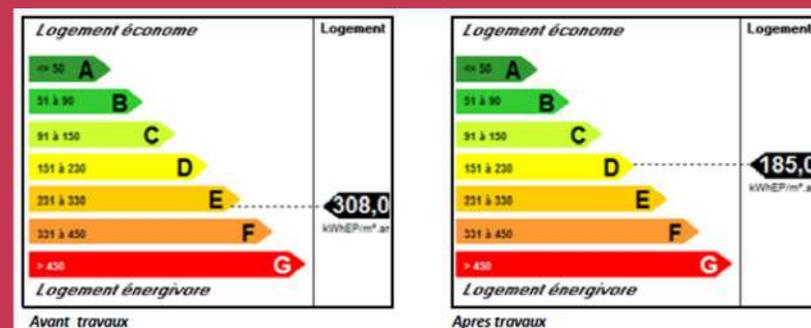
Suite à plusieurs années d'accompagnement, le programme de travaux choisi par la copropriété est un très bel exemple de travaux de réhabilitation globale associés à d'ambitieux travaux de rénovation énergétique embarqués permettant près de 40% de gain énergétique.

3 tranches de travaux ont été réalisées entre 2014 et 2018, échelonnées dans le temps selon le niveau d'urgence :

- Traitement de l'humidité, renforcement de la structure des caves, réfection de la plomberie et suppression du plomb dans les peintures.
- Réfection des cages d'escalier, ravalement avec isolation thermique par l'extérieur, réfection de la couverture avec isolation.
- Création de ventilation et réfection des réseaux enterrés.

Financement

Au total, ce sont plus de 850 000 € de travaux votés. Ce coût est couvert à 51% par des subventions publiques, dont plus de 60 000 € pour la réhabilitation et 28 000 € pour l'isolation de toiture accordés par GPSO.



- Accompagner et aider les propriétaires modestes dans leur projet de travaux.
- Adapter le parc au vieillissement et au handicap.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Favoriser la remise en location des logements vacants.

→ LES AIDES EN SECTEUR DIFFUS : LA MISSION DE CONSEIL ET D'ASSISTANCE AUX PARTICULIERS POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX

◇ « MIEUX CHEZ MOI » : UN DISPOSITIF GRATUIT DE CONSEIL ET D'ACCOMPAGNEMENT OUVERT A TOUS

Afin d'accompagner les habitants du parc privé diffus du territoire dans leurs projets d'amélioration de leur logement, GPSO a créé depuis le 1^{er} octobre 2015 le dispositif « Mieux chez Moi ». Ce dispositif a pour but d'offrir conseil et accompagnement technique gratuit à tous les habitants ayant un projet de travaux d'amélioration de leur logement et/ou de leur copropriété (adaptation, rénovation énergétique, amélioration diverse). Une assistance administrative et financière est également proposée afin de mobiliser l'ensemble des aides existantes accessibles aux habitants, notamment modestes, à travers le montage et dépôt de dossiers de demande de subvention. Le dispositif Mieux chez Moi permet notamment d'accéder à l'aide financière d'un maximum de 3 000 € accordée par GPSO pour l'adaptation des logements à l'âge et au handicap.

Le service de conseil et d'accompagnement est proposé lors de 20 permanences mensuelles sans rendez-vous tenues dans 5 villes du territoire. Les habitants peuvent se rendre autant que de besoin dans toutes les permanences de leur choix. Une permanence téléphonique (01 41 10 81 10) permet également aux habitants de bénéficier du dispositif, ainsi qu'un site internet dédié (seineouest.aideshabitat.com).

Le dispositif Mieux chez Moi prend la suite des anciennes permanences Habitat du PACT Haut de Seine tout en uniformisant le service proposé sur l'ensemble du territoire. Une équipe de conseillers spécialisés en amélioration de l'habitat est chargé de l'animation du dispositif. Dans le cadre d'un marché public (2015-2019), GPSO a missionné la société Urbanis, opérateur agréé par l'Anah, pour assurer cette mission.

◇ UNE NETTE HAUSSE DES CONTACTS ET MENAGES CONSEILLES AVEC LE RENOUVEAU DU DISPOSITIF

Le dispositif Mieux chez Moi a été marqué en 2016 par la volonté de renouvellement du dispositif, avec notamment un nouveau plan de communication et la volonté de diffuser l'information au public via un tissu partenarial conforté. La dynamique de promotion du dispositif auprès des habitants du territoire a été maintenue en 2017.

425 personnes (contre 250 en 2015) ont sollicité l'opérateur du dispositif Mieux chez Moi pour une première demande de renseignement en 2016. Une augmentation importante (+66%) du nombre de primo-contacts est à noter entre 2015 et 2016. En 2017, on enregistre en revanche une légère baisse du nombre de primo-contacts (385 personnes, -10%).

En revanche, le nombre de personnes reçues en permanence (450 personnes en 2016 et 2017 contre 863 en 2015) a enregistré une forte baisse (- 41% puis stabilisation). Vu la hausse des primo-contacts, cette baisse n'est pas préjudiciable à l'efficacité du dispositif mais traduit simplement la diversification et la dématérialisation des modes de contacts et de suivi de l'opérateur (téléphone, courrier, courriel, permanence, événements). De fait, 51% des contacts ont été réalisés par téléphone.

◇ L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES DANS LEURS PROJETS DE TRAVAUX

La loi Grenelle 2 et son décret d'application du 27 janvier 2012, instaurent l'obligation pour les copropriétés construites avant 2001 et équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, de faire procéder avant le 1^{er} janvier 2017 à un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif pour les copropriétés de moins de 50 lots ou à un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots. Ces obligations ont mené certaines copropriétés à conduire d'importants travaux de rénovation énergétique.

Le dispositif « Mieux Chez Moi » s'adresse également aux propriétaires qui réalisent des travaux en parties communes. A ce titre, des conseils personnalisés ont été apportés à chaque copropriétaire sur les aides financières mobilisables au vu de leur situation (aide Habiter Mieux de l'Anah pour les personnes modestes, notamment). Après le vote en assemblée générale des travaux, le montage des dossiers de

demandes de subventions a été réalisé gratuitement auprès des copropriétaires dans le cadre du dispositif Mieux Chez Moi.

Ce sont 168 (en 2016) et 145 (en 2017, soit -13%) copropriétaires, occupants ou bailleurs, qui ont sollicité conseil et accompagnement pour un projet de travaux en parties communes. En parallèle, 21 (en 2016) et 30 (en 2017, soit +42%) ménages ont pu bénéficier de l'accompagnement jusqu'au dépôt des demandes de subventions auprès des différents financeurs. Parmi ces demandes, plus de 60% (en 2016) ou 95% (en 2017, soit + 35 points) des dossiers concernant des travaux de rénovation énergétique.

Ces copropriétaires représentent 71 (en 2016) et/ou 73 adresses (en 2017, soit +3%) réparties sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest. Les travaux envisagés sont de nature diverse. On note une prépondérance des projets de travaux d'amélioration énergétique avec une intervention sur le clos et le couvert. Certaines copropriétés s'engagent dans une rénovation énergétique globale en projetant la réalisation de plusieurs postes de travaux, dont notamment :

- Résidence Cœur de Meudon, 1-13 rue du Parc à Meudon, 174 logements, rénovation BBC ;
- Résidence Pierre de Coubertin, 93-95 avenue Pierre Grenier à Boulogne-Billancourt, 203 logements, rénovation BBC ;
- 135 route de la Reine à Boulogne-Billancourt, 60 logements, rénovation BBC ;
- 51-53 rue Jean Bleuzen à Vanves, 58 logements, rénovation thermique globale.

◇ LES PROJETS DE TRAVAUX TERMINES BENEFICIANT D'UN FINANCEMENT

265 (en 2016) et/ou 234 (en 2017, soit -11%) dossiers actifs ont été suivis, rassemblant les personnes dont la demande de subvention est en cours de montage et ceux pour qui la demande d'aide est déposée et les travaux en cours. Parmi eux, 16 dossiers (101 en 2015, soit -84%) correspondant à 251 056 € de travaux générés ont pu être clôturés suite à la bonne réalisation du projet de travaux en 2016. Cette forte baisse s'explique principalement par la transition lors du changement de prestataire : Soliha s'est engagé à clôturer tous les dossiers ouverts jusqu'à septembre 2015 et n'a donc pas transféré de dossiers actifs à Urbanis. Les dossiers clôturés en 2016 sont donc exclusivement des dossiers démarrés après octobre 2015, ce qui exclut mécaniquement tous les projets de travaux ne pouvant être

menés à terme en une seule année, notamment ceux en copropriété. En 2017, ce sont 56 dossiers (soit +250% par rapport au niveau 2016 et -44% par rapport au niveau de 2015) correspondant à 408 079 € de travaux générés qui ont pu être clôturés suite à la bonne réalisation du projet de travaux. Cette reprise s'explique par la maturation des projets de travaux suite au changement de prestataire fin 2015.

De façon générale, les travaux d'adaptation à l'âge et au handicap représentent presque la moitié des projets de travaux accompagnés. Les travaux de rénovation énergétique (projet global en parties communes ou au moins deux postes de travaux en partie privative) représentent environ 10% des projets accompagnés, mais les travaux de menuiserie (13% en 2016, 18% en 2017) ou de remplacement de chaudière (12% en 2016, 7% en 2016) ont également un impact sur l'efficacité énergétique des logements. Les travaux d'entretien, notamment la mise aux normes des réseaux, permettant de prévenir le vieillissement et la dégradation du parc ainsi que des travaux d'amélioration du confort des logements sont en augmentation en 2017 : 20% des travaux réalisés (réseaux, structure, autre) en 2017 contre 13% en 2016.

◇ LES AIDES AUX TRAVAUX MOBILISEES DANS LE CADRE DE MIEUX CHEZ MOI

Afin de permettre à chaque propriétaire de financer son projet de travaux selon ses capacités financières, 22 subventions ont été attribuées et versées à 16 propriétaires en 2016 pour un montant de 92 817 € et 78 subventions ont été attribuées et versées à 56 propriétaires en 2017 pour un montant de 185 645 €.

Les premiers financeurs sont GPSO (via son aide à l'adaptation des logements à l'âge et au handicap), et le département des Hauts de Seine (via principalement son aide pour l'adaptation de l'habitation des personnes âgées) qui financent respectivement près de 40% des subventions mobilisées. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) finance quant à elle 13% des subventions, via des aides à l'adaptation et pour la réhabilitation de l'habitat dégradé. Les autres financeurs sont la CNAV à hauteur de 5% ainsi que divers autres financeurs à hauteur de 2% (CPAM, CCAS, mutuelles, etc.)

Les financements mobilisés dans le cadre de Mieux chez Moi permettent d'atteindre un taux moyen de couverture des coûts de travaux par les subventions de 47% (en 2016) ou 51% (en 2017, soit +4 points). Parmi les bénéficiaires des subventions, 50

IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, le registre national d'immatriculation est un outil de connaissance de l'état des copropriétés. Il a vocation à réunir les informations essentielles, comme le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures. Ce registre a également pour objectif de faciliter la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements des copropriétés. Un arrêté du 10 octobre 2016 désigne l'Agence nationale de l'habitat (Anah) comme le teneur du registre et définit les conditions dans lesquelles les demandes d'ouverture d'accès et de consultation sont formulées.

Accessibles aux EPT tels GPSO, ces données ont un caractère strictement confidentiel et ne peuvent être utilisées à d'autres finalités que celles définies par la loi et précisées par une charte. Le registre peut ainsi alimenter les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les observatoires locaux de l'habitat, les dispositifs locaux subventionnés par l'Anah tels que l'Opération Habitat Qualité, et contribuer à l'analyse et à la compréhension du processus de fragilisation des copropriétés.

La procédure d'immatriculation est réalisée par voie dématérialisée sur le site Internet du registre national.

À l'issue de son immatriculation, la copropriété se voit attribuer un numéro national par le teneur du registre. Ce numéro sera mentionné dans l'acte de vente des lots de

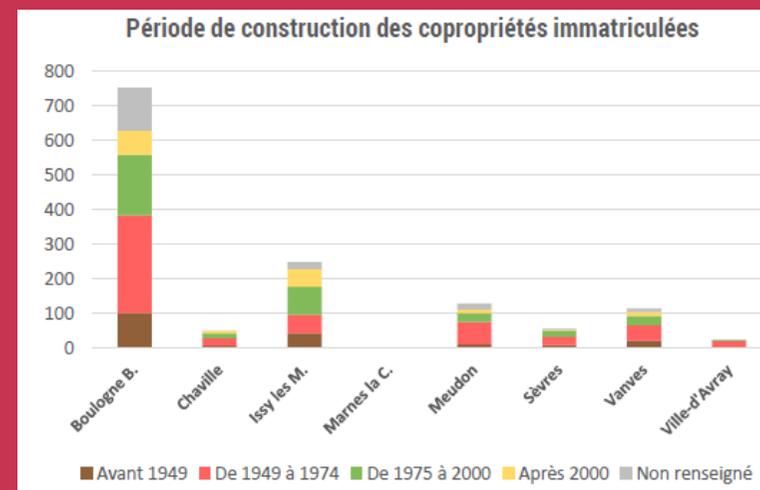
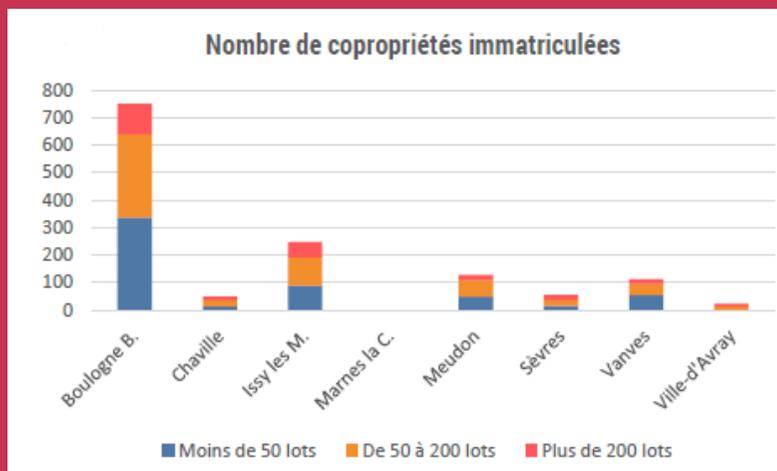
copropriété. A défaut d'immatriculation ou d'actualisation annuelle des données, la copropriété ne pourra bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics (comme celles de l'Anah) ou de collectivités territoriales. Le syndic s'expose également à une sanction financière plafonnée à 20 euros par lot et par semaine.

L'obligation d'immatriculation au registre national concernait les copropriétés de plus de 200 lots avant le 31 décembre 2016 et touche les autres copropriétés de manière progressive : copropriétés entre 50 et 200 lots avant le 31 décembre 2017, et pour les autres avant le 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2017, 1730 copropriétés étaient immatriculées sur le territoire.

Les premières statistiques collectées apportent les éclairages suivants :

- 94 % ont un syndic professionnel et 1 % un syndic bénévole.
- 17% de copropriétés ont plus de 200 lots, 41% entre 50 et 200 lots, 41% moins de 50 lots.
- 14% des copropriétés immatriculées ont été construites avant 1949, 37% entre 1949 et 1974, 25% entre 1975 et 2000, 11% après 2000.
- 261 copropriétés au registre sont potentiellement éligibles au dispositif « copropriétés fragiles » de l'Anah soit 19% des copropriétés immatriculées.
- 45 copropriétés ont un taux d'impayés supérieur à 50%.



% (en 2016) ou 64% (en 2017, soit +14 points) sont des propriétaires occupants très modestes au sens de l'Anah. Ces chiffres montrent que le dispositif Mieux chez Moi permet véritablement d'accompagner à la réalisation de travaux que les

Bilan des actions 2016-2017

L'accompagnement des habitants dans leur projet de travaux s'est traduit par :

- 385 primo-contacts et 234 dossiers actifs en 2017 (425 et 265 en 2016)
- 145 copropriétaires répartis dans 73 adresses conseillés pour des travaux en parties communes (168 dans 71 adresses en 2016)
- 56 projets de travaux réalisés en 2017 ayant bénéficié d'un accompagnement (16 en 2016)
- 185 645 euros de subventions sollicitées pour un montant de travaux générés de 408 079 euros (92 817 € de subventions pour 251 056 € de travaux en 2016)
- Près de 100 000 euros financés par GPSO en 2017 pour l'accompagnement des ménages (coût d'ingénierie identique en 2016)

propriétaires n'auraient pu mener à bien sans aide au financement. De plus, les bénéficiaires sont majoritairement âgés : 25% (en 2016) ou 37% (en 2017, soit +12 points) de 60-79 ans et 42% (en 2016) ou 30% (en 2017, soit -12 points) de plus de 80 ans. Cette répartition s'explique par la prépondérance des projets d'adaptation des logements à l'âge et au handicap.

3) AMELIORER LES LOGEMENTS DU PARC LOCATIF SOCIAL

→ RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : PRÉVENIR TOUT PHÉNOMÈNE DE DÉGRADATION

GPSO compte 29 844 logements sociaux (SRU 2017), soit 20,02% du parc des résidences principales. Le parc social est globalement en bon état de confort. Il est

Chiffres clés 2015 (Filocom)

- 15% des logements sociaux ont été construits avant 1949.
- 4 850 ménages, résidant dans le parc social, sont sous le seuil de pauvreté et potentiellement en situation de précarité énergétique.

plus récent que le parc de logements privés du territoire, avec 46 % du parc social construit à partir de 1975, contre 33 % dans le parc privé (Données FILOCOM 2015).

Néanmoins, certains immeubles montrent des signes de vieillissement qui induisent une augmentation des charges locatives, notamment énergétiques, problématiques au vu des ressources de certains locataires en place.

→ LES RÉHABILITATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

◇ LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

En 2017, GPSO a participé au financement d'une opération de réhabilitation de 556 logements sociaux à Meudon-la-Forêt, portant en particulier sur le traitement des façades et l'étanchéité des toitures terrasses. La subvention attribuée à cette opération a été de 389 200 €, représentant un montant de 700 € par logement (voir encadré). De plus, en 2016 et 2017 GPSO a garanti les emprunts nécessaires à la réalisation de quatre opérations de réhabilitation comprenant 254 logements.

Le quartier du Pont de Sèvres, situé à Boulogne-Billancourt et construit dans les années 1970, est en cours de rénovation depuis la signature en juillet 2008 de la convention entre la ville de Boulogne-Billancourt et l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et de nombreux autres partenaires. Le montant global des travaux envisagés porte sur 120 millions d'euros d'investissement et concerne 5 000 résidents. Ce projet d'ampleur vise à désenclaver, restructurer et redynamiser ce site de 10 hectares qui a été classé en Zone Urbaine Sensible jusqu'en 2014 et qui est devenu un Quartier de Veille Active. Le quartier du Pont de Sèvres compte 1 250 logements sociaux, 950 logements en copropriété, 3 tours de bureaux, un centre commercial et 4 000 places de stationnement ;

Le projet prévoit notamment de réhabiliter 792 logements sociaux et leurs parties communes répartis dans quatre immeubles de l'office public Paris Habitat. Ces logements font l'objet d'un programme de rénovation complet axé sur l'amélioration des performances électriques et du confort des habitants (électricité, plomberie, ravalement de façades, remplacement des menuiseries, rénovation des halls, végétalisation des toits terrasse, etc.). Par ailleurs, les locaux associatifs en rez-de-chaussée seront réaménagés. L'ensemble de ces travaux, chiffrés à plus de 39 M € sont financièrement accompagnés par la ville de Boulogne-Billancourt via la garantie des emprunts contractés par Paris Habitat, ce qui lui permettra de bénéficier d'un droit de réservation sur 20% des logements concernés, soit 158

REHABILITATION D'UN ENSEMBLE DE 556 LOGEMENTS A MEUDON-LA-FORET

Situés à l'entrée du quartier, en lisière du bois de Meudon, les groupes Meudon 1 et 2, propriétés de la SA d'HLM IRP, comportent respectivement 556 et 627 logements sociaux.

Construits en 1962, et ayant fait l'objet de plusieurs réhabilitations ponctuelles entre 2003 et 2014, les 7 bâtiments du groupe Meudon 1 bénéficieront d'une réhabilitation lourde avec le concours de GPSO, pour un prix de revient d'environ 11 500 € par logement.

Avec une livraison prévue pour la fin de l'année 2019, le programme de travaux comprend notamment le traitement des façades avec une isolation par l'extérieur, la réfection de l'étanchéité des toitures, le remplacement des portes palières, et la réfection des systèmes de chauffage-ventilation-plomberie et d'électricité.

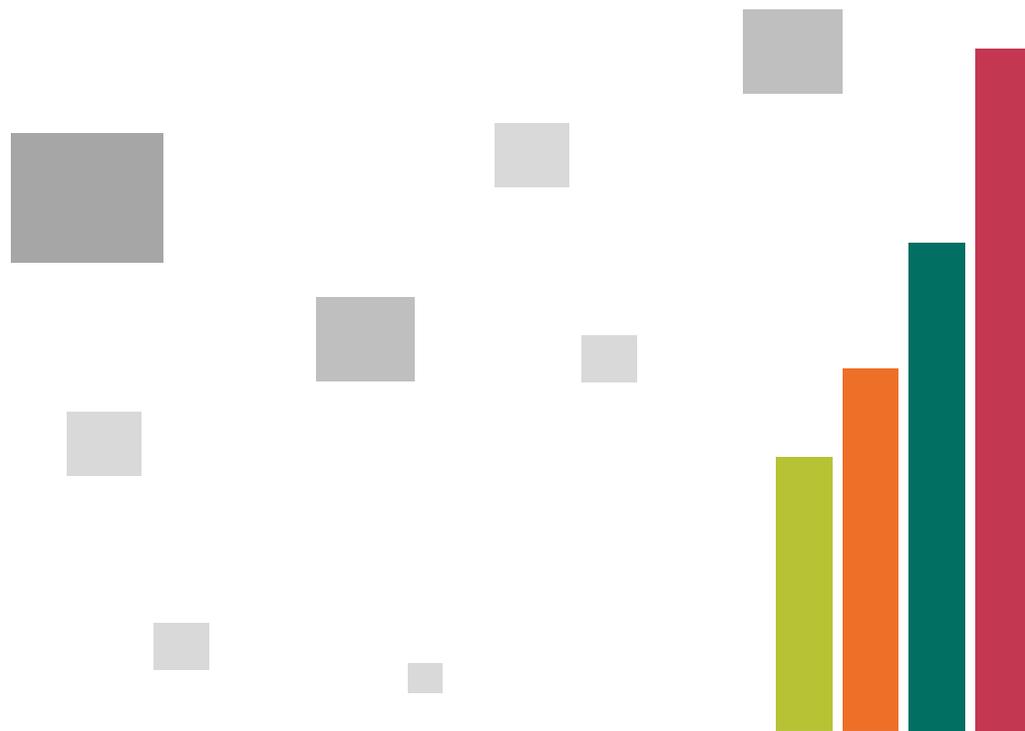
En 2018, la décision de réhabiliter le groupe Meudon 2 a été actée, faisant également l'objet d'un financement de GPSO.



logements. L'avenant de clôture de l'opération ANRU signé fin 2015, prévoit une dernière phase de travaux concernant notamment le réaménagement de la place haute qui sera engagée en 2018 (atténuation des bruits grâce à de nouveaux revêtements de sols et la végétalisation des espaces, amélioration des accès aux halls d'immeubles...). Les travaux doivent être achevés en 2020.

Bilan des actions 2016-2017

- 1 résidence de 556 logements en cours de réhabilitation avec le concours de GPSO.
- Achèvement des travaux d'un quartier ANRU (792 logements sociaux réhabilités).

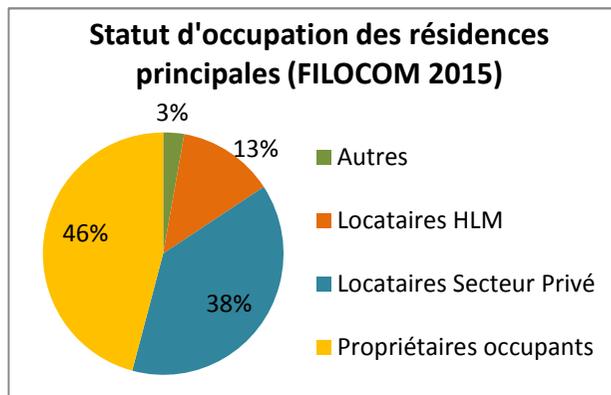


BOULOGNE-BILLANCOURT

CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 119 127 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 67 490 dont 85% de résidences principales, 7% de logements vacants, 7% de résidences secondaires et 1% de meublés (FILOCOM 2015)



◇ CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 535 dont 465 logements privés et 70 logements locatifs sociaux,
- en 2017 : 286 dont 177 logements privés et 109 sociaux (données Ville).

PARC PRIVÉ

→ MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES BASE BIEN 2016 ET 2017)

◇ VOLUME DES VENTES :

En 2016 : 2 396 appartements anciens (+ 8 % par rapport à 2015), 175 appartements neufs et 58 maisons anciennes

En 2017 : 2 613 appartements anciens (+ 9 % par rapport à 2016), 194 appartements neufs et 69 maisons anciennes

◇ PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION :

En 2016 :

- pour un appartement ancien : 7 060 euros/m² (+ 1,9 % par rapport à 2015)
- pour un appartement neuf : 9 030 euros/m² (+10,5 % par rapport à 2015)

En 2017 :

- pour un appartement ancien : 7 570 euros/m² (+ 7,2 % par rapport à 2016)
- pour un appartement neuf : 9 750 euros/m² (+ 8,0 % par rapport à 2016)

◇ PRIX MOYEN LOCATIF :

21,2 euros par m² en 2017 (Données CLAMEUR)

→ AMÉLIORATION DE L'HABITAT

◇ MIEUX CHEZ MOI

En 2016 :

- 178 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 6 projets de travaux soldés,
- 12 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 6 visites d'ergothérapie prises en charge soit 35 847 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

En 2017 :

- 152 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 13 projets de travaux soldés,
- 10 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 4 visites d'ergothérapie prises en charge soit 28 679 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

◇ OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ 1)

Immeubles suivis :

- 50 immeubles accompagnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général,
- 1 immeuble accompagné dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde,
- 11 immeubles accompagnés dans le cadre d'une « OPAH Copropriété ».

Montant des subventions attribuées par GPSO :

- en 2016 : 59 693 euros,
- en 2017 : 327 618 euros.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 7 183 (Source : Système National d'Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE BOULONNAIS

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 8 684

Pourcentage SRU: 14,65 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 592

◇ AGRÈMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017

En 2016, 282 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 111-113 rue Gallieni : 13 logements dont 2 PLAI, 6 PLUS et 5 PLS,
- 203-205 rue Gallieni : 14 logements dont 3 PLAI, 5 PLUS et 6 PLS,
- 21 rue Georges Sorel : 17 logement dont 6 PLAI, 8 PLUS et 3 PLS,
- 3-5 rue Esnault-Pelterie : 30 logements dont 9 PLAI, 12 PLUS et 9 PLS,
- 42-44 rue de Meudon : 115 logements PLAI issus de la résidentialisation du FTM*.
- 71 bis rue Bellevue / rue Gallieni : 93 logements dont 28 PLAI et 65 PLUS

En 2017, 53 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 201 rue Gallieni : 12 logements dont 3 PLAI, 5 PLUS et 4 PLS,
- 81 rue de Bellevue : 15 logements dont 2 PLAI, 2 PLUS et 11 PLS,
- CHU de l'Olivier dans le quartier du Trapèze : 26 logements PLAI.

RÉSIDENCES SOCIALES ET PRIVÉES SPÉCIFIQUES

◇ RESIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation, maisons relais	4 structures	202 places
Foyer à destination des personnes handicapées	5 structures	160 places
Résidence étudiante	3 structures	420 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	6 structures	391 places
Résidence sociale	2 structures	107 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	4 structures	167 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs migrants	4 structures	739 places

◇ RESIDENCES PRIVEES

Résidence étudiante privée avec services	3 structures	368 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	3 structures	269 places

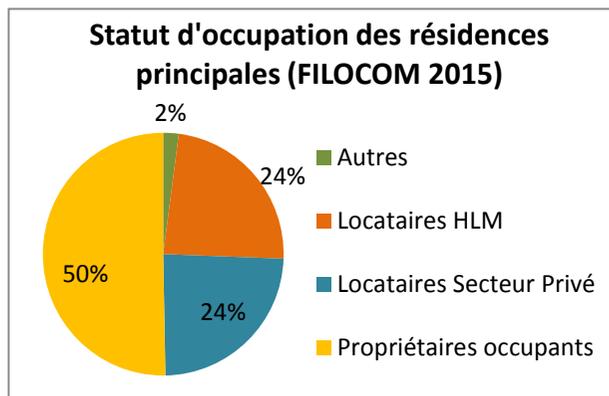


CHAVILLE

CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 20 308 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 9 882 dont 90% de résidences principales, 7% de logements vacants et 2% de résidences secondaires (FILOCOM 2015).



◇ CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 62 logements privés,
- en 2017 : 131 logements dont 76 logements privés et 55 logements sociaux (données Ville).

PARC PRIVÉ

→ MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES BASE BIEN 2016 ET 2017)

◇ VOLUME DES VENTES :

En 2016, 212 appartements anciens (+ 12 % par rapport à 2015), 60 appartements neufs et 90 maisons anciennes

En 2017, 305 appartements anciens (+ 44 % par rapport à 2016), 115 appartements neufs et 99 maisons anciennes

◇ PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION :

En 2016 :

- pour un appartement ancien : 4 430 euros / m² (- 3,1 % par rapport à 2015)
- pour un appartement neuf : 7 300 euros / m²

En 2017 :

- pour un appartement ancien : 4 690 euros / m² (+ 5,9 % par rapport à 2016)
- pour un appartement neuf : 7 000 euros / m² (- 4,1 % par rapport à 2016)

◇ PRIX MOYEN LOCATIF :

19,1 euros par m² en 2017 (Données CLAMEUR)

→ AMÉLIORATION DE L'HABITAT

◇ MIEUX CHEZ MOI

En 2016 :

- 21 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration.

En 2017 :

- 17 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 2 projets de travaux soldés,
- 2 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans le logement d'une personne âgée et/ou handicapée et 1 prise en charge d'ergothérapie soit 5 590 euros de subventions.

◇ OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ 2)

Immeubles suivis :

- 4 immeubles accompagnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habitat Dégradé »

Montant des subventions attribuées par GPSO :

- en 2016 : pas de subvention attribuée,
- en 2017 : 1 455 euros.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 960 (sources : données DRIHL 92 – Système National d'Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE CHAVILLOIS

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 2 252

Pourcentage SRU: 24,53%

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 270

◇ AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017

En 2016, 31 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 491 rue Roger Salengro : 30 logements dont 6 PLUS et 24 PLS,
- 5 rue des Blanchisseuses : 1 logement PLAI.

En 2017, 59 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 274 avenue Roger Salengro : 21 logements dont 6 PLAI, 9 PLUS et 6 PLS,
- 28 rue Anatole France : 4 logements PLAI,
- 42 rue du Pavé des Gardes : 9 logements PLS,
- 996-1020 avenue Roger Salengro : 25 logements PLAI.

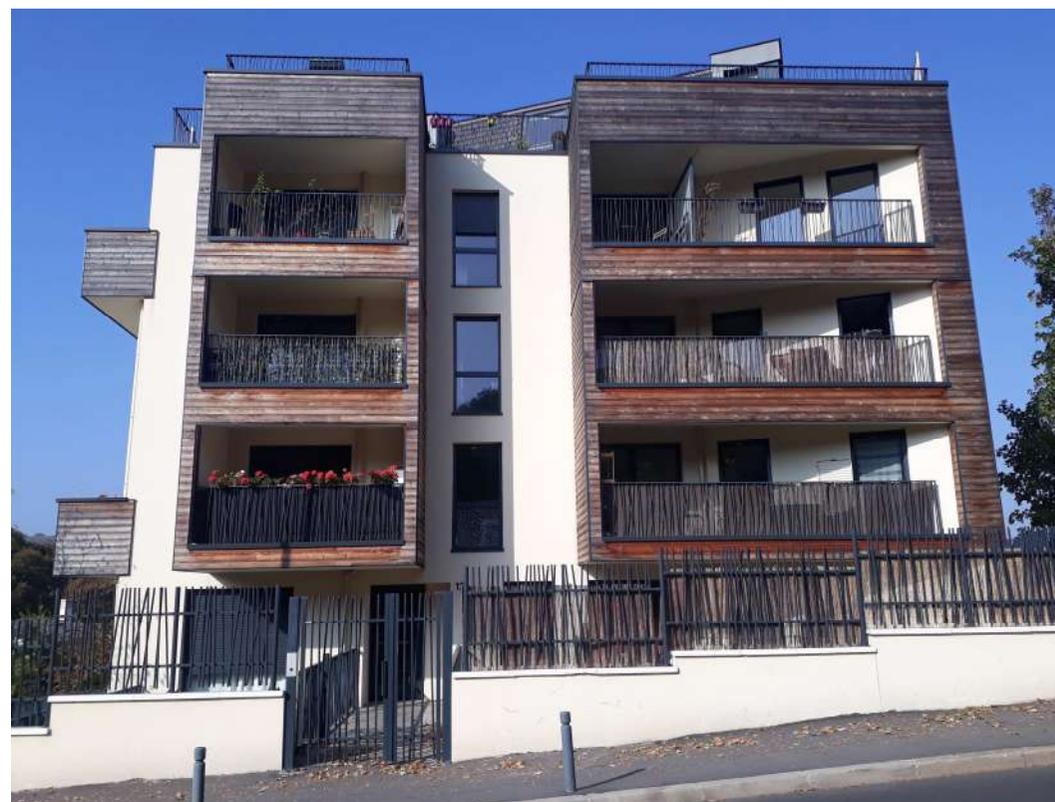
RÉSIDENCES SOCIALES ET PRIVÉES SPÉCIFIQUES

◇ RESIDENCES SOCIALES

Foyer à destination des personnes handicapées	4 structures	70 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	2 structures	280 places

◇ RESIDENCES PRIVEES

Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structure	104 places
--	-------------	------------

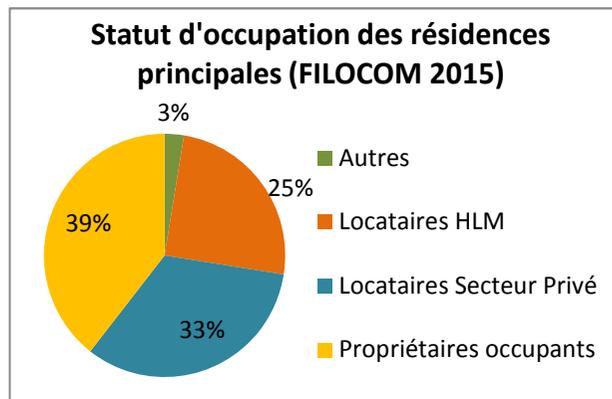


ISSY-LES-MOULINEAUX

CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 69 941 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 36 777 dont 87% de résidences principales, 7% de logements vacants, 5% de résidences secondaires et 1% de meublés (FILOCOM 2015)



◇ CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 608 logements dont 455 logements privés et 153 logements sociaux,
- En 2017 : 434 logements dont 358 logements privés et 76 logements sociaux (Données Ville).

PARC PRIVÉ

→ **MARCHE DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES BASE BIEN 2016 ET 2017)**

◇ VOLUME DES VENTES :

En 2016, 881 appartements anciens (+ 32 % par rapport à 2015), 160 appartements neufs et 42 maisons anciennes

En 2017, 875 appartements anciens (- 0,7 % par rapport à 2016), 268 appartements neufs et 43 maisons anciennes

◇ PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION :

En 2016 :

- pour un appartement ancien : 6 480 euros / m² (+ 0,5 % par rapport à 2015)
- pour un appartement neuf : 8 730 euros / m² (- 0,9 % par rapport à 2015)

En 2017 :

- pour un appartement ancien : 6 720 euros / m² (+ 3,7 % par rapport à 2016)
- pour un appartement neuf : 9 060 euros / m² (+ 3,8 % par rapport à 2016)

◇ PRIX MOYEN LOCATIF :

21,8 euros par m² en 2017 (Données CLAMEUR)

→ AMÉLIORATION DE L'HABITAT

◇ MIEUX CHEZ MOI

En 2016 :

- 51 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 3 projets de travaux soldés,
- 7 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 5 visites d'ergothérapie prises en charge soit 17 147 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

En 2017 :

- 59 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 12 projets de travaux soldés,
- 4 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 1 visite d'ergothérapie prise en charge soit 12 198 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

◇ OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ 2)

Immeubles suivis :

- 27 immeubles accompagnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habitat Dégradé »,
- 6 immeubles accompagnés dans le cadre d'une « OPAH Copropriété ».

Montant des subventions attribuées par GPSO :

- en 2016 : 42 787 euros,
- en 2017 : 81 824 euros.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 4 822 (sources : données DRIHL 92 – Système National d'Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE ISSÉEN

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 7 594

Pourcentage SRU: 23,44%

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 551

◇ AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017

En 2016, 39 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 19 rue Tolstoï : 16 logements PLS,
- 21-25 rue Aristide Briand : 15 logements PLS,
- 7-7 bis rue des Peupliers / 9 rue des Acacias : 8 logements PLS.

En 2017, 121 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 105 avenue de Verdun : 18 logements dont 4 PLAI, 9 PLUS et 5 PLS,
- rue Ernest Renan / rue Séverine : 48 logements dont 10 PLAI, 24 PLUS et 14 PLS,
- rue du Général Leclerc / rue Horace Vernet : 55 logements dont 22 PLUS et PLS.

RÉSIDENCES SOCIALES ET PRIVÉES SPÉCIFIQUES

◇ RÉSIDENCES SOCIALES :

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation, maisons relais	3 structures	75 places
Foyer à destination des personnes handicapées	1 structure	30 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	4 structures	345 places
Résidence sociale	4 structures	249 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	3 structures	265 places

◇ RESIDENCES PRIVEES :

Résidence étudiante privée avec services	6 structures	658 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structure	94 places



MARNES-LA-COQUETTE

◇ AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017

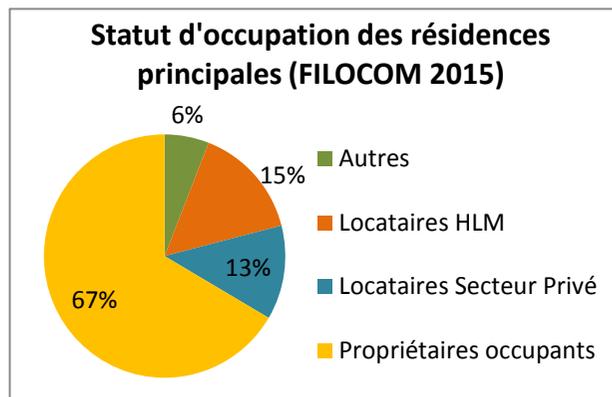
En 2016, 7 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 7 ter rue Yves Cariou : 7 logements PLAI.

CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 1 801 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 704 dont 90% de résidences principales, 6% de logements vacants, 4% de résidences secondaires et 1% de meublés (FILOCOM 2015).



◇ CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 35 logements sociaux,
- en 2017 : 1 logement privé.

PARC LOCATIF SOCIAL

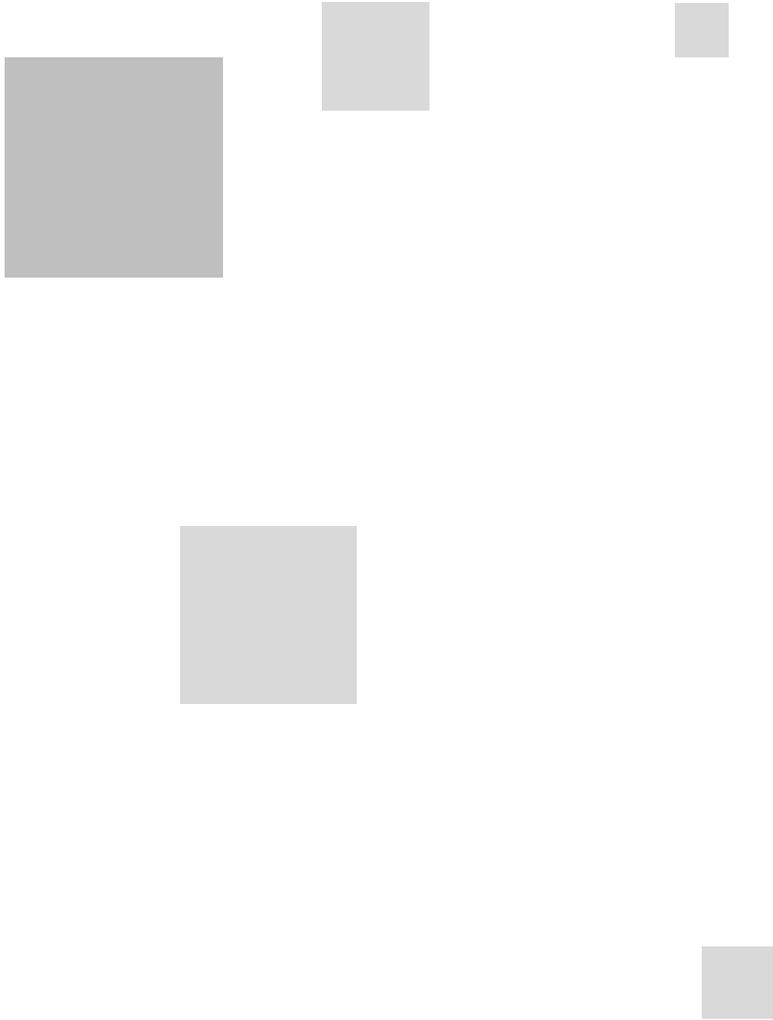
Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 53 (sources : données DRIHL 92 – Système National d'Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE DE MARNES-LA-COQUETTE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 82

Pourcentage SRU: 13,02 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 67

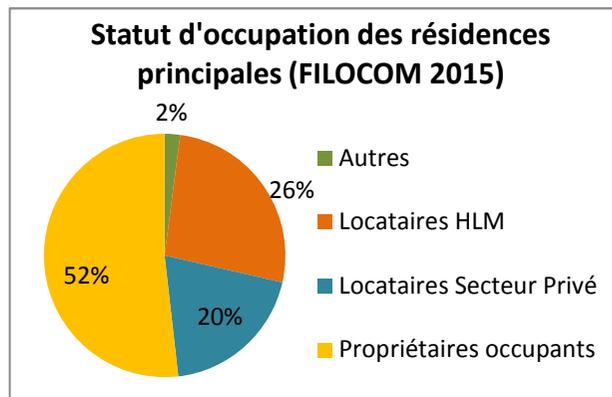


MEUDON

CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 46 030 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 21 585 dont 91% de résidences principales, 7% de logements vacants et 2% de résidences secondaires (FILOCOM 2015).



◇ CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 341 logements dont 302 logements privés et 39 logements sociaux,
- en 2017 : 949 logements dont 709 logements privés et 240 logements sociaux (Données Ville).

PARC PRIVÉ

→ MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES BASE BIEN 2016 ET 2017)

◇ VOLUME DES VENTES :

En 2016, 590 appartements anciens (+ 15 % par rapport à 2015), 82 appartements neufs et 78 maisons anciennes

En 2017, 723 appartements anciens (+ 23 % par rapport à 2016), 131 appartements neufs et 121 maisons anciennes

◇ PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION :

En 2016 :

- pour un appartement ancien : 4 890 euros / m² (- 3,9 % par rapport à 2015)
- pour un appartement neuf : 6 830 euros / m² (+ 10,2 % par rapport à 2015)

En 2017 :

- pour un appartement ancien : 4 890 euros / m² (inchangé par rapport à 2016)
- pour un appartement neuf : 6 390 euros / m² (- 6,4 % par rapport à 2016)

◇ PRIX MOYEN LOCATIF :

15,5 euros par m² en 2017 (Données CLAMEUR)

→ AMÉLIORATION DE L'HABITAT

◇ MIEUX CHEZ MOI

En 2016 :

- 75 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 1 projet de travaux soldés,
- 5 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 3 visites d'ergothérapie prises en charge soit 14 386 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

En 2017 :

- 52 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 15 projets de travaux soldés,
- 4 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 2 visites d'ergothérapie prises en charge soit 10 340 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

◇ OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ 2)

Immeubles suivis :

- 6 immeubles accompagnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habitat Dégradé »,
- 10 immeubles accompagnés dans le cadre d'une « OPAH Copropriété ».

Montant des subventions attribuées par GPSO :

- en 2016 : 97 929 euros,
- en 2017 : 51 406 euros.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 1 958 (sources : données DRIHL 92 – Système National d'Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE MEUDONNAIS

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 5 311

Pourcentage SRU: 26,53 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 573

◇ AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017:

En 2016, 39 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 16 bis, rue du Dr Arnaudet : 39 logements dont 5 PLUS et 34 PLS.

En 2017, 331 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 83, rue de la République : 92 logements PLAI issus de la résidentialisation du FTM*,
- 11 avenue Villacoublay / rue Maskeret-Batia : résidence étudiante de 112 logements PLS,
- avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny : 127 logements dont 23 PLAI, 68 PLUS, et 36 PLS.

RÉSIDENCES SOCIALES ET PRIVÉES SPÉCIFIQUES

◇ RÉSIDENCES SOCIALES :

Foyer à destination des personnes handicapées	4 structures	79 places
Résidence étudiante	2 structures	191 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	3 structures	240 places
Résidence sociale	3 structures	128 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	1 structure	87 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs Migrants	1 structure	92 places

◇ RESIDENCES PRIVEES :

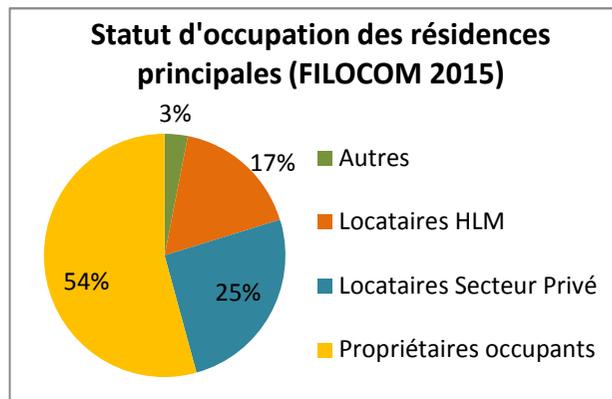
Résidence étudiante privée avec services	1 structure	58 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	2 structures	194 places



CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 23 718 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 10 679 dont 92% de résidences principales, 6% de logements vacants et 2% de résidences secondaires (FILOCOM 2015)



◇ CONSTRUCTION NEUVE :

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 295 logements dont 148 logements privés et 147 logements sociaux,
- En 2017 : 133 logements dont 95 logements privés et 38 logements sociaux (Données Ville).

PARC PRIVÉ

→ MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES BASE BIEN 2016 ET 2017)

◇ VOLUME DES VENTES :

En 2016, 330 appartements anciens (+ 12 % par rapport à 2015), et 84 maisons anciennes

En 2017, 382 appartements anciens (+ 16 % par rapport à 2016), 31 appartements neufs et 61 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION :

En 2016 :

- pour un appartement ancien : 4 800 euros / m² (+ 0,6 % par rapport à 2015)

En 2017 :

- pour un appartement ancien : 4 980 euros / m² (+ 3,8 % par rapport à 2016)
- pour un appartement neuf : 8 010 euros / m²

◇ PRIX MOYEN LOCATIF :

17,3 euros par m² en 2017 (Données CLAMEUR)

→ AMÉLIORATION DE L'HABITAT

◇ MIEUX CHEZ MOI

En 2016 :

- 30 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 2 projets de travaux soldés,
- 1 subvention de GPSO accordée pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 1 visite d'ergothérapie prise en charge soit 3 230 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

En 2017 :

- 34 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 5 projets de travaux soldés,
- 5 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 4 visites d'ergothérapie prise en charge soit 14 139 euros de subventions et de prises en charges de visites d'ergothérapeute.

◇ OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ 1)

Immeubles suivis :

- 20 immeubles accompagnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habitat Dégradé »,

- 3 immeubles accompagnés dans le cadre d'une « OPAH Copropriété ».

Montant des subventions attribuées par GPSO :

- en 2016 : 16 572 euros,
- en 2017 : 38 005 euros.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 1 105 (sources : données DRIHL 92 – Système National d'Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE SÉVRIEN

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 2 359

Pourcentage SRU: 23,93 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 403

◇ AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017:

En 2016, 172 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 24 avenue de la Division Leclerc : foyer pour jeunes travailleurs de 113 logements PLAI,
- 3 rue des Fontaines : 7 logements PLS,
- 30-32 rue Ernest Renan : 8 logements PLS,
- 46 rue Troyon : 38 logements dont 13 PLUS et 25 PLS,
- 62 rue des Binelles : 6 logements dont 2 PLUS et 4 PLS.

En 2017, 39 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 114-116 Grande Rue : 25 logements dont 5 PLUS et 20 PLS,
- 26 route du Pavé des Gardes : 4 logements PLS,
- 8-10 route du Pavé des Gardes : 10 logements dont 3 PLAI, 4 PLUS et 3 PLS.

RÉSIDENCES SOCIALES ET PRIVÉES SPÉCIFIQUES

◇ RÉSIDENCES SOCIALES :

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation, maisons relais	2 structures	37 places
Foyer à destination des personnes handicapées	1 structure	21 places
Résidence étudiante	1 structure	44 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	3 structures	216 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	1 structure	27 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs Migrants	1 structure	62 places

◇ RÉSIDENCES PRIVÉES :

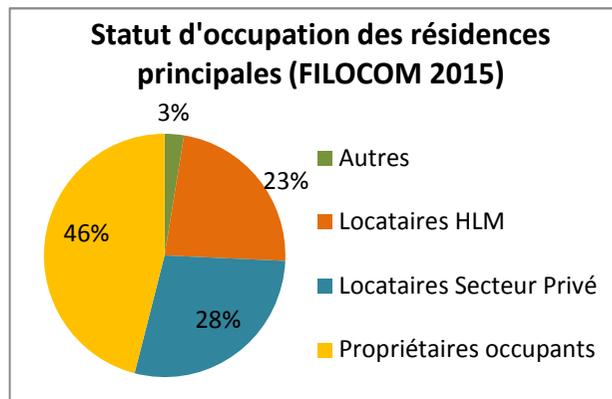
Résidence étudiante privée avec service	1 structure	200 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structure	102 places



CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 28 139 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 14 518 dont 88% de résidences principales, 7% de logements vacants, 4% de résidences secondaires et 1% de meublés (FILOCOM 2015)



◇ CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 408 logements dont 256 logements privés et 152 logements sociaux,
- en 2017 : 48 logements privés. (Données Ville).

PARC PRIVÉ

→ MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES BASE BIEN 2016 ET 2017)

◇ VOLUME DES VENTES :

En 2016, 310 appartements anciens (+ 1 % par rapport à 2015), 63 appartements neufs et 15 maisons anciennes

En 2017, 411 appartements anciens (+ 33 % par rapport à 2016), 157 appartements neufs et 32 maisons anciennes

◇ PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION :

En 2016 :

- pour un appartement ancien : 5 480 euros / m² (+ 2,6 % par rapport à 2015)
- pour un appartement neuf : 7 260 euros / m² (- 2,9 % par rapport à 2015)

En 2017 :

- pour un appartement ancien : 5 710 euros / m² (+ 4,2 % par rapport à 2016)
- pour un appartement neuf : 7 700 euros / m² (+ 6,1 % par rapport à 2016)

◇ PRIX MOYEN LOCATIF

15,5 euros par m² en 2017 (Données CLAMEUR)

→ AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- MIEUX CHEZ MOI

En 2016 :

- 57 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration.

En 2017 :

- 63 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 5 projets de travaux soldés,
- 5 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans le logement d'une personne âgée et/ou handicapée et 5 visites d'ergothérapie prises en charge soit 15 820 euros de subventions et prises en charge de visite d'ergothérapeute

◇ OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ 2)

Immeubles suivis :

- 11 immeubles accompagnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habitat Dégradé »,
- 4 immeubles accompagnés dans le cadre d'une « OPAH Copropriété ».

Montant des subventions attribuées par GPSO :

- en 2016 : 119 496 euros,
- en 2017 : 87 870 euros.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 1 251 (sources : données DRIHL 92 – Système National d’Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE À VANVES

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 3 022

Pourcentage SRU: 23,40%

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 240

◇ AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017 :

En 2016, 31 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 16 avenue Victor Hugo : 14 logements dont 3 PLAI, 6 PLUS et 5 PLS,
- Rue René Coche : 14 logements PLS,
- rue du Chevalier de la Barre : 3 logements PLAI.

RÉSIDENCES SOCIALES ET PRIVÉES SPÉCIFIQUES

◇ RÉSIDENCES SOCIALES

Foyer à destination des personnes handicapées	1 structure	27 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	2 structures	87 places

◇ RESIDENCES PRIVEES

Résidence étudiante privée avec service	3 structures	495 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	2 structures	168 places

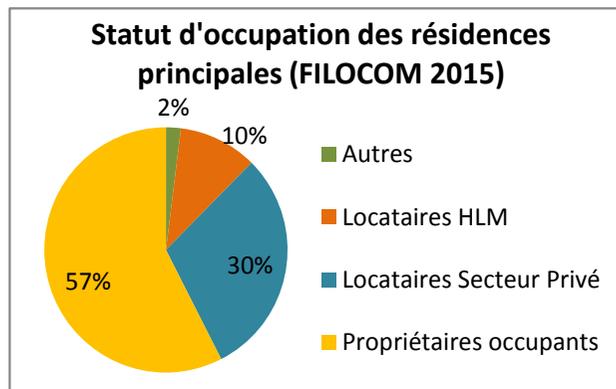


VILLE-D'AVRAY

CARTE D'IDENTITÉ

Population légale au 1^{er} janvier 2018 : 11 703 habitants en 2015 (Insee)

Nombre de logements : 5 139 dont 91% de résidences principales, 7% de logements vacants et 2% de résidences secondaires (FILOCOM 2015).



◇ CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier :

- en 2016 : 38 logements dont 4 logements privés et 34 logements sociaux,
- en 2017 : 7 logements privés (Données Ville).

PARC PRIVÉ

→ **MARCHE DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES BASE BIEN 2016 ET 2017)**

◇ VOLUME DES VENTES :

En 2016, 131 appartements anciens (+ 18 % par rapport à 2015) et 25 maisons anciennes

En 2017, 157 appartements anciens (+ 20 % par rapport 2016), et 24 maisons anciennes.

◇ PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION :

En 2016 pour un appartement ancien : 4 810 euros / m² (+ 2,8 % par rapport à 2015)

En 2017 pour un appartement ancien : 4 860 euros / m² (+ 1,0 % par rapport à 2016)

◇ PRIX MOYEN LOCATIF :

16,8 euros par m² en 2017 (Données CLAMEUR)

→ AMÉLIORATION DE L'HABITAT

◇ MIEUX CHEZ MOI

En 2016 :

- 13 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration,
- 3 subventions de GPSO accordées pour la réalisation de travaux d'adaptation dans les logements de personnes âgées et/ou handicapées et 1 visite d'ergothérapie prise en charge soit 8 929 euros de subventions et de prise en charges de visites d'ergothérapeute.

En 2017 :

- 8 habitants sollicitant un conseil pour des travaux d'amélioration et 1 projet de travaux soldé.

◇ OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ 2)

Immeubles suivis :

- 3 immeubles accompagnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habitat Dégradé ».

Montant des subventions attribuées par GPSO :

- en 2016 : 859 euros,
- en 2017 : aucune subvention n'a été attribuée.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs au 31 décembre 2017 : 265 (sources : données DRIHL 92 – Système National d'Enregistrement)

◇ DESCRIPTION DU PATRIMOINE DAGOVÉRIEN :

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 : 540

Pourcentage SRU: 11,27 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2017 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 194

◇ AGRÈMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016 ET 2017 :

En 2016, 40 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 184, rue de Versailles : 19 logements dont 3 PLAI, 6 PLUS et 10 PLS,
- 25, avenue Thierry : 11 logements dont 2 PLAI, 6 PLUS et 3 PLS,
- 41, rue de Sèvres : 10 logements dont 3 PLAI, 4 PLUS et 3 PLS.



En 2017, 31 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 103, rue de Versailles : 7 logements dont 3 PLAI, 3 PLUS et 1 PLS,
- 15, rue de Versailles : 2 logements PLS,
- 17, rue de Sèvres : 22 logements dont 7 PLAI, 8 PLUS et 7 PLS.

RÉSIDENCES SOCIALES ET PRIVÉES SPÉCIFIQUES

◇ RÉSIDENCES SOCIALES:

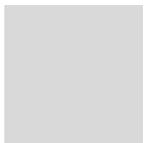
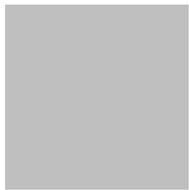
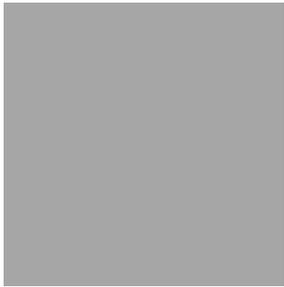
Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation, maisons relais	1 structure	21 places
Résidence étudiante	1 structure	40 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structure	31 places
Résidence sociale	1 structure	5 places

◇ RÉSIDENCES PRIVÉES:

Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structure	42 places
--	-------------	-----------

LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE EN 2016 et 2017

	Boulogne- Billancourt	Chaville	Issy-les- Moulineaux	Marnes-la- Coquette	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville- d'Avray
Pop légale (totale) au 1er janvier 2018 (Insee 2015)	119 127	20 308	69 941	1 801	46 030	23 718	28 139	11 703
Nombre de logements (Filocom 2015)	67 490	9 882	36 777	704	21 585	10 679	14 518	5 139
Prix médian d'un appartement ancien en accession en 2017 (BIEN)	7 570 €/m ²	4 690 €/m ²	6 720 €/m ²	/	4 890 €/m ²	4 980 €/m ²	5 710 €/m ²	4 860 €/m ²
Prix médian d'un appartement neuf en accession en 2017 (BIEN)	9 750 €/m ²	7 000 €/m ²	9 060 €/m ²	/	6 390 €/m ²	8 010 €/m ²	7 700 €/m ²	/
Prix moyen locatifs en 2017 (Clameur)	21,2	19,1	21,8	/	15,5	17,3	15,5	16,8
Nombre de logements neufs dans les DOC 2016	535	62	608	35	341	295	408	38
Nombre de logements neufs dans les DOC 2017	286	131	434	1	949	133	48	7
Nombre d'agrément de logements sociaux en 2016	282	31	39	7	39	172	31	40
Nombre d'agrément de logements sociaux en 2017	53	59	121	0	331	39	0	31
Pourcentage SRU 2017	14,65%	24,53%	23,44%	13,02%	26,53%	23,93%	23,40%	11,27%
Nombre de logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU 2017	8 684	2 252	7 594	82	5 311	2 359	3 022	540
Nombre de résidences principales décomptées à l'inventaire SRU 2017	59 283	9 182	32 392	630	20 019	9 858	12 916	4 791



LES NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU 2016

23 rue de Meudon BOULOGNE BILLANCOURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : VILOGIA

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 91 dont 6
PLA-I, 7 PLUS et 78 PLS

Typologie : 17 T1, 53 T2 et 21 T3



23 rue Marcel Bontemps BOULOGNE BILLANCOURT (RESIDENCE POUR ETUDIANTS)



BAILLEUR : EFIDIS

OPERATION : VEFA

Nombre de logements :
187 PLS

Typologie : 187 T1



20-26 et 30 rue Marcel Bontemps BOULOGNE BILLANCOURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST
HABITAT

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 110
dont 11 PLA-I, 55 PLUS et 44 PLS

Typologie : 26 T2, 49 T3, 21 T4 et
14 T5

47 rue Marcel Bontemps BOULOGNE BILLANCOURT (FOYER ACCUEIL MEDICALISE)

BAILLEUR : RESIDENCES SOCIALES
DE FRANCE

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 36 PLS

Typologie : 36 chambres



99 rue de Sully BOULOGNE BILLANCOURT (RESIDENCE JEUNES ACTIFS /

ETUDIANTS)



BAILLEUR : LOGIS
TRANSPORT

OPERATION :
CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements : 78
PLS

Typologie : 38 T1 et 40 T1'

1 rue Anatole France CHAVILLE

(LOGEMENTS FAMILIAUX)



BAILLEUR : HAUTS-DE-SEINE HABITAT

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 20 PLS

Typologie : 10 T2, 5 T3 et 5 T4

93 rue Albert Perdreux CHAVILLE

(LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST HABITAT

OPERATION : ACQUISITION
AMELIORATION

Nombre de logements : 11 PLAI

Typologie : 1 T1, 6 T2, 3 T3 et 1 T4



40 route du Pavé des Gardes

CHAVILLE (LOGEMENTS
FAMILIAUX)

BAILLEUR : DOMAXIS

OPERATION : CONSTRUCTION
NEUVE

Nombre de logements : 32, dont 12
PLUS et 20 PLS

Typologie : 1 T1, 19 T2, 7 T4, 4 T5 et
1 T6



19-25 cours de l'Ancienne Boulangerie ISSY-LES-MOULINEAUX (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST HABITAT

OPERATION : CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements : 74, dont 7 PLAI et 67 PLUS

Typologie : 28 T2, 22 T3 et 24 T4



3-5 rue des Peupliers ISSY-LES-MOULINEAUX (HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Association France Terre d'Asile

Nombre de logements : 1



45 rue de la Défense ISSY-LES-MOULINEAUX (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : Personne physique

Nombre de logements : 1

31-35-37 rue du Passeur de Boulogne ISSY-LES-MOULINEAUX (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST HABITAT

OPERATION : CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements : 95 dont 1 PLA-I et 94 PLUS

Typologie : 28 T2, 42 T3, 21 T4 et 4 T5





68 boulevard Gallieni ISSY-LES-MOULINEAUX (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : APEC Location

Nombre de logements : 1

10 rue Maisant MEUDON (LOGEMENT PASSERELLE)

BAILLEUR : HABITATS SOLIDAIRES

OPERATION : ACQUISITION AMELIORATION

Nombre de logements : 1 PLA-I

Typologie : T2

239 rue Jean-Jacques Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST HABITAT

OPERATION : CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements : 20 PLUS

Typologie : 5 T1, 7 T2, 7 T3 et 1 T4



24 rue des Fontaines SEVRES (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : IMMOBILIERE 3F

OPERATION : CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements : 26, dont 2 PLA-I, 8 PLUS et 16 PLS

Typologie : 3 T1, 6 T2, 8 T3, 8 T4 et 1 T5

**26 avenue de Verdun VANVES
(LOGEMENTS FAMILIAUX)**

BAILLEUR : OSICA

OPERATION : ACQUISITION
AMELIORATION

Nombre de logements : 6 PLS

Typologie : 6 T1



8 rue de Sèvres VILLE-D'AVRAY (LOGEMENTS FAMILIAUX)



BAILLEUR : IMMOBILIERE 3F

OPERATION : ACQUISITION
AMELIORATION

Nombre de logements : 6, dont 1
PLUS et 5 PLS

Typologie : 5 T1 et 1 T2

LES NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU 2017

7 rue Alfred Costes BOULOGNE-BILLANCOURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : Association Foncière Logement

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 38 PLS

Typologie : 1 T1, 8 T2, 14 T3, 14 T4 et 1 T5



19 rue de Meudon BOULOGNE-BILLANCOURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : Association Foncière Logement

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 50



83 rue de Billancourt BOULOGNE-BILLANCOURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : OSICA

OPERATION : CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements : 11, dont 1 PLA-I, 2 PLUS et 8 PLS

Typologie : 1 T1, 9 T2 et 1 T3

21 rue de Meudon BOULOGNE-BILLANCOURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : Association Foncière Logement

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 33



92 rue du Château
BOULOGNE-BILLANCOURT
(HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Association Aurore

Nombre de logements : 2
places

77 allée Georges Askinazi BOULOGNE-BILLANCOURT (LOGEMENTS
FAMILIAUX)

BAILLEUR : Association
Foncière Logement

OPERATION : VEFA

Nombre de
logements : 42



24 avenue du Général Leclerc BOULOGNE-BILLANCOURT (LOGEMENTS
FAMILIAUX)

BAILLEUR : HAUTS-DE-SEINE
HABITAT

OPERATION : ACQUISITION
SANS TRAVAUX

Nombre de logements : 10,
dont 3 PLUS et 7 PLS

Typologie : 4 T2 et 6 T3



5 bis place Jules Guesde
BOULOGNE-BILLANCOURT
(HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Association
Aurore

Nombre de logements : 2
places

8 avenue Pierre Lefauchaux BOULOGNE-BILLAN COURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : Association Foncière Logement

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 19



6 rue Barnet CHAVILLE (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST HABITAT

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 5 PLAI

Typologie : 3 T2 et 2 T3



5 rue Anatole France CHAVILLE (LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : HAUTS-DE-SEINE HABITAT

OPERATION : CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements : 43 dont 11 PLUS et 32 PLS

Typologie : 19 T2, 14 T3 et 10 T4

5 rue de la Fontaine Henri IV CHAVILLE (HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Fondation Armée du Salut

Nombre de logements : 3





1-2 allée de la Forêt
CHAVILLE (LOGEMENTS
FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST
HABITAT

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 9

Typologie : 1 T1, 1 T2, 3 T3 et
4 T4

18 rue Madame ISSY-LES-
MOULINEAUX (LOGEMENTS
PASSERELLES)

BAILLEUR : SNL PROLOGUES

OPERATION : ACQUISITION
AMELIORATION

Nombre de logements : 3 PLA1

Typologie : 2 T1 et 1 T3



12 bis rue du Pavé des
Gardes CHAVILLE
(LOGEMENTS FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST
HABITAT

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 2 PLA1

Typologie : 1 T2 et 1 T4



5-7-9 rue Séverine ISSY-LES-
MOULINEAUX (LOGEMENTS
FAMILIAUX)

BAILLEUR : SEINE OUEST
HABITAT

OPERATION : REHABILITATION

Nombre de logements : 67
PALULOS

Typologie : 8 T1, 13 T2, 35 T3 et
11 T4





20 allée de la Forêt MEUDON (HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Association France terre d'asile

Nombre de logements : 1

28 allée de la Forêt MEUDON (HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Association France terre d'asile

Nombre de logements : 1

21 rue de la Roseraie MEUDON (HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Association France terre d'asile

Nombre de logements : 1

32 avenue du Général de Gaulle MEUDON (HEBERGEMENT)

BAILLEUR : Association France terre d'asile

Nombre de logements : 1

111 bis rue Henri Barbusse MEUDON (LOGEMENT PASSERELLE)

BAILLEUR : SNL PROLOGUES

OPERATION : ACQUISITION
AMELIORATION

Nombre de logements : 1 PLAI

Typologie : T1



27 avenue de la Division Leclerc SEVRES (RESIDENCE ETUDIANTE)

BAILLEUR : HAUTS-DE-SEINE HABITAT

OPERATION : VEFA

Nombre de logements : 14 PLS



40-42 rue de Versailles VILLE-D'AVRAY (LOGEMENTS FAMILIAUX)



BAILLEUR : FRANCE HABITATION

OPERATION :
CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements :
15, dont 2 PLA-I, 4 PLUS
et 9 PLS

Typologie : 5 T2, 7 T3 et 3
T4

GLOSSAIRE

Action logement (1% logement)

Ensemble des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel agréées chargées de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Etablissement public d'État créé en 1971, il a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, l'Anah encourage la réalisation de travaux en accordant des aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. L'Anah centre ainsi ses interventions sur les enjeux sociaux qui caractérisent le mieux le parc privé aujourd'hui, avec trois axes prioritaires : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ; les propriétaires occupants les plus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie ; le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif.

Agrément

Décision favorable d'octroi de subventions de l'Etat et de prêts spécifiques (PLAI, PLUS, PLS) destinés au financement des opérations de réalisation ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU)

Structure d'hébergement provisoire de nuit, offrant à toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale, des prestations de première nécessité (nuit, hygiène, couvert). Conformément à la loi DALO, le séjour dure aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas proposée à la personne ou la famille, sauf si elle ne le souhaite pas ou enfreint le règlement intérieur du centre d'hébergement.

Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)

Créée en 1974, structure d'accueil temporaire (6 mois renouvelable) destinée aux personnes isolées et aux familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

Centre d'Hébergement et de Stabilisation (CHS)

Créée en 2007, structure d'hébergement sans limitation de durée, destinée à un public très désocialisé, à la rue depuis plusieurs années et en rupture avec les structures classiques en vue de leur permettre de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées ou vers un logement ordinaire en fonction de leur situation.

DALO (Droit au Logement Opposable)

Institué en 2007, il reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes (résidant en France de façon stable et régulière) qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir.

Etablissement pour Personnes Agées Dépendante (EHPAD)

Résidence collective destinée à accueillir en chambres médicalisées des personnes de plus de 60 ans dépendantes, c'est-à-dire en perte d'autonomie. Des services tels que soins et repas sont fournis aux résidents.

Foyer et résidence de Jeunes Travailleurs (FJT)

A la fois logement autonome et résidence sociale avec des services d'ordre socio-éducatif s'adressant aux jeunes âgés entre 18 à 30 ans, en cours d'insertion sociale et professionnelle (1 année renouvelable jusqu'à 3 ans).

Foyer et résidence étudiants

Logement autonome destiné au logement collectif à titre de résidence principale d'étudiants dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Foyer de Travailleurs Migrants (FTM)

Logement autonome ou chambre destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs

meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Plus précisément, le « FTM » est dédiée aux travailleurs migrants, sans limitation de durée (1 mois tacitement renouvelable).

Foyer-logement pour personnes âgées

Formule intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite (EHPAD), un foyer-logement (ou Résidence pour Personnes Agées) est un mode d'hébergement collectif non médicalisé accueillant des personnes âgées autonomes et qui proposent certains services d'aides à domicile.

Les logements sociaux

La construction des logements locatifs sociaux est financée en partie à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Les types de prêt, PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social), déterminent les niveaux de loyers et les plafonds de ressources qui seront exigés des locataires pour entrer dans le logement.

Il existe ainsi plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- Les logements sociaux de catégorie PLAI sont réservés aux personnes dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS.
- Les logements sociaux de catégorie PLUS correspondent aux logements sociaux classiques. Les revenus des ménages sont compris entre 60% et 100% des plafonds PLUS.
- Les logements sociaux de catégorie PLS s'adressent aux ménages dont les revenus sont compris entre 100% et 130% des plafonds PLUS.

A titre de repère les différents plafonds de ressources pour une personne seule et un couple s'élèvent aux montants suivants au 1er janvier 2017 :

Plafonds de ressources	PLA-I	PLUS	PLS
1 personne seule	12 733 €	23 146 €	30 090 €
Couple	20 756 €	34 593 €	44 971 €

Les logements intermédiaires de catégorie PLI

Le loyer maximum des logements de catégorie de financement PLI sortis de terre à partir de 2015 s'élève à 16,83 euros pour les logements situés dans les communes limitrophes de Paris et à 12,50 euros par m² pour les logements situés dans les autres villes du territoire (décret du 30 septembre 2014 puis révisions annuelles). Les plafonds de ressources s'élèvent à 37 126 euros pour une personne seule et à 55 486 euros pour un couple au 1^{er} janvier 2017.

Maison relais / Pension de Famille

Foyer ou résidence destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Plus précisément, la « pension de famille » est destinée à l'accueil, sans condition de durée, des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire.

OPAH Copropriété

Mise en place par la circulaire du 7 juillet 1994, il s'agit d'un dispositif spécifique d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui permet de traiter les copropriétés fragiles, dont l'ampleur des difficultés nécessite l'appui de la puissance publique pour réaliser les travaux indispensables à la conservation des bâtiments. Outre la réalisation de travaux, elle comporte différentes actions : la formation des copropriétaires au droit de la copropriété, la prévention ou le traitement des impayés, la maîtrise des charges et la recherche d'économies en matière de travaux, l'accompagnement social des occupants voire leur relogement éventuel.

PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées)

Plan élaboré par le Préfet et le Président du Conseil Départemental sur la base d'une étude quantitative et qualitative des besoins. Il est établi pour trois ans et doit définir les catégories de personnes défavorisées sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou encore logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.

Plan de sauvegarde

Institué par la loi du 14 novembre 1996, le plan de sauvegarde est le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté. La

pertinence d'un plan de sauvegarde se fonde sur l'ampleur et le cumul de difficultés rencontrées par la copropriété, les impacts des dysfonctionnements sur l'environnement social et urbain et l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de résoudre seul les problèmes auxquels il doit faire face.

Prêt Social Location – Accession (PSLA)

Ce dispositif vise à permettre à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM.

Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le Programme d'Intérêt Général est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat. L'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Les PIG lancés par GPSO s'articulent autour de 4 problématiques : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, l'accompagnement des copropriétés en difficulté, la maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique et l'accompagnement social des ménages.

PTZ + (Prêt à Taux Zéro)

Prêt sans intérêts accordé par les établissements de crédits sous conventions avec l'Etat et destiné aux ménages primo-accédant achetant un logement au titre de résidence principale.

Il est délivré uniquement pour l'acquisition d'un logement neuf et pour des ménages sous condition de ressources. Cependant, il peut parfois financer certains logements anciens (logement locatif social, travaux important assimilant fiscalement le

logement à une construction neuve). Son montant et les conditions de remboursement varient en fonction de la situation géographique du logement, de sa classe énergétique et du nombre de personnes destinées à l'occuper.

Résidence Sociale

Résidence destinée au logement à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Plus précisément, la « résidence sociale » est destinée à accueillir toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence mais qui doit aboutir à terme à l'accès à un logement ordinaire de droit commun.

Revenu disponible par unité de consommation

Également appelé « niveau de vie », il est, selon l'Insee, égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.

Le revenu disponible du ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

Secteur diffus (domaine de l'amélioration de l'habitat)

Le secteur diffus fait référence à l'ensemble des logements privés et des immeubles qui ne sont pas couverts par un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat sur un territoire. Bien que non accompagnés dans le cadre d'un programme opérationnel ciblé, les propriétaires occupants ou bailleurs, les locataires ou encore les syndics de copropriétaires peuvent bénéficier d'aides financières de droits communs ou extra légales pour réaliser des travaux dans leur logement.

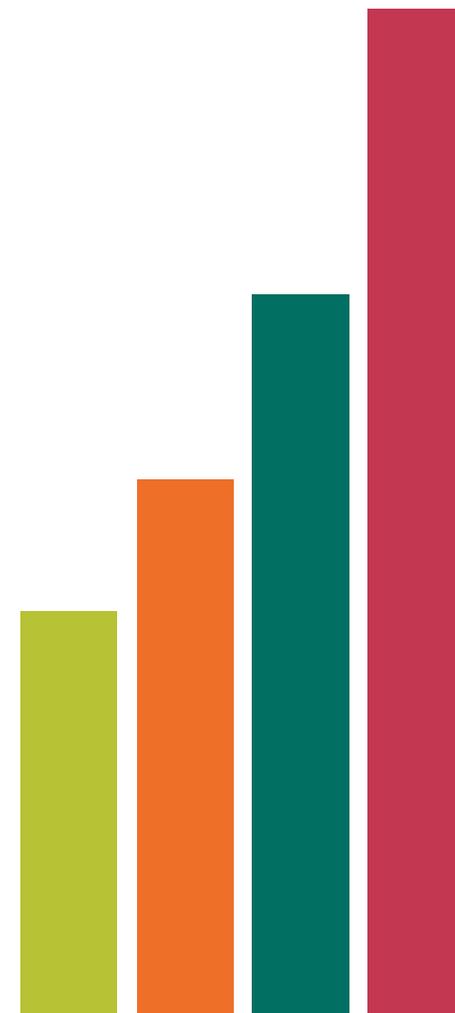
ULS – Usufruit Locatif Social

Depuis 2003, les textes législatifs sont venus préciser les modalités d'application du démembrement de propriété au logement social.

L'ULS est l'usufruit détenu par un bailleur social (OPH, SA HLM, Action Logement...) qui loue des logements sociaux sous conditions de ressources à des personnes en finançant l'opération avec des prêts aidés.

Pendant la période de démembrement (15 à 20 ans), les relations entre le bailleur social usufruitier et le nu-proprétaire sont régies par une convention d'usufruit et encadrées par un dispositif législatif. A la fin de cette période, le propriétaire recouvre la pleine propriété de son bien.

Ce dispositif est un moyen pour les bailleurs sociaux de financer des logements supplémentaires dans des zones en forte tension foncière, sans utiliser leurs fonds propres ni recourir aux subventions des collectivités locales. Cela leur permet de mieux répondre aux besoins locatifs à moyen terme. Le bailleur conserve l'obligation de reloger les ménages locataires dont les revenus sont dans les plafonds prévus pour accéder au logement social, au terme du bail dont la durée est déterminé par celle de la convention d'usufruit.



SOURCES

CLAMEUR

L'objectif de l'observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1 759 villes, regroupement de communes et pays. Cet observatoire repose sur un partenariat de différents acteurs de l'Habitat à savoir Advenis, l'Apagl, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, Citya-Belvia Immobilier, CM-CIC Gestion Immobilière, CONSTRUCTA, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, SeLoger, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), l'UNIS et l'UNPI.

FILOCOM (Fichier du LOgement COMMunal)

Réalisé tous les 2 ans par les services du ministère du logement, de l'égalité, des territoires et de la ruralité, le fichier FILOCOM est composé de données communales sur les logements et leur occupation. Cette base de données est constituée à partir du fichier fiscal de la taxe d'habitation auquel est rapproché le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Les dernières données disponibles sont les données 2015, à partir de 2019 ce fichier sera remplacé par Fidéli (fichiers démographiques sur les logements et les individus) qui proposera des données pour 2017 voire pour les années précédentes.

Inventaire SRU

Inventaire annuel des logements locatifs sociaux ouverts à la location sur chaque commune au 1er janvier de chaque année. Cet inventaire, mis en œuvre par la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) et les communes, constitue l'unique source légale permettant de définir le nombre de logements locatifs sociaux présents sur un territoire.

Les données de la chambre des notaires : la Base BIEN

Les notaires de la région d'Île-de-France ont constitué une base de données immobilière à partir des actes qui sont effectivement signés dans leurs études : la

base BIEN (base d'informations économiques notariales). Cette base de données a permis la constitution d'une série d'indices « Notaires – Insee » portant sur l'évolution du prix de l'immobilier en Île-de-France selon la localisation et la nature des biens, ainsi que sur le profil des acquéreurs et vendeurs.

Recensement rénové (INSEE) :

Depuis janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est réalisé par enquête annuelle. Chaque commune de moins de 10 000 habitants est recensée tous les cinq ans, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Dans les communes de 10 000 habitants ou plus, une enquête est réalisée chaque année auprès d'un échantillon de 8 % des logements.

En 2018, à l'issue de cinq enquêtes annuelles de recensement, l'Insee a publié les résultats statistiques complets sur les habitants et leurs logements. Dans un souci de respects statistiques, ces résultats portant sur des données récoltées entre 2013 et 2017, sont datées de 2015, date qui a été utilisée dans le présent document.

